

## Niederschrift Nr. 1/2016

über die öffentlich Sitzung des  
Planungs-, Bau- und Umweltausschusses  
am Donnerstag, dem 25. Februar 2016, 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, Weber, Meerkötter, Friebe-Wieschhoff, Dißelhoff, Scheer, Kubath, Nabers, Sprenger, Dr. Koepsel, Cloer und Wiemhöfer

Verwaltung: Herren Canisius und Pöpsel, Frauen Schulte und Reinck sowie Frau Hanekrad

### I. Öffentliche Sitzung

#### **Tagesordnung:**

<b>TOP</b>	<b>Vorlage</b>	<b>Tagesordnungspunkt</b>
<b>Nr.</b>	<b>Nr.</b>	

- |   |     |   |
|---|-----|---|
| 1 |     | Feststellung der fristgerechten und ordnungsgemäßen Einladung sowie der Beschlussfähigkeit; Hinweis auf das Mitwirkungsverbot gem. § 31 GO  |
| 2 |     | Einwohnerfragestunde  |
| 3 | 423 | Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ der Wallfahrtsstadt Werl hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB   |
| 4 | 424 | 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ der Wallfahrtsstadt Werl hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB  |
| 5 | 419 | 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl „Postgebäude“ hier: Feststellungsbeschluss gem. § 2 BauGB   |
| 6 | 420 | 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB   |
| 7 | 425 | 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (RK Autowelt / Skoda)<br>hier: - Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB<br>- Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |

- 8 426 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“ der Wallfahrtsstadt Werl (RK Autowelt / Skoda)  
hier: - Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB  
- Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- 9 421 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“  
hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
- 10 240a 88. Änderung des Flächennutzungsplanes (Werkzeugfachmarkt Hammer Straße)  
hier: - Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB (Einleitungsbeschluss)  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- 11 371a 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“  
hier: - Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB (Einleitungsbeschluss)  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
- 12 429 Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“  
hier: - Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  
- 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
- 13 432 90. Änderung des Flächennutzungsplanes (Oberbergstraße)  
hier: - Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB  
- 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  
- Freigabe zur Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB
- 14 433 Bebauungsplanes Nr. 121 „Oberbergstraße“  
hier: - Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  
- 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

- 15 431 - Antrag der SPD-Fraktion vom 24.11.2015  
- 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sanierung Innenstadt I“  
hier: - Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB (Aufstellungsbeschluss)
- 16 408 Landesentwicklungsplan NRW, Entwurf Stand 22.09.2015
- 17 428 Ausbau des Gehweges Neheimer Straße  
hier: Freigabe der Maßnahme zur weiterführenden Planung

Mitteilungen:

- 18 427 Siedlungs- und Verkehrsflächenkonzept

Anfragen:

Anträge:

---

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

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

**TOP I/2: Einwohnerfragestunde**

Ein Werler Bürger stellt Fragen zum geplanten Werkzeugmarkt Hammer Straße bezüglich Erweiterung der Verkaufsflächengröße und zu Antragsunterlagen, worauf die Verwaltung antwortet.

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 erteilt.

**TOP I/3-423: Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ der Wallfahrtsstadt Werl  
hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Beschlussempfehlung des PBUA:

Der Rat beschließt,

- a) die Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl aller im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ eingegangenen Stellungnahmen,
- b) der Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ als Satzung gem. § 10 BauGB und
- c) die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“.

Abstimmungsergebnis: 5 Nein-Stimmen  
12 Ja-Stimmen

**TOP I/4-424: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ der Wallfahrtsstadt Werl hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Beschlussempfehlung des PBUA:

Der Rat beschließt,

- a) die Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl aller im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ eingegangenen Stellungnahmen,
- b) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ als Satzung gem. § 10 BauGB und
- c) die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“.

Abstimmungsergebnis: 5 Nein-Stimmen  
12 Ja-Stimmen

**TOP I/5-419: 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl „Postgebäude“ hier: Feststellungsbeschluss gem. § 2 BauGB**

Beschlussempfehlung des PBUA:

Der Rat beschließt,

- a) die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes,
- b) die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes als Feststellungsbeschluss gem. § 2 BauGB und
- c) die Begründung mit Umweltbericht zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abstimmungsergebnis: 2 Stimmenthaltungen  
15 Ja-Stimmen

**TOP I/6-420: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Beschlussempfehlung des PBUA:

Der Rat beschließt,



- a) die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“,
- b) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ als Satzung gem. § 10 BauGB und
- c) die Begründung mit Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

Abstimmungsergebnis: 5 Nein-Stimmen  
12 Ja-Stimmen

**TOP I/7-425: 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (RK Autowelt / Skoda)**  
**hier: - Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**  
**- Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

- B a) Die Stellungnahmen der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Verfahren vorgebrachten Anregungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 87. Flächennutzungsplanänderung und zum Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“ werden zustimmend zur Kenntnis genommen (Anlage 1 aus Vorlage-Nr. 425).
- b) Die Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wird beschlossen (Anlage 2, 3 und 4 aus Vorlage-Nr. 425).
- c) Die Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/8-426: 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“ der Wallfahrtsstadt Werl (RK Autowelt / Skoda)**  
**hier: - Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**  
**- Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

- B a) Die Stellungnahmen der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Verfahren vorgebrachten Anregungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur 87. Flächennutzungsplanänderung und zum Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“ werden zustimmend zur Kenntnis genommen (Anlage 1 aus der Vorlage Nr. 425).
- b) Die Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wird beschlossen (Anlage 1 aus Vorlage-Nr. 426, Anlage 3 und 4 aus Vorlage-Nr. 425).
- c) Die Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/9-421: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“  
hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Beschlussempfehlung des PBUA:

Der Rat beschließt,

- a) die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“,
- b) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ als Satzung gem. § 10 BauGB und
- c) die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

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

- B Es wird beschlossen,
- a) die Einleitung des Verfahrens zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl (Werkzeugfachmarkt Hammer Straße) gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB, wie im als Anlage beigefügten Entwurf (M: 1: 5.000) gekennzeichnet,
  - b) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
  - c) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und
  - d) die Freigabe zur Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Abstimmungsergebnis: 7 Nein-Stimmen  
3 Enthaltungen  
7 Ja-Stimmen

**TOP I/11-371a: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“  
hier: - Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB (Einleitungsbeschluss)**

- **Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- **Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

- B Es wird beschlossen,
- a) die Einleitung des Planverfahrens zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Werl „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB - der Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (M: 1:5000) gekennzeichnet - ,
  - b) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und
  - c) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 8 Nein-Stimmen  
2 Enthaltungen  
7 Ja-Stimmen

**TOP I/12-429: Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“**  
hier: - **Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**  
- **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**

- B Es wird beschlossen,
- a) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ gem. § 2 (1), wie im als Anlage 1 und 2 aus Vorlage-Nr. 429 beigefügten Planentwurf dargestellt,
  - b) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und
  - c) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/13-432: 90. Änderung des Flächennutzungsplanes (Oberbergstraße)**  
hier: - **Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB**  
- **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**
- **Freigabe zur Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB**

- B Es wird beschlossen,
- a) die Einleitung des Verfahrens zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB, wie im als Anlage 2 und 3 beigefügten Entwurf (M: 1: 5.000) gekennzeichnet,
  - b) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
  - c) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und
  - d) die Freigabe zur Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/14-433: Bebauungsplanes Nr. 121 „Oberbergstraße“**  
**hier: - Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**  
**- 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**

- B Es wird beschlossen,
- a) die Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 121 „Oberbergstraße“ gem. § 2 (1) BauGB (Anlage 1 und 2 aus Vorlage-Nr. 433),
  - b) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und
  - c) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/15-431: - Antrag der SPD-Fraktion vom 24.11.2015**  
**- 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sanierung Innenstadt I“**  
**hier: - Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB (Aufstellungsbeschluss)**

- B Es wird die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sanierung Innenstadt I“ gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB (Aufstellungsbeschluss) beschlossen (Anlage 2 aus Vorlage-Nr. 431).

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/16-408: Landesentwicklungsplan NRW, Entwurf Stand 22.09.2015**

B Es wird die in der Anlage beigefügte Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl zum Entwurf des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen vom 22.09.2015 beschlossen.

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

**TOP I/17-428: Ausbau des Gehweges Neheimer Straße  
hier: Freigabe der Maßnahme zur weiterführenden  
Planung**

B Es wird beschlossen,  
die Vorentwurfsplanung zum Ausbau des Gehweges Neheimer Straße, der Querungsstellen und der Bushaltestellen zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und die Maßnahme zur weiteren Planung freizugeben.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**Mitteilung:**

**TOP I/18-427: Siedlungs- und Verkehrsflächenkonzept**

Die Verwaltung erläutert anhand einer Präsentation, die auch im Internet der Stadt Werl unter [http://www.werl.de/rathaus/planenundbauen/stadtplanung/2016-02-25\\_PBUA\\_Praesent\\_Siedl-Verk-fl-entw\\_Werl\\_Teil\\_1.pdf](http://www.werl.de/rathaus/planenundbauen/stadtplanung/2016-02-25_PBUA_Praesent_Siedl-Verk-fl-entw_Werl_Teil_1.pdf) zu sehen ist, diese Mitteilung.

**Anfragen:**

Die Anfrage des Herrn Wiemhöfer nach Neuauflage von überarbeiteten Bau-broschüren wird von der Verwaltung beantwortet.

Ende der Sitzung: 20:40 Uhr

gez. Eifler  
Vorsitzender  
Datum: 16.06.2016

gez. Hanekrad  
Schriftführerin  
Datum: 14.06.2016

Kenntnis genommen:

gez. Grossmann  
Bürgermeister  
Datum: 15.06.2016

**Wallfahrtsstadt Werl****87. Änderung des Flächennutzungsplanes****1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“**

**Abwägung der Anregungen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Auslegung vom 20.07.2015 - 28.08.2015)**

Seite 1 von 17

<b>Anregungen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB (öffentl. Auslegung v. 20.07.2015 - 28.08.2015)</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>1. Kommunalbetrieb Werl (KBW) Schreiben vom 27.08.2015</p> <p>Die RK Autowelt Werl GmbH plant eine Erweiterung von bestehenden Gewerbeflächen an der Soester Straße. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 1 ha.</p> <p>Das Plangebiet liegt im kanalisiertem Einzugsgebiet der Kläranlage Westönnen. Im Entwässerungsentwurf Werl-Ost ist die Entwässerung der Fläche im Mischsystem vorgesehen. Die Abwässer können über Rückhaltung auf Privatgrundstück der bestehenden Kanalisation in der Stralsunder Straße zugeführt werden.</p> <p>Die Erweiterungsfläche als auch die bestehende Gewerbefläche von RK Autowelt liegen innerhalb einer heute genutzten landwirtschaftlichen Fläche, die im Norden von der Soester Straße und im Westen von der Stralsunder Straße begrenzt wird. Die Flächengröße beträgt ca. 10,5 ha. Aufgrund der Lage und der verkehrlichen Anbindung dieses Areals handelt es sich hierbei um eine potentielle Entwicklungsfläche für Gewerbe. Zukünftig könnten in diesem Bereich weitere Gewerbeansiedlungen erfolgen. Für eine geordnete Abwasserbeseitigung ist eine ganzheitliche wasserwirtschaftliche Betrachtung von Plangebieten erforderlich. Sukzessiverschließungen wirken sich auf die Abwasserbeseitigung negativ aus. Wirtschaftliche Konzeptionen sind nicht mehr möglich.</p> <p>Zurzeit erstellt der Kommunalbetrieb Werl einen Zentralen Abwasserplan (ZAP) für das Entwässerungsgebiet Werl-Ost. Im Rahmen dieses ZAP beabsichtigt der Kommunalbetrieb Werl, für die gesamte Entwicklungsfläche einschließlich des bestehenden Grundstückes RK Autowelt und dem Plangebiet unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und den wasserrechtlichen Rahmenbedingungen eine ganzheitliche Entwässerung</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung des Plangebietes über die bestehende Mischwasserkanalisation in der Stralsunder Straße erfolgen kann.</p> <p>Die Grundstücksentwässerung des Plangebietes erfolgt über das westlich anliegende erschlossene Grundstück. Die Leitungsrechte zur Entwässerung werden grundbuchlich gesichert. Des Weiteren wird die Drosselung der anfallenden Niederschlagwassermengen zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung berücksichtigt. Einzelheiten werden im konkreten Entwässerungsantrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.</p> <p>Ziel der Bauleitplanung ist die Erweiterung einer bestehenden Gewerbefläche (RK Autowelt). Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei einer weiteren Gewerbeflächenentwicklung eine ganzheitliche wasserwirtschaftliche Betrachtung erforderlich ist.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Grundstücksentwässerung im Trennverfahren erfolgen soll. Diese Vorgabe wird in die weiteren Planungen aufgenommen und berücksichtigt.</p>

<p>rungskonzeption zu erarbeiten. Aus diesem Konzept können sich neben der Entwässerung im Mischsystem auch weitere Entwässerungsformen wie Trenn- und modifiziertes Mischsystem ergeben. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum bestehenden Gewerbegrundstück RK Autowelt wurde auf den Sachverhalt schon hingewiesen. Die Gestaltung der Grundstücksentwässerung ist daher so erfolgt, dass es sich jederzeit an ein geändertes Entwässerungssystem anpassen kann. In den vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplanes und des B-Planes sind die gleichen Anforderungen an die Entwässerung einzuplanen.</p> <p>Begleitend zur Soester Straße verläuft am südlichen Straßenrand ein offener Entwässerungsgraben. Dieser dient u. a. zur Niederschlagsentwässerung der angrenzenden Feldflur. Im Bereich der Erweiterungsfläche wird durch die geplante Bebauung der Niederschlagswasserzufluss von der Feldflur in den offenen Graben verhindert. Es ist daher von Eigentümer des Grundstückes die schadloose Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.</p>	<p>Im Rahmen der Entwässerungsplanung wird unter Berücksichtigung des Schwengelrechtes an der südlichen Plangebietsgrenze ein Entwässerungsgraben zur schadloosen Ableitung des Niederschlagswassers berücksichtigt.</p>
<p>2. öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Juchheim und Siedhoff Schreiben vom 28.08.2015, per Email eingegangen am 28.08.2015</p> <p>Die Flurstücksbezeichnung des überplanten Grundstückes ist aus dem Plan nicht ersichtlich, ebenso nicht die des östlichen Nachbargrundstückes. Im Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 106 ist die Darstellung des Liegenschaftskatasters nicht aktuell.</p>	<p>Die Katastergrundlage wird aktualisiert und die Flurstücksbezeichnungen werden dargestellt.</p>

<b>Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB (16.07.2015 - 28.08.2015)</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>1. Kreisstadt Unna Schreiben vom 22.07.2015, per Email eingegangen am 27.07.2015</p> <p>Zu den o. g. Planverfahren werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Kreisstadt Unna keine Anregungen vorgebracht wurden. Dadurch ist eine Abwägung nicht erforderlich.</p>
<p>2. Unitymedia Schreiben vom 23.07.2015, per Email eingegangen am 23.07.2015</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Unitymedia keine Einwände vorgebracht wurden. Dadurch ist eine Abwägung nicht erforderlich.</p>
<p>3. Thyssengas Schreiben vom 23.07.2015, eingegangen am 30.07.2015</p> <p>Innerhalb der o. g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung L06000 der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten Sie den Bestandsplan Blatt Nr. 2 im Maßstab 1:1000 und einen Übersichtsplan im Maßstab 1:1500 (s. Anlage 1 a und b)</p> <p>Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0 m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.</p> <p>Unsere im Betreff genannte Gasfernleitung ist bereits nachrichtlich in Ihrem Bebauungsplanentwurf dargestellt.</p> <p>Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- und Querrichtung können wir nur nach erfolgten</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass innerhalb des Plangebietes eine Ferngasleitung verlegt ist. Die zu berücksichtigenden Vorgaben und Maßnahmen bei Planung und Bauausführungen werden mit in das weitere Vorhaben eingebunden. Insbesondere bei der Auswahl von Baumstandorten wird das angegebene Merkblatt berücksichtigt. Ferner wird die Mulde zur Rückhaltung von Niederschlagswasser außerhalb des Schutzstreifens geplant. Eine Beteiligung der Fa. Thyssengas wird verfahrensbegleitend erfolgen.</p>



**Wallfahrtsstadt Werl**

**87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl**

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“**

**Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB (16.07.2015 - 28.08.2015)**

<p>druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zustimmen.</p> <p>Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefährdungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir grundsätzlich keine Bedenken, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Mulde zur Rückhaltung des Niederschlagswassers außerhalb des Schutzsteifens unserer Gasfernleitung verläuft,</li><li>2. in der textlichen Begründung zum Bebauungsplan auf unsere Gasfernleitung hingewiesen wird,</li><li>3. die Gasfernleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,</li><li>4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,</li><li>5. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.</li></ol>	<p>Den Anregungen zu den Punkten 1 bis 5 wird gefolgt.</p>
<p>4. Bezirksregierung Arnsberg, höhere Landschaftsbehörde Schreiben vom 24.07.2015, eingegangen am 30.07.2015</p> <p>Aus landschaftspflegerischer Sicht nehme ich als höhere Landschaftsbehörde wie folgt Stellung: Die Stadt Werl beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes im südöstlichen Randbereich des Stadtgebietes. Voraussetzung ist dafür ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 „Stralsunder Straße“ wird die 87. FNP-</p>	

Änderung durchgeführt.

Landschaftsplan

Der überplante Bereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes VI „Werl“ mit dem Festsetzungsraum D.2.11. Für diesen Bereich gilt das Entwicklungsziel 2 - Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen. Dieser Bereich ist durch großflächige landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Eine über landwirtschaftliche Nutzung hinausgehende Inanspruchnahme dieses Raumes sollte nur nach eingehender Betrachtung und Abwägung der besonderen Freiraumfunktionen erfolgen. Gemäß § 1 Abs. 6 BNatSchG sind Freiräume im siedlungsnahen Bereich, unter anderem landwirtschaftlich genutzte Flächen, zu erhalten.

Außerdem soll die natürliche bzw. naturnahe Bodengestalt erhalten bleiben. Den Aspekt Bodenschutz, Vermeidung von Versiegelung und das Bestreben sparsam mit dem Flächenverbrauch umzugehen, sehe ich bei der vorgelegten Planung nicht ausreichend berücksichtigt.

Alternative Lösungen (2.8. Nutzung eines leerstehendes Autohauses im Stadtgebiet Werl, Hammer Straße), die das Naturschutzziel einer dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (91 Abs. 1 BNatSchG) zu unterstützen, wurden nicht betrachtet.

Gemäß § 1 Abs.3 Satz 2 BNatschG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.

Die geplante Umwandlung von derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche in Gewerbefläche steht somit konträr zu den in BNatschG genannten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zu den Vorgaben des Landschaftsplanes.

Hintergrund der Planung ist, dass das im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.106 „Stralsunder Straße“ ansässige Unternehmen RK Autowelt Werl GmbH aus Kapazitätsgründen beabsichtigt, seine Verkaufsfläche zu erweitern und unter Aufgabe des derzeitigen Skoda-Betriebs an der Unionsstraße hier eine neue Skoda-Niederlassung zu errichten. Die geplante Erweiterung ist an diesen Standort gebunden, da bestimmte Einrichtungen (Werkstatt, soziale Einrichtungen) aus wirtschaftlichen Gründen von beiden Niederlassungen genutzt werden sollen. Aus diesem Grund ist die Betrachtung eines alternativen Standortes nicht sinnvoll.

Das Plangebiet schließt im Norden und Westen an bestehende Gewerbegebiete an. Aufgrund der Lage angrenzend an bestehende Gewerbegebiete und der Verkehrsanbindung dieses Areals handelt es sich hierbei um eine potentielle Entwicklungsfläche für Gewerbe.

Die Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen gemäß Entwicklungsziel des Landschaftsplanes VI „Werl“ wird in den weiteren Planungen (LBP, Eingrünung des Plangebietes) berücksichtigt.

Eingriffe in den Boden sind mit der geplanten Standorterweiterung unvermeidbar. Durch Festsetzung der GRZ von 0,6 (gegenüber 0,8 im Gewerbegebiet nördlich der Soester Straße) und eine kompakte Bauweise soll der Flächenverbrauch möglichst gering gehalten werden. Bereits vorhandene Verkehrswege sowie vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen können mit genutzt werden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes in den Boden werden im Umweltbericht beschrieben. Bei der Auswahl von Kompensationsmaßnahmen werden Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktion zu berücksichtigt.

Schutzgebiete

Neben dem Entwicklungsziel ist für die überplante Fläche selbst keine Festsetzung getroffen worden.

Durch die geplante Umwandlung zu einer Gewerbefläche sind keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG betroffen. Das Vogelschutzgebiet liegt ca. 800 m entfernt. Auf Grund der 800 m Entfernung zum VSG Hellwegbörde wird nur von einer geringen Betroffenheit des VSG Schutzgebietes ausgegangen.

Eingriffsregelung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 4 Landschaftsgesetz (LG) NRW geschaffen, so dass eine entsprechende Abarbeitung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (u. a. Vermeidung, Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Kompensation) gem. §§ 15 - 18 BNatSchG zu erfolgen hat. Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Lt. den vorgelegten Unterlagen sind im Planbereich schutzwürdige Böden betroffen. Trotzdem wird im Bewertungsverfahren dem Boden nur eine Wertstufe 2 zugeordnet. Daher halte ich die Bewertung für zu niedrig. Aufgrund der Schutzwürdigkeit ist eine Aufwertung um einen Biotoppunkt angemessen. Durch die Versiegelung geht schutzwürdiger Boden verloren. Die Eingriffsbilanzierung ist entsprechend zu überarbeiten.

Die Kompensation, die nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann, soll über das Ökokonto der Stadt Werl ausgeglichen werden. Im Umweltbericht sind Maßnahmen aufgeführt, die durchaus zur Kompensation geeignet sind. Da das Plangebiet in der Hellwegbörde und in

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich innerhalb des unmittelbaren Einzugsgebietes des Plangebietes keine Schutzgebiete befinden. Das rd. 800 m entfernte Vogelschutzgebiet wird im Umweltbericht mit berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Flächenerschließungen ein Eingriff in das anstehende Bodengefüge vorgenommen wird. Eine entsprechende Abarbeitung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §§ 15 - 18 BNatSchG erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Bearbeitung geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt.

Die Bilanzierung erfolgt nach den üblichen Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen und in Abstimmung mit der Landschaftsbehörde.

**Wallfahrtsstadt Werl**

**87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl**

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“**

**Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB (16.07.2015 - 28.08.2015)**

<p>der Nähe des VSG liegt, rege ich an, Maßnahmen im Rahmen des Vogelschutz-Maßnahmenplanes (VMP), z. B. Anlage einer Schwarzbrache, Anlage von Blühstreifen, Ackerbrache usw. durchzuführen.</p> <p><u>Artenschutz</u> Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist im Umweltgutachten (Seite 6) nachvollziehbar sichergestellt, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.</p> <p>Im Umweltbericht Seite 5 Pkt. 5.1.6 bitte ich um Überprüfung, ob Rothaargebirge nicht die falsche Bezeichnung für den Haarstrang ist.</p> <p>Vorstehende Stellungnahme ergeht nur aus landschaftspflegerischer Sicht. Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf den Artenschutz keine Anregungen vorgebracht werden.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>5. Evangelische Kirche von Westfalen, Baureferat Schreiben vom 27.07.2015, per Email eingegangen am 28.07.2015</p> <p>Gegen die o. g. Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Evangelischen Kirche keine Einwände vorgebracht wurden. Dadurch ist eine Abwägung nicht erforderlich.</p>
<p>6. Westnetz Schreiben vom 28.07.2015, eingegangen am 29.07.2015</p> <p>Durch die o. g. Maßnahme werden keine Erdgashochdruckleitungen der RWE Deutschland AG / Westnetz GmbH betroffen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der WestNetz keine Einwände vorgebracht wurden. Dadurch ist eine Abwägung nicht erforderlich.</p>
<p>7. Gascade Schreiben vom 31.07.2015, per Email eingegangen am 31.07.2015</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagen-</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Gascade keine</p>

**Wallfahrtsstadt Werl**

**87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl**

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“**

**Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB (16.07.2015 - 28.08.2015)**

<p>betreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG. 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 nur für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben (s. o.).</p>	<p>Einwände vorgebracht wurden. Dadurch ist eine Abwägung nicht erforderlich.</p>
<p>8. Pledoc Schreiben vom 03.08.2015, per Email eingegangen am 03.08.2015</p> <p>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.</p> <p>Wir beauskunfteten die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li><li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li><li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg</li><li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li><li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li><li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li><li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li></ul>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Pledoc keine Einwände vorgebracht wurden. Dadurch ist eine Abwägung nicht erforderlich.</p>

**Wallfahrtsstadt Werl**

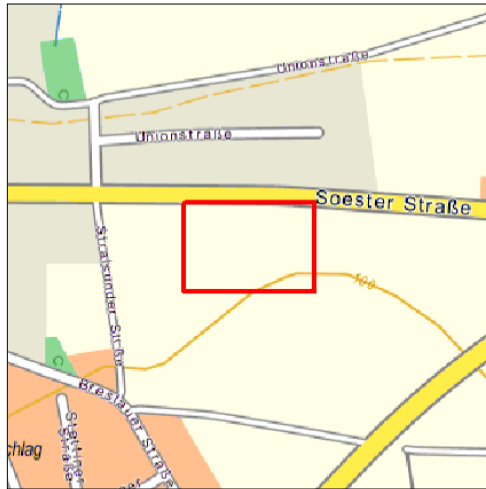
**87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl**

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“**

**Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB (16.07.2015 - 28.08.2015)**

• 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.

Übersichtsplan



Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9. Gelsenwasser  
Schreiben vom 03.08.2015, eingegangen am 06.08.2015

Anregungen zum o. g. Vorhaben haben wir nicht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Gelsenwasser keine Anregungen vorgebracht wurden. Dadurch ist eine Abwägung

	nicht erforderlich.
<p>10. LWL-Archäologie Schreiben vom 04.08.2015, per Email eingegangen am 04.08.2015</p> <p>Angrenzend an die Planungsfläche, im Areal des VW-Autohauses, wurde im Jahre 2011 ein Teilbereich einer frühjungsteinzeitlichen Siedlung freigelegt. Anhand der damaligen Grabungsergebnisse, lässt sich eine weitere Fortsetzung der Siedlung in das aktuelle Plangebiet hinein vermuten. Für diese Vermutung spricht auch eine weiter östlich gelegene steinzeitliche Lesefundstelle (vgl. beigegebene Kartierung). Somit liegt im Plangebiet nach dem DSchG NW ein <u>Vermutetes Bodendenkmal</u>. Der Begriff der „Vermuteten Bodendenkmäler“ ist im Rahmen der Gesetzesänderung im Sommer 2013 in das DSchGNW 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 eingetragene Bodendenkmäler. Um dem nachzukommen, sind zwei Vorgehensweisen möglich: 1) Das Plangebiet könnte, durch Baggersondagen näher überprüft werden um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des zunächst vermuteten Bodendenkmals - und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren - zu klären. Dafür wären innerhalb des Plangebietes vier, etwa 80 m lange und 6 m breite Baggerschnitte (d. h. ca. 2000 qm) anzulegen. Diese Baggersondagen gingen aufgrund des in das DSCHG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssten von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Diese Sondagen würden zudem einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (vgl. § 13 DSchG NW) bedürfen. Diese Maßnahme sollte deutlich vor der Realisierung des Baus erfolgen, damit genügend Zeit für die zu erwartenden weiteren Grabungsarbeiten (ca. 3 Monate +) verbleibt. Mit Hilfe dieser Vorgehensweise könnte bereits frühzeitig Planungssicherheit hergestellt werden. Dieses Vorgehen wurde dem Ingenieurbüro GREIWE und HELFMEIER - nach deren</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund eines vermuteten Bodendenkmals im Plangebiet Sondier- und Grabungsarbeiten vor Umsetzung der Planung (Vorlaufzeit rd. 3 Monate) stattfinden sollen. Die Baggersondagen wurden in Abstimmung mit dem LWL-Archäologie im November 2015 durchgeführt, sodass die potentiellen Grabungsarbeiten Anfang 2016 erfolgen können.</p>

**Wallfahrtsstadt Werl**

**87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl**

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“**

**Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB (16.07.2015 - 28.08.2015)**

<p>frühzeitiger Anfrage - bereits im Juni vorgeschlagen.</p> <p>2) Als Alternative könnte eine archäologische Baubegleitung durch Personal einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Hierbei würden die Bodeneingriffe, vor allem zunächst der Oberbodenabtrag, begleitet, um die auftretenden archäologischen Befunde und Funde festzustellen und dann entsprechend weiter zu bearbeiten. Allerdings ist auch bei diesem Vorgehen damit zu rechnen, dass weitere Ausgrabungen (Dauer ca. 3 Monate +) notwendig sein werden. Aus diesem Grunde sollte - sofern die Entscheidung auf dieses Vorgehen fällt - der archäologisch begleitete Oberbodenabtrag möglichst mit deutlichem Vorlauf zu den eigentlichen Baumaßnahmen stattfinden.</p> <p>Die Kosten würden aufgrund des in das DSCHG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers gehen.</p> <p>Wir bitten den Vorhabenträger, uns seine Entscheidung über die vorgeschlagenen Maßnahmen mitzuteilen.</p> <p>Die Ausarbeitung einer Leistungsbeschreibung für die zu beauftragende Fachfirma würden wir in Absprache mit dem Vorhabenträger leisten.</p> <p>Eine Liste von archäologischen Fachfirmen geben wir im Anhang bei (s. Anlage 2).</p>	
<p>11. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Soest Schreiben vom 04.08.2015, eingegangen am 05.08.2015</p> <p>Bei den vorliegenden Planungen kommt es zum Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen. Es wird diesseits davon ausgegangen, dass dieser Flächenentzug einvernehmlich mit dem Bewirtschafter geregelt wird. Unter diesen Voraussetzungen bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegenüber den o. a. Planungen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Landwirtschaftskammer NRW keine Einwände bestehen, sofern eine Regelung mit dem vorherigen Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Fläche vorliegt. Momentan steht der Bauherr mit dem derzeitigen Bewirtschafter in Grundstücksverhandlungen. Es ist ein Kauf der Fläche beabsichtigt.</p>



**Wallfahrtsstadt Werl**

**87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl**

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“**

**Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB (16.07.2015 - 28.08.2015)**

<p>12. Bezirksregierung Arnsberg Schreiben vom 04.08.2015, eingegangen am 07.08.2015</p> <p>Gegen die im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“ beabsichtigte 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl bestehen aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht zum gegenwärtigen Verfahrensstand keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Gem. § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.</p> <p>Der Umweltbericht geht auf das Thema Monitoring nicht ein und sollte ergänzt werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Der Umweltbericht wird um Aussagen zum Monitoring ergänzt. Monitoringmaßnahmen werden im Umweltbericht thematisiert und auf Notwendigkeit geprüft.</p>
<p>13. Stadtwerke Werl GmbH Schreiben vom 10.08.2015, eingegangen am 12.08.2015</p> <p>In dem o. g. Plan befinden sich keine Versorgungsleitungen der Stadtwerke Werl GmbH, die berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Anbei sende ich Ihnen zur Information eine Planauskunft der Flächen, in dem die Mittelspannungskabel (rot), Niederspannungskabel (lila), Beleuchtungskabel (grün), Gasleitungen (gelb) und Wasserleitungen (blau) dargestellt werden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über Änderungen, die den öffentlichen Raum und damit unsere Versorgungsleitungen betreffen (s. <i>Anlage 3a, b und c</i>).</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine zu berücksichtigenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Werl GmbH innerhalb des Plangebietes befinden.</p>

Wallfahrtsstadt Werl

87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB (16.07.2015 - 28.08.2015)

<p>14. Stadt Hamm Schreiben vom 13.08.2015, eingegangen am 18.08.2015</p> <p>Die Belange der Stadt Hamm werden durch die beabsichtigten Entwicklungen im Geltungsbereich der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“ der Wallfahrtsstadt Werl nicht berührt.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Hamm werden keine Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der der Stadt Hamm keine Anregungen vorgebracht wurden. Dadurch ist eine Abwägung nicht erforderlich.</p>
<p>15. Bezirksregierung Arnsberg Schreiben vom 14.08.2015</p> <p>Den Planunterlagen liegt ein veralteter Datenbestand des Liegenschaftskatasters zu Grunde. Die Katasterberichtigung von den Flurbereinigerungsverfahren Werl B 1 wurde am 15.01.2015 abgeschlossen. In der Anlage (tim-online) ist das aktuelle Kataster beigefügt. Die landwirtschaftliche Struktur wurde im Zuge der Flurbereinigung geschaffen und optimiert. Der gebildete Flächenzuschnitt wird durch die Planung erheblich verschlechtert, daher bestehen aus Sicht der allgemeinen Landeskultur/Agrarstruktur und integrierter Landentwicklung Bedenken gegen die Planung (s. Anlage 4).</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Datengrundlage wird aktualisiert.</p> <p>Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes kommt es <b>nicht</b> zu einer Zerschneidung von Ackerflächen oder Zufahrtswegen zu landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet schließt im Norden und Westen an bestehende Gewerbe- und Verkehrsflächen an. Eine Bewirtschaftung zusammenhängender Ackerflächen ist weiterhin gegeben. Seitens der Landwirtschaftskammer bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Verlustes von Ackerfläche. Eine einvernehmliche Regelung mit dem Bewirtschafter wird angestrebt.</p>
<p>16. Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 53 - Immissionsschutz Schreiben vom 14.08.2015, per Email eingegangen am 14.08.2015</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>	

**Wallfahrtsstadt Werl**

**87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl**

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“**

**Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB (16.07.2015 - 28.08.2015)**

<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>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg (Immissionsschutz) keine Anregungen vorgebracht wurden. Dadurch ist eine Abwägung nicht erforderlich.</p>
<p>17. Gemeinde Wickede (Ruhr) Schreiben vom 20.08.2015, eingegangen am 21.08.2015</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>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Gemeinde Wickede (Ruhr) keine Anregungen vorgebracht wurden. Dadurch ist eine Abwägung nicht erforderlich.</p>
<p>18. Lippeverband Schreiben vom 21.08.2015, eingegangen am 26.08.2015</p> <p>Gegen die Verfahren der o. g. Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Lippeverbandes keine Anregungen vorgebracht wurden. Dadurch ist eine Abwägung nicht erforderlich.</p>
<p>19. Kreis Soest Schreiben vom 24.08.2015, eingegangen am 26.08.2015</p> <p>Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur obigen Planung - Überbauung und Versiegelung von etwa 1 ha intensiv genutzter Ackerfläche - folgende Hinweise:</p> <p><u>Schutzgebiete</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.</li><li>• Das NATURA 2000-Gebiet, Europäisches Vogelschutzgebiet Hellwegbörde ist ca. 600 m entfernt ausgewiesen. Eine erhebliche Beeinträchtigung</li></ul>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Schutzgebiete nicht von der Planung betroffen sind und dass für das VSG Hellwegbörde keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten</p>

<p>igung des Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.</p> <p><u>Landschaftsplan</u> Der rechtskräftige Landschaftsplan VI „Werl“ trifft keine entgegenstehenden Festsetzungen. Die nachrichtliche Darstellung im Landschaftsplan VI „Werl“ zeigt jedoch das Vorkommen „sehr schutzwürdigen Bodens“ im Planungsbereich. Im Hinblick darauf ist die Überbauung und Versiegelung von etwa 1 ha sehr schutzwürdigen Bodens kritisch zu beurteilen. Um den Schutz dieses Bodens zu gewährleisten, ist zu prüfen, inwieweit für das Vorhaben bereits versiegelte Flächen im Stadtgebiet genutzt werden können. In der Begründung wird ausgesagt, dass die Versiegelung des sehr schutzwürdigen Bodens bei der Auswahl der Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen sei. Dies ist bei der Verwendung der Ökopunkte besonders darzulegen und zu berücksichtigen.</p> <p><u>Eingriffsregelung</u> <i>Vermeidungsmaßnahme</i> Außerhalb des Plangebietes besteht eine Baumreihe, die vollständig zu erhalten und während der Baumaßnahme zu schützen ist.</p> <p><i>Bewertung</i> Die im Umweltbericht vorgenommene Eingriffsbewertung für den Naturhaushalt ergibt ein Kompensationswertdefizit von 13.011 Biotopwertpunkten. Hierfür wird das Ökokonto der Stadt Werl herangezogen, siehe dazu die Ausführungen oben zur Schutzwürdigkeit des Bodens.</p>	<p>sind.</p> <p>Hintergrund der Planung ist, dass das im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.106 „Stralsunder Straße“ ansässige Unternehmen RK Autowelt Werl GmbH aus Kapazitätsgründen beabsichtigt, seine Verkaufsfläche zu erweitern und unter Aufgabe des derzeitigen Skoda-Betriebs an der Unionsstraße hier eine neue Skoda-Niederlassung zu errichten. Die geplante Erweiterung ist an diesen Standort gebunden, da bestimmte Einrichtungen (Werkstatt, soziale Einrichtungen) aus wirtschaftlichen Gründen von beiden Niederlassungen genutzt werden sollen. Aus diesem Grund ist die Betrachtung eines alternativen Standortes nicht sinnvoll.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes in den Boden werden im Umweltbericht beschrieben. Bei der Auswahl von Kompensationsmaßnahmen werden Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktion zu berücksichtigen. Die Bilanzierung erfolgt nach den üblichen Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen und in Abstimmung mit der Landschaftsbehörde.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Vermeidungsmaßnahme wird in den Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Bei der Auswahl von Kompensationsmaßnahmen werden Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktion zu berücksichtigen. Die Bilanzierung erfolgt nach den üblichen Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen und in Abstimmung mit der Landschaftsbehörde.</p>
--	---

<p><u>Artenschutz</u> Aussagen zum Artenschutz fehlen bislang. Es ist zu klären und darzustellen, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Der Acker kann Lebensraum für verschiedene Feldvogelarten sein. Der „@LINFOS - Objektreport: Fundorte Tiere“ gibt an, dass der Raum eine Funktion als Nahrungsfläche für die <i>Circus aeruginosus</i> (Rohrweihe) aufweist. Baubedingt kommt es zur Entfernung von Acker, zum Neubau von Gebäuden und Verkehrswegen, sowie Herrichtung der Außenstellplätze. Eventuell ergeben sich Schallemissionen und stoffliche Emissionen (z. B. Staub) durch den Baubetrieb. Damit kann eine Störung der Tierwelt im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgelöst werden. Anlagebedingt ist eine Flächeninanspruchnahme der geplanten Gebäude, Stellflächen und Verkehrswege gegeben. Diese Versiegelung führt zu einem nachhaltigen Lebensraumverlust und evtl. zur Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Es ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung der vorgesehenen Planung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht berührt werden. Aussagen sind zur Offenlage zu treffen. Weitere Hinweise aus anderen Abteilungen wurden nicht gegeben.</p>	<p>Die Artenschutzrechtliche Prüfung wird durchgeführt. Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
<p>20. Handwerkskammer Dortmund Schreiben vom 28.08.2015, per Email eingegangen am 28.08.2015</p> <p>Seitens der Handwerkskammer Dortmund bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Handwerkskammer Dortmund keine Anregungen vorgebracht wurden. Dadurch ist eine Abwägung nicht erforderlich.</p>
<p>21. IHK Arnsberg Schreiben vom 28.08.2015, per Email eingegangen am 28.08.2015</p> <p>Wir begrüßen die Schaffung der Voraussetzungen zur Erweiterung des</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der IHK Arnsberg</p>

**Wallfahrtsstadt Werl**

**87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl**

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“**

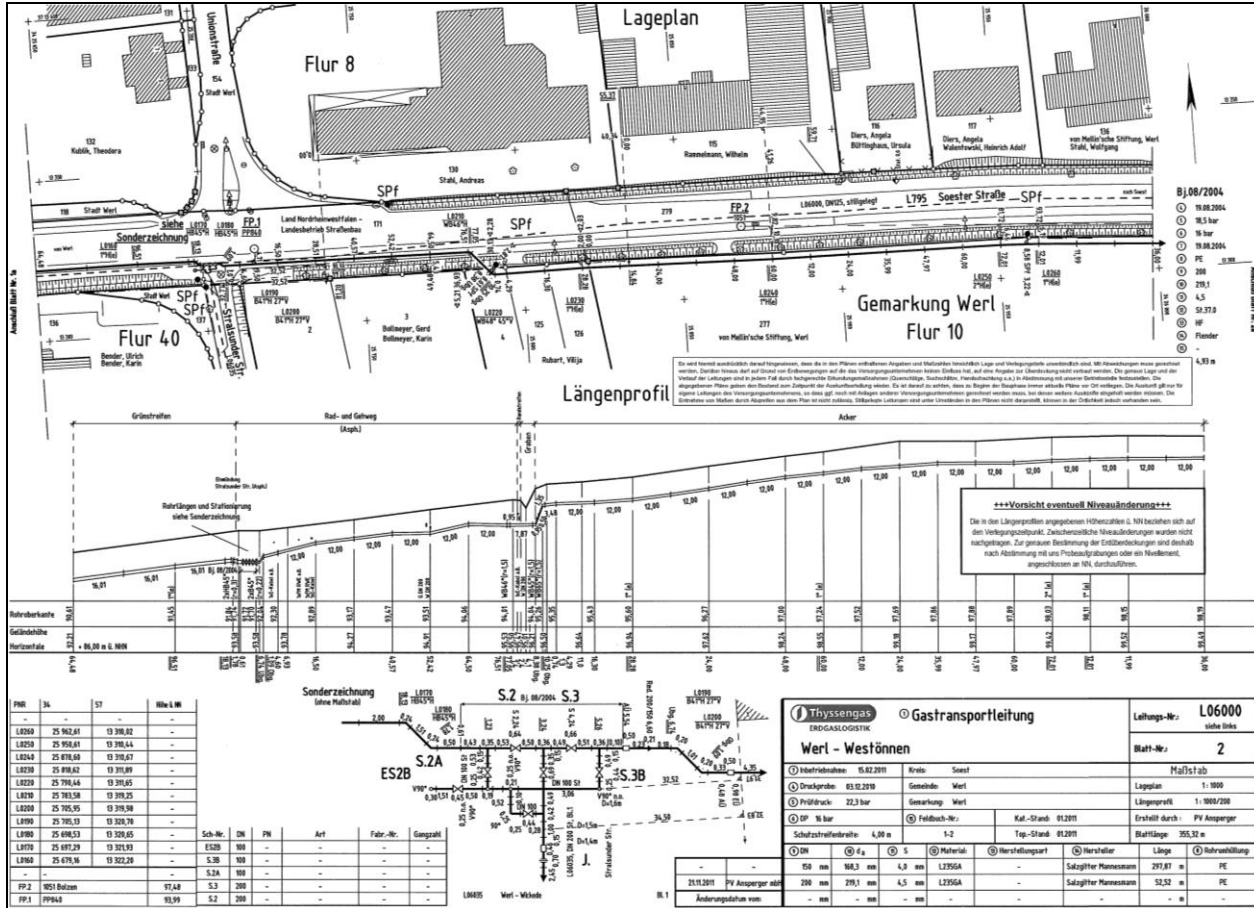
**Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB (16.07.2015 - 28.08.2015)**

bestehenden Autohauses.	keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen. Dadurch ist eine Abwägung nicht erforderlich.
-------------------------	---

**Wallfahrtsstadt Werl**  
**87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl**  
**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“**  
**Anlagen zu den Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

**Anlage 1a**

**zur Stellungnahme Nr. 3, Seite 3 (Thyssengas)**  
**Bestandsplan Blatt Nr. 2 im Maßstab 1:1000 i. O.**



**Wallfahrtsstadt Werl**

**87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl**

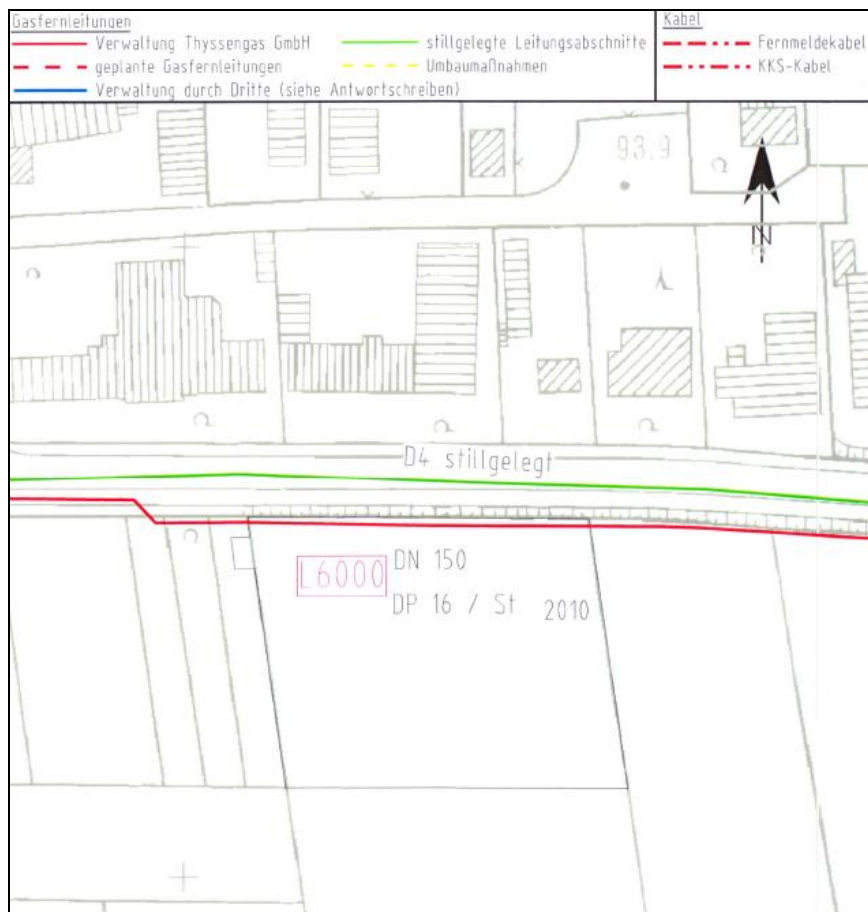
**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“**

**Anlagen zu den Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

**Anlage 1b**

**zur Stellungnahme Nr. 3, Seite 3 (Thyssengas)**

Übersichtsplan im Maßstab 1:1500 i. O.





Wallfahrtsstadt Werl

87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl

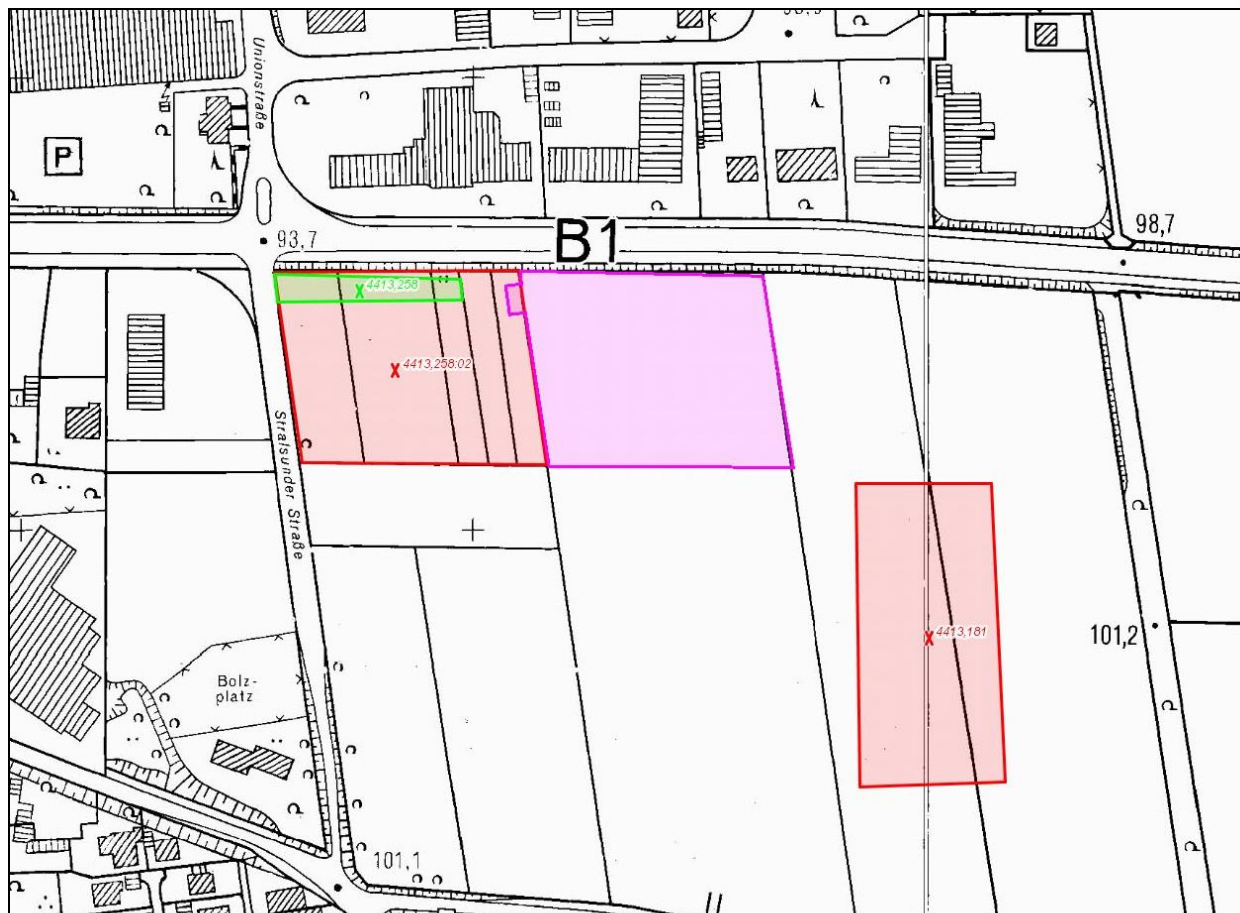
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“

Anlagen zu den Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**Anlage 2**

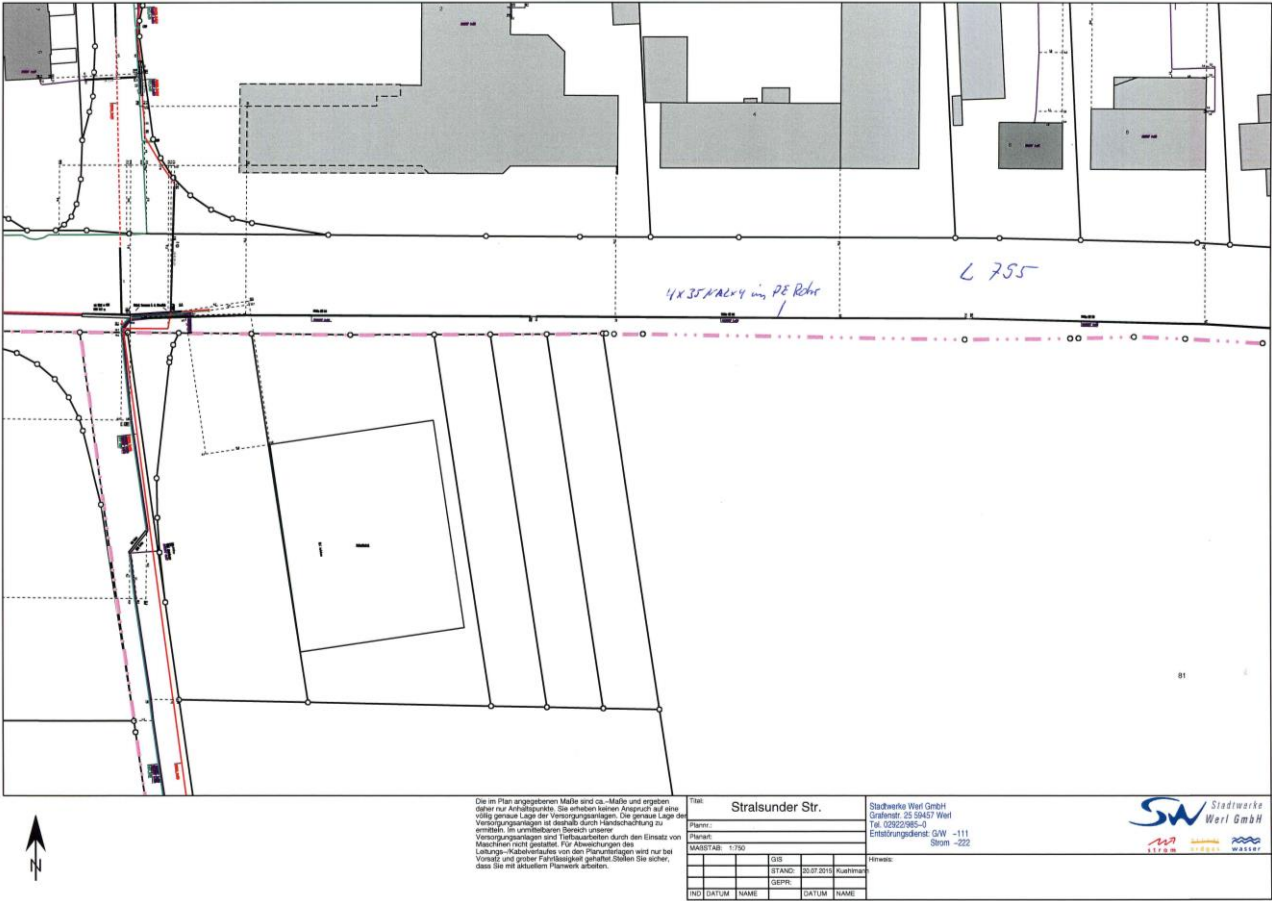
**zur Stellungnahme Nr. 10, S. 10 (LWL-Archäologie)**

Kartierung Fundstellen



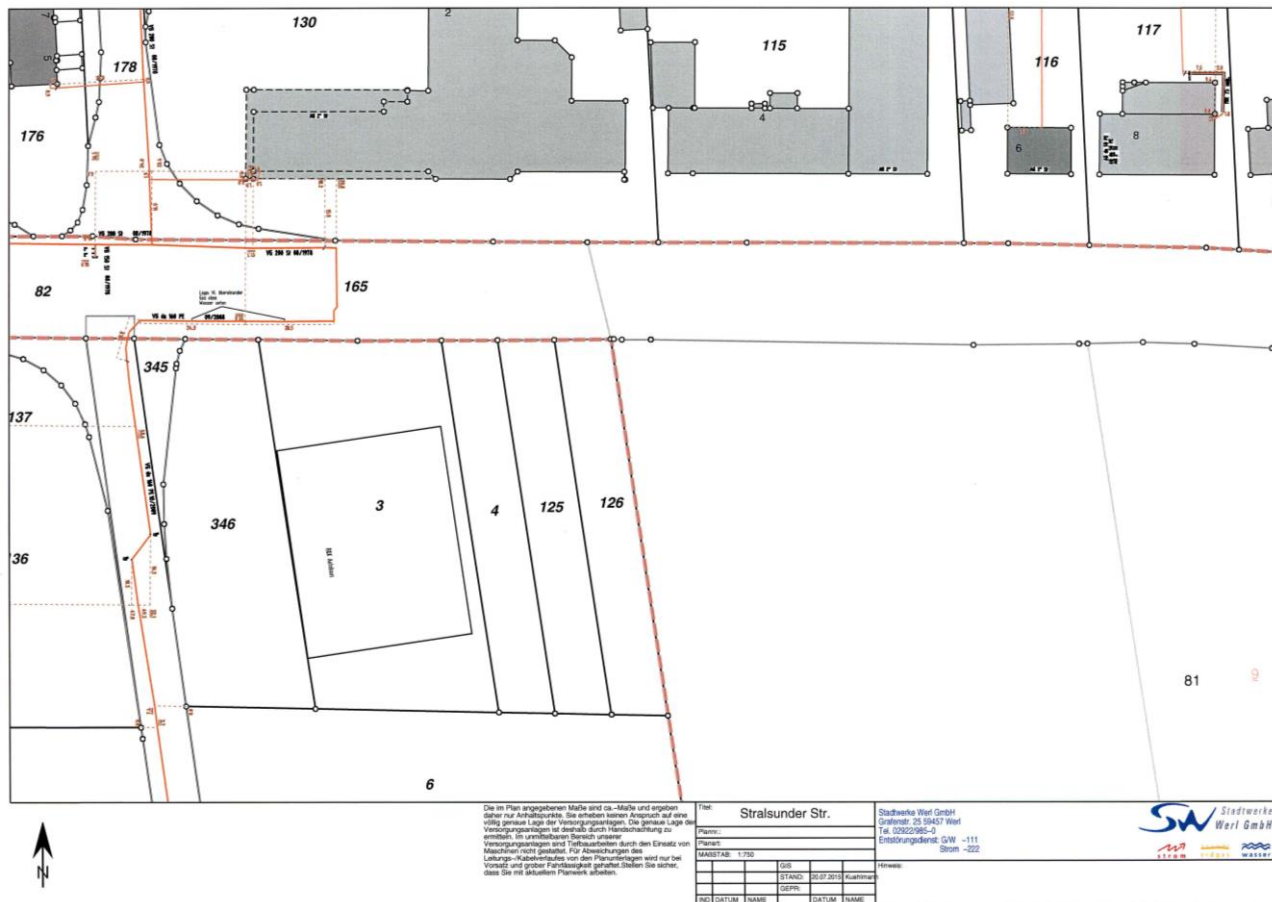
**Wallfahrtsstadt Werl**  
**87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl**  
**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“**  
**Anlagen zu den Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

**Anlage 3a**  
**zur Stellungnahme Nr. 13, S. 12 (Stadtwerke)**  
**Plan 1**



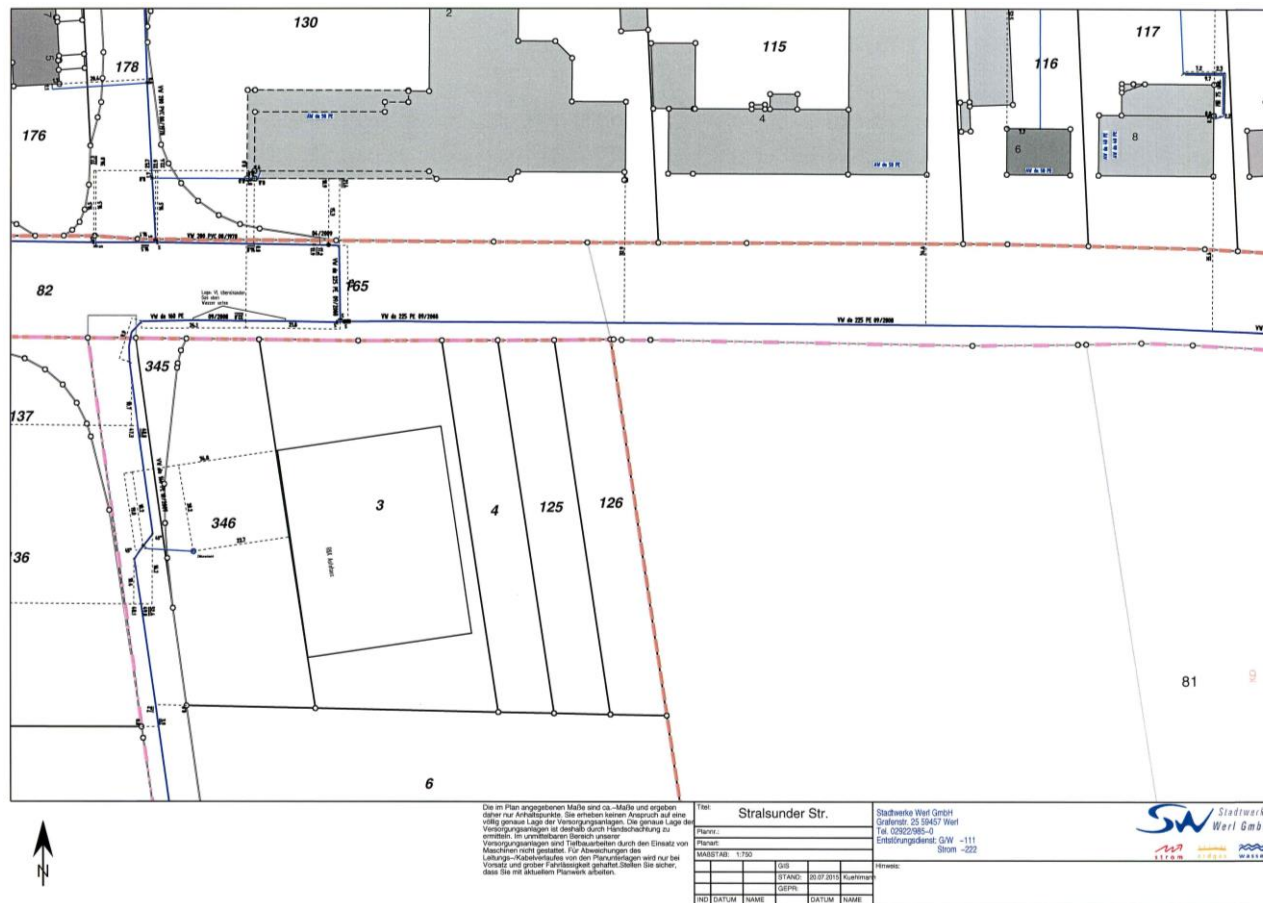
Wallfahrtsstadt Werl  
 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl  
 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“  
 Anlagen zu den Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**Anlage 3b**  
 zur Stellungnahme Nr. 13, S. 12 (Stadtwerke)  
 Plan 2



Wallfahrtsstadt Werl  
 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl  
 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“  
 Anlagen zu den Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**Anlage 3c**  
 zur Stellungnahme Nr. 13, S. 12 (Stadtwerke)  
 Plan 3

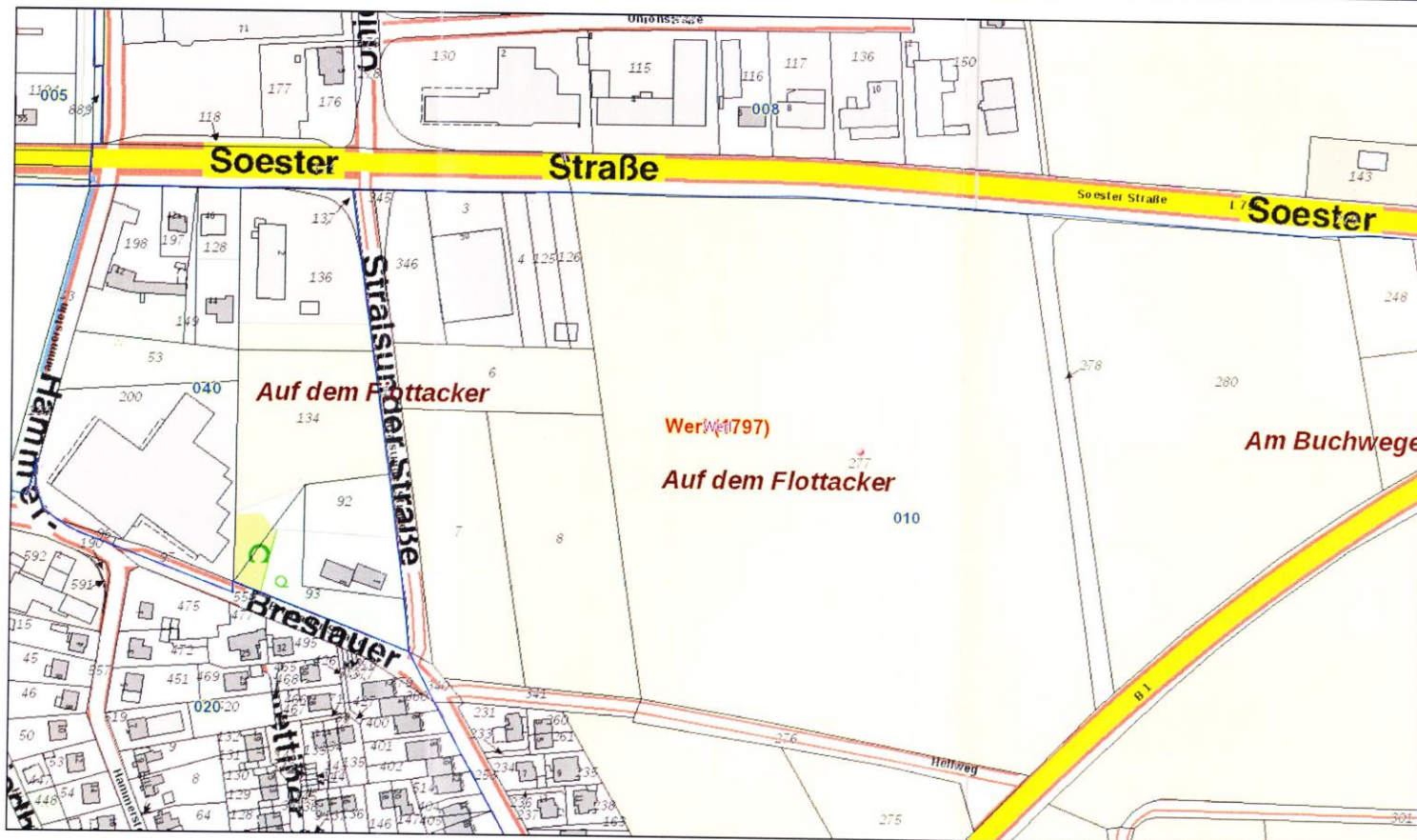


Wallfahrtsstadt Werl  
87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl  
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“  
Anlagen zu den Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**Anlage 4**  
zur Stellungnahme Nr. 15, Seite 13 (Bezirksregierung Arnsberg)

Kartenausdruck

www.tim-online.nrw.de

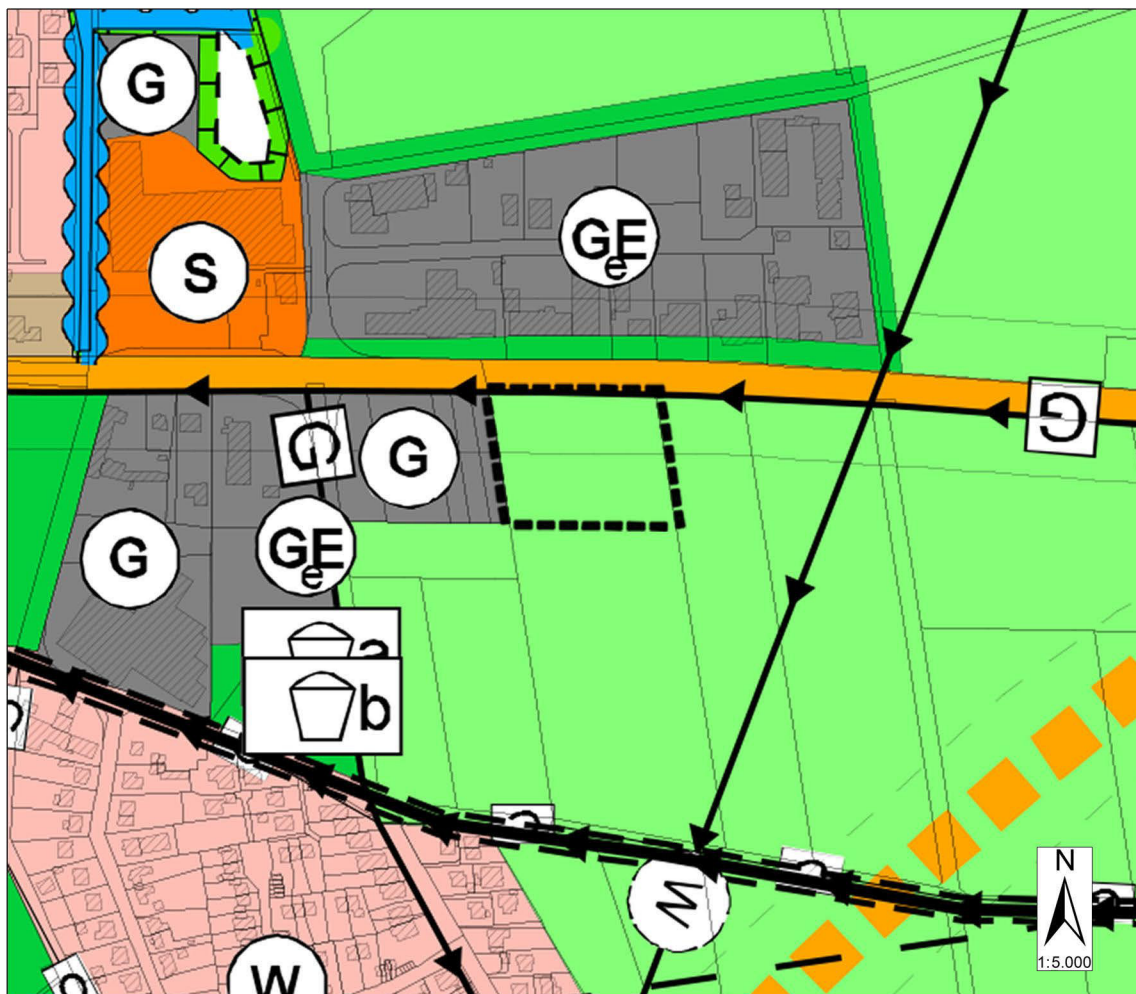


1 : 2869

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW  
Keine amtliche Standardausgabe



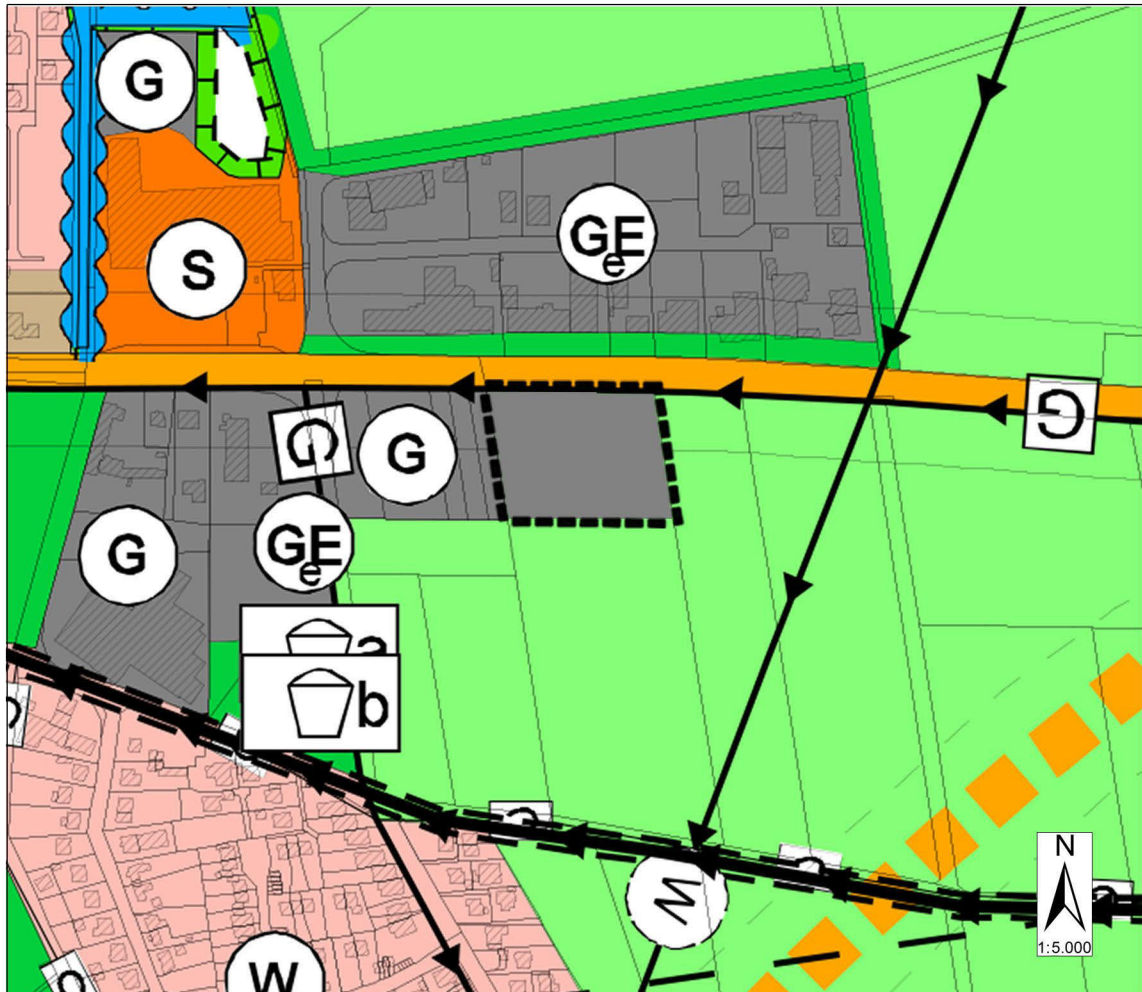
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



**Legende**

- |   |  |
|---|--|
|  Grenze des Änderungsbereiches           |  überörtl. / örtl. Hauptverkehrsstraßen |
|  Wohnbauflächen                          |  geplante Straße                        |
|  gemischte Bauflächen / Mischgebiete     |  Grünflächen                            |
|  gewerbliche Bauflächen / Gewerbegebiete |  Friedhof                               |
|  Sonderbauflächen / Sondergebiete        |  landwirtschaftliche Flächen            |

Entwurf der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes



**Legende**

--- Grenze des Änderungsbereiches	überörtl. / örtl. Hauptverkehrsstraßen
Wohnbauflächen	geplante Straße
gemischte Bauflächen / Mischgebiete	Grünflächen
gewerbliche Bauflächen / Gewerbegebiete	Friedhof
Sonderbauflächen / Sondergebiete	landwirtschaftliche Flächen



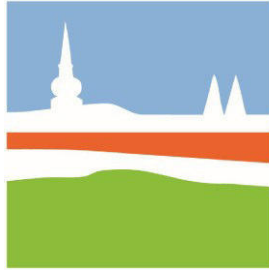
**GREIWE und HELFMEIER**

DIPLOM - INGENIEURE

*Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser  
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung • SiGeKo*

---

. Ausfertigung



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

# **87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl**

## **Teil I: Begründung**

(Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB)



## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1.0 Planungsanlass .....	1
2.0 Lage des Plangebietes und vorhandene Nutzungen .....	1
3.0 Planungsrechtliche Situation .....	3
4.0 Erschließung .....	4
5.0 Natur und Landschaft .....	5
5.1 Landschaftsplan .....	5
5.2 Schutzgebiete .....	6
5.3 Umweltprüfung .....	6
5.4 Artenschutz .....	7
6.0 Sonstige Belange .....	8
6.1 Altlasten .....	8
6.2 Immissionsschutz / Klimaschutz .....	8
6.3 Denkmalschutz .....	8
6.4 Sonstige Kultur- und Sachgüter .....	9
7.0 Plandarstellungen .....	10

## **1.0 Planungsanlass**

Die Wallfahrtsstadt Werl hat in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 02.06.2015 das Verfahren zur 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl eingeleitet. Parallel wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" gefasst. Zweck ist die Erweiterung von bestehenden Gewerbeflächen an der Soester Straße.

Hintergrund der Planung ist, dass das im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" ansässige Unternehmen RK Autowelt Werl GmbH aus Kapazitätsgründen beabsichtigt, seine Verkaufsfläche zu erweitern und unter Aufgabe des derzeitig angemieteten Skoda-Autohauses an der „Unionstraße“ hier eine neue Skoda-Niederlassung zu errichten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Wallfahrtsstadt Werl stellt den Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Um die planungsrechtliche Grundlage für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 zu schaffen ist es notwendig, den rechtswirksamen FNP im ausgewiesenen Teilbereich zu ändern und die Erweiterungsfläche als „Gewerbegebiet“ darzustellen.

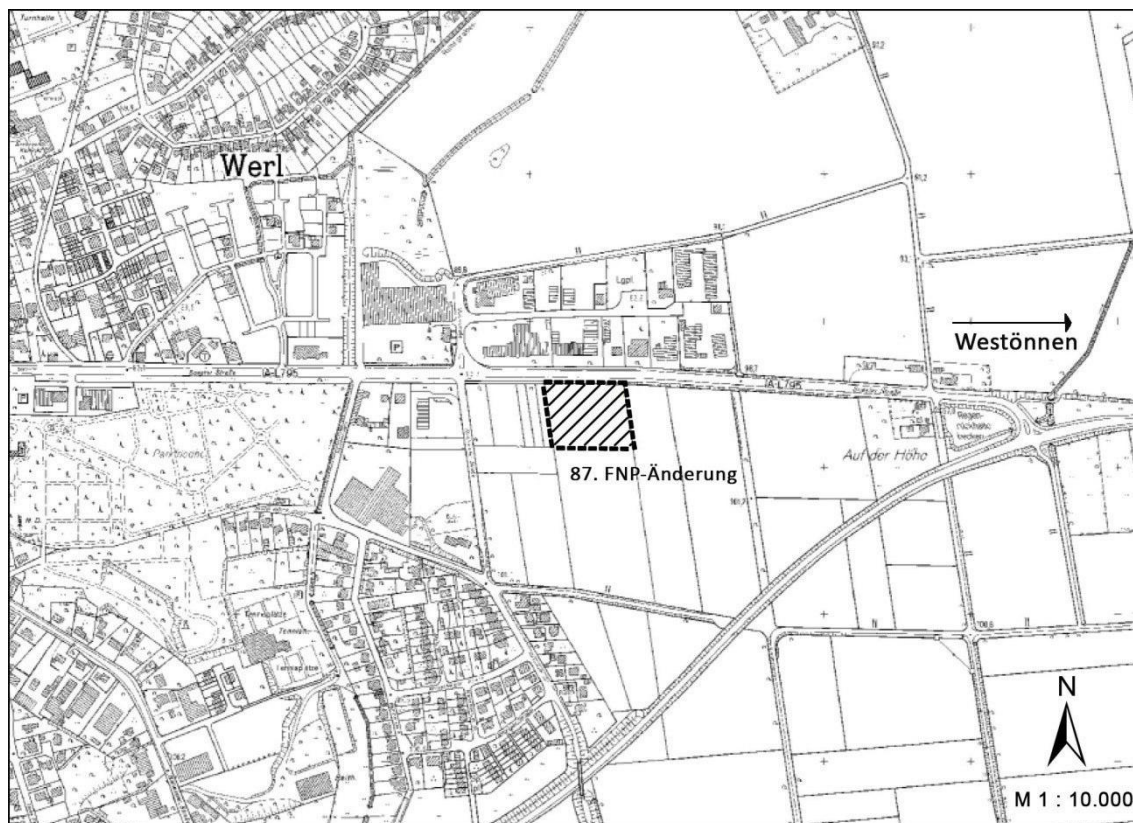
## **2.0 Lage des Plangebietes und vorhandene Nutzungen**

Der Bereich der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Wallfahrtsstadt Werl liegt im süd-östlichen Randbereich des Stadtgebietes von Werl, Richtung Westönnen. Es handelt sich um einen etwa 1 ha großen Teil des Flurstückes 277 (Gemarkung Werl, Flur 10), welches aktuell landwirtschaftlich genutzt wird.

Das Plangebiet wird durch die „Soester Straße“ (L795) im Norden, ein Gewerbegebiet im Westen und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden und Osten begrenzt. Nördlich der „Soester Straße“ schließen sich weitere Gewerbeflächen an.

Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet passt sich der gewerblichen Nutzung der Umgebung an. Zur südlich gelegenen Wohnbebauung verbleibt ein Abstand von mehr als 100 m. Die „Soester Straße“ L 795 liegt außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt unberührt, insbesondere ihr mit Alleebäumen versehener Randbereich.

Die geplante Erweiterung ist an diesen Standort gebunden, da bestimmte Einrichtungen wie Verkehrswege, Versorgungstrassen, Werkstatt und soziale Einrichtungen aus wirtschaftlichen Gründen von beiden Niederlassungen genutzt werden sollen. Damit verbunden ist auch eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme gegenüber einem Neubau an einem anderen Standort. Aus diesem Grund wurde ein Alternativstandort nicht in Betracht gezogen.

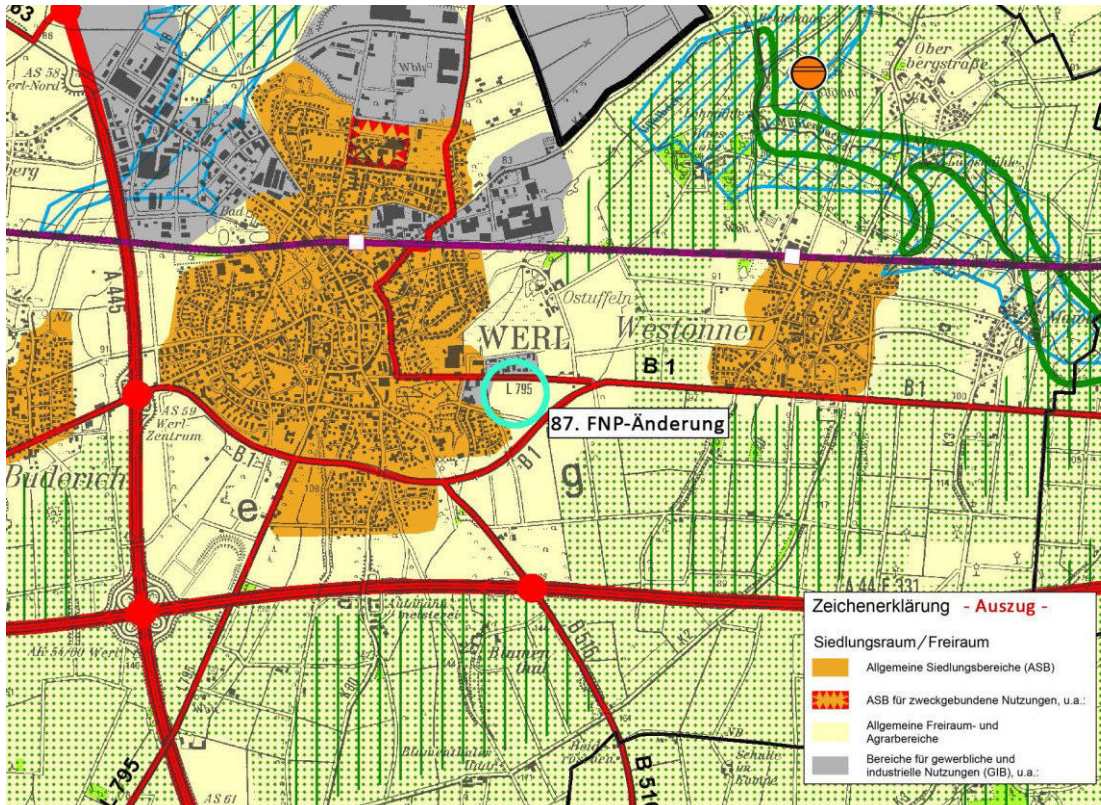


Quelle: TIM Online NRW / Layer DGK5

### 3.0 Planungsrechtliche Situation

#### Landes- und Regionalplanung:

Der aktuelle Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis weist die Fläche als *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich* aus.



Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

- maßstabslos -

#### Fachplanungen:

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes VI "Werl"

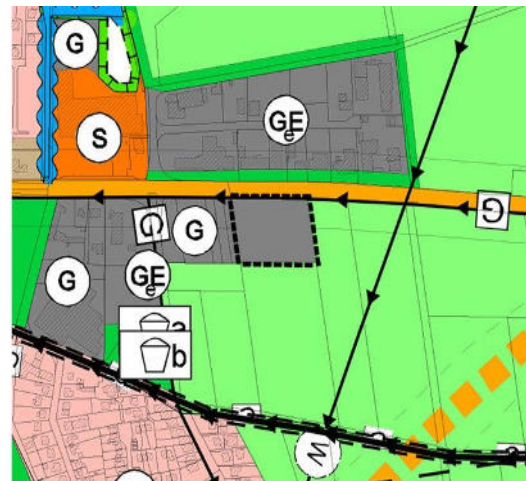
#### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist die Fläche als *Fläche für die Landwirtschaft* gemäß § 5 (2) Nr. 9 a BauGB dargestellt (Details siehe Anhang 1).





Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Wallfahrtsstadt Werl



87. FNP-Änderung

Mit der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche in *gewerbliche Baufläche* gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO umgewandelt werden. (siehe 6.0 und Anhang 2).

Ein interner Rahmenplan der Wallfahrtsstadt Werl, aufgestellt als unverbindliches Planungsinstrument zur Steuerung der langfristigen baulichen Flächennutzung, weist die geplante Erweiterungsfläche als *potentielle Entwicklungsfläche für Gewerbe* aus.

#### 4.0 Erschließung

##### Verkehr

Die Verkehrserschließung des Erweiterungsgebietes erfolgt über die „Stralsunder Straße“ und die vorhandenen privaten Verkehrsflächen des VW-Autohauses.

##### Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes soll über das Gelände des bestehenden Autohauses oder über den Randstreifen der „Soester Straße“ erfolgen.

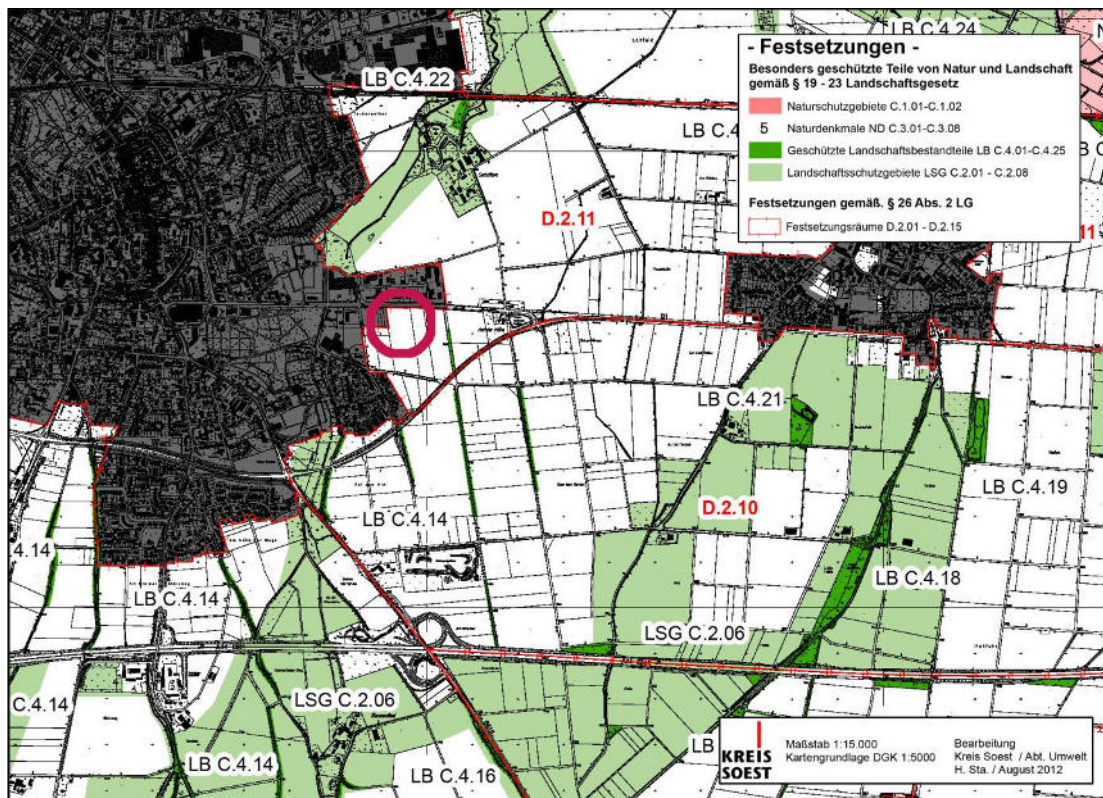
##### Entsorgung / Entwässerung

Der Geltungsbereich liegt im kanalisiertem Einzugsbereich der Kläranlage Westönnen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über ein Trennsystem, bevor es an die öffentliche Mischwasserkanalisation in der „Stralsunder Straße/Soester Straße“ angeschlossen wird.

## 5.0 Natur und Landschaft

### 5.1 Landschaftsplan

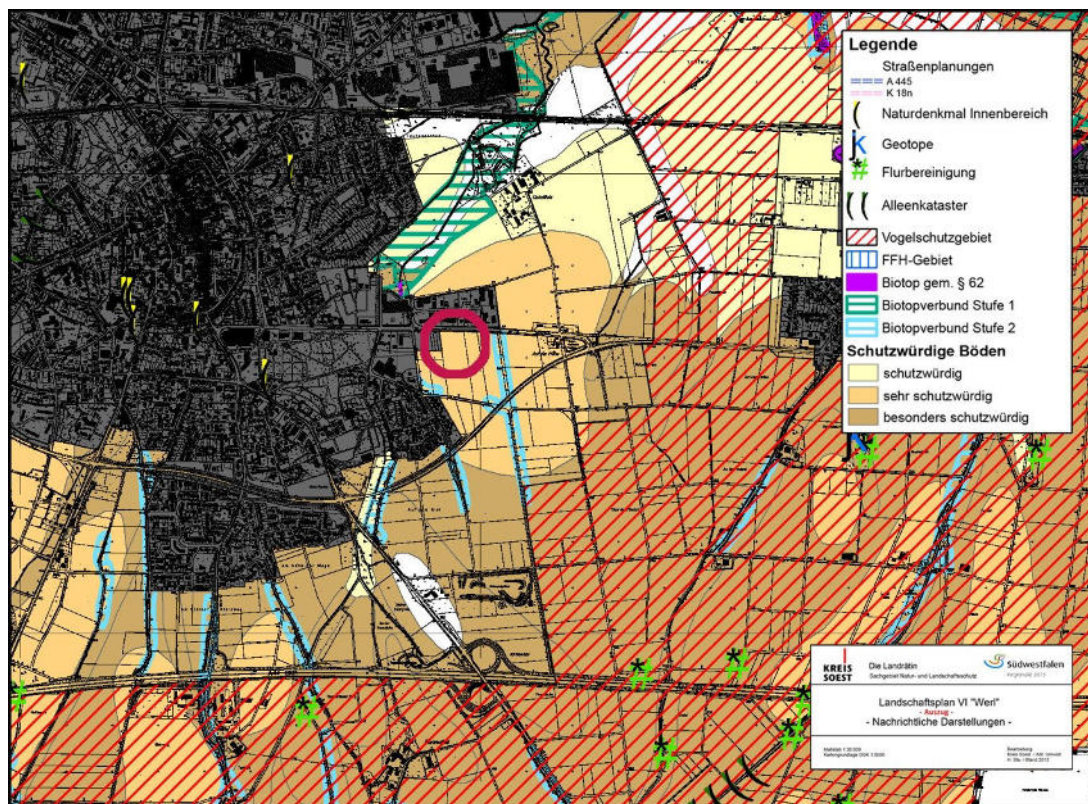
Gemäß rechtskräftigem Landschaftsplan VI "Werl" – Festsetzungskarte - liegt die Fläche innerhalb des Festsetzungsraumes D.2.11 mit der Bezeichnung: *Agrarraum östlich von Werl und Westönnen*. Der Naturraum ist als ackerbaulich geprägter Raum mit gewässerbegleitenden Gehölzbeständen und kleinen Grünlandbereichen beschrieben.



Auszug aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan VI "Werl" – Festsetzungskarte



Der Landschaftsplan VI "Werl" – Nachrichtliche Darstellungen - zeigt das Vorkommen "sehr schutzwürdigen Bodens" im Bereich der geplanten FNP Änderung.



## 5.2 Schutzgebiete

Für den geplanten Änderungsbereich liegen keine Schutzgebietsausweisungen vor. Das Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ befindet sich in einer Entfernung von mindestens 600 m zum Plangebiet.

## 5.3 Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil II).

Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz gegeben.

Der vorliegende Umweltbericht analysiert sowohl die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Auswirkungen als auch die Entwicklung des Gebietes bei Nichtrealisierung.

Es werden keine Schutzgebiete überplant oder zerschnitten.

Negative Auswirkungen sind durch Flächenversiegelung für die Schutzgüter Boden und Fauna zu erwarten. Daher besteht die Notwendigkeit der Umsetzung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind nicht zu erwarten, da bereits jetzt großflächige Gewerbegebiete mit ihren Störwirkungen im Umfeld des Vorhabenbereiches vorhanden sind.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Eine Kompensation erfolgt über das Ökokonto der Wallfahrtsstadt Werl.

#### **5.4 Artenschutz**

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen von Bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren ergibt sich aus § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Gemäß den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV- Artenschutz - (MKULNV 2010)) wurde die Artenschutzprüfung im Januar 2016 durchgeführt. Der Leitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ wurde dabei berücksichtigt.

Im Ergebnis der Vorprüfung kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung des Vorhabens keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bei planungsrelevanten Arten ausgelöst werden.

Sollten sich dennoch bei der Bauausführung Hinweise auf Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ergeben, ist die Untere Landschaftsschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde unverzüglich zu informieren.



Eine detaillierte Darstellung findet sich im zugehörigen Umweltbericht (Teil II).

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes "Hellwegbörde" in seinen für die die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. (Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde, Kreis Soest im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung)

## **6.0 Sonstige Belange**

### **6.1 Altlasten**

Aktuell bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle oder 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 können, sind auf einer Entsorgungsanlage des Kreises Soest zu beseitigen. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

### **6.2 Immissionsschutz / Klimaschutz**

Zum Schutz der nahegelegenen Wohngebiete sind Nutzungseinschränkungen des Gewerbegebietes festzulegen, um die Errichtung von emissionsintensiven Einrichtungen zu unterbinden.

### **6.3 Denkmalschutz**

Im Vorfeld des Neubaus des VW-Autohauses an der „Stralsunder und Soester Straße“ (B-Plan Nr. 106) wurden in Abstimmung mit der Abteilung Archäologie des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) im Jahre 2011 archäologische Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden Bodendenkmäler ermittelt. Die Grabungen sowie Oberflächenfunde deuteten darauf hin, dass mit einer Fortsetzung der damals vorgefundenen frühjungsteinzeitlichen Siedlungsfläche in Richtung Osten zu rechnen ist.

Für das Plangebiet besteht eine vorläufige Unterschutzstellung eines Bodendenkmals des § 4 (1) Denkmalschutzgesetz (DSchG) aufgrund seiner Lage im Randbe-

reich der bereits als Bodendenkmal eingetragenen bandkeramischen Siedlung an der „Soester Straße“ (Begründung der Unteren Denkmalbehörde, 03.12.2015).

Die archäologische Untersuchung findet parallel zum Bauleitplanverfahren statt. Die Realisierung des Vorhabens ist erst nach Aufhebung der vorläufigen Unterschutzstellung des Bodendenkmals oder nach Freigabe durch die Wallfahrtsstadt Werl zulässig.

#### Hinweis

*Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Tage in unberührtem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde 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 (4) DSchG NW).*

#### **6.4 Sonstige Kultur- und Sachgüter**

Über das Vorkommen sonstiger Kultur- und Sachgüter innerhalb des Planbereiches liegen keine Informationen vor.

## 7.0 Plandarstellungen

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 8 i.V.m. § 1 (4) – (6) und (9) BauNVO festgesetzt.

Bearbeitet:

Oelde, im Februar 2016



**GREIWE und HELFMEIER**

**Diplom – Ingenieure**

*Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser  
Ökologie · Freiraum- und Landschaftsplanung · SiGeKo*

Warendorfer Straße 111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0  
Postfach 3368 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10  
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

Aufgestellt:

Werl, den \_\_\_\_\_ 2016

---

Wallfahrtsstadt Werl



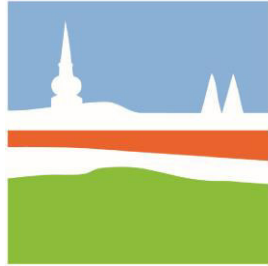
# GREIWE UND HELFMEIER

DIPLOM - INGENIEURE

*Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser  
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung • SiGeKo*

---

. Ausfertigung



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

**87. Änderung des Flächennutzungsplanes  
und  
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  
Nr. 106 "Stralsunder Straße"  
der Wallfahrtsstadt Werl**

**Teil II: Umweltbericht**

(Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB)

## **I n h a l t s a n g a b e**

### **Schriftliche Unterlagen**

Umweltbericht

### **Anlage**

Merkblatt der Wallfahrtsstadt Werl zur Verwendung standortgerechter Gehölze

## Inhaltsverzeichnis

1.0	Einleitung.....	1
1.1	Planungsanlass .....	1
1.2	Beschreibung des Plangebietes .....	1
1.3	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	2
1.4	Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete .....	2
2.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	4
2.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung.....	4
2.2	Bestandsaufnahme .....	4
2.2.1	Naturräumliche Lage.....	4
2.2.2	Heutige potenziell natürliche Vegetation - HPNV .....	4
2.2.3	Heutige Nutzung .....	5
2.2.4	Geologie und Boden .....	5
2.2.5	Wasser / Grundwasser.....	6
2.2.6	Klima.....	6
2.2.7	Flora .....	6
2.2.8	Fauna.....	7
2.2.9	Landschaftsbild / Erholung.....	7
2.2.10	Kultur- und Sachgüter .....	8
2.3	Prognose der Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplans .....	8
2.3.1	Boden .....	8
2.3.2	Wasser / Grundwasser.....	9
2.3.3	Klima.....	10
2.3.4	Fauna.....	10
2.3.5	Flora .....	11
2.3.6	Landschaftsbild .....	12
2.3.7	Kultur- und Sachgüter .....	12
2.4	Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft .....	13
2.4.1	Bewertungsverfahren .....	13
2.4.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....	13
2.5	Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet .....	16
2.6	Monitoring .....	17
3.0	Prognosen bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
4.0	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	18
5.0	Zusammenfassung .....	18

## **1.0 Einleitung**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Wallfahrtsstadt Werl hat in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 02.06.2015 das Verfahren zur 87. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“ eingeleitet. Die 87. Änderung des FNP beinhaltet die Umwandlung von ca. 1 ha landwirtschaftlicher Fläche in Gewerbefläche. Ziel und Inhalt der Änderung der Bauleitplanung ist die Erweiterung des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 dargestellten Gewerbegebietes mit eingeschränkter Nutzung um ca. 1 ha.

Anlass dieser Planungen ist, dass das im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.106 "Stralsunder Straße" ansässige Unternehmen RK Autowelt Werl GmbH aus Kapazitätsgründen beabsichtigt, seine Verkaufsfläche zu erweitern und unter Aufgabe des derzeitigen Skoda-Betriebs an der Unionstraße hier eine neue Skoda Niederlassung zu errichten.

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Im Folgenden wird die Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB durchgeführt. Im Zuge dieser Prüfung werden voraussichtliche, erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

### **1.2 Beschreibung des Plangebietes**

Die Änderungsfläche des FNP bzw. der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" liegt im südöstlichen Randbereich des Stadtgebietes. Das Plangebiet wird durch die „Soester Straße“ im Norden, ein Gewerbegebiet im Westen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden und Osten begrenzt. Ein Wohngebiet befindet sich etwa 200 m südöstlich der geplanten Erweiterung.

Die Gesamtgröße des Erweiterungsgebietes beträgt 9.995 m<sup>2</sup>. Die gesamte Fläche des Erweiterungsbereiches liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 soll eine Teilfläche von 50 m<sup>2</sup> eine Nutzungsänderung erhalten. Diese Fläche ist als Grünfläche dargestellt und soll künftig als Zufahrt für die Erweiterungsfläche genutzt werden. Die Entwässerungsmulde ist in diesem Teilbereich bereits verrohrt.

### **1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 soll eine derzeit als Acker genutzte Fläche mit einer Größe von 9.995 m<sup>2</sup> künftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen auf einen zentralen Bereich in der Mitte des Plangebietes mit einer Größe von 6.025 m<sup>2</sup> beschränkt. Zulässig sind - mit Einschränkungen - Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII in maximal zweigeschossiger Bauweise.

Das Baugebiet wird im Norden, Osten und Süden mit 4 bis 6 m breiten Grünflächen mit einer Flächengröße von 1.620 m<sup>2</sup> abgegrenzt, festgesetzt als Extensivrasen bzw. Fläche zum Anpflanzen von heimischen Laubbäumen und Sträuchern. In diesen Bereichen werden Mulden zur Aufnahme von Niederschlagswasser angrenzender Flächen angelegt.

Für die übrigen Grundstücksflächen erfolgen Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung dienen der Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft und Anreicherung mit Bäumen als strukturbildende Elemente.

### **1.4 Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete**

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt den geplanten Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" als *allgemeinen Freiraum und Agrarbereich* dar.



Im Landschaftsplan VI „Werl“ wird das Plangebiet dem Festsetzungsraum D.2.11: Agrarraum östlich von Werl und Westönnen zugeordnet, der als „ackerbaulich geprägter Raum mit gewässerbegleitenden Gehölzbeständen und kleinen Grünlandbereichen“ beschrieben wird. Als Entwicklungsziele werden der Erhalt des Freiraumes und der „mit naturnahen Lebensräumen oder natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ sowie die „Anreicherung einer Landschaft „mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werl wird der geplante Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" als *Fläche für die Landwirtschaft* gemäß § 5 (2) Nr. 9 a BauGB dargestellt.

Mit der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche in *gewerbliche Baufläche* gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO umgewandelt werden.



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Wallfahrtsstadt Werl



87. FNP-Änderung

Weitere Fachplanungen liegen nicht vor.

Für das Plangebiet liegen keine Ausweisungen von NATURA-2000-Gebieten, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten oder geschützten Landschaftsteilen bzw. geschützten Biotopen vor. Das Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ befindet sich in einer Entfernung von mehr als 600 m zum Plangebiet.

Für das gesamte Plangebiet besteht derzeit eine vorläufige Unterschutzstellung eines Bodendenkmals aufgrund des § 4 (1) Denkmalschutzgesetz (DSchG).

## **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung**

Die Erfassung und Bewertung der Vegetation erfolgte durch Begehung der Planfläche am 16.06.2015 und durch Datenrecherche in den verfügbaren Online Informationssystemen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) und des Geologischen Dienstes. Die gesammelten, relevanten Daten wurden hierbei logisch verknüpft und anschließend bewertet.

### **2.2 Bestandsaufnahme**

#### **2.2.1 Naturräumliche Lage**

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Großlandschaft *westfälische Bucht* zuzuordnen. Es liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der *Hellwegbörde*, genauer im *oberen Hellweg*. Es ist der naturräumlichen Untereinheit der *Werl-Unnaer Börde* zugeordnet.

Bei den Hellwegböörden handelt es sich um eine Landschaft und naturräumliche Haupteinheit am südöstlichen Rand der Westfälischen Bucht, welche sich entlang der alten Hellwegstädte Dortmund, Geseke, Paderborn, Salzkotten, Soest, Unna und Werl erstreckt. Mächtige nacheiszeitliche Lößböden sind charakteristisch für die Hellwegböörden. Geographisch abgegrenzt werden sie in Richtung Norden durch die Lippeniederung und in Richtung Süden durch den Haarstrang.

Das Plangebiet liegt in einer Höhe von 97,00 m ü NN im Nordwesten und 101,75 m ü NN im Südosten.

#### **2.2.2 Heutige potenziell natürliche Vegetation - HPNV**

Ohne den Eingriff des Menschen würde sich im Untersuchungsgebiet nach BURRICHTER (1973 und 1988) bei einer natürlichen Vegetationsentwicklung ein Flattergras-Buchenwald (Milio-Fagetum) entwickeln.

Standorte des Flattergras-Buchenwaldes sind mittel basenhaltige zum Teil pseudovergleyte Parabraun- und Braunerden. Bestandsbildende Bäume sind die Hainbuche, Stieleiche, Espe, Salweide, Hasel, Weißdorn und Hundsrose.

### 2.2.3 Heutige Nutzung

Das etwa 1 ha große Plangebiet unterliegt zurzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Schmale artenarme Saumbereiche begrenzen das Plangebiet am nördlichen und westlichen Rand. Im Bereich der geplanten Zufahrt (Änderungsbereich) ist derzeit Rasen vorhanden.

Tabelle 1: Flächenbilanz für das Plangebiet:

<b>Aktuelle Nutzung</b>	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil [%]</b>
Intensivacker	9.855	98,1
Saumbereiche	140	1,4
Intensivrasen	50	0,5
<b>Gesamt:</b>	<b>10.045</b>	<b>100,00</b>

### 2.2.4 Geologie und Boden

Die Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW aus dem Jahre 2007 stellt für die Fläche des Vorhaben-Bereiches das Vorkommen "sehr schutzwürdigen Bodens" der Schutzstufe 2 dar. Es handelt sich um Tschernosem und Tschernosemrelikte, die aufgrund ihrer Entstehung schutzwürdig als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ sind (sw2\_ac). Tschernosem ist ein Bodentyp, der sich unter bestimmten Bedingungen auf kalkreichen Lockermaterialien wie Löss bildet und durch humosen Oberboden gekennzeichnet ist.

Im Plangebiet liegen Parabraunerden bzw. Tschernosem-Parabraunerden vor, die vereinzelt pseudovergleyt sind.

Eine Vorbelastung des Bodens besteht durch die intensive landwirtschaftliche Bearbeitung mit Eintrag von Nährstoffen und Düngemitteln. Aufgrund der starken Kultivierung mit intensiver Bearbeitung und naturfremder Vegetation wird der Boden als euhemerob eingestuft.

Eine weitere Vorbelastung besteht durch die archäologischen Untersuchungen. Altlastvorkommen sind nicht bekannt und aufgrund der langjährigen Ackernutzung nicht zu erwarten.

### **2.2.5 Wasser / Grundwasser**

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb oder in der Nähe des Plangebietes. Anfallende Niederschläge versickern vor Ort.

Eine Vorbelastung des Grundwassers durch Pflanzenschutz- und Düngemittel ist anzunehmen.

### **2.2.6 Klima**

#### *Makroklima*

Das Untersuchungsgebiet liegt in der atlantischen biogeographischen Region.

#### *Lufthygienische Ausgleichsfunktion*

Der Wert der Fläche als "Frischluffproduzent" ist aufgrund der im Großteil des Plangebietes bestehenden Ackervegetation als gering anzusehen, sie findet primär in Gehölzstrukturen statt, welche innerhalb des Plangebietes nicht in relevanter Größenordnung vorhanden sind.

Ackerflächen zeichnen sich durch eine hohe Kaltluftproduktion aus. Durch das bestehende Gefälle, fehlende Barrierestrukturen am Rand des bestehenden Stadtgebietes und die vorherrschende Hauptwindrichtung ist von einem Kaltluftfluss in Richtung des bestehenden Gewerbegebietes nördlich der „Soester Straße“ auszugehen.

Da sich im Plangebiet ca. 1 Hektar Ackerfläche befindet, wird der durchschnittliche Wert der Fläche für die Kaltluftproduktion unter Einbeziehung der oben aufgeführten Bedingungen als mittel eingestuft.

Vorbelastungen von Luft und Mikroklima sind durch verkehrsbedingte Emissionen und Flächenversiegelungen im Bereich der Verkehrs- und Gewerbeflächen gegeben.

### **2.2.7 Flora**

Die aktuelle Flora im Untersuchungsgebiet wird neben den flächenmäßig dominierenden intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Nutzflächen durch zwei artenarme Saumbereiche im Norden und Westen des Untersuchungsgebietes (UG) gebildet.

### **2.2.8 Fauna**

Durch die intensive Ackernutzung, die geringe Strukturvielfalt und die Störungen durch benachbarte Verkehrs- und Gewerbeflächen ist das Plangebiet als Lebensraum für Tierarten generell nur bedingt geeignet. Für Arten des Offenlandes, insbesondere des siedlungsnahen Raumes, ist das Plangebiet als Lebensraum und Nahrungshabitat geeignet. Eine Nutzung als Jagdgebiet und Nahrungshabitat durch Greifvögel ist möglich. Im Informationssystem @LINFOS des LANUV wird eine Funktion als Nahrungsfläche für die Rohrweihe angegeben.

### **2.2.9 Landschaftsbild / Erholung**

Unter dem Landschaftsbild wird die äußerliche, sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Es wird von jedem Betrachter entsprechend seinen subjektiven, individuellen Erfahrungen und Bedürfnissen wahrgenommen und bewertet. Grundlage des Landschaftsbildes ist aber immer die reale Landschaft mit den Faktoren Relief, Vegetation, Wasser, Nutzungs-, Bau- und Erschließungsstrukturen u. a. m.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum wird heute durch bestehende Gewerbegebiete im Norden und Westen sowie durch landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau im Osten und Süden geprägt.

Die auffälligste Vegetationsstruktur befindet sich in einer Distanz von ca. 125 m östlich des Untersuchungsgebietes. Es handelt sich um eine in der Landschaftsinformationssammlung NRW (Linfos) als Verbundfläche mit der Kennung: VB-A-4413-008 ausgewiesene Fläche mit der Objektbezeichnung *Feldhecke auf dem Haarstrang*.

Zudem befindet sich westlich des Vorhabenbereiches in ca. 300 m Entfernung ein Friedhof ("*Parkfriedhof*") mit einer Ausdehnung von über 10 ha.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Fuße des Haarstranges besteht ein leichtes Abwärtsgefälle in Richtung Norden.

### **2.2.10 Kultur- und Sachgüter**

Für das Plangebiet besteht eine vorläufige Unterschutzstellung eines Bodendenkmals aufgrund seiner Lage „im Randbereich der bereits als Bodendenkmal eingetragenen bandkeramischen Siedlung an der „Soester Straße“ (Begründung der Unteren Denkmalbehörde, 03.12.2015).

## **2.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplans**

### **2.3.1 Boden**

Eine Verwirklichung der geplanten gewerblichen Nutzung wird zu einer Störung und zu einer teilweisen Versiegelung des Bodens führen. Diese Störung ist unvermeidlich.

Die Maßnahme ist an diesen Standort gebunden, weil es sich hier um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt. Dadurch können auch die bereits vorhandenen Verkehrswege und vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das neue SKODA-Autohaus mit genutzt werden.

Durch Festsetzung der GRZ von 0,6 (gegenüber 0,8 im Gewerbegebiet nördlich der „Soester Straße“) und eine kompakte Bauweise soll der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten werden.

Die geplante Baumaßnahme führt zu einer Störung und teilweisen Versiegelung sehr schutzwürdigen Bodens (Schutzstufe 2), der aufgrund seiner Entstehung als Archiv der Naturgeschichte und aufgrund vermuteter Relikte frühgeschichtlicher Besiedlung als Archiv der Kulturgeschichte gilt. Die Sicherung kulturhistorischer Funde wird durch archäologische Untersuchung gewährleistet.

Durch Beschränkung der Grundflächenzahl und die gemeinsame Nutzung von Verkehrsflächen und Einrichtungen des bestehenden VW-Autohauses wird das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB durch die vorliegende Planung beachtet.

Zudem werden die Park- und Ausstellungsflächen nur teilversiegelt (Rasenfugensteine, Rasengittersteine o.ä.).

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen:*

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,6
- Teilversiegelung von Stellplätzen und Ausstellungsflächen
- Anlage von Grünflächen, die von Eingriffen in den Boden nicht betroffen sind
- Nutzungsextensivierung im Bereich der Grünflächen
- bei Bodenarbeiten anfallender Bodenaushub ist fachgerecht zu sichern und sachgemäß wiederzuverwerten
- archäologische Untersuchung und Sicherung von Bodendenkmälern vor Beginn der Baumaßnahme

### **2.3.2 Wasser / Grundwasser**

Die geplante Nutzung ist mit einer teilweisen Flächenversiegelung verbunden. Dadurch ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände nur teilweise möglich. Anfallendes Niederschlagswasser wird gesammelt und gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Der Anschluss an ein künftiges Trennsystem oder modifiziertes Mischsystem ist zu berücksichtigen.

Am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind im Bereich der Grünstreifen Entwässerungsmulden anzulegen, die anfallendes Niederschlagswasser der angrenzenden Feldflur abfangen und schadlos abführen. Diese Mulden sind regelmäßig zu unterhalten.

Durch die gewerbliche Nutzung entstehen Abwässer, die entsprechend dem heutigen Stand der Technik aufgefangen und der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen:*

- Sachgerechter Umgang bei Verwendung von wassergefährdenden Stoffen
- Sammeln und schadloses Abführen anfallender Niederschläge
- Teilversiegelung von Stellplätzen und Ausstellungsflächen ermöglicht Versickern von Niederschlägen

### **2.3.3 Klima**

Die Belastungen durch Verkehrsemissionen im Plangebiet werden durch die Errichtung eines Autohauses geringfügig steigen. Die Nutzungseinschränkungen des Gewerbegebietes unterbinden die Errichtung von emissionsintensiven Einrichtungen. Von den zulässigen Gewerbebetrieben sind keine erheblichen Emissionen luftverunreinigender Stoffe zu erwarten.

Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der geringen Flächengröße ist keine erhebliche Verschlechterung des Ist-Zustandes durch die Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 zu erwarten.

Gemäß § 1 (5) BauGB sind bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Klimaschutzbelange zu berücksichtigen. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" wird dem durch folgende Maßnahmen und Festsetzungen Rechnung getragen:

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,6
- Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen
- Gebäudehöhe: < 10,00 m über der bestehenden Geländehöhe
- Anlage eines 4 bis 6 m breiten Grünstreifens mit standorttypischer Vegetation

Durch diese Vorgaben wird eine übermäßige Bebauung der Fläche unterbunden, die Entstehung neuer Kalt- u. Frischluftbarrieren minimiert und es werden keine umliegenden Gebäude übermäßig beschattet.

### **2.3.4 Fauna**

Mit der Realisierung der geplanten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 kommt es zum Verlust von potentiell Lebensraum für Arten des Offenlandes und für Greifvögel.



Da es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung bereits bestehender Gewerbeflächen mit den damit verbundenen Störeinflüssen auf das Plangebiet handelt, ist die Eignung des Plangebietes insbesondere für störungsempfindliche Arten eingeschränkt. Das Plangebiet mit einer Fläche von etwa 1 Hektar grenzt im Norden und Westen direkt an Verkehrs- und Gewerbeflächen an. Nach Süden, Osten und nördlich des Gewerbegebietes „Unionstraße“ schließen sich großflächige, unzersiedelte Acker- und Grünlandflächen in der Größenordnung von mehreren Tausend Hektar an, allein zwischen der A44, der Soester Straße bis zur L 745 bei Ostönnen mehr als 600 ha. Das Plangebiet stellt keine essentielle Nahrungsfläche für Offenlandarten dar. Die ökologische Funktion des Lebensraumes kann im räumlichen Zusammenhang auch nach Realisierung des Vorhabens gewährleistet werden.

Durch das Vorhaben werden bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Arten verletzt. Ausnahmen nach § 45 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Detaillierte Ausführungen sind der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen:*

- Anreicherung des Plangebietes mit heimischen Gehölzen
- Anlage eines extensiv gepflegten, wildkrautreichen Saumstreifens als Lebensraum für Insekten und Kleintiere

### **2.3.5 Flora**

Es kommt zu einer Überplanung von ca. 1 ha intensiv genutzter Ackerfläche mit Saumbereichen. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens entstehen 970 m<sup>2</sup> Grünflächen, die teilweise mit standorttypischen Gehölzen bepflanzt werden sowie etwa 650 m<sup>2</sup> extensiv gepflegte, wildkrautreiche Rasenfläche. Weiterhin ist die Anpflanzung von standorttypischen Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze vorgesehen.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen:*

- Anreicherung des Plangebietes mit heimischen Gehölzen
- Anlage eines extensiv gepflegten, wildkrautreichen Saumstreifens
- Nutzung vorhandener Fahrwege und Minimierung der Flächeninanspruchnahme im Zuge der Baumaßnahme
- Erhaltung und Schutz der Baumreihe an der „Soester Straße“ (außerhalb des Plangebietes) während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920

Eine Kompensation des geplanten Eingriffs ist im Plangebiet nicht möglich. Diese erfolgt über das Ökokonto der Wallfahrtsstadt Werl.

### **2.3.6 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird aufgrund des vorhandenen Gewerbegebietes nördlich und westlich des geplanten Erweiterungsbereiches nur geringfügig beeinträchtigt. Die Vorgaben bezüglich der Grundflächenzahl von 0,6 und einer maximalen Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen sorgen für eine Eingliederung der Planfläche zwischen Stadtgebiet und Umland.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen:*

- Anreicherung des Plangebietes mit strukturierenden Gehölzen
- Eingrünung des Plangebietes durch Pflanzflächen

### **2.3.7 Kultur- und Sachgüter**

Die archäologische Untersuchung findet parallel zum Bauleitplanverfahren statt. Die Realisierung des Vorhabens ist erst nach Aufhebung der vorläufigen Unterschutzstellung des Bodendenkmals oder nach Freigabe durch die Wallfahrtsstadt Werl zulässig.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen:*

- Ausweisung nicht überbaubarer Flächen
- Beschränkung der überbaubaren Flächen (Grundflächenzahl 0,6)
- archäologische Untersuchung und Sicherung von Bodendenkmälern vor Beginn der Baumaßnahme

## 2.4 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

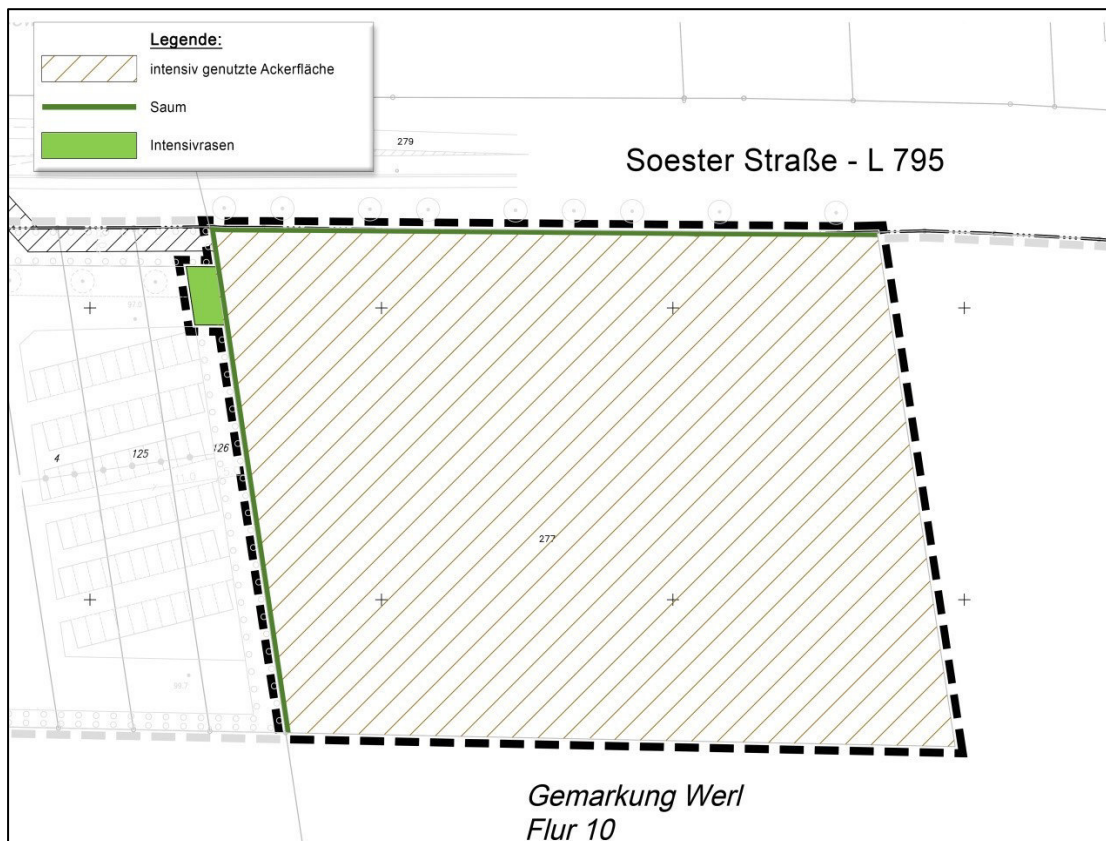
### 2.4.1 Bewertungsverfahren

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach der Arbeitshilfe des LANUV „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008).

Hierfür werden die Flächen des Ausgangszustandes sowie des Planungszustandes einem Biotoptyp mit dem zugehörigen Code der Biotoptypenliste und einer entsprechenden Wertstufe zugeordnet. Weicht die Ausprägung einer Fläche von der Charakterisierung des Biotoptyps ab, sind diese durch Auf- oder Abwertung der Grundwerte auszugleichen.

Die Multiplikation des Grundwertes mit der Fläche des Biotoptyps ergibt dann den Gesamtwert. Der Gesamtbiotopwert des Ausgangszustandes wird dann vom Gesamtwert des Planungszustandes gemäß den Aussagen des Bebauungsplanes abgezogen. Der hieraus resultierende Wert stellt dann den zu kompensierenden Umfang des Eingriffs dar.

### 2.4.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

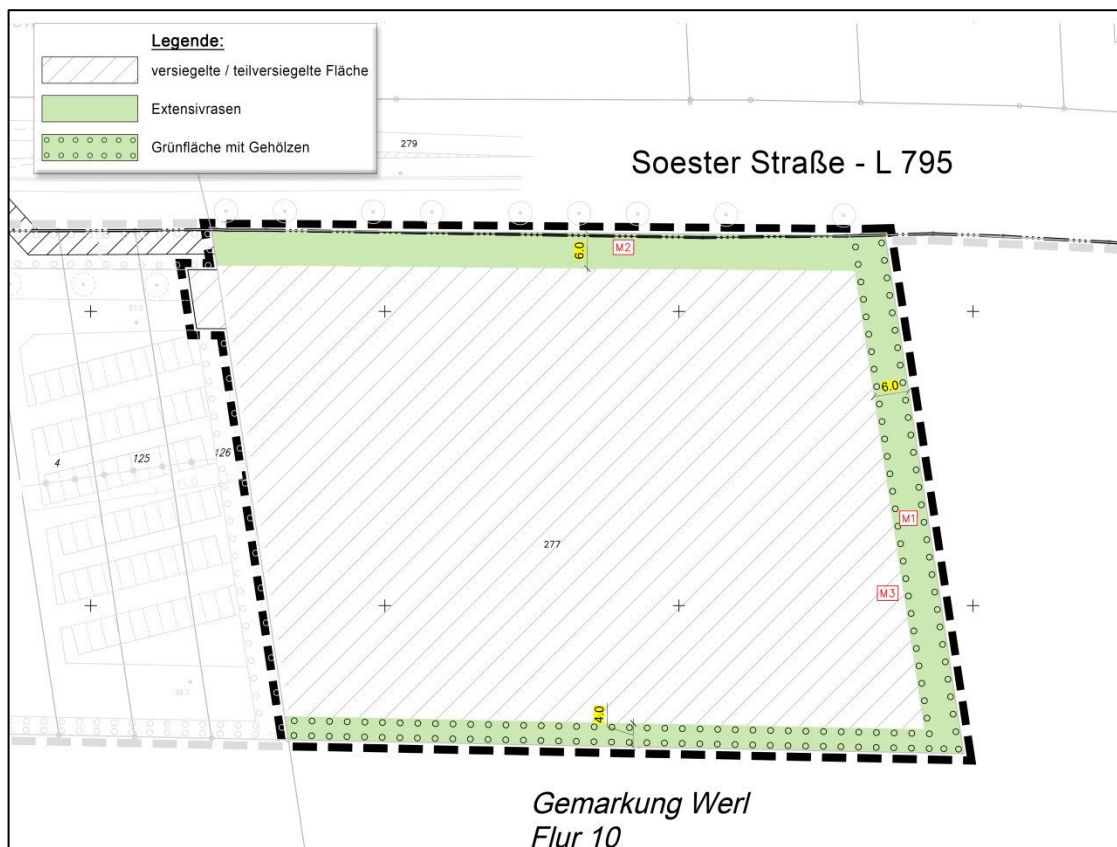


Biotoptypen Bestand

Tabelle 2: Bewertung des Ausgangszustandes

Code	Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundwert A	Biotopwert
2.4	Saumbereiche	140	4	560
3.1	intensiv genutzte Ackerfläche	9.855	2	19.710
4.5	Intensivrasen (Änderungsbereich)	50	2	100
	<b>gesamt:</b>	<b>10.045</b>		<b>20.370</b>

Eine Auf- oder Abwertung vorhandener Biotope erfolgt nicht. Durch die intensive Bewirtschaftung ist die Ackerfläche artenarm ausgeprägt. Der sehr schutzwürdige Boden weist aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der archäologischen Untersuchungen in seiner Funktion als Archiv der Naturgeschichte eine Vorbelastung auf. Die Funktion als Archiv der Kulturgeschichte wird durch die archäologische Erkundung gesichert.



Biototypen Planung

Tabelle 3: Bewertung des Planungszustandes

Code	Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundwert P	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche (überbaubare Grundstücksfläche, 60%)	6.027	0	0
1.3	teilversiegelte Fläche (nicht überbaubare Grundstücksfläche)	2.398	1,3 (*)	3.117
4.4	Grünfläche (Anteil standorttypischer Gehölze > 50 %)	970	3	2.910
4.6	Extensivrasen	650	4	2.600
	<b>gesamt:</b>	<b>10.045</b>		<b>8.627</b>

(\*) Korrekturfaktor wegen 30 % übertraufener Fläche durch Pflanzbindung bei Stellplätzen: Aufwertung um 0,3

Für die teilversiegelten Flächen erfolgt eine Aufwertung des Grundwertes aufgrund der teilweisen Überdeckung durch Baumkronen.

Biotopwert Planungszustand:	8.627
Biotopwert Ausgangszustand:	20.370
<b>Kompensationsbedarf:</b>	<b>11.743</b>

Für die geplante Maßnahme ergibt sich aus der Differenz zwischen Bestand und Planung ein Defizit der Biotopwerte von **11.743 Biotopwertpunkten**, das nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Die Kompensation erfolgt über das Ökokonto der Wallfahrtsstadt Werl. Neben der Kompensation des ökologischen Wertes sind für die Störung und Versiegelung sehr schutzwürdiger Böden im Zuge der Baumaßnahme bei der Kompensation geeignete Maßnahmen für die Beeinträchtigung der Bodenfunktion zu berücksichtigen, wie zum Beispiel Entsiegelung, Strukturverbesserung, Extensivierung der Nutzung oder Verringerung der Nährstoffzufuhr.

Im Plangebiet ist die Anlage von Grünflächen in den Randbereichen vorgesehen. Im Norden ist die Anlage einer wildkrautreichen, extensiv gepflegten Rasenfläche geplant. Im Osten und Süden sind Flächen zum Anpflanzen heimischer Gehölze und Mulden zur Rückhaltung von Niederschlägen vorgesehen. Diese Maßnahmen sind geeignet, die Bodenfunktion in diesen Bereichen zu erhalten und zu verbessern, da die bisherige intensive Nutzung der Böden aufgegeben wird.

Die Wallfahrtsstadt Werl verfügt über einen Ausgleichsflächenpool im Werler Stadtwald. Das Konzept der Umgestaltung umfasst die Entsiegelung überbauter und versiegelter Flächen und Entwicklung einer strukturreichen Waldgesellschaft mit Ruderalflächen, Entwicklung von Waldrändern und offenen Bereichen. Insbesondere die Flächenentsiegelung und die Wiederherstellung von Vegetationsflächen sind geeignete Maßnahmen, um neben der ökologischen Funktion auch beeinträchtigte Bodenfunktionen zu kompensieren. Durch Entsiegelung wird die Funktion des Bodens als Pflanzenstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen, Wasserspeicher- und Filtermedium wiederhergestellt. Der Boden kann seine Regelungsfunktionen im Energie-, Wasser- und Stoffhaushalt und die Schutzfunktion für das Grundwasser wieder übernehmen.

## 2.5 Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

- M1 Anlage von Flächen zum Anpflanzen standorttypischer heimischer Laubbäume und Sträucher sowie Anlage von Mulden zum Sammeln und schadlosen Ableiten anfallender Niederschläge der angrenzenden Feldflur im Osten und Süden des Plangebietes
- Geeignete Gehölze sind gemäß dem Merkblatt der Wallfahrtsstadt Werl vom Februar 2010 zu entnehmen (Anlage 1). Die Gehölzpflanzungen sind so auszuführen, dass die Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers nicht beeinträchtigt wird. Die Mulden sind regelmäßig zu pflegen, um eine schadlose Ableitung des Wassers sicherzustellen.
- M2 Anlage eines wildkrautreichen Saumes mit extensiver Pflege im Norden des Plangebietes
- Ansaat: Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2), 20 g/m<sup>2</sup>,  
Pflege: maximal 3 Schnitte im Jahr, keine Anwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln
- M3 Je 4 Stellplätze ist ein standorttypischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- Auswahl aus folgenden Arten:
- Acer pseudoplatanus* - Bergahorn
  - Fraxinus excelsior* - Gemeine Esche
  - Quercus robur* - Stieleiche
  - Acer campestre* - Feldahorn
  - Carpinus betulus* - Hainbuche
  - Sorbus aucuparia* - Eberesche
- Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 – 12 cm

## **2.6 Monitoring**

Gemäß § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Erhebliche Umweltauswirkungen der Planung entstehen durch den Eingriff in Natur und Landschaft.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bauleitplans wird im Zuge der Baugenehmigung und der Bauabnahme nach den Bestimmungen des Bauordnungsrechtes erfolgen. Die Überwachung von Emissionen erfolgt auch im Rahmen der Gewerbeaufsicht.

Die Anlage, Gestaltung, Pflege und Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen im Stadtwald erfolgt durch die Wallfahrtsstadt Werl im Rahmen des Ökokontos. Damit ist auch die Überwachung durch die Wallfahrtsstadt Werl gesichert.

Bezüglich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans ist gemäß § 4 (3) BauGB vorgesehen, dass die zuständigen Behörden die Wallfahrtsstadt Werl über ihre diesbezüglichen Erkenntnisse informieren.

## **3.0 Prognosen bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtaufstellung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die Flächen gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan weiterhin als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Es sind keine relevanten Änderungen zu erwarten.

#### **4.0 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Hintergrund der Planung ist, dass das im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.106 "Stralsunder Straße" ansässige Unternehmen RK Autowelt Werl GmbH aus Kapazitätsgründen beabsichtigt, seine Verkaufsfläche zu erweitern und unter Aufgabe des derzeitigen Skoda-Betriebs an der „Unionsstraße“ hier eine neue Skoda-Niederlassung zu errichten. Die geplante Erweiterung ist an diesen Standort gebunden, da bestimmte Einrichtungen wie Verkehrswege, Versorgungstrassen, Werkstatt und soziale Einrichtungen aus wirtschaftlichen Gründen von beiden Niederlassungen genutzt werden sollen. Damit verbunden ist auch eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme gegenüber einem Neubau an einem anderen Standort. Aus diesem Grund wurde ein Alternativstandort nicht in Betracht gezogen.

Das Plangebiet schließt im Norden und Westen an bestehende Gewerbegebiete an. Aufgrund dessen und wegen der guten Verkehrsanbindung dieses Areals handelt es sich hierbei um eine potentielle Entwicklungsfläche für Gewerbe.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan dienen der Minimierung der negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt. Im Plangebiet stehen keine weiteren Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt zur Verfügung. Weitere Kompensationsflächen im Umfeld des Plangebietes sind derzeit nicht verfügbar.

#### **5.0 Zusammenfassung**

Die Planung sieht die Erweiterung eines Gewerbegebietes um etwa 1 Hektar zur Errichtung eines Autohauses mit Ausstellungsflächen vor. Dazu soll der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 106 "Stralsunder Straße" erweitert und geändert werden. Parallel dazu erfolgt die notwendige 87. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz gegeben.

Der vorliegende Umweltbericht analysiert sowohl die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Auswirkungen als auch die Entwicklung des Gebietes bei Nichtrealisierung.

Es werden keine Schutzgebiete überplant oder zerschnitten.



Negative Auswirkungen sind durch Flächenversiegelung für die Schutzgüter Boden und Fauna zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind nicht zu erwarten, da bereits jetzt großflächige Gewerbegebiete mit ihren Störwirkungen im Umfeld des Geltungsbereiches vorhanden sind. Es werden keine essentiellen Nahrungsflächen zerstört, die Gefährdung geschützter Arten ist nicht zu erwarten.

Da trotz einer flächensparenden Erschließung und den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung der Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann, ist es erforderlich, den Biotopwertverlust im Rahmen des Ökokontos auszugleichen. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen im Stadtwald sind geeignet, auch den Eingriff in die sehr schutzwürdigen Böden im Plangebiet zu kompensieren.

Bearbeitet:

Oelde, im Februar 2016



**GREIWE und HELFMEIER**

**Diplom – Ingenieure**

*Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser  
Ökologie · Freiraum- und Landschaftsplanung · SiGeKo*

Warendorfer Straße 111 **59302 Oelde** Fon (02522) 9362-0  
Postfach 3368 **59282 Oelde** Fax (02522) 9362-10  
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

## **Anlage 1**

- Merkblatt der Wallfahrtsstadt Werl zur Verwendung standortgerechter Gehölze -

## Freiwachsende Hecke / Feldgehölz

Standortgerechte Gehölze für das Stadtgebiet Werl

### Bäume I. Ordnung

*Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 – 12 cm*

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche

### Bäume II. Ordnung

*Pflanzqualität: Heister, ohne Ballen, Höhe 150 – 200 cm*

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesch

### Sträucher

*Pflanzqualität: Strauch, 3 Triebe, ohne Ballen, Höhe 100 – 150 cm*

#### Niedrige Sträucher:

Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere

#### Kleinsträucher:

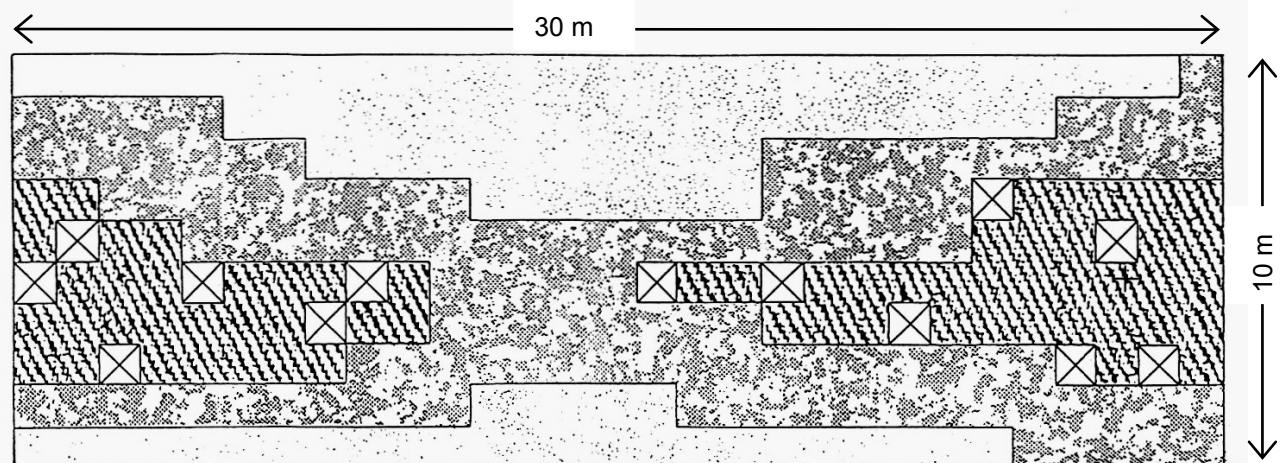
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose


#### Großsträucher:


Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder


#### Beispielhafter Aufbau eines Feldgehölzes


Pflanzabstand in den Reihen 0,50 m – 1,00 m, zwischen den Reihen 0,80 m – 1,20 m



 Saumzone: Sukzessionsfläche mit Initialpflanzung aus niedrigen Sträuchern, in Teilbereichen auch extensive Wiesenfläche möglich

 Baumzone: Bäume II. Ordnung und Großsträucher, je zur Hälfte

 Strauchzone mit Vormantel aus Kleinsträuchern

 Bäume I. Ordnung



# GREIWE und HELFMEIER

DIPLOM - INGENIEURE

*Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser  
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung • SiGeKo*

---

. Ausfertigung



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

## **Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**

(Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB)

**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106**

**"Stralsunder Straße"**

**und zur 87. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**der Wallfahrtsstadt Werl**

## **Inhaltsangabe**

### **Schriftliche Unterlagen**

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Liste planungsrelevanter Arten nach Lebensraumtypen für die Quadranten 2 und 4 im MTB 4413
- Anlage 2: - Protokoll einer Artenschutzprüfung - Gesamtprotokoll

## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1.0 Anlass	2
2.0 Beschreibung des Vorhabens	2
3.0 Gesetzliche Grundlagen	3
4.0 Methode	4
5.0 Vorprüfung (Stufe I)	4
5.1 Ergebnisse der Datenrecherche	4
5.2 Das Plangebiet	5
5.3 Potenzialanalyse	5
5.4 Prüfung der Wirkfaktoren des Vorhabens	6
5.5 Relevanzprüfung	8
6.0 Literaturverzeichnis	11

## **1.0 Anlass**

Die Wallfahrtsstadt Werl hat die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" eingeleitet.

Anlass dieser Planungen ist, dass das im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.106 "Stralsunder Straße" ansässige Unternehmen RK Autowelt Werl GmbH aus Kapazitätsgründen beabsichtigt, seine Verkaufsfläche zu erweitern und unter Aufgabe des derzeitigen Skoda-Betriebs an der Unionstraße hier eine neue Skoda Niederlassung zu errichten.

## **2.0 Beschreibung des Vorhabens**

Die geplante Maßnahme umfasst die Umwandlung von ca. 1 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche in Gewerbefläche zur Erweiterung des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 dargestellten Gewerbegebietes mit eingeschränkter Nutzung.

Das Baugebiet wird im Norden, Osten und Süden mit 4 bis 6 m breiten Grünflächen mit einer Flächengröße von 1.620 m<sup>2</sup> abgegrenzt, festgesetzt als Extensivrasen bzw. Fläche zum Anpflanzen von heimischen Laubbäumen und Sträuchern. In diesen Bereichen werden Mulden zur Aufnahme von Niederschlagswasser angelegt. Grünflächen nehmen künftig einen Flächenanteil von etwa 16% ein.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festlegung der Grundflächenzahl 0,6 begrenzt. Für Stellplatzbereiche werden Festsetzungen zur Ausführung mit wasserdurchlässigen Materialien und zur Pflanzung heimischer Laubbäume getroffen.

Die Kompensation des geplanten Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen des Ökokontos der Wallfahrtsstadt Werl über den Ausgleichsflächenpool im Werler Stadtwald. Das Konzept der Umgestaltung umfasst die Entsiegelung überbauter und versiegelter Flächen und Entwicklung einer strukturreichen Waldgesellschaft mit Ruderalflächen, Entwicklung von Waldrändern und offenen Bereichen. Insbesondere die Flächenentsiegelung und die Wiederherstellung von Vegetationsflächen sind geeignete Maßnahmen zur Kompensation der ökologischen Funktion.

### **3.0 Gesetzliche Grundlagen**

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen von Bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren ergibt sich aus § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, „planungsrelevante Arten“ zu töten, erheblich zu stören sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen. Kein Zugriffsverbot besteht, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Verwaltungsvorschrift Artenschutz (VV-Artenschutz, MKULNV 2010) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur-, und Verbraucherschutz konkretisiert die Regelungen im Rahmen von Planungs- und Zulassungsverfahren.

Demnach werden nach nationalem und internationalem Recht drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden:

- Besonders geschützte Arten
- Streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten
- Europäische Vogelarten

Gemäß § 44 (5) Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsverfahren freigestellt. Der Prüfumfang beschränkt sich damit auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz hat für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl „planungsrelevanter“ Arten getroffen, die bei der ASP zu bearbeiten sind. Bei den übrigen europäischen Arten kann aufgrund des landesweit günstigen Erhaltungszustandes sowie der Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.



#### **4.0 Methode**

Die Artenschutzrechtliche Prüfung führt auf der Basis der angegebenen rechtlichen Grundlagen eine Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens hinsichtlich einer Betroffenheit, der Beeinträchtigung oder Zerstörung der Lebensstätte planungsrelevanter Arten und der damit verbundenen Folgen für den Erhaltungszustand einer lokalen Population durch.

Die Verwaltungsvorschrift Artenschutz (MKULNV 2010) gibt in Anlage 3 den Ablauf und die Inhalte einer Artenschutzprüfung vor.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei der späteren Realisierung der geplanten Bauvorhaben zu betrachten. Gegebenenfalls sind Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu planen.

In Stufe I der Artenschutzprüfung (Vorprüfung) ist zunächst durch eine überschlägige Prognose zu klären, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Dazu sind verfügbare Informationen zum potenziell betroffenen Artenspektrum auszuwerten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstruktur und Nutzung sind alle relevanten Wirkfaktoren einzubeziehen.

#### **5.0 Vorprüfung (Stufe I)**

##### **5.1 Ergebnisse der Datenrecherche**

Das Plangebiet liegt überwiegend im 4. Quadranten des Messtischblattes 4413 am nördlichen Rand wird der 2. Quadrant berührt. Zur Vollständigkeit werden die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen Acker und Säume/Hochstaudenfluren für beide Quadranten abgefragt und in der weiteren Prüfung betrachtet. Das Fachinformationssystem des LANUV weist für die Quadranten 2 und 4 des Messtischblattes 4413 Werl ein potenzielles Vorkommen von 34 planungsrelevanten Tierarten aus, welche die Artengruppen Säugetiere und Vögel umfassen (siehe Anlage 1).

Die im Informationssystem @LINFOS zugänglichen Daten über planungsrelevante Arten geben für das Plangebiet eine Funktion als Nahrungsfläche für die Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) an (Abfrage 14.01.2016).

Gemäß Fundortkataster befinden sich sichere oder wahrscheinliche Brutplätze der Rohrweihe in mehr als 1.300 m Entfernung vom Plangebiet, das gilt auch für Wiesenweihe und Baumfalke. Ein Hinweis zum Rotmilan findet sich in etwa 1.000 m Entfernung im Stadtgebiet.

Für das Plangebiet selbst bestehen keine Hinweise auf Brutplätze planungsrelevanter Arten.

Nachfolgend soll geprüft werden, ob potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstruktur zu erwarten sind.

## **5.2 Das Plangebiet**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 106 „Stralsunder Straße“ hat eine Größe von etwa 1 ha. Die Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. An der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind schmale artenarme Saumstreifen von maximal 0,5 m Breite aus Gräsern und nitrophilen Kräutern vorhanden.

Im Norden grenzt das Straßenbegleitgrün der Soester Straße (L 795) mit einer Baumreihe und Straßenseitengraben an das Plangebiet. Nördlich davon befinden sich Gewerbeflächen, ebenso westlich des Plangebietes. Im Osten und Süden grenzen Ackerflächen an das Plangebiet.

Das Erweiterungsgebiet des Bebauungsplanes „Stralsunder Straße“ liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten. Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ befindet sich östlich und südlich des Plangebietes in einer Entfernung von mindestens 600 m.

## **5.3 Potenzialanalyse**

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur sowie der Habitatansprüche der einzelnen Arten wird die Eignung des Plangebietes im Zusammenhang mit der umgebenden Biotopstruktur als Lebensraum und Nahrungshabitat bewertet.

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Westfälische Bucht“ und gehört zur atlantischen biogeografischen Region. Die im Erweiterungsbereich vorhandenen Strukturen lassen sich den Lebensraumtypen Acker und Saum zuordnen.

Von den 34 für die Quadranten 2 und 4 des Messtischblattes 4413 Werl aufgelisteten planungsrelevanten Arten lassen sich 2 Fledermausarten, 32 Vogelarten diesen Lebensraumtypen zuordnen (siehe Anlage 1).

Das Plangebiet ist durch geringe Biotopvielfalt und intensive Nutzung gekennzeichnet und somit nicht als hochwertiger Lebensraum für Tierarten zu charakterisieren.

Im Plangebiet sind keine Gehölze oder Gebäude vorhanden. Dadurch ist eine Nutzung als Brutgebiet für Baum-, Hecken- und Gebäudebrüter sowie Höhlenbrüter ausgeschlossen.

Für einige Arten des Offenlandes, insbesondere des siedlungsnahen Raumes, ist das Plangebiet mit Ackernutzung potenziell als Lebensraum und Nahrungshabitat geeignet. Eine Nutzung als Jagd- und Nahrungshabitat für Greifvögel und Fledermäuse ist aufgrund der Biotopstruktur potenziell möglich. Wegen der angrenzenden Verkehrs- und Gewerbeflächen und damit verbundener Störungen ist die Eignung des Plangebietes als potenzieller Lebensraum und insbesondere Brutplatz für einige Arten jedoch eingeschränkt. Insbesondere für Vogelarten mit hohen Fluchtdistanzen wie Kornweihe, Wiesenweihe, Wiesenpieper oder Wachtelkönig schränkt die Lage des Plangebietes an der Soester Straße die tatsächliche Nutzung ein.

#### **5.4 Prüfung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

##### Baubedingte Wirkungen durch Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen:

Während der Bauphase ist mit Lärmemissionen und Erschütterungen durch Bau- und Transportfahrzeuge zu rechnen. Bei anhaltend trockenen Witterungsbedingungen sind auch Staubemissionen möglich.

Im Plangebiet besteht eine Vorbelastung in Bezug auf Lärm- und Staubemissionen durch bestehende Verkehrswege, gewerbliche Nutzung und die landwirtschaftliche Nutzung. Die baubedingten Störungen sind vorübergehend auf einen Zeitraum von mehreren Monaten beschränkt.

Anlagenbedingte Wirkungen durch Versiegelung, Überbauung, Nutzungsänderung:

Das Plangebiet stellt sich derzeit als artenarme, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit schmalen artenarmem Gras- und Krautsaum in den Randbereichen dar. Gehölze sind nicht vorhanden.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen, die überbaubare Grundstücksfläche ist auf 60% begrenzt. Die Baumreihe an der Soester Straße nördlich des Plangebietes ist von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.

An den Rändern der Erweiterungsfläche werden 4 bis 6 m breite Grünstreifen als extensiv gepflegter wildkrautreicher Saum entlang der Soester Straße sowie Grünflächen mit Mulden und standortgerechten Gehölzen angelegt. Im Bereich der Stellplätze werden heimische Laubbäume gepflanzt. Dadurch wird das Plangebiet mit Gehölzen angereichert.

Mit den geplanten Gehölzstrukturen und dem extensiv gepflegten Grünstreifen wird das Plangebiet nach Realisierung des Vorhabens Lebensraumpotenzial für Heckenbrüter und Nahrungshabitat für Arten des siedlungsnahen Raumes bieten.

Das Plangebiet mit einer Fläche von etwa einem Hektar grenzt im Norden und Westen direkt an Verkehrs- und Gewerbeflächen an. Nach Süden, Osten und nördlich des Gewerbegebietes „Unionstraße“ schließen sich großflächige, unzersiedelte Acker- und Grünlandflächen in der Größenordnung von mehreren Tausend Hektar an, allein zwischen der A44, der Soester Straße bis zur L745 bei Ostönnen mehr als 600 ha.

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Größe und Lage keine essentielle Nahrungsfläche für Offenlandarten dar. Die ökologische Funktion des Lebensraumes kann im räumlichen Zusammenhang auch nach Realisierung des Vorhabens gewährleistet werden.

Da sich das Plangebiet an vorhandene Gewerbe- und Verkehrsflächen anschließt, erfolgt keine Zerschneidung von Lebensräumen oder Nahrungshabitaten. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der bereits durch die südöstlich verlaufende Umgehungsstraße B 1 n von großflächigen Offenlandbereichen abgetrennt ist.

#### Betriebsbedingte Wirkungen:

Die Nutzung einer Fläche als Gewerbegebiet ist mit einer gewissen Lärmemission durch Fahrverkehr und Publikumsverkehr verbunden. Da die Fläche bereits durch angrenzende Gewerbenutzung, Verkehr und landwirtschaftliche Nutzung mit Einsatz von Fahrzeugen und Maschinen geprägt ist, besteht eine Vorbelastung.

Bei der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung ist eine Vorbelastung durch Stoffeinträge durch Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Plangebiet und den benachbarten Flächen gegeben. Eine relevante zusätzliche Belastung durch Abgase und Staub in Verbindung mit der geplanten Nutzung als Ausstellungs- und Verkaufsfläche ist gegenüber der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten.

### **5.5 Relevanzprüfung**

In diesem Schritt wird geprüft, für welche planungsrelevanten Arten eine erhebliche Betroffenheit zu erwarten ist. Eine erhebliche Betroffenheit kann für diejenigen Arten ausgeschlossen werden,

- a) die weit verbreitet, ökologisch breit eingemischt sind und als ungefährdet gelten oder
- b) außerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebiets auftreten (Kriterium Gefährdung),
- c) für deren Habitate eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben sicher ausgeschlossen ist, da sie mit Sicherheit nur außerhalb des (spezifischen) Wirkungsbereichs des Vorhabens auftreten (Kriterium Wirkungen/Relevanz),
- d) deren Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben oder die Wirkintensität des Vorhabens so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit keine Verbotstatbestände ausgelöst werden (Kriterium Empfindlichkeit),
- e) für die es aufgrund ihrer weiten Verbreitung im Untersuchungsraum auch bei vereinzelten Verlusten nicht zu einer Beeinträchtigung der lokalen Population kommt.

#### Vögel

Bäume und Gehölzstrukturen als potenzielle Brutplätze für Greifvögel wie **Habicht**, **Wespenbussard**, **Baumfalke**, **Turmfalke**, **Waldohreule**, **Mäusebussard**, **Rotmilan**, **Sperber**, **Turteltaube**, **Waldohreule**, **Waldkauz**, **Steinkauz** oder Heckenbrüter wie den **Neuntöter** sind im Plangebiet nicht vorhanden und vom Eingriff nicht betroffen. Der **Feldsperling** als Höhlenbrüter findet im Plangebiet keinen geeigneten Brutplatz.

Gebäude als potenzielle Brutplätze für die **Schleiereule**, **Rauchschwalbe**, **Mehlschwalbe**, **Waldkauz**, **Steinkauz** oder **Turmfalke** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist als Lebensraum für Arten der Feuchtgebiete, Feuchtwiesen sowie Grünland-Komplexen wie den **Wiesenpieper** nicht geeignet. Ein Vorkommen der **Kornweihe**, die Heidegebiete, Moore Grünlandbereiche besiedelt, ist im Plangebiet unwahrscheinlich, auch aufgrund der hohen Fluchtdistanz. Das gilt auch für die **Nachtigall**, die gebüschreiche Ränder von Wäldern, Gebüsch und Hecken in der Nähe von Gewässern oder Feuchtgebieten besiedelt.

Für Rastvögel wie **Merlin**, **Mornellregenpfeifer**, **Goldregenpfeifer**, **Brachpieper** oder **Krickente** stellt das Plangebiet aufgrund der geringen Größe und der Lage kein geeignetes Rastgebiet und kein essenzielles Nahrungshabitat dar.

Im Bereich des Plangebietes wird im Informationssystem des LANUV eine Funktion als Nahrungsfläche für die Rohrweihe angegeben. Brutplätze sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine Nutzung des Plangebietes durch **Rohrweihe** oder **Wiesenweihe** ist aufgrund der hohen Fluchtdistanzen dieser Arten nicht wahrscheinlich. Aufgrund ihres großen Aktionsraumes und der Vielzahl der genutzten Offenland-Habitate ist auch bei Realisierung des Vorhabens nicht von einer Gefährdung der lokalen Population auszugehen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung als Ackerfläche für Offenlandarten als Teil Lebensraum grundsätzlich geeignet. Aufgrund der Störeinflüsse durch den Verkehr der Soester Straße ist eine Nutzung als Bruthabitat durch störungsempfindliche Arten mit hoher Fluchtdistanz wie **Kiebitz**, **Rebhuhn** oder **Wachtelkönig** nicht zu erwarten.

Einige Offenlandarten wie **Feldlerche**, **Feldschwirl** oder **Wachtel** nutzen als Brutplätze Kraut- und Grasvegetation wie Säume in strukturiertem Ackerland oder Getreidefelder. Brutvorkommen im Plangebiet sind nicht bekannt und aufgrund der Nutzungsstruktur nicht wahrscheinlich. Im Plangebiet werden derzeit archäologische Untersuchungen durchgeführt, der Baubeginn soll zeitnah daran anschließen, so dass geeignete Vegetationsstrukturen als potenzielle Bruthabitate im Plangebiet nicht verfügbar sind.

Fledermäuse:

Im Messtischblatt 4413, Quadrant 2 werden Vorkommen des Großen Abendseglers und des Braunen Langohrs angegeben. Geeignete Quartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Nutzung als Jagdrevier ist möglich, Leitstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei Realisierung der geplanten Maßnahme wird es im Plangebiet zur Anreicherung von Gehölzstrukturen kommen.

**Zusammenfassend** kann festgestellt werden, dass aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur und Nutzung sowie der Störeinflüsse durch Verkehr und Gewerbe eine Nutzung des Plangebietes als Brut- und Ruhestätte planungsrelevanter Arten nicht zu erwarten ist.

Das Plangebiet stellt für einige planungsrelevante Arten ein potenzielles Nahrungs- und Jagdrevier dar. Das Vorhaben führt durch Überbauung und Flächenversiegelung zum Verlust potenzieller Habitate dieser Arten. Da es sich um eine Fläche geringer Größe und bei den beeinträchtigten Flächen nicht um essenzielle Nahrungshabitate dieser Arten handelt und in der Umgebung ausreichend Jagdreviere in einer Größenordnung von mehreren Tausend Hektar weiterhin zur Verfügung stehen, kann eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Arten ausgeschlossen werden

Durch die vorhabenbedingten Wirkungen sind für die geprüften Arten keine Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß § 44 (5) BNatSchG zu erwarten.

## 6.0 Literaturverzeichnis

- |   |  |
|---|--|
| BNATSCHG  | Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009   |
| KIEL, E.-F.:  | Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen. Düsseldorf: 257 S.; (2007)   |
| LANUV<br>(Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW): | Informationssystem der LANUV – Streng geschützte Arten. – in: <a href="http://www.naturschutzfachinformationssysteme-nrw.de/natura2000/streng_gesch_arten/">http://www.naturschutzfachinformationssysteme-nrw.de/natura2000/streng_gesch_arten/</a> (Februar 2016) |
| LANUV<br>(Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW): | Liste der planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 4413 Werl (Januar 2016)  |
| LANUV<br>(Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW): | Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen,. Fassung, Recklinghausen 2011  |
| MKULNV  | Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz); (2010)  |
| NORDRHEIN-WESTFÄLISCHE<br>ORNITHOLOGENGESSELLSCHAFT               | Die Brutvögel Nordrhein-Westfalens (Stand März 2013)   |

### Aufgestellt:

Oelde, im Februar 2016



### **GREIWE und HELFMEIER** **Diplom-Ingenieure**

*Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser  
Ökologie · Freiraum- u. Landschaftsplanung · SiGeKo*

Warendorfer Str.111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0  
Postfach 3368 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10  
[info@guh-oelde.de](mailto:info@guh-oelde.de) / [www.guh-oelde.de](http://www.guh-oelde.de)



## **Anlage 1**

- Liste planungsrelevanter Arten für das MTB 4413 Werl, 2. und 4. Quadrant -

### Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 4413

Art		Status	Erhaltungszustand	Acker	Säume, Hochstaudenfluren
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)		
<b>Vögel</b>					
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G↓	(X)	
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G	(X)	X
Alauda arvensis	Feldlerche	sicher brütend	U↓	XX	X
Anthus campestris	Brachpieper	rastend	G	X	
Anthus pratensis	Wiesenpieper	sicher brütend	S	(X)	XX
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U		(X)
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	G↓	(X)	X
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G	X	X
Charadrius morinellus	Mornellregenpfeifer	rastend	S	XX	
Circus pygargus	Wiesenweihe	sicher brütend	S	XX	XX
Coturnix coturnix	Wachtel	sicher brütend	U	XX	XX
Crex crex	Wachtelkönig	sicher brütend	S	X	(X)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U	(X)	X
Falco columbarius	Merlin	rastend	G	X	(X)
Falco subbuteo	Baumfalke	sicher brütend	U		X
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G	X	X
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U	X	X
Lanius collurio	Neuntöter	sicher brütend	U		X
Locustella naevia	Feldschwirl	sicher brütend	U	(X)	XX
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	G		X
Milvus milvus	Rotmilan	sicher brütend	S	X	(X)
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U	X	X
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	S	XX	XX
Pluvialis apricaria	Goldregenpfeifer	rastend	S	XX	
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	S	X	
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G		(X)
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G	X	XX
Vanellus vanellus	Kiebitz	sicher brütend	U↓	XX	

### weitere planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4413

<b>Säugetiere</b>					
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G	(X)	(X)
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G		X
<b>Vögel</b>					
Anas crecca	Krickente	rastend	G		(X)
Circus aeruginosus	Rohrweihe	sicher brütend	U	X	X
Circus cyaneus	Kornweihe	rastend	S	X	XX
Pernis apivorus	Wespenbussard	sicher brütend	U		X
				Abfrage am 14.01.2016	

## **Anlage 2**

- Protokoll einer Artenschutzprüfung - Gesamtprotokoll

# Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

## A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

### Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" und 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl

Plan-/Vorhabenträger (Name): Wallfahrtsstadt Werl Antragstellung (Datum): 10.02.2016

Die geplante Maßnahme umfasst die Umwandlung von ca. 1 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche in Gewerbefläche zur Erweiterung des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 "Stralsunder Straße" der Wallfahrtsstadt Werl dargestellten Gewerbegebietes mit eingeschränkter Nutzung. Die ansässige RK Autowelt Werl GmbH plant aus Kapazitätsgründen die Erweiterung der Verkaufsfläche und den Neubau einer Skoda Niederlassung. Zum Vorhaben wurde ein Umweltbericht erstellt.

### Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?  ja  nein

### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

#### Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?  ja  nein

#### Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.

### Stufe III: Ausnahmeverfahren

#### Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

### Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

**Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:**

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

**Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:**

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

### Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

**Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:**

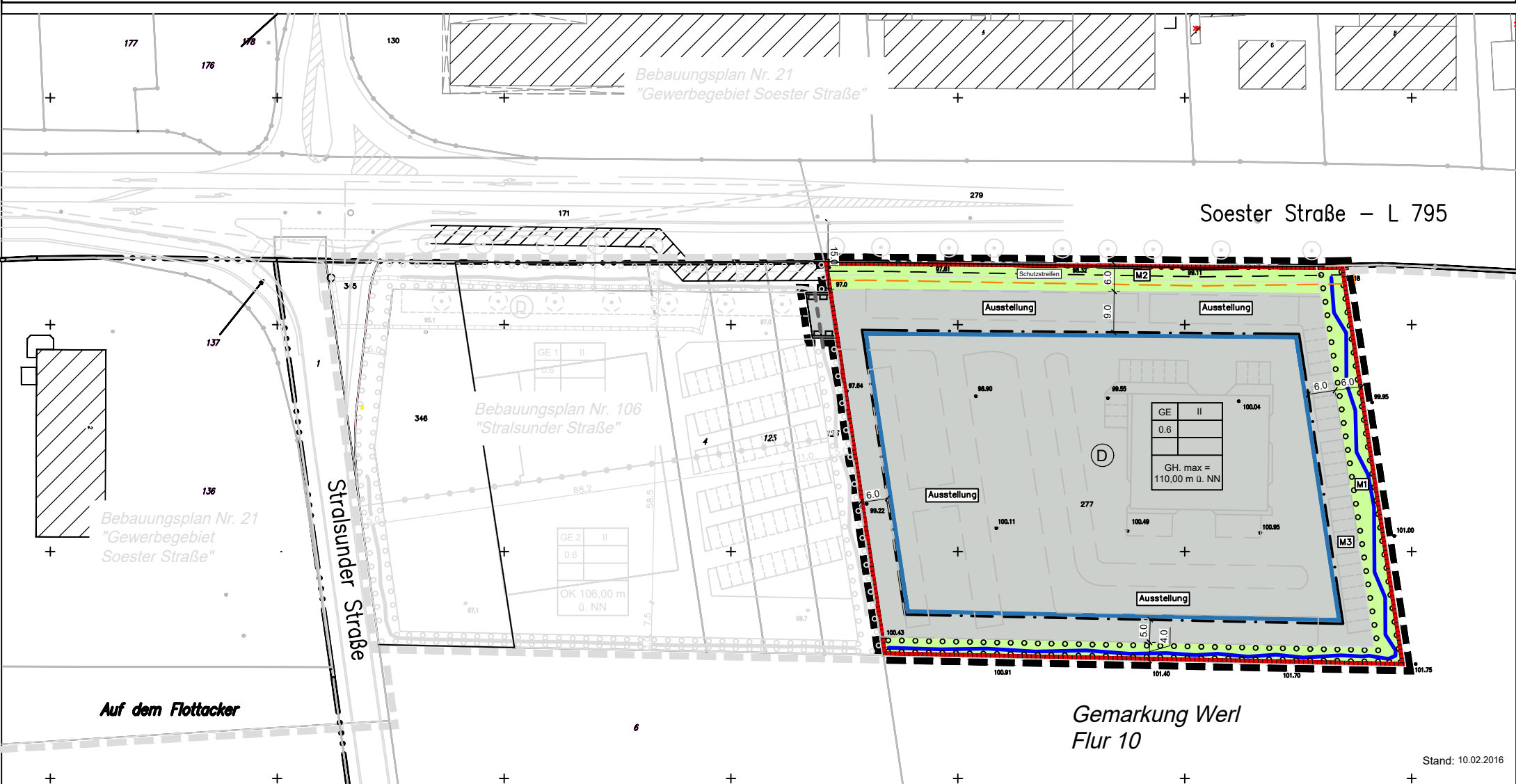
- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung



Wallfahrtstadt  
**WERL**

Bebauungsplan Nr.106 "Stralsunder Straße", 1. Änderung und Erweiterung



# Zeichenerklärung, textliche Festsetzungen, Bauvorschriften u. Hinweise

## A. Planzeichen, Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V.m. BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB



**GE - Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung**  
gemäß § 8 i. V. m. § 1 (4) - (6) u. (9) BauNVO

#### a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII der Anlage 1 des Erlasses über Abstände zwischen Industrie- und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstanderlass), Rd.-Erlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz-V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 – SMBl. NW. 283 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Betriebsart</b>
200	Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 19)
201	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
202	Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
203	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163)
204	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinedienste, Catering-Betriebe)
205	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
206	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
207	Autolackierereien, einschließlich Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
208	Tischlereien oder Schreinereien
209	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
210	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
211	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
212	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
213	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
214	Spinnereien oder Webereien
215	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
216	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
217	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
218	Bauhöfe
219	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
220	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
221	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (siehe auch lfd. Nr. 138)

2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro - und Verwaltungsgebäude
4. Tankstellen

**b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Einzelhandelsbetriebe, sofern diese i.V.m. Handwerksbetrieben stehen und der handwerkliche Teil überwiegt oder für den Vertrieb von an gleicher Stätte eigengefertigten Produkten sowie ausnahmsweise Einzelhandelbetriebe mit folgenden nicht innenstadtrelevanten Sortimenten: Bau- und Brennstoffe, Holz, Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Kfz, Kfz-Ersatzteile und Zubehör, Zweiräder und Zweiradzubehör, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Sanitär- und Heizungsbedarf, Möbel

**c) Nicht zulässig sind:**

1. Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI der Anlage 1 des Erlasses über Abstände zwischen Industrie- und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstanderlass), Rd.-Erlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz-V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 – SMBl. NW. 283 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos

**d) Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB**

Es ist eine vorläufige Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Werl erfolgt. Der Bereich des Bodendenkmals ist mit dem Geltungsbereich identisch. Die festgesetzte Nutzung ist erst nach Aufhebung der vorläufigen Eintragung in die Denkmalliste oder nach Freigabe der Fläche durch die Wallfahrtstadt Werl zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO**

**0,6  
II  
GH. max.  
m ü.NN**

- 2.1. Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 (1) Nr. 1 BauNVO
- 2.2. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- 2.3. Maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter ü. NN gem. Eintrag in die Plankarte, hier gilt je nach Dachform: Oberkante First oder Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberkante.

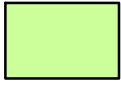
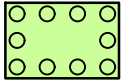
**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO**

- 3.1. Baugrenze gem. § 23 BauNVO





#### 4. Planungen; Nutzungsregelungen; Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) BauGB



4.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standorttypischen heimischen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (Hinweis: Pflanzliste gem. dem Merkblatt der Stadt Werl vom Feb. 2010)

4.2. Grünflächen gem. § 9 (1) BauGB

4.3. Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe

M1 Anlage von Flächen zum Anpflanzen standorttypischer heimischer Laubbäume und Sträucher sowie Anlage von Mulden zum Sammeln und schadlosen Ableiten anfallender Niederschläge der angrenzenden Feldflur im Osten und Süden des Plangebietes

Geeignete Gehölze sind dem Merkblatt der Wallfahrtsstadt Werl vom Februar 2010 zu entnehmen (Anlage 1). Die Gehölzpflanzungen sind so auszuführen, dass die Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers nicht beeinträchtigt wird. Die Mulden sind regelmäßig zu pflegen, um eine schadlose Ableitung des Wassers sicherzustellen.

M2 Anlage eines wildkrautreichen Saumes mit extensiver Pflege im Norden des Plangebietes

Ansaat: Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2), 20 g/m<sup>2</sup>,

Pflege: maximal 3 Schnitte im Jahr, keine Anwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln

M3 Je 4 Stellplätze ist ein standorttypischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Auswahl aus folgenden Arten:

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

Quercus robur - Stieleiche

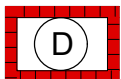
Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Sorbus aucuparia - Eberesche

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen,  
Stammumfang 10 – 12 cm

#### 5. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gem. § 5 (4), (6) BauGB, DSchG NW



5.1. Umgrenzung von Gesamtanlagen, die gem. DSchG NW dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Im Bereich darf nicht in den anstehenden Boden eingegriffen werden

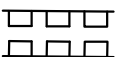
#### 6. Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO



6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 21 und 106 gem. § 9 (7) Nr. 1 BauGB



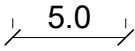
6.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 106 gem. § 9 (7) Nr. BauGB



6.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 zugunsten der Ver- und Entsorger und des Erschließungsträgers bzw. Grundstückseigentümers der Erweiterungsfläche zu belastende Flächen.



6.4. Leitungs- und Unterhaltungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gemäß dem Merkblatt 60.6, Thyssengas GmbH, Stand vom 22.04.2015, Gasleitung (Thyssengas GmbH)



6.5. Maßangaben in Meter



6.6. Vorschlag des Muldenverlaufs zur Aufnahme des Niederschlagswassers mit Überlauf



6.7. Verrohrung



6.8. Gebäude (nachrichtlich)



6.9. Darstellung der möglichen Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter (nachrichtlich)



6.10. Darstellung der möglichen Ausstellungsflächen

## **B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (4) BauO NRW in V. m. § 9 (4) BauGB**

**Nebenanlagen:** Stellplätze und Ausstellungsflächen sind, soweit wassertechnisch möglich, mit wasserdurchlässigem Belag (wassergebundene Decken, Porensteine, großfugiges Pflaster, Schotterrasen o.ä.) anzulegen, Zufahrten sind von dieser Regelung ausgenommen. Werbeanlagen dürfen die festgesetzte maximale Höhe der Gebäude nicht überschreiten.

## **C. Hinweise**

1. **Schutz von Bodendenkmälern:** 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 Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe 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 (4) DschG NW), hier: geplante Erdarbeiten sind frühzeitig mit der Unteren Bodendenkmalpflege abzustimmen.
2. **Abfallwirtschaft und Bodenverunreinigungen:** Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle oder 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 können, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
3. **Außerkräftreten von Festsetzungen:** Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 106 "Stralsunder Straße, 1. Änderung und Erweiterung" treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 106 "Stralsunder Straße" im Überschneidungsbereich der Geltungsbereiche außer Kraft.
4. **Schutz des Verkehrs auf der Landstraße:** Die Fläche zwischen der Gewerbefläche und der L 795 „Soester Straße“ (Grünfläche) ist als Ausstellungsfläche für Kfz nicht zugelassen. Die Abstandsfläche von 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Verkehrsfläche der L 795 „Soester Straße“ bis zu den Stellplätzen, ist einzuhalten. Die Art, Größe und Farbe sowie der Standort von Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur Landesstraße bedarf grundsätzlich der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 28 StrWG NRW).
5. **Lichtimmission:** Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen durch Lichtimmissionen (§9 (1) Nr. 24 BauGB) ist folgendes zu beachten: An die Landstraße (L 795) angrenzende Bauvorhaben (z.B. Parkplätze) sind so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedungen, Bepflanzung zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.
6. **Hinweise zur Bauausführung:** Es wird empfohlen, den Baugrund auf Tragfähigkeit und Setzungsverhalten zu untersuchen. Bei Hinweisen auf das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist die Untere Landschaftsschutzbehörde beim Kreis Soest unverzüglich zu informieren.



**GREIWE UND HELFMEIER**

DIPLOM - INGENIEURE

*Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser  
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung • SiGeKo*

. Ausfertigung



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

**1. Änderung und Erweiterung des  
Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße"  
der Wallfahrtsstadt Werl**

**Teil I: Begründung**

(Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB)

## Inhaltsangabe

### Schriftliche Unterlagen

Umweltbericht

### Zeichnerische Unterlagen

### Maßstab

### Blatt

Entwurf - zeichnerische Darstellung

ohne

Entwurf - textliche Festsetzungen

ohne

## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1.0 Planungsanlass.....	1
2.0 Angaben zum Plangebiet .....	1
3.0 Planungsrechtliche Einordnung.....	2
4.0 Planverfahren .....	3
5.0 Inhalte des Bebauungsplanes .....	3
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
5.2 Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen .....	6
5.3 Sonstige Festsetzungen .....	6
5.4 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen .....	7
6.0 Erschließung, Versorgung und Entsorgung.....	7
6.1 Verkehr .....	7
6.2 Versorgung .....	7
6.3 Entsorgung / Entwässerung .....	8
6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21.....	8
7. Umweltbelange .....	8
7.1 Eingriff in Natur und Landschaft.....	8
7.2 Artenschutzbelange .....	9
8.0 Altlasten / Abfallwirtschaft / Bodenschutz.....	9
9.0 Denkmäler und denkmalpflegerische Belange .....	10
10.0 Sonstige Kultur- und Sachgüter .....	10
11.0 Berücksichtigung der Planungsgrundsätze, Auswirkungen der Planung .....	10
12.0 Durchführung und Kosten .....	11

## **1.0 Planungsanlass**

Die Wallfahrtsstadt Werl hat in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 02.06.2015 das Verfahren zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" gemäß § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB eingeleitet. Die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 ist als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 8 i. V. m. § 1 (5) BauNVO ausgewiesen. Dieses Gewerbegebiet soll um ca. 1 ha nach Osten erweitert werden. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden weitestgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 übernommen, es erfolgt lediglich die Anpassung der maximalen Bauhöhe an die örtliche Topographie und die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit von 2.

Bisher wird der geplante Erweiterungsbereich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9 a BauGB dar. Die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung der Planfläche als Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in eine gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO erfolgt im Parallelverfahren.

Hintergrund der Planung ist, dass das im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.106 "Stralsunder Straße" ansässige Unternehmen RK Autowelt Werl GmbH aus Kapazitätsgründen beabsichtigt, seine Verkaufsfläche zu erweitern und unter Aufgabe des derzeitig angemieteten Skoda-Autohauses an der „Unionstraße“ hier eine neue Skoda-Niederlassung zu errichten.

## **2.0 Angaben zum Plangebiet**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" umfasst eine Fläche von 10.045 m<sup>2</sup> des Flurstückes 277 der Flur 10, Gemarkung Werl. Er liegt im süd-östlichen Randbereich des Stadtgebietes der Wallfahrtsstadt Werl und wird durch die „Soester Straße“ im Norden, sowie ein Gewerbegebiet im Westen und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Osten begrenzt.

Die Größe des Erweiterungsbereiches beträgt 9.995 m<sup>2</sup>. Die gesamte Fläche des Erweiterungsbereiches liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. (Gemarkung Werl, Flur: 10, Flurstück: 277 tlw.)

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 50 m<sup>2</sup>. Im gültigen Bebauungsplan Nr. 106 ist sie als Fläche zur Anpflanzung von standortgemäßen Gehölzen und als Fläche für Entwässerungsmulden festgesetzt.

### 3.0 Planungsrechtliche Einordnung

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt den geplanten Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" als allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar.

Im Landschaftsplan VI „Werl“ wird das Plangebiet dem Festsetzungsraum D.2.11: Agrarraum östlich von Werl und Westönnen zugeordnet, der als „ackerbaulich geprägter Raum mit gewässerbegleitenden Gehölzbeständen und kleinen Grünlandbereichen“ beschrieben wird. Als Entwicklungsziele werden der Erhalt des Freiraumes und der „mit naturnahen Lebensräumen oder natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ sowie die „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werl wird der geplante Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9 a BauGB dargestellt. Die westlich und nördlich angrenzenden Bereiche sind als Gewerbegebiete [GE(e) Gewerbegebiete mit Gliederungserfordernissen] dargestellt und werden auch entsprechend genutzt.

Mit der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche in *gewerbliche Baufläche* gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO umgewandelt werden.



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Wallfahrtsstadt Werl



87. FNP-Änderung



Weitere Fachplanungen liegen nicht vor.

Für das Plangebiet liegen keine Schutzgebietsausweisungen vor. Das Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ befindet sich in einer Entfernung von mehr als 600 m zum Plangebiet.

Für das gesamte Plangebiet besteht derzeit eine vorläufige Unterschutzstellung eines Bodendenkmals aufgrund des § 4 (1) Denkmalschutzgesetz (DSchG).

#### **4.0 Planverfahren**

Der Planungs-, Bau-, und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 02.06.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" gemäß § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB gefasst.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

In der Zeit vom 20.07.2015 bis 28.08.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.

#### **5.0 Inhalte des Bebauungsplanes**

##### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten und der benachbarten Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Interesse der Stadtentwicklung und mit Rücksicht auf die Wohnbebauung südöstlich des Gewerbegebietes werden Betriebe der Abstandsklassen I – VI, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Einzelhandel wird auf handwerksbezogenes Sortiment beschränkt. Die Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen erfolgt vor dem Hintergrund, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu stärken und an dieser Stelle keine die Zentren schädigenden Nutzungen zuzulassen.

Art der baulichen Nutzung:

GE - Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1  
(4) bis (6) und (9) BauNVO

**a) Zulässig sind:**

1. Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII der Anlage 1 des Erlasses über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutende Abstände (Abstandserlass), Rd.-Erlass des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz-V-3-8804.25.1 v. 6.6.2007 und Anlagen ähnlicher Emissionsverhalten,

<u>Ifd. Nr.</u>	<u>Betriebsart:</u>
200	Kleintierkrematorien (siehe auch Ifd. Nr. 19)
201	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
202	Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
203	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen (siehe auch Ifd. Nrn. 93 und 163)
204	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinedienste, Catering-Betriebe)
205	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
206	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung Von Phenolharzen
207	Autolackierereien, einschließlich Karosseriebau, insbesondere Zur Beseitigung von Unfallschäden
208	Tischlereien oder Schreinereien
209	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
210	Steinsägereien, - schleifereien oder -polierereien
211	Tapetenfabriken, die nicht durch Ifd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
212	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
213	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte oder Putzwolle
214	Spinnereien oder Webereien
215	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
216	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
217	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
218	Bauhöfe
219	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
220	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
221	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (siehe auch Ifd. Nr. 138),

2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Tankstellen.

**b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Einzelhandelsbetriebe, sofern diese i.V.m. Handwerksbetrieben stehen und der handwerkliche Teil überwiegt oder für den Vertrieb von an gleicher Stätte eingefertigten Produkten sowie ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht innenstadtrelevanten Sortimenten: Bau- und Brennstoffe, Holz, Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Kfz, Kfz-Ersatzteile und Zubehör, Zweiräder und Zweiradzubehör, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Sanitär- und Heizungsbedarf, Möbel.

**c) Nicht zulässig sind:**

1. Gewerbebetriebe der **Abstandsklassen I – VI** der Anlage 1 des Erlasses über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

**d) Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB:**

Aufgrund der bei Erdarbeiten vorgefundenen Bodendenkmäler ist eine vorläufige Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Werl erfolgt. Der Bereich des Bodendenkmals ist mit dem Geltungsbereich identisch. Die festgesetzte gewerbliche Nutzung ist erst nach Aufhebung der vorläufigen Eintragung in die Denkmalliste oder nach Freigabe der Fläche durch die Wallfahrtsstadt Werl zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Geschossanzahl wird entsprechend der Festsetzungen für die angrenzenden Baugebiete auf höchstens zwei Vollgeschosse begrenzt. Darüber hinaus wird die Gebäudehöhe auf maximal 110,00 m ü. NN beschränkt.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,6 dient der Verhinderung einer zu starken baulichen Verdichtung.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen auf einen zentralen Bereich in der Mitte des Plangebietes beschränkt. Die westliche und nördliche Baugrenze verlaufen parallel zu den Grundstücksgrenzen. Die östliche und südliche Baugrenze gewährleisten den notwendigen Abstand zu den vorgesehenen Grünflächen.

## **5.2 Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen**

Das Baugebiet wird im Osten und Süden mit 4 bis 6 m breiten Grünflächen abgegrenzt, festgesetzt als Fläche zum Anpflanzen von heimischen Laubbäumen und Sträuchern. Diese nehmen gleichzeitig Entwässerungsmulden auf, die der Rückhaltung des Niederschlagswassers dienen (M1).

Im Norden wird eine 6 m breite Grünfläche entlang der „Soester Straße“ als Saum mit extensiver Pflege ausgewiesen (M2). Hiermit wird sichergestellt, dass entlang der „Soester Straße“ in einem Streifen von 15 m parallel zum Fahrbahnrand keine Fahrzeuge abgestellt werden und Werbeanlagen nur unter Zustimmung der Straßenverwaltung errichtet werden können.

Die Vorgaben der Thyssengas GmbH bezüglich bestimmter Nutzungen und Tätigkeiten im Bereich des gesicherten Schutzstreifens der Gasleitung sind zu beachten.

Weiterhin wird festgesetzt, dass je 4 Stellplätze ein standorttypischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen ist (M3). Diese Maßnahme dient der Auflockerung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Anreicherung des Plangebietes mit Grünstrukturen.

## **5.3 Sonstige Festsetzungen**

Stellplätze im Plangebiet sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit breitem Fugenabstand). Damit wird einer übermäßigen Flächenversiegelung entgegengewirkt.

Entlang der „Soester Straße“ werden Nebenanlagen eingeschränkt. Die Ausstellung von Fahrzeugen ist hier möglich.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Erdgasleitung mit einem 4 m breiten Schutzstreifen. Für diesen Bereich ist ein Leitungs- und Unterhaltungsrecht

zugunsten des Versorgungsträgers Thyssengas GmbH eingetragen. Die Vorgaben der Thyssengas GmbH bezüglich bestimmter Nutzungen und Tätigkeiten im Bereich des gesicherten Schutzstreifens der Gasleitung sind zu beachten.

#### **5.4 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**

Für das gesamte Plangebiet besteht derzeit eine vorläufige Unterschutzstellung eines Bodendenkmals aufgrund des § 4 (1) Denkmalschutzgesetz (DSchG). Das Bodendenkmal gilt vorläufig als in die Denkmalliste der Stadt Werl eingetragen und wird als nachrichtliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Der Bereich des Bodendenkmals ist mit dem Geltungsbereich identisch. Die festgesetzte gewerbliche Nutzung ist erst nach Aufhebung der vorläufigen Eintragung in die Denkmalliste oder nach Freigabe der Fläche durch die Wallfahrtsstadt Werl zulässig.

#### **6.0 Erschließung, Versorgung und Entsorgung**

##### **6.1 Verkehr**

Die Verkehrserschließung des Erweiterungsgebietes erfolgt über die „Stralsunder Straße“ und die vorhandenen privaten Verkehrsflächen des VW-Autohauses. Die Zufahrt zur Erweiterungsfläche wird im Bereich des derzeit vorhandenen Grünstreifens an der Ostgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 geschaffen. In diesem Bereich ist die Änderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Für die Fläche von 50 m<sup>2</sup> ist die Änderung der Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB, einschließlich Entwässerungsmulde in ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung erforderlich. In diesem Abschnitt ist die Entwässerungsmulde bereits verrohrt.

##### **6.2 Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes soll über das Gelände des bestehenden Autohauses oder über den Randstreifen der „Soester Straße“ erfolgen. Die Sicherung der Herstellung der entsprechenden Anschlüsse erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Bei der Erschließung über das Grundstück des bestehenden VW-Autohauses sind entsprechende Leitungsrechte im Grundbuch einzutragen (siehe Punkt 6.4).

### **6.3 Entsorgung / Entwässerung**

Der Geltungsbereich liegt im kanalisiertem Einzugsbereich der Kläranlage Westönnen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über ein Trennsystem, bevor es an die öffentliche Mischwasserkanalisation in der „Stralsunder Straße/Soester Straße“ angeschlossen wird. Das Niederschlagswasser wird dabei gedrosselt an die Kanalisation abgegeben. In einem Stauraumkanal wird das zurückgehaltene Niederschlagswasser zwischengespeichert. Des Weiteren werden Mulden an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze angelegt. Insbesondere die südliche Mulde dient zur Sicherung der Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

### **6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21**

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger und des Erschließungsträgers bzw. Grundstückseigentümers der Erweiterungsfläche werden im Bereich der Zufahrt und der bestehenden Versorgungsleitungen auf dem Gelände des VW-Autohauses eingeräumt.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Voraussichtlich zu erwartende, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und mögliche Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der durch die geplante Maßnahme zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden. Die Kompensation erfolgt über das Ökokonto der Wallfahrtsstadt Werl.

## **7.2 Artenschutzbelange**

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen von Bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren ergibt sich aus § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Gemäß den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV- Artenschutz - (MKULNV 2010)) wurde die Artenschutzprüfung im Januar 2016 durchgeführt. Der Leitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ wurde dabei berücksichtigt.

Im Ergebnis der Vorprüfung kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung des Vorhabens keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bei planungsrelevanten Arten ausgelöst werden.

Sollten sich dennoch bei der Bauausführung Hinweise auf Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ergeben, ist die Untere Landschaftsschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde unverzüglich zu informieren.

Eine detaillierte Darstellung findet sich im zugehörigen Umweltbericht (Teil II).

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“ in seinen für die die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. (Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde, Kreis Soest im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung)

## **8.0 Altlasten / Abfallwirtschaft / Bodenschutz**

Aktuell bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle oder 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 können, sind auf einer Entsorgungsanlage des Kreises Soest zu beseitigen. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

## **9.0 Denkmäler und denkmalpflegerische Belange**

Im Vorfeld des Neubaus des VW-Autohauses an der „Stralsunder und Soester Straße“ (B-Plan Nr. 106) wurden in Abstimmung mit der Abteilung Archäologie des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) im Jahre 2011 archäologische Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden Bodendenkmäler ermittelt. Die Grabungen sowie Oberflächenfunde deuteten darauf hin, dass mit einer Fortsetzung der damals vorgefundenen frühjungsteinzeitlichen Siedlungsfläche in Richtung Osten zu rechnen ist.

Für das Plangebiet besteht eine vorläufige Unterschutzstellung eines Bodendenkmals des § 4 (1) Denkmalschutzgesetz (DSchG) aufgrund seiner Lage im Randbereich der bereits als Bodendenkmal eingetragenen bandkeramischen Siedlung an der „Soester Straße“ (Begründung der Unteren Denkmalbehörde, 03.12.2015).

Die archäologische Untersuchung findet parallel zum Bauleitplanverfahren statt. Die Realisierung des Vorhabens ist erst nach Aufhebung der vorläufigen Unterschutzstellung des Bodendenkmals oder nach Freigabe durch die Wallfahrtsstadt Werl zulässig.

## **10.0 Sonstige Kultur- und Sachgüter**

Über das Vorkommen sonstiger Kultur- und Sachgüter innerhalb des Planbereiches liegen keine Informationen vor.

## **11.0 Berücksichtigung der Planungsgrundsätze, Auswirkungen der Planung**

Die vorliegende Planung bietet die Möglichkeit, einen einheimischen Gewerbebetrieb durch Erweiterung an seinem Standort zu halten.

Die geplante Erweiterung ist an diesen Standort gebunden, da bestimmte Einrichtungen wie Verkehrswege, Versorgungstrassen, Werkstatt und soziale Einrichtungen aus wirtschaftlichen Gründen von beiden Niederlassungen genutzt werden sollen. Damit verbunden ist auch eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme gegenüber einem Neubau an einem anderen Standort. Aus diesem Grund ist die Betrachtung eines alternativen Standortes nicht sinnvoll.



Die Lage des Plangebietes gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung:  
Durch die Straßenbaumaßnahme der vergangenen Jahre (Umgehungsstraße B 1n)  
ist ein Bereich entstanden, der bereits von der freien Landschaft abgegrenzt ist.

Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet passt sich der Umgebung, die bereits von  
Gewerbebetrieben geprägt ist, an. Zur südlich gelegenen Wohnbebauung verbleibt  
ein Abstand von mehr als 100 m. Die „Soester Straße“ L 795 liegt außerhalb des Gel-  
tungsbereiches und bleibt unberührt, insbesondere ihr mit Alleebäumen versehener  
Randbereich.

Durch die gemeinsame Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur und Erschließung  
wird der „Landschaftsverbrauch“ möglichst gering gehalten.

## 12.0 Durchführung und Kosten

Die Durchführung des Vorhabens erfolgt im Rahmen der Festsetzungen des Bebau-  
ungsplanes. Weitere Regelungen werden im Rahmen eines Erschließungs- / städte-  
baulichen Vertrages zwischen der Wallfahrtsstadt Werl und dem Erschließungsträger  
getroffen. Erschließungs- und Durchführungskosten sind vom Maßnahmenträger zu  
tragen.

Bearbeitet:

Oelde, im Februar 2016

Aufgestellt:

Werl, den \_\_\_\_\_ 2016



**GREIWE und HELFMEIER**

**Diplom – Ingenieure**

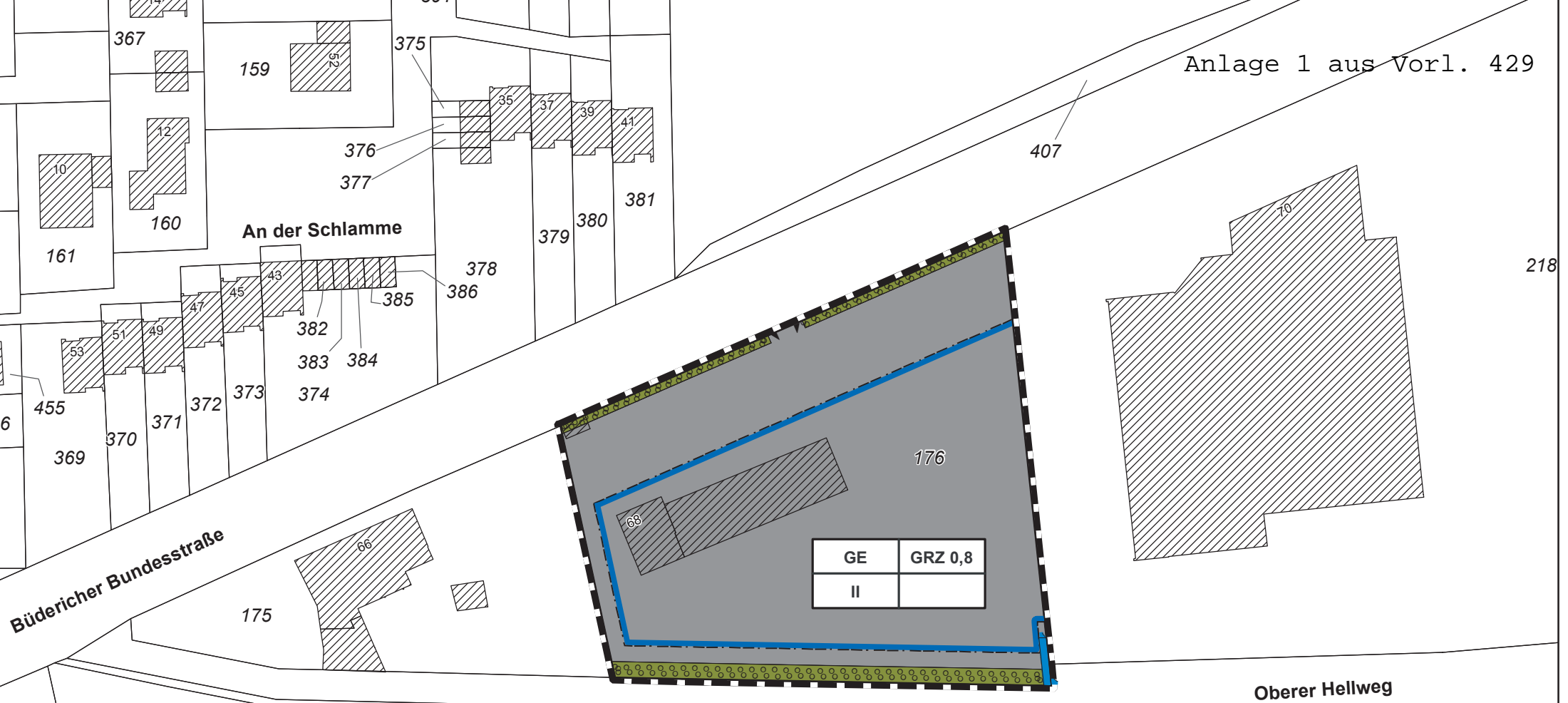
*Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser  
Ökologie · Freiraum- und Landschaftsplanung · SiGeKo*

Warendorfer Straße 111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0  
Postfach 3368 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10  
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

---







Wallfahrtsstadt Werl

Anlage 1 aus Vorl. 429



GE	GRZ 0,8
II	

### Legende

-  Grenze des Bebauungsplanes
-  Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) u. (5) BauNVO
-  Flächen für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) 16 BauGB
-  Baugrenze
-  Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) 11 BauGB
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß



Wallfahrtsstadt Werl  
Bebauungsplan Nr. 120 "Gewerbegebiet Oberer Hellweg"  
Entwurf

Werl im Februar 2016 - FB III - Abt. 61 - Schei/Ha

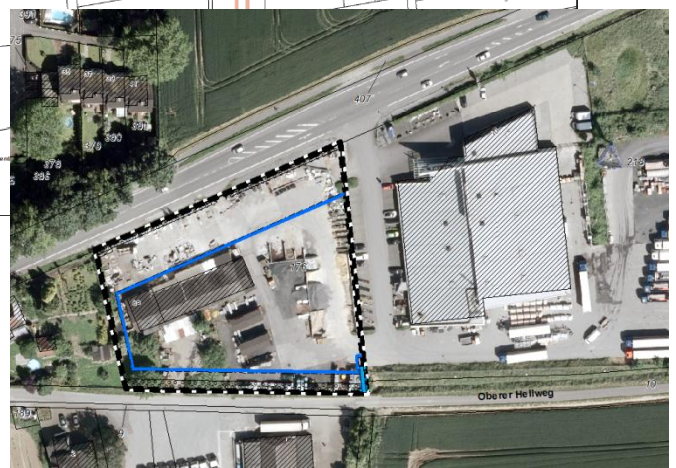
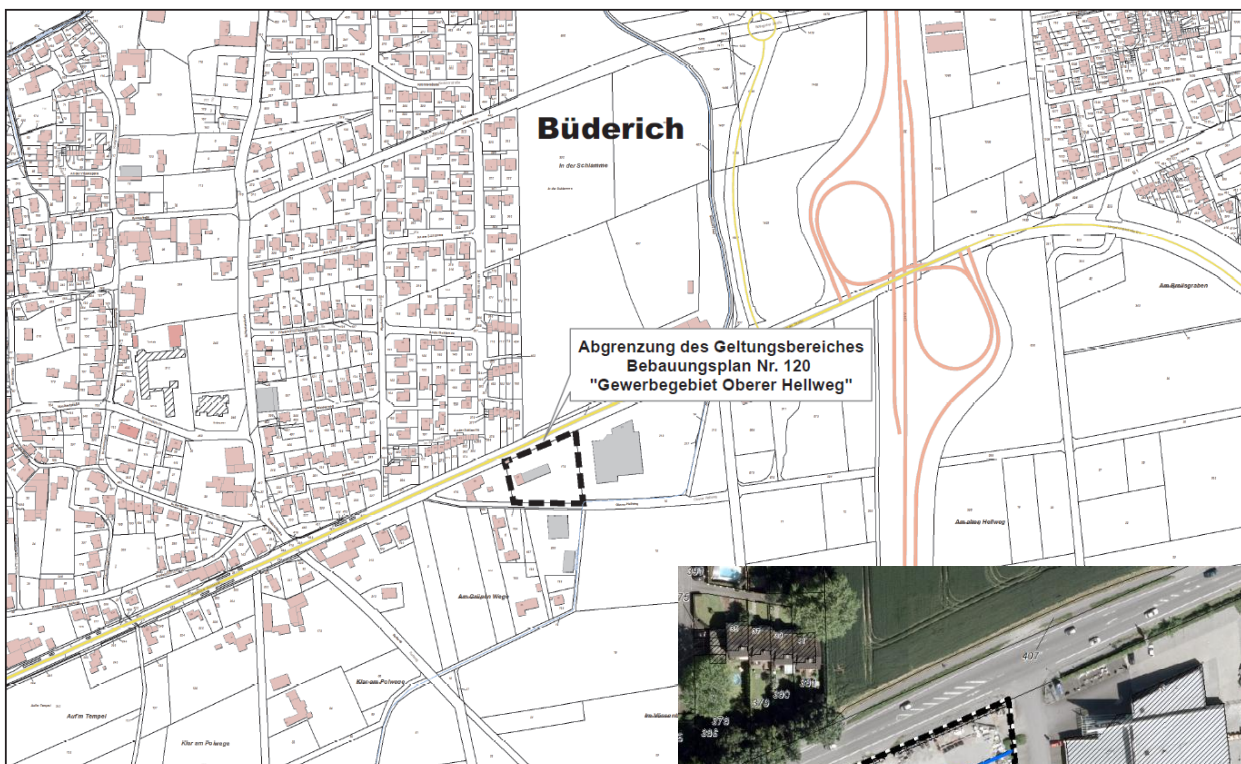




Wallfahrtsstadt  
**Werl**

ENTWURF DER  
BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes  
Nr. 120 "Gewerbegebiet Oberer Hellweg"



**Entwurf der**  
**BEGRÜNDUNG**  
**zur Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**Nr. 120“Gewerbegebiet Oberer Hellweg“**

**Inhalt**

**Teil I Begründung**

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>3</b>
	1.1 Städtebauliche Situation	3
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung und Planungsziele</b>	<b>4</b>
	2.1 Anlass der Planung	4
	2.2 Planungsziele	4
<b>3</b>	<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>5</b>
	3.1 Landes- und Regionalplanung	5
	3.2 Flächennutzungsplan	5
	3.3 Landschaftsplan	5
	3.4 Bebauungspläne	5
<b>4</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
	4.1 Art der baulichen Nutzung	7
	4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
	4.3 Verkehr	8
	4.4 Entwässerung	8
	4.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	8
<b>5</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>9</b>
	5.1 Artenschutz	9
	5.2 Umweltbericht	9
	5.3 Klimaschutz	9
	5.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	10
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>10</b>
	6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	10
	6.2 Denkmalschutz	10
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>10</b>
	7.1 Entwässerung	10
	7.2 Artenschutz	10
	7.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	10
	7.4 Denkmalschutz	11

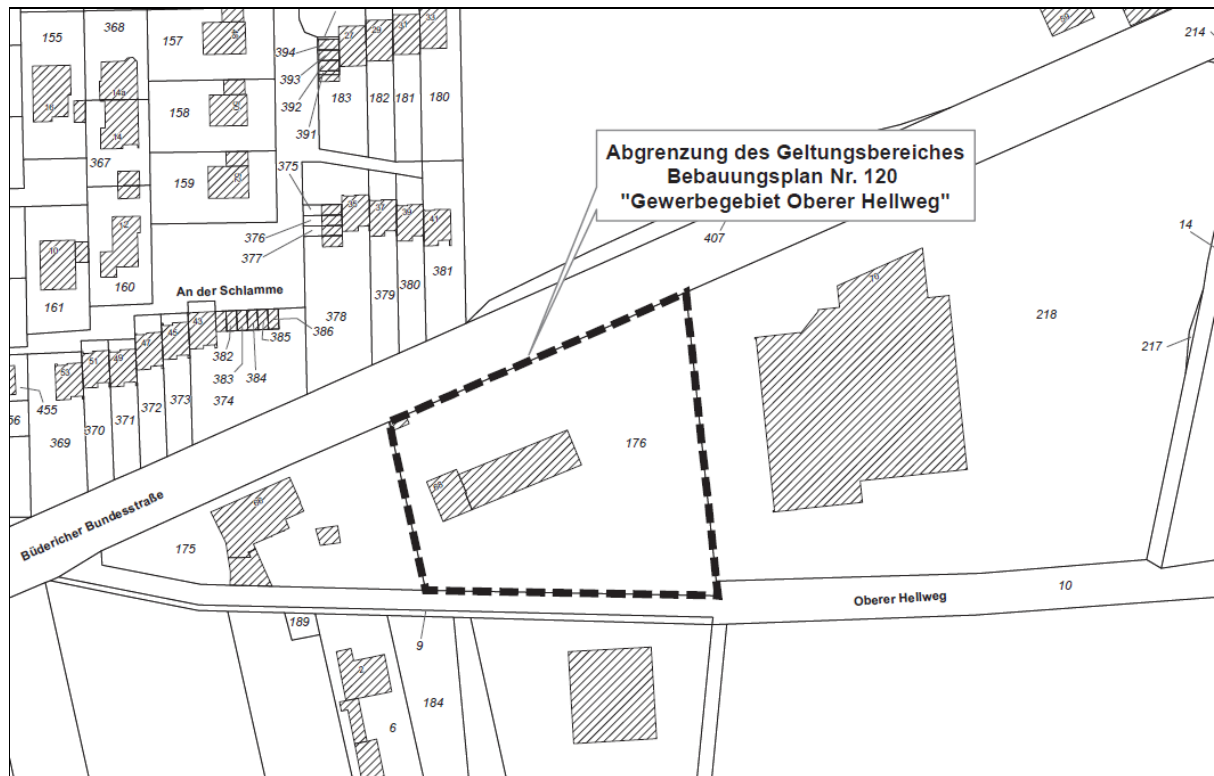
## Begründung

### 1 Lage des Plangebietes

Das rd. 5.400 m<sup>2</sup> große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ liegt südlich der Büdericher Bundesstraße (B1) am östlichen Ortsrand von Büderich, nahe der Autobahnanschlussstelle Werl-Zentrum (A 445). Es umfasst vollständig das Flurstück 176 in Flur 5 der Gemarkung Ostbüderich.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Büdericher Bundesstraße und im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze des angrenzenden Flurstücks 175. Im Osten endet das Plangebiet an der Grundstücksgrenze zum Sondergebiet „Spielhalle, Sport, Handel“ sowie im Süden an der nördlichen Seite der Straße Oberer Hellweg.

Abb. 1: Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“



#### 1.1 Städtebauliche Situation

Der nordwestlich des Plangebiets gelegene Ortsteil Büderich ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, die am östlichen Ortsrand in eine aufgelockerte Reihenhausbebauung übergeht. Der südliche Ortsrand zeichnet sich durch eine eher lückenhafte Bebauung mit z.T. gewerblicher Nutzung entlang der Büdericher Bundesstraße aus.

Nördlich an das Plangebiet grenzt die B 1. Die Bereiche nördlich der B1 werden durch landwirtschaftliche Flächen, Wohnbebauung sowie eine Hoflage mit angrenzendem Quellbereich geprägt. Die das Plangebiet im Süden umgebenden Bereiche sind als gewerbliche und landwirtschaftliche Flächen genutzt. Östlich des Plangebietes befindet sich das Sondergebiet

„Spielhalle Sport Handel“. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 120 an eine Wohnbaufläche.

Die höher gelegene A 445 mit der Anschlussstelle Werl-Zentrum bestimmt östlich des Planbereichs das Ortsbild.

## **2 Anlass der Planung und Planungsziele**

### **2.1 Anlass der Planung**

Im Jahr 1998 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Oberer Hellweg“ beantragt, um das bestehende Baustoffzentrum an der Budericher Bundesstraße in Werl zu erweitern. Der östliche Teilbereich des Plangebiets wurde als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baufachmarkt mit angeschlossenem Gartencenter mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf insgesamt max. 3.650 m<sup>2</sup> und einer Vorgabe der Sortimentsgestaltung festgesetzt. Der westliche Bereich mit dem bestehenden Lagerbereich wurde als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lager festgesetzt. In dem Gewerbegebiet wurden weitere Verkaufsflächen ausgeschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde 1999 rechtskräftig.

Durch Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden die Verkaufsflächen ab 2001 für die angebotenen Sortimente nicht mehr in vollem Umfang benötigt. Daher wurde eine Bebauungsplanänderung beantragt, um die nicht mehr benötigten Flächen einer neuen Nutzung durch einen Kfz-Handel zuzuführen. Der östliche Teilbereich wurde als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kfz-Handel festgesetzt. Die Betriebsflächen des Baufachmarktes mit angeschlossenem Gartencenter wurden im rückwärtigen Grundstücksbereich konzentriert und die maximale Verkaufsfläche auf 950 m<sup>2</sup> verkleinert. Der westliche Bereich (Lagerfläche) wurde in dem Planverfahren nicht verändert. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde 2003 rechtskräftig und die vorgesehene Nutzungsänderung realisiert.

Aufgrund des Wegfalls der Nutzung im Bereich des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Kfz-Handel wurde 2006 eine Planänderung für den östlichen Teilbereich beantragt. Die 2007 rechtskräftig gewordene 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht ein Sondergebiet Spielhalle Sport Handel vor. Darüber hinaus wurde das Gebiet nach Osten erweitert, hier sind Ausgleichsflächen und Flächen für Nebenanlagen vorgesehen.

1998 wurden die Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger genutzt. Aufgrund der Beendigung des Pachtverhältnisses für das Gewerbegebiet wird nun von der Grundstückseigentümerin eine Änderung der Festsetzungen für das Gewerbegebiet beantragt, um weitergehende Nutzungen auf dem Grundstück zu realisieren.

### **2.2 Planungsziele**

Für das Plangebiet ist in der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“ ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Lager festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebiets sind Verkaufsflächen ausgeschlossen.

Da das Grundstück als Lager für den benachbarten Baustoffhandel genutzt wurde, waren die restriktiven Festsetzungen vertretbar. Nach dem Wegfall dieser gemeinsamen Nutzung sol-

len nun die Voraussetzungen für eine autarke Nutzung des Gewerbegrundstückes und eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Es ist vorgesehen, ein Gewerbegebiet festzusetzen, indem neben Gewerbebetrieben (Ausnahme: Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – VI) auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 sollen die sehr stark einschränkenden Festsetzungen des rechtskräftigen Planes geändert werden, um eine dem Standort angemessene Nutzung zu erreichen.

### **3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Freiraum (allgemeiner Freiraum und Agrarbereich) dargestellt. Die Budericher Bundesstraße (nördlich des Plangebiets) ist als Straße vorwiegend für den regionalen und überregionalen Verkehr dargestellt. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des ASB-Bereiches Buderich (Allgemeiner Siedlungsbereich). Aufgrund des kleinen Geltungsbereiches sowie der Maßstäblichkeit und Aufgabenstellung des Regionalplans ist eine Änderung des Regionalplans nicht notwendig.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Die planungsrechtliche Grundlage für den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP). Im wirksamen FNP ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

#### **3.3 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.

#### **3.4 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Oberer Hellweg“ / 1. Änderung. Der westliche Teilbereich des VEP Nr. 11, 1. Änderung (Gewerbegebiet mit Zweckbestimmung Lager), wird durch die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 ersetzt.

Der östliche Bereich der 1. Änderung des VEP Nr. 11 wurde durch die 2. Änderung bereits modifiziert. Hier wurde ein Sondergebiet „Sporthalle Sport Handel“ festgesetzt. (siehe Abbildungen 2 und 3, auf der nächsten Seite)



**BEGRÜNDUNG**  
zum Bebauungsplan Nr. 120 "Gewerbegebiet Oberer Hellweg"

Abb. 2: Ausschnitt aus der rechtskräftigen 1.Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“

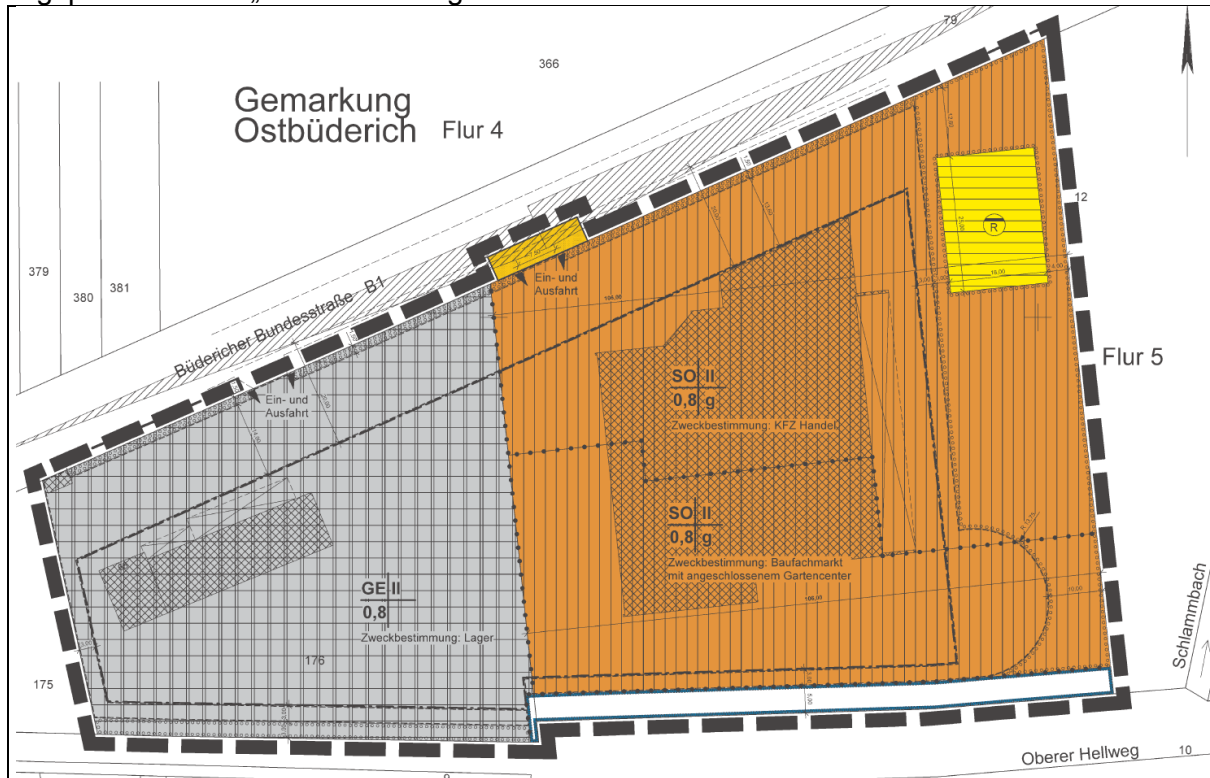
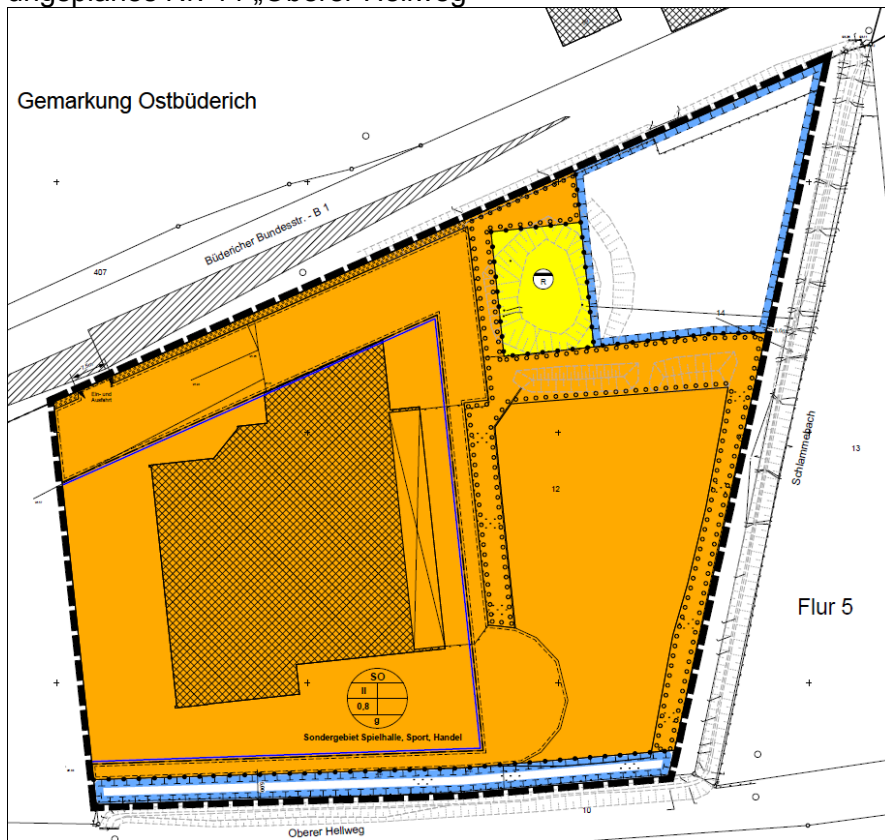


Abb. 3: Ausschnitt aus der rechtskräftigen 2.Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“





## **4 Inhalte des Bebauungsplanes**

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### **GE - Gewerbegebiet**

gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

#### **a) Zulässig sind:**

1. Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter c) genannten Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ,
3. Tankstellen.

#### **b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Einzelhandelsbetriebe, sofern diese i.V.m. Handwerksbetrieben stehen und der handwerkliche Teil überwiegt oder für den Vertrieb von an gleicher Stätte eigengefertigten Produkten sowie ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht innenstadtrelevanten Sortimenten: Bau- und Brennstoffe, Holz, Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Kfz, Kfz-Ersatzteile und Zubehör, Zweiräder und Zweiradzubehör, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Sanitär- und Heizungsbedarf, Möbel.

#### **c) Nicht zulässig sind:**

1. Gewerbebetriebe der **Abstandsklassen I – VI** der Anlage 1 des Erlasses über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
2. Vergnügungsstätten

Sollten Betriebe der Abstandsklasse VII (Vorgabe: 100 m von der Wohnbebauung entfernt) angesiedelt werden, muss durch gutachterliche Untersuchung geklärt werden, ob der vorhandene Abstand zur Wohnbebauung ausreichend ist bzw. ob lärmschützende Maßnahmen ergriffen werden müssen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundzüge der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“ werden größtenteils für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 übernommen.

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl gemäß § 17 (1) BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird in dem Gewerbegebiet auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

- Bauweise (§ 22 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO die vorhandene Bebauung gesichert und darüber hinaus bauliche Erweiterungen sowie insgesamt eine flexible bauliche Nutzung ermöglicht.

#### 4.3 Verkehr

Die Erschließung für den Kfz- und Lkw-Verkehr erfolgt von Norden über die Budericher Bundesstraße. Der Einfahrtsbereich befindet sich dabei in Höhe der nordöstlichen Kante des bestehenden Lagergebäudes. Der ruhende Verkehr wird auf den vorhandenen ebenerdigen Flächen untergebracht.

Die in der 1. Änderung des VEP 11 festgesetzte Ein- und Ausfahrt wird zurzeit nicht genutzt. Die Erschließung der Lagerfläche erfolgt über das Grundstück des Sondergebietes. Die Zufahrt zum Plangebiet kann aber nach Aussage von Straßen NRW wieder geöffnet werden. Sollte es zu einer Ansiedlung eines publikumsintensiven Einzelhandelsbetriebes kommen, müssen die verkehrlichen Beziehungen untersucht werden, um eventuell notwendige Maßnahmen einzuleiten, die die Belastung durch Verkehrslärm für die angrenzende Wohnbebauung mindern können.

#### 4.4 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße Oberer Hellweg. Das Niederschlagswasser der bestehenden, genehmigten Gebäudedächer und Stellplatzflächen wird in den Schlamm Bach eingeleitet.

Im Bebauungsplan wird aus der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 die Festsetzung für eine 13 m<sup>2</sup> große Fläche für die Wasserwirtschaft übernommen. Diese Fläche wird für die Bewirtschaftung des Schlamm Baches benötigt.

#### 4.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB) und zur Eingrünung (Sichtschutz) werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen festgesetzt. Diese erstrecken sich im Norden des Plangebiets in Form eines 1,5 m breiten Grünstreifens entlang der Budericher Bundesstraße und im Süden in Form eines den Lagerplatz umrahmenden, etwa 5 m breiten Grünstreifens.

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen: Pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft mit einer standortgerechten Unterpflanzung aus heimischen Stauden und Sträuchern zu versehen und die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum, Stammumfang 18/20 auf einer ausreichend großen Pflanzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## **5 Natur- und Landschaft**

Im rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche dargestellt, daher sind keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vorhanden.

### **5.1 Artenschutz**

Es wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ vorgenommen, um festzustellen, ob im Geltungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 120 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 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.

### **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 wird, beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Kompensation - soweit erforderlich - benannt (s. Teil II).

### **5.3 Klimaschutz**

Da es sich bei dem im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ 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.

#### 5.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage der rechtskräftigen 1. Und 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ 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.

### **6 Sonstige Belange**

#### 6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest ist der Planbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen keine Hinweise.

#### 6.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 befinden sich nach dem Kenntnisstand aus den Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 keine Denkmäler oder Bodendenkmäler.

### **7 Hinweise**

#### 7.1 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.

#### 7.2 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 (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.

#### 7.3 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.

#### 7.4 Denkmalschutz

Folgende Hinweise werden gegeben:

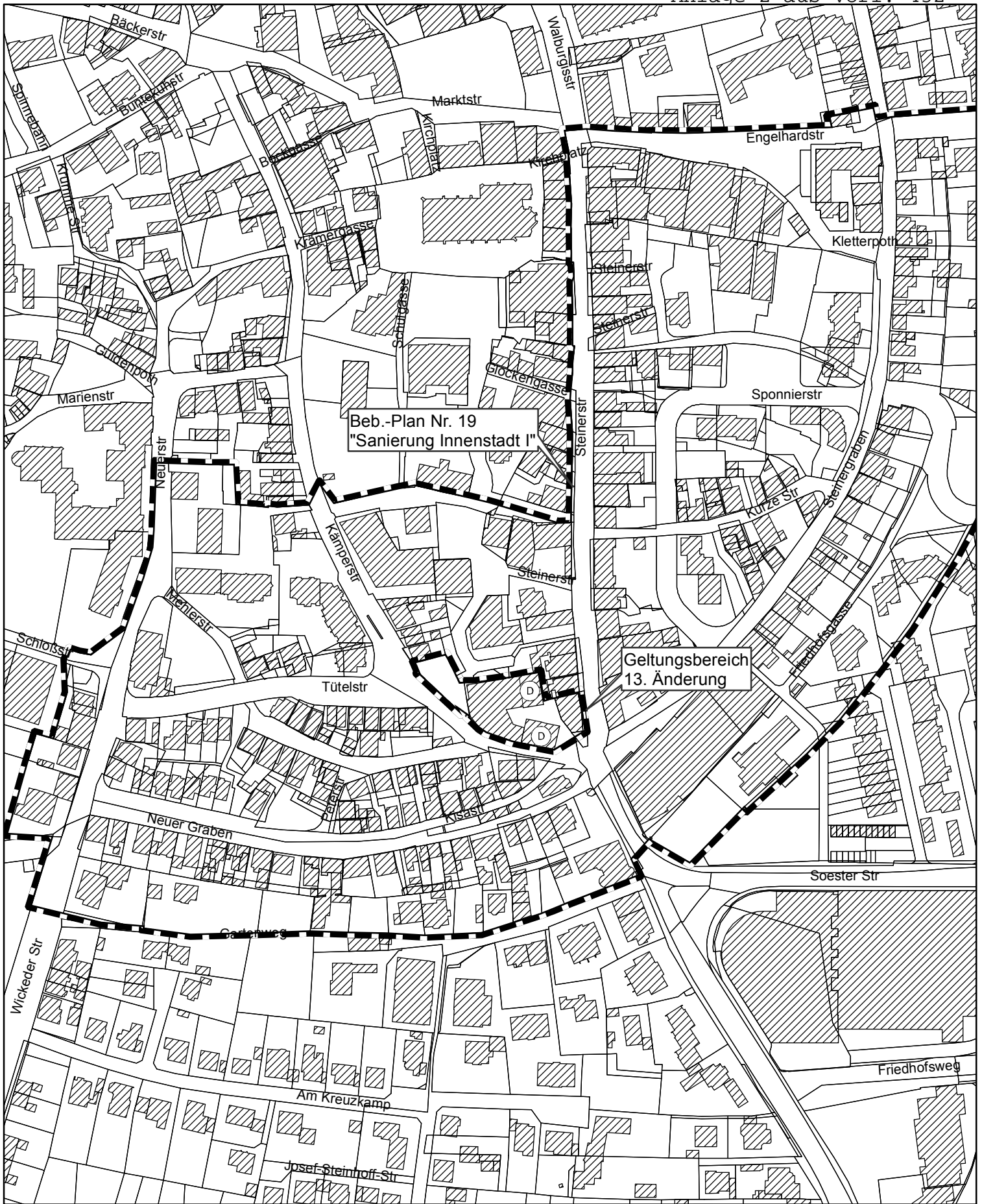
Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens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

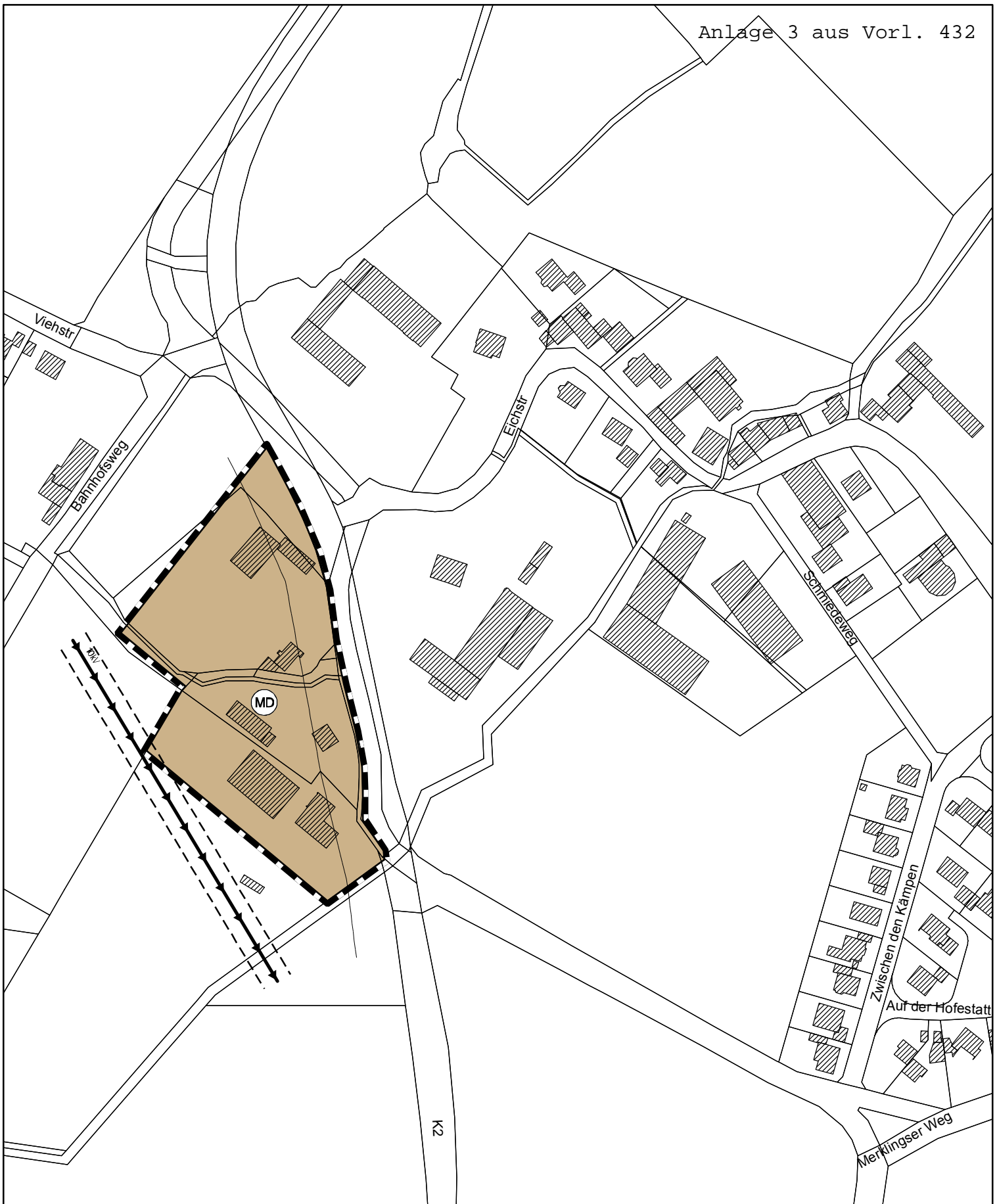
Werl, im Februar 2016

i. A.




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







### Legende

 Grenze der FNP-Änderung

 Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO

 10kV Elt. Freileitung mit Schutzstreifen

 Schutzbereich Hochspannungseitung

 Anbaufreiheit



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

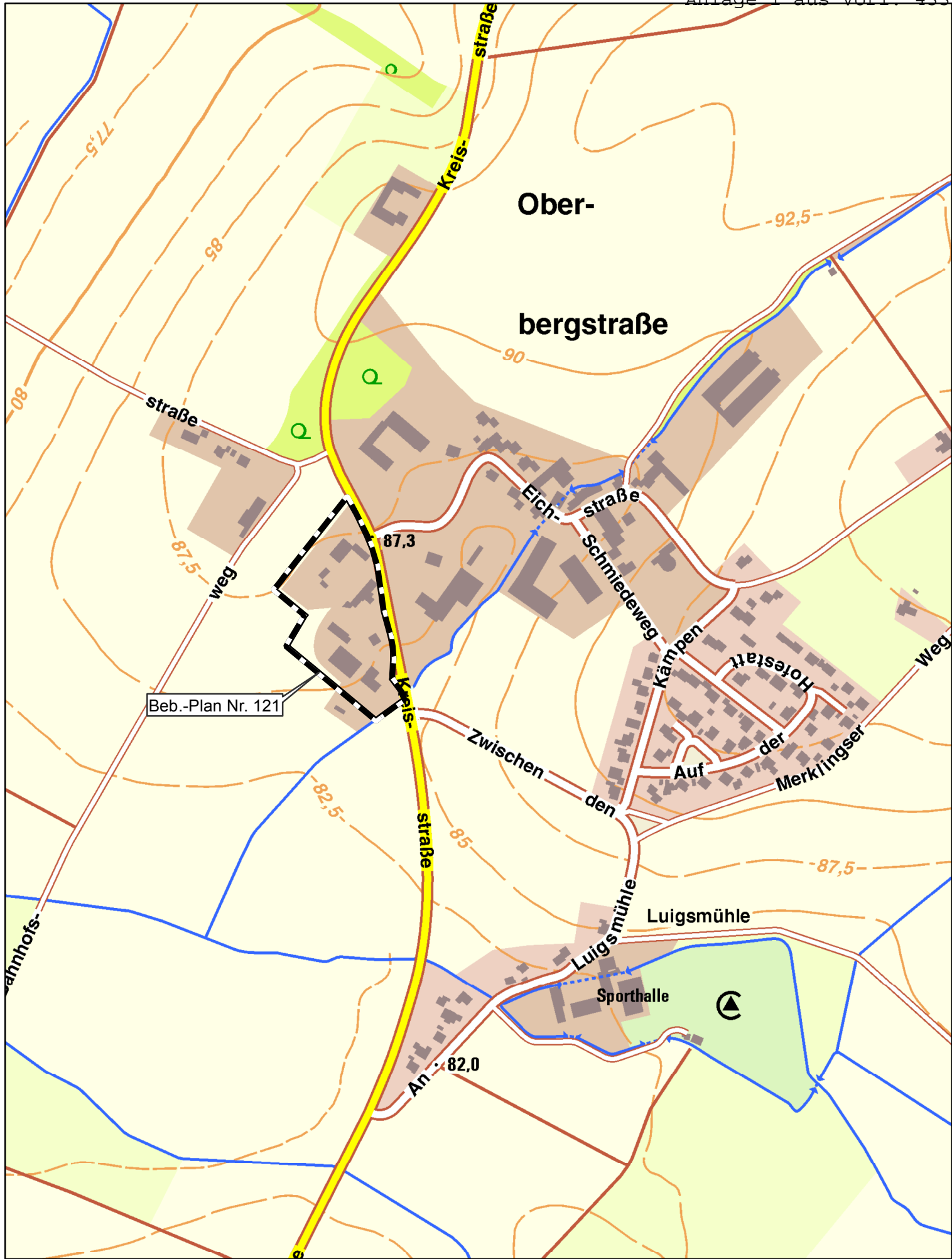
Wallfahrtsstadt Werl  
90. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entwurf  
Werl, im Februar 2016 - FB III - Abt. 61 - Schei/Ha



1:2.500





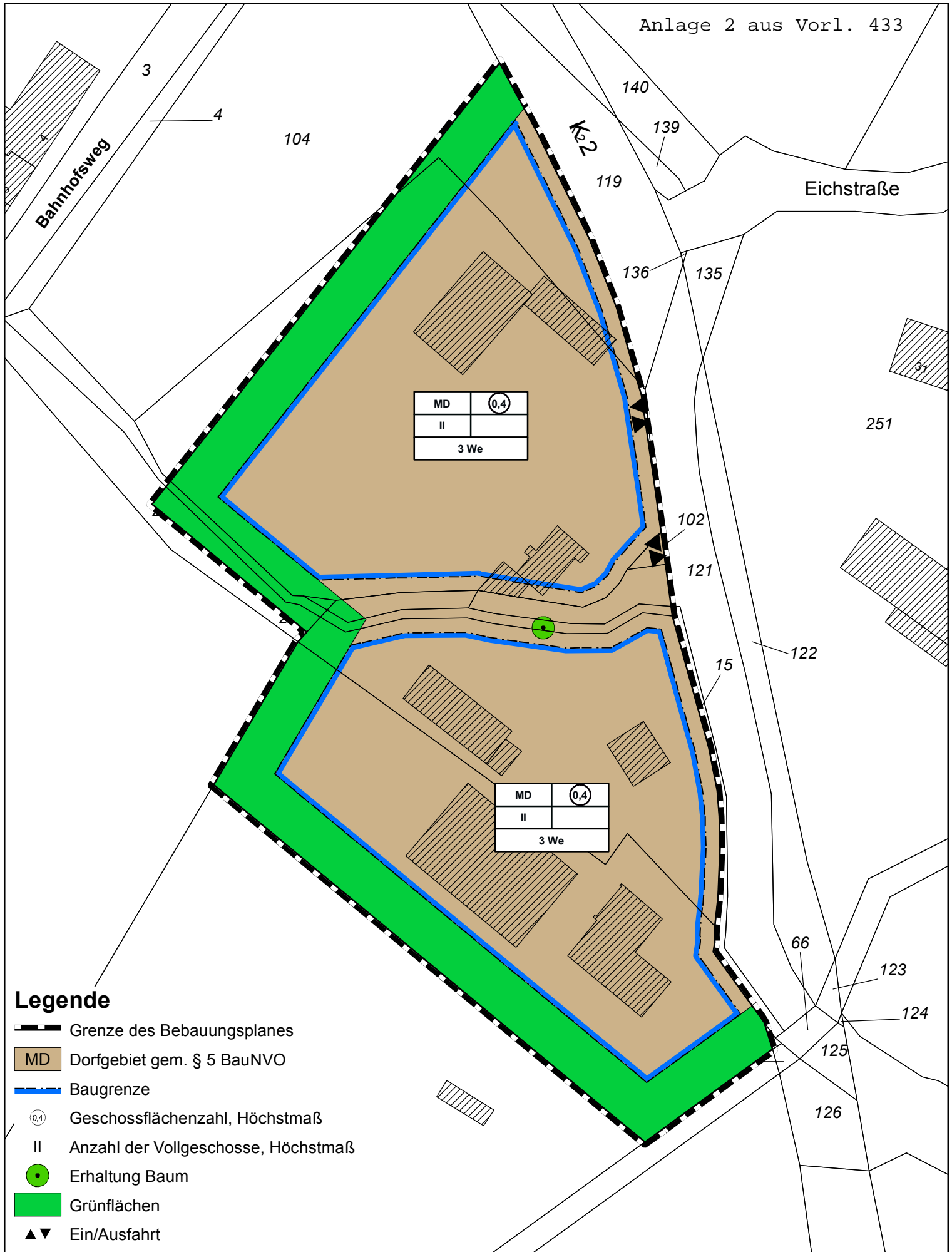
Bebauungsplan Nr. 121 "Oberbergstraße"

Übersichtsplan/Geltungsbereich

Werl, im Februar 2016 - FB III - Abt 61 - Ha







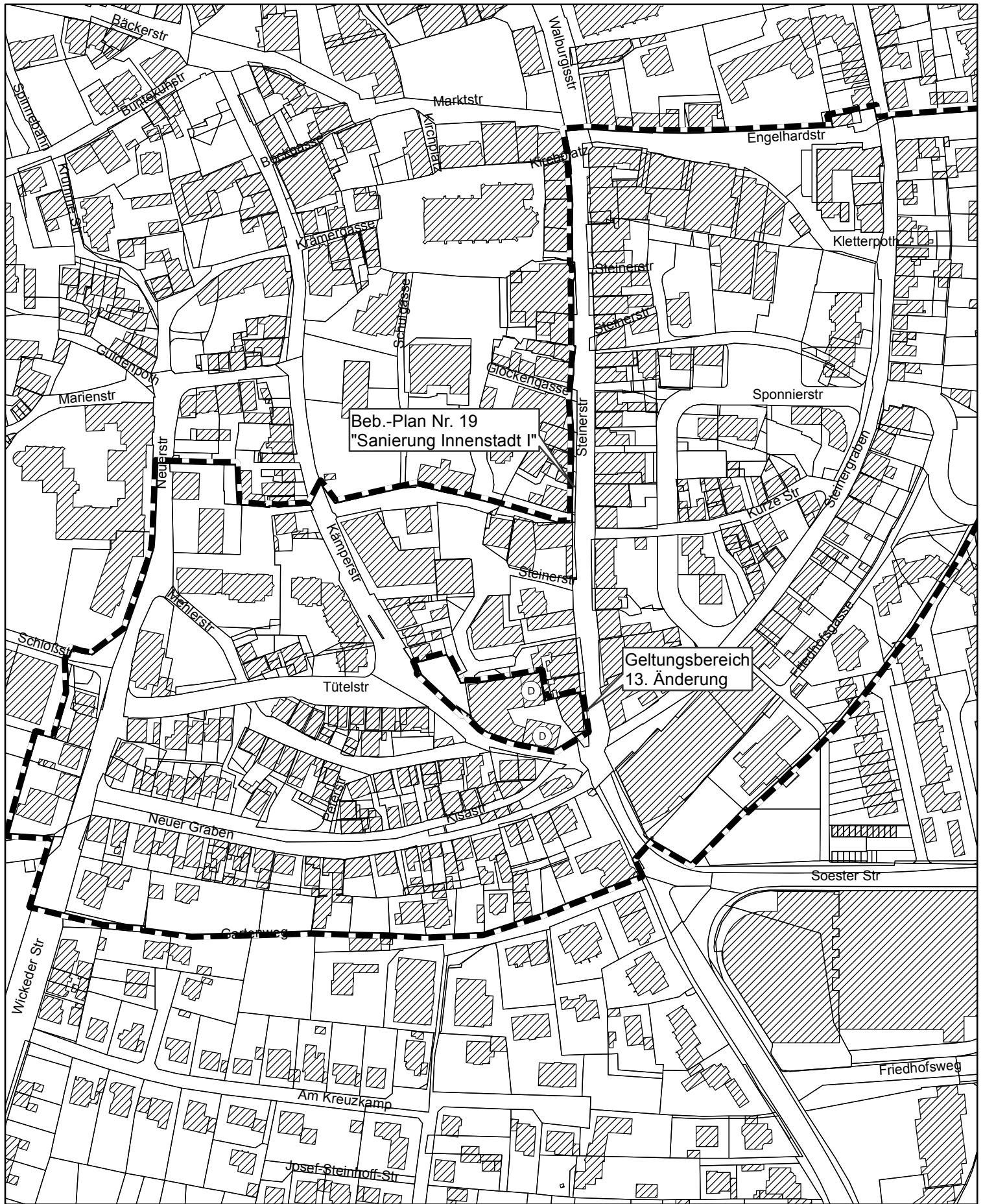
### Legende

- Grenze des Bebauungsplanes
- MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- Baugrenze
- 0,4 Geschossflächenzahl, Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- Erhaltung Baum
- Grünflächen
- ▲▼ Ein/Ausfahrt

Bebauungsplan Nr. 121 "Oberbergstraße"

Vorentwurf

Werl, im Februar 2016 - FB III - Abt 61 - Schei/Ha



**Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl zum Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen in der Fassung des Beschlusses der Landesregierung vom 22.09.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben nimmt die Wallfahrtsstadt Werl fristgerecht zu dem Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen in der von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen am 22.09.2015 beschlossenen Fassung Stellung.

Die Wallfahrtsstadt Werl hat bereits mit Schreiben vom 20.02.2014 zu dem Entwurf des Landesentwicklungsplans mit Stand 25.06.2013 Stellung genommen.

Zu dieser Stellungnahme hat die Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen – Landesplanungsbehörde – in der „Synopsis zum Entwurf des Landesentwicklungsplans“ mit Stand vom 05.10.2015 „Erwiderungen“ formuliert, die in der Synopse zu den ID 3260 bis 3294 auf den Seiten 1372 bis 1425 wiedergegeben sind.

**Die Wallfahrtsstadt Werl hält ihre Stellungnahme vom 20.02.2014 nach Auswertung der Erwiderungen aufrecht, sofern den Einwendungen nicht durch die Änderungen im Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen vom 22.09.2015 abgeholfen worden ist.**

Zu ID: 3260

Die Aussage in der Erwiderung, „dass der LEP keine Vorgaben für die örtliche Siedlungs- und Verkehrswegentwicklung in Werl“ mache, wäre erfreulich, wenn sie zuträfe. Tatsächlich ergeben sich nach den planerischen Vorstellungen des LEP durch dessen Festlegungen im Zusammenhang mit der Regionalplanung sehr wohl Vorgaben für die örtliche Siedlungsentwicklung in Werl, indem der LEP die Entwicklung der Gemeinden auf die regionalplanerisch festgesetzten Siedlungsbereiche beschränkt.

Dies gilt insbesondere für die im Schreiben vom 20.02.2014 beschriebene ringförmige Entwicklung der Wallfahrtsstadt Werl. Diese Einschränkung der Planungshoheit der Wallfahrtsstadt Werl ergibt sich insbesondere aus dem Ziel 2.3, das unter ID: 3263 in der Synopse behandelt wird.

ID: 3265, 3266, 3272

Die Ausführungen zu Ziel 6.1 - 1 des Entwurfs gehen an der zentralen Kritik der Wallfahrtsstadt Werl vorbei, nämlich dass die Entwicklung einer Kommune auch ungeachtet einzelner ggf. entgegenstehender Faktoren möglich sein müsse. Insbesondere dürfe eine rechnerische Bedarfsermittlung der GIB- und ASB-Flächen im Regionalplan in einer betroffenen Kommune nicht zu einer Rücknahme bereits in der Bauleitplanung ausgewiesener Entwicklungsflächen führen. Dies gilt auch für Flächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Zudem hält die Wallfahrtsstadt Werl ein auf einer Trendfortschreibung basierendes Ermittlungssystem zur Bestimmung des Entwicklungsbedarfes im

Bereich der Wirtschaftsflächen gerade bei Kommunen mit einem durchschnittlichen oder gar negativen Wachstumstrend für ungeeignet, weil dadurch gerade die Kommunen bevorzugt werden, die bereits von einer positiven Entwicklung in der Vergangenheit profitieren und weiter wachsen können. Die hierbei ergänzten Ausgleichsfaktoren (z.B. Zahl der Beschäftigten) sind ebenfalls ungeeignet, ihre Funktion zu erfüllen, da Kommunen, die in neu ausgewiesenen Wirtschaftsflächen erfolgreich Unternehmen ansiedeln konnten, in der Regel dadurch auch einen nicht unerheblichen Zuwachs bei den Beschäftigtenzahlen erfahren, was sie wiederum bei der Bedarfsermittlung begünstigt. Auch die Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen aus allgemeinen Prognosen der Veränderung der Haushaltszahlen hält die Wallfahrtsstadt Werl für unzureichend, da örtliche Besonderheiten unberücksichtigt bleiben. Es ist sicherzustellen, dass die Bezirksplanungsbehörde den Bedarf auf Grundlage belastbarer kommunaler Analysen nach dem Gegenstromprinzip ermittelt.

Über die quantitative Verteilung des Bedarfs an neuen Wirtschaftsflächen auf die Gemeinden soll nach den Erläuterungen zu Ziel 6.1 - 1 die Regionalplanung entscheiden. Dieser Eingriff in die kommunale Planungshoheit ist nicht gerechtfertigt, zumal die in den Erläuterungen angegebenen Soll-Kriterien unausgewogen sind und eine gerechte und justiziable Handhabung der Zuweisung nicht erlauben.

Zu ID: 3272 hat die Wallfahrtsstadt Werl darauf hingewiesen, dass die Festlegung einer landeseinheitlichen Methode für die Bedarfsermittlung nicht sachgerecht sei, vielmehr müssen die konkreten Gegebenheiten der jeweiligen Bereiche und regionale Unterschiede Berücksichtigung finden. Dessen ungeachtet sind die Vorschriften zur landeseinheitlichen Methode für die Bedarfsermittlung sogar noch weiter differenziert worden.

Zu ID: 3280 bis 3288 hat die Wallfahrtsstadt Werl dezidiert zu den Zielen und Grundsätzen zur Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels Stellung genommen, die unverändert aus dem sachlichen Teilplan „Großflächigen Einzelhandel“ zum LEP übernommen worden sind. Die Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl hat die Landesplanungsbehörde nicht zu einer Änderung der Ziele und Grundsätze bewegt. Die Wallfahrtsstadt Werl hält daher an ihrer inhaltlichen und rechtlichen Kritik an den Zielen und Grundsätzen in Kapitel 6.5 des LEP-Entwurfs vollständig fest. Zu den Erwiderungen sind insbesondere folgende ergänzende Anmerkungen anzubringen:

Zu Ziel 6.5-1 (ID 3280) ist bemerkenswert, dass die Landesplanungsbehörde zur Rechtfertigung dieses Ziels auf den Grundsatz aus § 2 Abs. 2 Nr. 3 S. 3 ROG („Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentrum als zentrale Versorgungsbereiche“) zurückgreift, nach den Erläuterungen zu Ziel 6.5 - 1 der Schutz der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereiche aber gar nicht die Absicht dieses Plansatzes ist, sondern vielmehr die Bündelung von Siedlungsnutzung und der Schutz der Gewerbe- und Industriegebiete vor schutzbedürftigen Nutzungen. Da es auch zentral gelegene und hinsichtlich ihrer Nutzungsstruktur nicht schutzbedürftige Gewerbe- und Industriegebiete und auch ansonsten zahlreiche Gründe für eine Ansiedlung von Einzelhandel im GIB gibt, wäre an diese Stelle allenfalls ein Grundsatz der Raumordnung angemessen gewesen.

Einen Nachweis für die überörtliche Bedeutung der Regelung bleibt die Landesplanungsbehörde schuldig.

Der Hinweis auf §§ 7 und 11 Abs. 3 BauNVO geht ebenfalls ins Leere, denn diese Regelungen enthalten keine Vorgabe, wo Kern- und insbesondere sonstige Sondergebiete ausgewiesen werden dürfen.

Zu ID 3281 (Ziffer 6.5-2) führt die Landesplanungsbehörde unter Buchstabe d) aus, dass mit der „ortstypischen Sortimentsliste“ auf die örtlichen Verhältnisse Bezug genommen werde. Dadurch wird deutlich, dass es sich soweit nicht um eine überörtliche Regelung und damit auch nicht um eine Regelung des Raumordnungsrechts handelt, für die der Landesgesetzgeber (in Abgrenzung zum Städtebaurecht) eine Gesetzgebungskompetenz hat. Ziel 6.5-2 ist schon aus diesem Grund verfassungswidrig und nichtig.

Wir bitten, sowohl die hier formulierten Einwendungen als auch die Einwendungen aus dem Schreiben der Wallfahrtsstadt Werl vom 20.02.2014, sofern sie im überarbeiteten LEP-Entwurf noch keine Berücksichtigung gefunden haben, im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Dieses Schreiben ergeht unter Vorbehalt eines politischen Beschlusses, der voraussichtlich am 25.02.2016 gefasst wird.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Grossmann

(Grossmann)  
Bürgermeister