

Tagesordnung

für die öffentliche Sitzung des Planungs- Bau- und Umweltausschusses
am 25.02.2016, 18.00 Uhr im Rathaus der Wallfahrtsstadt Werl

I. Öffentliche Sitzung

TOP Nr.	Vorlage Nr.	Tagesordnungspunkt
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) hier: - Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB - 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:

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 423			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input checked="" type="checkbox"/> Rates		am 25.02.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantrag t <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden		wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant			
Erträge und / oder Einzahlungen		<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €			
Aufwendungen und / oder Auszahlungen		<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €			
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit		€ zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)			
Folgekosten:		Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von € Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €			
Nachrichtlich:		Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €			
Datum: 09.02.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-Re					

Titel: Bebauungsplan Nr. 102 "Bahnhofsumfeld" der Wallfahrtsstadt Werl
hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Sachdarstellung:

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ wurde nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB geändert.
Aufgrund dessen wurden gem. § 4a (3) der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie die erstellten Gutachten (Artenschutzprüfung, schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchungen) und die bis dahin im Verfahren eingegangenen nach Einschätzung der Wallfahrtsstadt Werl wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen BauGB im Zeitraum vom 24. November bis einschl. 23. Dezember 2015 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Im Rahmen der im o. g. Zeitraum durchgeführten erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden von der Öffentlichkeit Einwände vorgebracht.
Im Wesentlichen beziehen sich diese auf die vorgenommenen Einschränkungen der Einzelhandelsnutzungen auf dem „Rewe-Grundstück“ sowie die mit der Realisierung des Nahversorgungszentrums und der Bahnunterführung Langenwiedenweg eintretenden Veränderungen und deren Auswirkungen auf den heutigen Rewe-Markt.
Während einerseits vorgeschlagen wurde, Alternativen zur geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg zu prüfen und ggfls. eine Bürgerversammlung durchzuführen, wurde andererseits um Umsetzung, der im Bebauungsplan Nr. 102 enthaltenen Verkehrsplanung gebeten.

Außerdem wurde angeregt, das zentrenrelevante Randsortiment von 5 % auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu erhöhen und nicht zentrenrelevante Sortimente nicht zu regulieren. Dem wurde insofern gefolgt, dass der Anteil des Randsortimentes, welches zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente umfasst, und der Aktionsartikel von 5 % auf 10 % erhöht wurde, jedoch mit der Einschränkung, dass zentrenrelevante Sortimente nur bis zu 5 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen dürfen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben z. T. Bezug genommen auf die Anregungen, die während der vorangegangenen Beteiligungen vorgebracht wurden. Bedenken, die zu einer Änderung der Planung führen wurden nicht geäußert.

Über die Abwägung sämtlicher im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten und zu beschließen.

Als nächster Verfahrensschritt sind der Bebauungsplan als Satzung und die Begründung zu beschließen.

Die o. g. Unterlagen, insbesondere die Gutachten, sind auf der Internetseite der Wallfahrtsstadt Werl unter www.werl.de > Rathaus > Planen & Bauen > Entwicklungskonzepte > Bahnhofsumfeld) einzusehen.

Beschlussvorschlag:

Es werden:

- 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“
- beschlossen.

Anlagen

- 1a) Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
- 1b) Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- 1c) Abwägung der Stellungnahmen aus den nach § 4a (3) BauGB erneuten Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- 2) Planentwurf (zeichnerischer Teil und textliche Festsetzungen)
- 3) Begründung mit Umweltbericht

Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Abwägungsvorschläge
<p>1) Bürger/in 1 Schreiben vom 01.07.2009 und ergänzende Schreiben vom 07.09.2009 und 11.07.2011</p> <p>In obiger Angelegenheit übergebe ich meine nachfolgende Stellungnahme und Anregungen:</p> <p>1. Gliederung des Plangebietes: Das Plangebiet gliedert sich in die Teilbereiche 1.1 Bahnunterführung Langenwiedenweg, 1.2 Nahversorgungszentrum und 1.3 Bahnhofsvorplatz.</p> <p>2. Die gesetzlichen Vorgaben nach BauGB: Das Verfahren der Bauleitplanung durchläuft zwei, in § 3 geregelte Phasen der Öffentlichkeitsbeteiligung. Die 1. Phase nach Abs. 1 regelt hier die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und umfasst</p> <p>2.1 die öffentliche Unterrichtung über die Ziele, Zwecke, 2.2 Darstellungen von Planalternativen, 2.3 Auswirkungen der Planungen und Alternativen sowie 2.4 die Anhörung der Öffentlichkeit.</p> <p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll ein demokratisches Mittel sein zur besseren Information der planenden Gemeinde, über die Wünsche und Befürchtungen der planungsbetroffenen und/oder planungsinteressierten Öffentlichkeit. Der Planaufsteller hat die Verpflichtung, über mögliche Planalternativen, deren Auswirkungen umfassend in den Erläuterungen der Ziele und Zwecke und in dem planerischen Vorentwurf zu unterrichten. Erst durch derartige Planungsinhalte kann es zu einer Diskussionsfähigkeit und damit zu einer Planungstransparenz kommen, die ein Abwägen der öffentlichen mit den privaten Belangen ermöglicht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll damit für Recht bzw. für Gerechtigkeit sorgen.</p> <p>Die Gemeinde kann den Bebauungsplan selber oder durch einen freiberuflichen Stadtplaner aufstellen lassen. Das Leistungsbild sollte für beide Planaufsteller gleich sein und wird nachfolgend unter 3 beschrieben.</p> <p>3. Allgemeine Beschreibung für die „Städtebauliche Leistungen“ Leistungsbild Bebauungsplan.</p> <p>3.1 Leistungsphase 1: Klären der Aufgabenstellung und Ermitteln des Leistungsumfangs.</p> <p>3.1.1 Grundleistung: Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs und Zusammenstellung einer Übersicht der vorgegebenen, bestehenden und laufenden örtlichen und überörtlichen Planungen und Unter-</p>	<p>In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB geht es um die Unterrichtung über das generelle Plankonzept, damit die Gemeinde schon in einem frühen Planungsstadium auf private und sonstige Betroffenheiten aufmerksam gemacht werden kann, die Einfluss auf die konkrete Ausarbeitung des Planentwurfs haben können. Grundlage ist demnach ein planerisches Konzept, das diskussionsfähig ist, aber noch keine verfestigte Planung. Planalternativen sind erforderlich, sofern für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes sich wesentlich unterscheidende Lösungen in Betracht kommen.</p> <p><u>zu 3.</u> Die allgemeine Beschreibung wird zur Kenntnis genommen.</p>

suchungen: Die Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist deshalb erforderlich, um der Öffentlichkeit das Bebauungsplangebiet darzustellen und ob das abgegrenzte B-Plangebiet vollständig abgegrenzt ist. Dem Planaufsteller obliegt naturgemäß nicht die eigentliche „Festlegung“, diese bleibt als hoheitliche Aufgabe der Beschlussfassung durch die Gemeinde vorbehalten. Nach Festlegung des Geltungsbereichs ist eine Übersicht über alle bestehenden und angrenzenden örtlichen Planungen zu erstellen, die für die Gestaltung des Bebauungsplans von Bedeutung sein können.

Einzubeziehen sind nicht nur rechtskräftig abgeschlossene Planungen, sondern auch solche, die noch in Vorbereitung sind sowie etwaige Untersuchungen, die für den aufzustellenden Bebauungsplan von Bedeutung sind oder werden können. Als örtliche Planungen kommen insbesondere in Betracht: Flächennutzungs-, Bauungs- und Landschaftspläne, Verkehrs- und sonstige fachspezifische Pläne unter Einbeziehung der Randgebiete.

3.1.2 Ermitteln des nach dem BauGB erforderlichen Leistungsumfangs: Die Maßstäbe für die zu beachtenden Anforderungen sind in § 1 Abs. 4 ff. und § 9 BauGB niedergelegt. Danach hat der Bebauungsplan als rechtsverbindlicher Bauleitplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasste künftige bauliche Nutzung nach Art und Umfang neben allen zusätzlichen Festlegungen entsprechend den einzelfallbedingten Besonderheiten und Notwendigkeiten derart umfassend, klar und lückenlos darzustellen, dass zweifelsfrei beurteilt werden kann, ob eine bestimmte Baumaßnahme den festgelegten Planvorgaben entspricht.

3.1.3 Das Festlegen ergänzender Fachingenieurleistungen und Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter. Der Umfang der Leistung richtet sich nach fallbezogenen, wechselnden Notwendigkeiten.

3.1.4 Überprüfen, inwieweit der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

3.2 Leistungsphase 2: Ermitteln der Planungsvorgaben.

Die Grundleistungen in dieser Leistungsphase gliedern sich in vier Gruppen.

Bestandsaufnahme, deren Analyse, die Prognose der voraussichtlichen Entwicklung und die Mitwirkung bei der Aufstellung von Zielen und Zwecken der Planung.

3.2.1 Bestandsaufnahme: Grundleistung ist das Ermitteln des Planungsbestandes, wie der bestehenden Planungen und Maßnahmen der Gemeinde und Träger öffentlicher Belange: Danach hat der Planaufsteller die in der 1. Leistungsphase durchgeführte Materialsammlung entsprechend den vorgegebenen Planungszielen so zu sichten und zu ordnen, dass sie eine brauchbare Grundlage für die nachfolgende eigentliche Planungstätigkeit abgibt. Aus dem so ermittelten Planungsbestand, ist nunmehr durch die 2. Grundleistung auf der Grundlage von Begehungen und örtlichen Erhebungen der tatsächliche gegenwärtige Zustand des gesamten Planungsbereiches zu ermitteln und durch zeichnerische Darstellung sowie

durch Beschreibungen umfassend festzulegen. Die Arbeitsergebnisse von beteiligten Fachplanern sind als Vorgaben in die Bestandsermittlung aufzunehmen. Die Zustandsermittlungen haben alle im Verordnungstext beispielhaft aufgeführten Bereiche zu erfassen. Die Ermittlungen sollen sich auf die Bestandsaufnahme gem. Flächennutzungsplan und deren Fortschreibung und Ergänzung stützen bzw. darauf aufbauen.

3.2.2 Darstellen von Flächen, deren Böden (Bodengutachten) erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Die Darstellung beschränkt sich auf solche Flächen, für die entsprechende Angaben vorliegen.

3.2.3 Analyse des in der Bestandsaufnahme ermittelten und beschriebenen Zustandes: Hier geht es um eine kritische Untersuchung und Bewertung der zusammengestellten Fakten mit dem Ziel einer möglichst differenzierten Diagnose als notwendige Voraussetzung für die nachfolgenden Leistungsphasen.

3.2.4 Prognose der voraussichtlichen Entwicklung: Die Einfügung des Zusatzes „unter Verwendung von Beiträgen anderer an der Planung fachlich Beteiligter“ soll klarstellen, dass hier Fachplanungen auch vorliegende Fachprognosen in die Zusammenfassung, Gewichtung und Abwägung einzubeziehen sind.

3.2.5 Mitwirken beim Aufstellen von Zielen und Zwecken der Planung: Das hier angesprochene Mitwirken betrifft die „Ziele und Zwecke der Planung“. Die Entscheidung über die Ziele und Zwecke obliegt der Gemeinde.

3.3 Leistungsphase 3 Vorentwurf.

Die Leistungsphase 3 baut auf die Ergebnisse der vorangegangenen Leistungsphasen 1 und 2 auf. Mit dieser Leistungsphase beginnt die eigentliche, auf die stufenweise Erstellung einer, den Anforderungen des § 9 BauGB entsprechenden Bebauungsplans gerichtete Planungstätigkeit. Wichtig sind die textlichen Erläuterungen zur Begründung der städtebaulichen Konzeption. Dieser Begriff tritt auf, weil er als Aussagerahmen gemäß den Bestimmungen des BauGB zu verstehen ist.

Die Leistungsphase 3 Vorentwurf bildet das Schwergewicht, den Kernbereich des gesamten Leistungsbildes. Die überragende Bedeutung dieser Leistungsphase 3 im Rahmen der Gesamtplanung erfordert von dem Planaufsteller hohe qualitative Leistungsanforderungen.

3.3.1 Darstellen der grundsätzlichen Lösung der wesentlichen Teile der Aufgabe und sich wesentlich unterscheidender Lösungen nach gleichen Anforderungen: Alternativen sind immer erforderlich, wenn bereits bei der Planaufstellung erkennbar ist, dass die Entwicklungsrichtung nicht eindeutig bestimmbar ist, so dass geprüft und dargestellt werden muss ob unter unterschiedlichen Voraussetzungen gleichartige oder nur alternative Entwicklungen möglich sind.

3.3.2 Darlegen der wesentlichen Auswirkungen der Planung und Berücksichtigung von Fachplanungen:

Diese Bestimmung ist aus § 3 Abs. 1 BauGB übernommen. Der Planaufsteller hat über die Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Grundleistung ist das Berücksichtigen von Fachplanungen, die die Ergebnisse des Entwurfs beeinflussen. Diese Leistung beschränkt sich auf die Begründung einer Lösung, nicht auf ein etwaiges Auswahlverfahren selbst.

3.3.3 Mitwirken an der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können.

3.3.4 Aufstellung einer überschlägigen Kostenschätzung: Gemeint ist eine überschlägige Schätzung der Kosten, die die Gemeinde erfahrungsgemäß im Rahmen der Verwirklichung des Planungskonzepts entstehen werden, einschließlich absehbarer Folgekosten, etwa für Grunderwerb, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Umweltschutz sowie die kostenmäßigen Auswirkungen von Umstrukturierungen, Gebäudeabbrüchen und Sanierungen.

Die Leistungsphase 4: Entwurf

Diese Leistungsphase beinhaltet das Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe als Grundlage für den erforderlichen Beschluss der Gemeinde und die öffentliche Auslegung

Die Leistungsphase 5: Planfassung für die Genehmigung.

Die Leistungsphase beinhaltet das Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe als Grundlage für den erforderlichen Beschluss der Gemeinde und die öffentliche Auslegung.

4. Planungsinhalte des Vorentwurfes und Entwurf der Begründung zum Vorentwurf Bahnhofsumfeld Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“

4.1 Entwurf der Begründung zum Vorentwurf:

Diese Aussagen sind kein Entwurf einer Begründung zu einem Vorentwurf sondern können allenfalls nur als eine Konzeptionsbeschreibung verstanden werden. Der Entwurf einer Begründung ist nur dann denkbar, wenn auch der Vorentwurf eine gewisse Qualifikation im Sinne von § 9 BauGB (dazu auch 3.3) aufweist.

4.1.1 Auf Seite 1 ff wird aus einem Verkehrsgutachten eines Fachplaners informiert:

4.1.1 a) Der Verkehr soll von 1991 bis 2007 um über 30 % in den Bereichen Hammer Str. und Langenwiedenweg abgenommen haben.

4.1.1 b) Die fertig gestellte Bahnunterführung Schützenstraße soll keine gravierende Verkehrsentlastung für den bereits um 30 % reduzierten Verkehrsanteil am Langenwiedenweg gebracht haben.

4.1.1 c) Der Schwerlastverkehr soll nur einen Anteil von 5 % auf das bereits um über 30 % reduzierte Verkehrsaufkommen haben und soll sich in der Zukunft auch nicht erhöhen.

4.1.1 d) Durch schwierige Lenkbewegungen in den Kreisverkehren, den Lichtsignalanlagen, Fußgängerüberwegen und Einmündungen kommt es zu Verkehrsbehinderungen und Zwangshalt.

zu 4.1 - Entwurf der Begründung zum Vorentwurf

Hier handelt es sich um ein generelles Plankonzept als Vorstufe zur Offenlegung. Im weiteren Verfahren wird der Planentwurf im Sinne von § 9 BauGB konkretisiert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung etc. öffentlich ausgelegt.

Geballter Verkehr am Kreuzungspunkt:

Im Folgenden die Darstellung zu einem Problempunkt, den ich durchaus als solchen einschätze, der aber auch nicht zwingend so eintreffen muss (nur der Korrektheit wegen hier gesagt).

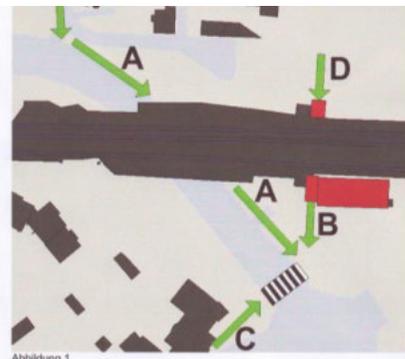


Abbildung 1

Der konzentrierte Fußgängerverkehr behindert den gewünschten Verkehrsfluss. Die zuvor dargestellte Grafik ist in 2005 erstellt worden und ist nicht aktualisiert worden. Was für diese Fußgängerquerung gilt, gilt auch für die anderen Fußgängerüberquerungen im Bereich der Einmündungen in den Kreisverkehr Bahnhofsvorplatz, Grafenstraße und Bahnhofstraße.

Zunächst war beabsichtigt, den vollständigen Rad- und Fußgängerverkehr, der heute die Überführung Langenwiedenweg auf zwei Seiten nutzt, konzentriert auf einer Straßenseite in der Unterführung auf einer eigenen Rampe zu führen (siehe Abbildung 1, Buchstabe „A“). Anschließend wird dann dieser Fußgänger-/ Radverkehr mithilfe eines Zebrastreifens mit dem motorisierten Verkehr gekreuzt. Zu Bedenken sind hier zunächst die hohen Verkehrsströme speziell in der Mittagszeit (es sind am Langenwiedenweg zwei Kindergärten, eine Haupt- und eine Grundschule gelegen) oder in der Spätnachmittagszeit der Berufsverkehr. Im nördlichen BHF-Bereich soll ein neues Handelszentrum mit > 3000 m² etabliert werden. Am BHF kommen mehrmals in der Stunde jeweils zwei Regionalzüge der Bahn. Die aus dem BHF strömenden Fahrgäste in „B“, insbesondere mittags und nachmittags, sind zu berücksichtigen. Ebenfalls zu beachten ist, dass aus „C“ Passanten anströmen, um sich nach „A“ und „B“ zu verteilen. Eine besondere Konzentration ist hierbei in der Mittagszeit durch die Schüler/Schülerinnen aus dem Schulzentrum zu erwarten. Man kann erkennen, dass alles darauf hinausläuft, dass die Querung über den neuen Straßenkörper (siehe den in Abbildung 1 stilisierten Fußgängerüberweg) einen neuralgischen Punkt darstellt. Jetzt darf zusätzlich nicht vergessen werden, dass der Fußgänger beim Queren dieses Fußgängerüberwegs das Vorrecht gegenüber dem motorisierten Kraftverkehr besitzt. Das bedeutet, jeder einzelne aus dem ohnehin schon konzentrierten Passantenstrom löst aufgrund seines Vorrechts individuell eine „Schockwelle“ im motorisierten Verkehr aus. Und das ist aus dem Grunde bedenklich, weil der Fußgängerüberweg nur sehr nahe hinter dem Kreislauf angeordnet werden kann, denn kurz da-

Der Verkehr (einschließlich Radfahrer und Fußgänger) wurde an dem beschriebenen Knotenpunkt (Grafenstraße/ Bahnhofstraße/Langenwiedenweg) am 26.03.2009 morgens

nach geht es ja schon hinab in die Unterführung! Die Störungen, die der Passant dann aufgrund seines Vorrechtes auslöst, wirken sich nicht nur in die Unterführung hinein aus, sondern können durchaus dazu führen, dass das gesamte Kreiselsystem für den motorisierten Verkehr nicht flüssig funktionieren kann. Und das mit Folgen für die Bahnhofsstraße, den Bahnhofsvorplatz und für die Grafenstraße.

4.1.1 e) Werl verfügt über eine gute Verkehrsanbindung, so dass sich der Schwerlastverkehr überall hin orientieren kann, auch ohne Benutzung der Unterführung Langenwiedenweg.

Die Aussagen zur Erhöhung des Güterverkehrs auf der Bahnstrecke Soest-Unna bedeutet eine Geräuschemehrbelastung, insbesondere in den Nachtstunden für die angrenzenden Wohngebiete. Dazu auch nachfolgende Erläuterungen unter 4.1.10.

4.1.2 Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“:

Die geplante Fußgängerunterführung ist zwar planungsrechtlich abgesichert, kann aber wegen gravierender Planungsfehler durch den Planaufsteller nicht realisiert werden (dazu auch nachfolgende Ausführungen). Bezüglich der Bahnunterführung haben sich Planungsmängel ergeben, die dann am 19.02.02 zur Änderung des Bebauungsplanes 33 geführt haben.

4.1.3 Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“:

Der bisherige Bebauungsplan 33 hat immer zum Inhalt gehabt eine Handelsansiedlung zu verhindern. Innerhalb von wenigen Jahren hat sich dann die Zielrichtung geändert gerade in dem Quartier eine Handelsansiedlung zu ermöglichen. Handlungshintergrund ist, das Tochterunternehmen der Stadt Werl, die GWS, als Grundstückeigentümer zu begünstigen, mit der Absicht, dadurch das Grundstück schneller verkaufen zu können. Die am 12.01.09 durchgeführte Informationsveranstaltung des Planaufstellers wurde kontrovers diskutiert. Planalternativen wurden nicht dargestellt. Die Auswirkungen der Planung um die es hier geht wurden der beteiligten Öffentlichkeit nicht ausreichend oder besser gar nicht dargestellt, weil der Planentwurf als alternativlos durch den Planaufsteller dargestellt wurde (dazu auch 3.3.1).

4.1.4 Bahnunterführung Langenwiedenweg:

Eine geringere Lichtraumhöhe hat sicherlich keine gravierende Kostenersparnis für das eigentliche Bauwerk zum Inhalt. Erhebliche Kosten können eingespart werden, wenn man auf einen Einbau oder sogar auf beide Einbauten, für Fußgänger und Radfahrer verzichtet. Als Ersatz würden dann die nach dem techn. Regelwerk der Bundesbahn möglichen höhengleichen Bahnübergänge zu planen sein. Dies setzt voraus, dass die vorhandenen Bahnübergänge zurück gebaut werden und nur noch für Fußgänger und Radfahrer zu benutzen sind. Neben der Erhöhung der Sicherheit durch den Wegfall der Kfz-Nutzung sind natürlich andere Parameter einzuhalten mit entspr. Begründung.

Gravierende Auswirkungen hat die Lichtraumreduzierung auf die bessere Straßenhöhenplanung.

4.1.5 Bahnhofsvorplatz:

Ein barrierefreier Zugang zu den Bahnsteigen wäre auch mit einem höhengleichen Übergang für Fußgänger und Radfahrer möglich. Als Beispiel verweise ich auf den Bahnhof in Wickede (Ruhr) und auf die

(06:00 - 09:00 Uhr) und nachmittags (15:00 - 19:00 Uhr) gezählt. Die Zahlen dienen als Grundlage für eine Leistungsfähigkeitsberechnung, die an diesem Knotenpunkt gute bis sehr gute Qualitätsstufen ergeben hat (s. verkehrstechnisches Gutachten, PVT, 2009, S. 4).

s. 4.1.10

zu 4.1.3 - Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ ist die Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge im Verlauf des Langenwiedenweges und der Hammer Straße. Vor dem Hintergrund, dass in dem Bebauungsplan Nr. 33 ein Kerngebiet und Mischgebiete festgesetzt sind, in denen u.a. Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind, ist nicht davon auszugehen, dass mit dem Bebauungsplan eine Handelsansiedlung verhindert werden sollte.

Im seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 ist eine Bahnunterführung im Verlauf des Langenwiedenweges festgesetzt. Zudem hat die Verwaltung verschiedene Varianten einer Bahnquerung unter städtebaulichen, verkehrlichen, technischen, ökologischen, rechtlichen, wirtschaftlichen und finanziellen Aspekten untersucht. Im Ergebnis wurde an der Bahnunterführung Langenwiedenweg festgehalten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“, der den Bebauungsplan Nr. 33 teilweise überlagert, wird neben der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg eine ganz-

vorliegende und vorhandene Fachliteratur.

Die beschriebenen Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung sind in dem planerischen Vorentwurf, nur unvollständig enthalten.

4.1.6 Gebietsausweisungen:

Die Erläuterungen das Discounter-, Vollsortiment- und Getränkehandelsangebote nicht in einem Gebäude untergebracht werden können entziehen sich jeglicher nachvollziehbarer Begründung. Das was in drei eindimensionalen Hallen untergebracht werden kann, ist auch in einem multifunktionalen Gebäude möglich. Der Vorteil ist die bessere Wirtschaftlichkeit (schon alleine bei energetischer Betrachtung) & Aufenthaltsqualität, verbunden mit kürzeren Wegen, ohne umständliche Gebäudewechsel. Ebenso muss berücksichtigt werden, dass viele Vollsortimenter, Getränke und Discountangebote zu Ihrem Kompetenzgeschäft rechnen. Die hier beschriebenen Gebietsausweisungen sind nicht für eine Begründung eines qualifizierten Vorentwurfes im Sinne von § 9 BauGB qualifiziert. Dazu auch die nachfolgenden Ausführungen unter 4.2.2.

4.1.7 Plangebiet:

Das Plangebiet entsprechend Ziffer 3.1 Leistungsphase 1:

Offensichtlich ist dem Planaufsteller dabei eine Unachtsamkeit unterlaufen. Die Grenze des Plangebietes verläuft grenzscharf und endet an dem letzten Gleis 5 im nördlichen Trassenbereich der Bahnlinie. Die Gleise 4 und 5 im nördlichen Bereich sind schon mindestens über 20 Jahre nicht mehr benutzbar und abgänglich. Würden diese Flächen für die beiden Gleise 4 und 5 dem Plangebiet zugeführt, so ergeben sich hier grundsätzlich andere Verkehrsplanungen, die einen erheblichen Einfluss auf das gesamte Plangebiet haben. Hier besteht für den Planaufsteller dringender Handlungsbedarf, mit der Bahn als Partner nachzuverhandeln.

4.1.8 Sanierungsgebiet:

siehe Ausführungen unter 4.1.7 und 4.1.9.

4.1.9 Altlasten:

Altlasten sind in dem gesamten nördlichen Bereich zwischen Bahntrasse und der Straße „An der Kleinbahn“ zu erwarten. Das jetzt festgestellte kontaminierte Gebiet ist in dem planerischen Vorentwurf darzustellen (dazu auch 3.2.2). Eine Voruntersuchung zur Abschätzung des Gefährdungspotentials hätte nach BauGB § 3 Abs. 1 vor der Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden müssen. Die Ergebnisse der Voruntersuchung hätten der Öffentlichkeit in diesem Verfahren bekannt gegeben werden müssen. Zudem fehlt es offensichtlich an einen 1. Umweltbericht bezüglich Ziele, Zweck und Auswirkungen zur Begründung eines Vorentwurfes. Ich verweise auf die Ausführungen unter 3.2.1 - 3.2.5 und 3.3.2.

4.1.10 Geräuschimmissionsuntersuchung:

Schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes 52, nördlich der Straße „An der Kleinbahn“, waren die

heitliche Umgestaltung des Bahnhofsareals verfolgt. Am 12.01.2009 wurde in einer Ausstellung und Informationsveranstaltung die Planung, die sich aus verschiedenen Teilbausteinen zusammensetzt, der Öffentlichkeit vorgestellt. Damit wurde auch Gelegenheit zur Erörterung möglicher Alternativen gegeben.

zu 4.1.4 - Bahnunterführung Langenwiedenweg

Die Hammer Straße und der Langenwiedenweg sind Hauptverkehrsverbindungen zwischen dem nördlichen und südlichen Stadtgebiet. Ein Rückbau der beiden Bahnübergänge (Wegfall der Kfz-Nutzung) würde zu Umwegen und Verlagerungen des motorisierten Verkehrs (z.T. auf untergeordnete Straßen) führen, wodurch erhebliche Probleme in der Abwicklung der Verkehre und städtebauliche Konflikte entstehen würden.

Ferner liegt eine plangleiche Überquerung nicht im Interesse der Bahn bzw. des Bundes, da grundsätzlich das Ziel verfolgt wird, Bahnübergänge aus Gründen der Sicherheit zu beseitigen.

Die Planung sieht eine Verknüpfung der Hammer Straße mit der Grafenstraße durch zwei Kreisverkehre und eine Bahnunterführung mit beidseitigem Fuß- und Radweg am Langenwiedenweg vor. An der Hammer Straße ist ein höhengleicher Bahnübergang für Fußgänger und Radfahrer geplant. Der motorisierte Verkehr wird über die neue Führung der Hammer Straße und einen Kreisverkehr an die Bahnunterführung am Langenwiedenweg angebunden.

zu 4.1.5 - Bahnhofsvorplatz

Im Jahr 2009 wurde am Bahnhof ein barrierefreier Zugang zum Bahnsteig durch zwei Aufzüge hergestellt und damit der Bahnhofsvorplatz aufgewertet. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben und Maßnahmen zur Umgestaltung des gesamten Bahnhofsareals geschaffen. Konkrete Vorhaben und Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Bahnhofsvorplatzes

Geräuschmessungen, die auf ein Mischgebiet einwirken dürfen, schon grenzwertig. Über diese Straße, als geplante Anliegerstraße, soll der Ver- und Entsorgungsverkehr mit Schwerlastzügen (40 t) für einen Getränkemarkt, einem Discounter und Vollsortimenter erfolgen. Das Mischgebiet Wohnen, welches auch faktisch ein allgemeines Wohngebiet ist, wird durch die Überlagerung der Geräuschquellen aus der Verdoppelung des Güterverkehrs, der Geräuschentwicklung des an- und abfahrenden Kundenverkehrs auf der Südseite, den Geräuschen des Schwerlastverkehrs und durch das Be- und Entladen beeinträchtigt werden. Hier mangelt es an einer ersten Lärmschutzeinschätzung durch einen fachlich Beteiligten. Die gesetzlichen Vorgaben nach (Punkt 2. - Seite 1) sind damit nicht erfüllt. Offensichtlich sollen Geräuschimmissionsuntersuchungen erst in der Endphase nach § 3 Abs. 1 BauGB in Auftrag gegeben werden.

4.1.11 Erhaltenswerte Bausubstanz und bodendenkmalpflegerische Belange:
Keine Anmerkung.

4.1.12 Verfahren:
Hier trägt der Planaufsteller explizit vor, dass der B-Plan erst in der Endphase des Bebauungsplanverfahrens, also nach § 3 Abs. 2 BauGB (u.a. Details zu verkehrlichen Anbindung und Kostenteilung) rechtsverbindlich gefasst werden soll. Es wird damit bestätigt, dass kein qualifizierter Vorentwurf vorliegen kann. Dazu auch 2. (Seite 1) zu den gesetzlichen Vorgaben.

4.1.13 Änderung des Flächennutzungsplanes:
Die Änderung des FNP soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Die in dem Verfahren nach § 3 Abs.1 Phase 1 (siehe Seite 1) beschriebenen Kriterien erfüllt der Vorentwurf nicht. Zum Inhalt eines planerischen Vorentwurfes verweise ich auf 3.3 (Leistungsphase Vorentwurf). Ein qualifizierter Vorentwurf sollte die Inhalte (noch keine abschließenden Festsetzungen) haben, die bei einem späteren Entwurf nach § 3 BauGB unter Beachtung von § 9 BauGB im Verhältnis zur Bau NVO § 6 und 11 im Verhältnis erwartet werden können. Dem Vorentwurf ist zu entnehmen, dass umfangreiche Flächenversiegelungen geplant sind. Ebenso darf der Eingriff durch die Unterführung in den vorhandenen Baugrund nicht unberücksichtigt bleiben. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 und 2a eine Umweltprüfung durchzuführen. Für das Verfahren nach § 3 Abs. 1 Phase 1 BauGB ist ein erster Umweltbericht als Fachingenieurleistung zu erstellen. Diese Leistungen sind innerhalb der Leistungsphase 2 „Ermitteln der Planungsvorgaben“ Ziffer 3.2 zu leisten. Die Ergebnisse der voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind dann in dem ersten Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Eine derartige Fachingenieurleistung fehlt (dazu auch 2. auf Seite 1 zu den gesetzlichen Vorgaben.).

4.1.14 Fehlender Kostenrahmen:
In dem Erläuterungsbericht sind keine Kostenangaben enthalten. In der Zeit einer tiefen Wirtschaftskrise, leeren Kassen und einschneidende soziale Einschnitte verlangen nun mal Transparenz. Es ist Aufgabe des Planaufstellers für eine Kostentransparenz zu sorgen. Innerhalb der Leistungsphase 3 Vorentwurf muss erwartet werden, dass der Planaufsteller in seinem Erläuterungsbericht zur Vorplanung, auch einen

sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

zu 4.1.6 - Gebietsausweisungen

Es ist beabsichtigt, ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.200 m² festzusetzen. Wie sich die Verkaufsfläche gliedert, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Bei dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ handelt es sich um ein generelles Plankonzept als Vorstufe zur Offenlegung. Im weiteren Verfahren wird der Vorentwurf im Sinne von § 9 BauGB konkretisiert und gem. § 3 (2) mit der Begründung etc. öffentlich ausgelegt.

zu 4.1.7 - Plangebiet

Die Teilfläche, auf der sich die Gleise 4 und 5 befinden, ist Bestandteil der gewidmeten Bahnfläche. Hierfür wäre parallel zum Bebauungsplanverfahren eine förmliche Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) erforderlich. Da noch bahntechnische Anlagen vorhanden sind, ist im Vorfeld ein planungsrechtliches Zulassungsverfahren gem. § 18 AEG durchzuführen, um die Freistellungsfähigkeit herzustellen. Außerdem sind die noch vorhandenen bahntechnischen Anlagen zurück zu bauen. Die Einbeziehung und Überplanung dieser relativ kleinen Arrondierungsfläche würde den Planungszeitraum deutlich verlängern. Aus diesen Gründen wurde die Teilfläche, auf der sich die Gleise 4 und 5 befinden, nicht mit in den Geltungsbereich einbezogen, jedoch ist nicht auszuschließen, dass es nachträglich zu einer Arrondierung kommt.

zu 4.1.8 - Sanierungsgebiet

s. 4.1.7 und 4.1.9

zu 4.1.9 - Altlasten

Aufgrund von Untersuchungsergebnissen im Bereich des ehem. Schrottplatzes der Fa. Eickhoff wurden die Flurstücke

Kostenrahmen entsprechend 3.3.4 aufstellt. Dieser Kostenrahmen ist auf die unter 1. Seite 1 genannten Teilbereiche zu gliedern. Diese Kostenaufteilung nach Teilbereichen ist nach den Kostenträgern zu gliedern.

4.2 Der planerische Vorentwurf:

4.2.1 Verkehrsflächen:

4.2.1.1 a Alternativplan keine Bahnunterführung am Langenwiedenweg:

Die unter Ziffer 4.1.1 a - d aufgelisteten Fakten aus einem fachlichen Beitrag zu einer Verkehrsuntersuchung veranlassen gerade die Planung und Bau der Unterführung begründet zu hinterfragen. Die von mir dargestellte Behinderungen (4. 1.1 d) des fließenden Verkehrs im Bereich der Kreisverkehre unterstützt meine Meinung. Die Ausführungen des Planaufstellers und Verkehrsplaners, sagen unter 4. 1.1 e, dass man über die guten Autobahnanschlüsse und Umgehungsstrassen mit Schwerlastzügen in Werl jeden Straßenzug erreichen kann. Was für Schwerlastfahrzeuge gilt, gilt erst recht für den PKW-Verkehr. Der Verkehr in Nordsüdrichtung und umgekehrt müsste den kleinen Umweg über die sehr leistungsstarke Unterführung Schützenstraße oder über die Unterführung Salinenring nehmen.

Die Verkehrsmehrbelastung beider Strecken dürfte eher unauffällig sein. Höhengleiche Fußgängerüberwege an der Hammer Straße und am Langenwiedenweg entsprechend meinen Ausführungen unter Ziffer 4.1.4 sind möglich. Die Bahnunterführung am Salinenring ist auf jeden Fall abgänglich. Der Planaufsteller geht davon aus, dass diese Unterführung nicht vor 2019 realisiert wird. Mit der Realisierung und Fertigstellung der Bahnunterführung Langenwiedenweg kann ebenfalls frühestens erst 2019 gerechnet werden. Die Bahn will die Strecke Soest Unna modernisieren. Wie man der Presse entnehmen konnte erhält die Bundesbahn dafür Geldmittel aus dem Konjunkturpaket. Bei der Bahn ist das nun mal so: was heute nicht möglich erscheint kann morgen schon realisierbar sein. Eine Unter- bzw. Überführung am Salinenring könnte schon bis 2015 gebaut werden. Zudem wäre dieses Bauwerk im Vergleich zur Unterführung am Langenwiedenweg erheblich günstiger, schon aus Gründen der vorhandenen Topografie. Wird die Unterführung nicht gebaut, wird es bei den jetzigen Straßenverläufen und Funktionen im Wesentlichen bleiben. Der Rewe-Markt könnte an dem jetzigen Standort bleiben und sich in südlicher Richtung vergrößern. Ebenso könnte dort die Tankstelle bestehen bleiben.

4.2.1.1 b Bahnunterführung am Langenwiedenweg gemäß Vorentwurf:

Ich verweise auf meine Ausführungen unter 4.1.4. Der Aussage des Planaufstellers, dass die geplante Unterführung Langenwiedenweg sicher und leistungsfähig ist, wird nicht widersprochen. Aber die Nachteile die sich daraus ergeben sind aus ökonomischen, ökologischen und sozialökologischen Gründen einfach gravierend.

Ökologische Betrachtung:

Zunächst sind die Eingriffe in die Natur durch das Unterführungsbauwerk nicht zu unterschätzen. Die dann erforderlichen Flächenversiegelungen durch Straßen usw. sind beachtlich.

311 und 85 in das Kataster „Altlastenablagerungen und -standorte im Kreis Soest“ aufgenommen. Die Altlastenverdachtsflächen werden im Entwurf des Bebauungsplanes als Flächen mit erheblichen Bodenverunreinigungen durch umweltgefährdende Stoffe gekennzeichnet.

Eine Sanierung des Geländes ist bei der derzeitigen Nutzung als Lagerplatz nicht erforderlich. Bei einer Änderung der Flächennutzung sind weitere Untersuchungen notwendig, die dann mit dem Kreis Soest abzustimmen sind. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis dazu gegeben. Es ist sinnvoll, weitere Untersuchungen erst bei konkreten Vorhaben vorzunehmen, da die Untersuchungen dann gezielt bzw. in Abstimmung mit der vorgesehenen Nutzung durchgeführt werden können.

Die historische Erkundung der Deutschen Bahn AG für den Kreis Soest zeigt drei weitere Altlastenverdachtsflächen auf dem Areal des Bahnhofes Werl, die ebenfalls im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt werden. Es ist jedoch von keinem gravierenden Gefährdungspotenzial auszugehen. Bei Änderung der Flächennutzung sind weitere Untersuchungen erforderlich, insbesondere im Bereich der ehemaligen Tankstelle (am Gleis 405). Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Für das Flurstück 84 (Kfz-Werkstattbetrieb für Wartungs- und Reparaturarbeiten) liegt eine Bodenuntersuchung von dem Büro Kleeegräfe - Baugrund- und Umweltanalytik aus dem Jahr 2005 vor. Daraus geht hervor, dass derzeit kein akuter Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer mäßig sensiblen Folgenutzung u.a. alle nutzungsspezifischen Anlagenteile vollständig aus dem Untergrund entfernt werden sollten. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Gem. § 2 Abs. 4 Bau GB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird als Bestandteil der Begründung im



Abbildung 2 zeigt die geplante Unterführung mit seinen geplanten und versiegelten Flächen. Von nachhaltiger Planung kann nicht gesprochen werden.

Abbildung 2



Abbildung 3:

Abbildung 3

Die Brachflächen:

Diese Grafik wurde 2005 erstellt und ist hier nicht auf den jetzigen Vorentwurf fortgeschrieben:
 In Abbildung 3 ist der Bereich um die geplante Unterführung dargestellt. Die in schwarz dargestellten Flächen sind eine unmittelbare Folge der Trassenplanung durch den Planaufsteller. Sie lassen sich aus meiner Sicht allesamt nicht wirklich rentierlich verkaufen bzw. nutzen. Die Fläche A (mit ca. 2500m²) ist in weiten Teilen zu gedrungen, als dass man sie z.B. für Gewerbe effektiv bebauen könnte. Spätestens kurz vor der Kreiselanlage stellt sich die Frage nach einer Zuwegung zu dieser Fläche, die im Kreiseln nicht sinnvoll ist und danach nicht mehr möglich ist, da hier bereits die Absenkung beginnt. Zu bedenken ist ferner, dass keinerlei Lärmschutz vorhanden und vorgesehen ist, aufgrund dessen an dieser Stelle erhebliche Emissionen von der Straße und von der Bahn ausgehen. Wer kauft so etwas?

weiteren Verfahren erstellt.

zu 4.1.10 - Geräuschimmissionsuntersuchung

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe, Dortmund, November 2010) wurden die Geräuschimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr im Plangebiet für das heutige Verkehrsaufkommen sowie das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen nach Fertigstellung der Bahnunterführung Langenwiedenweg und unter Berücksichtigung des geplanten Nahversorgungszentrums ermittelt. Die Ergebnisse werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

zu 4.1.12 - Verfahren

s. S. 1

zu 4.1.13 - Änderung des Flächennutzungsplanes

s. S. 1

zu 4.1.14 - Fehlender Kostenrahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine detaillierte Kostenberechnung nicht zwingend erforderlich. Allgemeine Aussagen, die maßgeblich für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind, werden im weiteren Verfahren in der Begründung getroffen.

zu 4.2.1.1 a - Alternativplan keine Bahnunterführung am Langenwiedenweg

Sowohl ein Ausbau der Bahnunterführung Salinenring als auch eine Umlegung des Verkehrs zur Bahnunterführung Schützenstraße stellen keine Alternativen zur geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg dar. Dies begründet sich u.a. damit, dass durch Umwege und Verkehrsverlagerungen erhebliche Probleme in der Abwicklung der Verkehre entstehen würden, was zu städtebaulichen Konflikten führen kann. So würde z.B. mit einem Ausbau der Bahnunterführung Salinenring und einem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen die Wohnqualität im Umfeld erheblich abnehmen und der Bereich der Schulen gefährdet werden. Ferner sind bezüglich des Eisenbahnüberführungsbauwer-

Die Fläche B (mit ca. 200m²) füllt als Zwickel die Fläche zwischen heutigem Langenwiedenweg und zukünftigen Trog aus. Da die heutige Überführung in diesem Bereich geschlossen werden wird, ist hier nicht mehr mit Durchgangsverkehr von Pkws/ Fußgänger zu rechnen. Aufgrund dieser fehlenden Frequentierung und einem Trog im Rücken als Emissionskanal wird eine Bebauung mehr als fraglich sein. Es bleiben allenfalls Grünflächen mit Parkplätzen über, die aber aufgrund ihrer verborgenen Platzierung und der einseitigen Nutzbarkeit durch die Straße „Alter Keller“ auch eher fraglich sind. Nur durch die lang gestreckte Form kann nicht wirklich die Platzsituation, speziell im Hinblick auf das Parken, entschärft werden. Die fragwürdige Sackgassenbildung, die kurz hinter dem Kreisel nur einseitig mögliche Zufahrt in den lang gestreckten, schmalen Vorplatzbereich machen einen verkehrstechnisch sicheren Parkplatz sehr fragwürdig. Fläche C (mit ca. 350m²) kann man nun als absoluten Zwickel bezeichnen, die wohl im städtischen Besitz verbleibt. Der Großteil von Fläche D (mit ca. 130m²) wird wohl im städtischen Besitz verbleiben. Fläche E (mit ca. 1000m²) würde sich strategisch für Wohn-/ Handelshaus anbieten. Aufgrund der schwierigen Lage im Immobilienbereich, der Vielzahl an brachliegenden innerstädtischen Flächen wird auch hier eine alsbaldige Bebauung bzw. Veräußerung mehr als fragwürdig sein. Zudem der Aspekt der ungehinderten Emissionen und die Lage unmittelbar vor dem Straßenbild prägenden Eckhaus. Die Fläche F mit ca. 1000 m² ist praktisch eine Insellage, umgeben von fließendem Verkehr. Eine Nutzung als Grünfläche erscheint möglich zu sein. Städtebaulich und ökologisch wird hier ein seltsames Bild entstehen, welches wirklich keinerlei Vorbildwirkung haben wird.

Ökonomische Betrachtung:

Dieser planerische Vorentwurf ist mit Abstand die teuerste Lösung und beinhaltet Folgekosten. Hinzu kommen noch erhebliche Kosten für den Grunderwerb der für den Straßenbau benötigten privaten Grundstücksflächen.

Sozialökologische Betrachtung:

Die Abbildungen 2 und 3 zeigen ein Quartier, welches sich in den letzten 40 Jahren zu dem heutigen Naturzustand entwickelt hat. Mit der Verwendung des Begriffs Naturzustand ist gemeint, dass das individuelle, soziale und gesellschaftliche Gegenüber, sei dies eine vorgefundene Natur oder eine produzierte Wirklichkeit, nicht bloß Umwelt ist, sondern eine lebendige und eigensinnige Mitwelt. Das was von Menschen Händen und Geist geschaffen worden ist, kann man nicht einfach umplanen mit diesen sehr merkwürdigen Randbedingungen, die in den Abbildungen 2 und 3 dargestellt sind. Der Planaufsteller beabsichtigt unter dem Aspekt des Machen-Können seine Planungen durchzusetzen. Machen-Können geschieht kommunikationslos. Das Sein-Lassen-Können setzt eine Dialogfähigkeit aller Beteiligten voraus, womit also die Sozial-Ökologie dem Sein-Lassen-Können Vorrang gegenüber dem kommunikationslosen Machen-Können einräumt. Darauf baut dann auch das Prinzip der Nachhaltigkeit auf, dass hier gerade bei der gefundenen Balance Qualitäten entwickelt werden, die unseren nachfolgenden Generationen dienen. Genau dies will der Gesetzgeber mit dem Verfahren nach § 3 BauGB erreichen, eine diskussionsfähige Plantransparenz aus der die Auswirkungen der Planungen erkennbar sind.

4.2.1.1 c Alternative Planung der Bahnunterführung mit einem Brückenbauwerk am Salinenring:

Wenn die Gemeinde und Öffentlichkeit in diesem Verfahren an der Bahnunterführung festhält kann es gut passieren, dass unabhängig von dieser Planung ein neues Brückenbauwerk am Salinenring aus

kes über den Salinenring lt. Aussage der DB Netz AG keine Maßnahmen im Betrachtungszeitraum bis 2019 geplant (s. auch 4.1.4).

zu 4.2.1.1 b - Bahnunterführung am Langenwiedenweg gemäß Vorentwurf (Ökologische Betrachtung)

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens (LökPlan, Anröchte, 2009) wurde geprüft, ob im Plangebiet besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können und ob durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände nach §19 oder §42 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden. Der Gutachter ist zu folgendem Ergebnis gekommen: „Abschließend kann davon ausgegangen werden, dass - unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen und dem aktuellen Kenntnisstand - keine planungsrelevante Art durch die geplanten Maßnahmen zur Umsetzung des B-Plans Nr. 102 in der Stadt Werl erheblich beeinträchtigt wird und daher keine Verbotstatbestände nach §19 oder §42 BNatSchG erfüllt werden.“

Die Maßnahmen, die in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag lediglich aus Vorsorgegründen und zur Risikominimierung vorgeschlagen wurden, werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 4.2.1.1 b - Bahnunterführung am Langenwiedenweg gemäß Vorentwurf (Die Brachflächen)

Hauptbestandteil der Planung ist die Umgestaltung der verkehrlichen Situation. Maßgeblich ist hier die Trassierung der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg, die eine Neuordnung der an die Straßenräume angrenzenden Bereiche bedingt. Die verkehrlichen und städtebaulichen sowie wirtschaftlichen Belange sind untereinander abzuwägen.

zu 4.2.1.1 b - Bahnunterführung am Langenwiedenweg gemäß Vorentwurf (Ökonomische Betrachtung)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine detaillier-

technischen Gründen erforderlich wird. Die Stadt Werl wird dann auf nur einer kurzen Strecke über drei Bahnbauwerke verfügen. Ein Luxus in dieser Stadt, der mit der Vernunft nicht zu begründen wäre.
 4.2.1.1 d Alternative Bahnunterführung östlich vom Bahnhof:



Abbildung 4 (a)

Die alternative Planung ist 2005 entstanden und nicht fortgeführt oder aktualisiert worden. Die Straßenplanung sieht einen Anschluss an die vorhandene Industriestraße vor und ist damit auch an die neue Unterführung Schützenstraße angebunden. In westlicher Richtung ist östlich vom Bahnhof eine kurze Unterführung rechtwinklig zur Bahntrasse vorgesehen. An der Nordseite des Tunnels befindet sich ein Kreisverkehr, der den Verkehr in Ost- oder Westrichtung steuern kann. In westlicher Richtung wird dann im heutigen Bereich Langenwiedenweg ein weiterer Kreis geplant. Höhengleiche Übergänge entsprechend 4.1.4 könnten im Bereich des Langenwiedenwegs und an der Hammerstraße geplant werden. Wenn die Flächen für die vakanten Bahngleise entspr. 4.1.7 hinzugewonnen werden könnten, wäre die geplante Trasse in südlicher Richtung neu zu ordnen. Dadurch würden sich auch die rot dargestellten nutzbaren Flächen nicht unerheblich vergrößern. Die Vorteile sind deutlich sichtbar. Der Rewe-Markt und die Tankstelle könnten dort bleiben und sich erweitern. Das Gebilde von Straßen nach Abbildungen 2 und 3 würde entfallen. Die Straße „An der Kleinbahn“ könnte mit dem neuen Straßenverlauf in südlicher Richtung verbunden werden. Zusammenfassend ist die Lösung einer Unterführung östlich vom Bahnhof gegenüber einer Unterführung am Langenwiedenweg die bessere und ausgewogenere Lösung. Ich gehe davon aus, dass die Kosten für eine Unterführung östlich vom Bahnhof die günstigere ist, einschl. Kosten für eine Straße die parallel zur Bahntrasse verläuft.

4.2.1.2 Bahnhofsvorplatz:

Ich verweise auf meine Ausführungen unter 4.1.5 und ergänze diese wie folgt:

Im südlichen BHF-Bereich fällt bei dem jetzigen Vorentwurf die unharmonische Platzierung des Kreisver-

te Kostenberechnung nicht zwingend erforderlich. Allgemeine Aussagen, die maßgeblich für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind, werden im weiteren Verfahren in der Begründung getroffen.

zu 4.2.1.1 b - Bahnunterführung am Langenwiedenweg gemäß Vorentwurf (Sozialökologische Betrachtung)
 s. S. 1

zu 4.2.1.1 c - Alternative Planung der Bahnunterführung mit einem Brückenbauwerk am Salinenring
 s. 4.2.1.1 a

zu 4.2.1.1 d - Alternative Bahnunterführung östlich vom Bahnhof

Die hier aufgeführte alternative Planung aus dem Jahr 2005 wurde bereits im Planungsausschuss am 13.09.2005 ausführlich behandelt und mit der von der Verwaltung vorgelegten Planung verglichen (s. Beschlussvorlage zur Sitzung des Planungsausschusses am 13.09.2005 bzw. des Rates am 15.09.2005 – Vorlage-Nr. 262). Die alternative Planung (Bahnunterführung östlich des Bahnhofes) wurde aus den folgenden Gründen nicht weiterverfolgt:

- Die Verkehrsführung bietet keine bessere städtebauliche Neuordnung oder Nutzung. Es entsteht eine erhebliche Störung des Gesamtbereiches.
- Die Hauptverkehrsstraßen Hammer Straße und Grafenstraße sind nicht schlüssig verbunden. Für den Rad- und Fußgängerverkehr entstehen bei dieser Variante erhebliche Nachteile.
- Die tatsächlichen Kostenanteile der Stadt Werl erhöhen sich gegenüber der seitens der Stadt vorgelegten Planung von 2,6 Mio. € auf 4,7 Mio. €.
- Große zusammenhängende Baufelder werden maßgeblich durch Straßen und Trogbauwerke zerschnitten. Darüber hinaus entstehen nicht rentierliche Flächen.
- Neben den bisher aufgewandten Mitteln (Grunderwerb, Bodengutachten etc.) muss das Vorhaben im Detail komplett neu entwickelt werden.

kehres auf. Was auf der einen Seite direkt vor dem BHF-Gebäude an Fläche gewonnen wird (aber wozu eigentlich?), wird auf der anderen Seite direkt vor der Videothek/Polizei durch Parkplatzvernichtung ver- geudet. Die Platzsituation vor diesem Gebäude wird durch diese Lösung noch weiter verschärft, als sie ohnehin derzeit bereits ist (Wert-/ Imageverlust für das gesamte Gebäude, drohender Leerstand). Ich vertrete auch die Auffassung, dass die P+R-Parkplätze auf die Nordseite der Bahntrasse gehören. Über den dort anzulegenden höhengleichen Übergang für Fußgänger und Radfahrer könnten dann die Bahn- gleise direkt erreicht werden. Die freigewordenen Flächen an der Grafenstraße wären sinnvoller Weise mit einer Straßen begleitenden Bebauung besser verplant.

4.2.1.3 Die Straße „An der Kleinbahn“:

Die Straße „An der Kleinbahn“ war seinerzeit eine Zuwegung zu den Gleisanlagen der Ruhr-Lippe- Ei- senbahnen. Nach dem Krieg ist sie dann ergänzend als Erschließungsstraße zu den Groß-/ Gewerbe- betrieben umfunktioniert worden, die sich in diesem nördlichen Bereich niederließen. In dem Zustand, in dem sich diese Straße heute dem Betrachter zeigt (verengter Straßenraum; unregelmäßige, teils unbe- festigte Gehwege mit < 50cm Breite), ist sie durch die Stadt Werl erst vor wenigen Jahren (2001/ 02) als ausgebaut deklariert und als auch als solche mit den Anwohnern abschließend abgerechnet worden. Und dieses, obwohl das vorhandene Straßenprofil nie nach den rechtskräftigen Vorgaben des Bebau- ungsplanes Nr. 33 verbreitert und ausgebaut worden ist. Zu dieser Zeit bestand der Wille der Stadt darin, großflächigen, innenstadtrelevanten Handel in dem nördlichen Bahnbereich bzw. auf die Flächen an der Kleinbahn zu verhindern. Überlegungen und Bestrebungen zur Bebauung des vorhandenen, bisher brach liegenden Kleinbahngeländes gingen in die Richtung kleinteiliges Gewerbe und Wohnen. Wichtig zu wissen ist, dass Ende der 90iger Jahre in dem nördlichen Bereich „An der Kleinbahn“ ein ver- dichtetes Baugebiet entstanden ist, bei dem jeder Partei genau ein Stellplatz im Baugebiet zugesprochen wurde. Dass das bei weitem nicht reicht ist klar. Und so parken die Bewohner dieses Baugebietes, aber auch die vielen anderen Anlieger der Straße, auf den brachliegenden Freiflächen oder in Längsstellung im öffentlichen Straßenraum (siehe in Abbildung 4). Ab 2005, hat sich der Wille der Stadt geändert und sie will nun eben doch großflächigen Einzelhandel in diesem Gebiet der Kleinbahn ermöglichen. Das Kuriose dabei ist, dass die Straße „An der Kleinbahn“ nun eine maßgebliche Anliegerfunktion überneh- men soll. Über diese Anliegerstraße soll die Ver- und Entsorgung des Versorgungszentrums erfolgen. Parkende Autos im Straßenraum sind daher nicht mehr möglich. Aber wo wollen die Leute dann mit ihren Pkws hin, wobei auch die bisherigen Freiflächen im Kleinbahnbereich dem neuen Zentrum zum Opfer fallen werden? Theoretisch müsste die Stadt die Straße für die sich nun veränderte Rahmen- und Zweckbestimmung erneut ausbauen. Diesmal jedoch anhand von normierten Querprofilen, die Ansprü- chen nach Sicherheit, Bequemlichkeit und Komfort - halt als Anliegerstraße für ein Handelszentrum mit > 3000 m² - gerecht werden.

In diesem Querschnitt könnte und muss sie dann auch einseitig in Längsaufstellung angeordnete, öffent- liche Parkplätze für die Anwohner vorsehen. Die derzeit katastrophalen und nicht ausreichend befestig- ten Gehwege (< 50 cm) könnten damit allein schon aus Gründen der Vernunft sowie der Sicherheit verschwinden.

4.2.1.2 Bahnhofsvorplatz:

Die Lage des Kreisverkehrs am Bahnhofsvorplatz wird durch die erforderlichen Entwicklungslängen und Radien unter Berücksichtigung einzuhaltender Steigungsverhältnisse der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg begründet. In Bezug auf einen höhengleichen Übergang für Fußgänger und Radfahrer wird auf 4.1.4 verwiesen.

zu 4.2.1.3 - Die Straße „An der Kleinbahn“

Auf der Grundlage einer Straßenplanung wird im Entwurf des Bebauungsplanes im Bereich der Straße An der Klein- bahn eine Verkehrsfläche festgesetzt. Im Rahmen der Aus- führungsplanung werden konkrete Aussagen zum Straßen- ausbau (Straßenbreite, Rad- und Fußwege, Parkplätze etc.) getroffen.

Das geplante Nahversorgungszentrum soll aus westlicher Richtung über die Straßen An der Kleinbahn und An der Bundesbahn sowie aus östlicher Richtung über die Indust- riestraße erschlossen werden.

Über die Straße An der Bundesbahn soll der anführende und abfließende PKW-Verkehr (Kundenverkehr) abgewickelt werden. Die Straße An der Kleinbahn soll hingegen unter Einhaltung möglicher schalltechnischer Auflagen zur Anliefe- rung des Nahversorgungszentrums (Lieferverkehr) dienen.

Ein weiteres Problem besteht darin, dass die für die Verbreiterung benötigten Flächen sich nicht alle im städtischen Besitz befinden (siehe beispielsweise die privaten Vorgärten in Abbildung 4), die Stadt aber kein Theater zum Erwerb eben dieser eingehen will abgesehen davon, dass sie es sowieso nicht zahlen kann. Und wie stellt man sich das dann vor? Ja klar, dem Investor für das Handelszentrum wird das Straßenproblem „An der Kleinbahn“ mit aufs Auge gedrückt und die Stadt ist hier wieder fein raus. Was einst in der Domäne der Städte lag, wird ausgesourct und ein privater Geldgeber kann es und soll es bitte machen. Glauben aber die Anwohner dann wirklich, dass der private Investor sich Ihrer Interessen, Wünsche bzgl. der Straße annimmt bzw. die Stadt bei Problemen intervenierend dazwischen tritt? Auf die hier geschilderte Problematik der Straße „An der Kleinbahn“ habe ich oft hingewiesen. In dem planerischen Vorentwurf sind keine Hinweise auf die Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen enthalten. Auch nicht angegeben ist das Querprofil für einen Straßenausbau nach der Rast 06. Ungeklärt ist auch, wer die Kosten für den Straßenausbau und die Anlegung eines Wendehammers bezahlt. Zur Geräuschimmissionsuntersuchungen verweise ich auf meine Ausführungen unter 4.1.10. Bezüglich des Straßenausbaues fehlt es an der fachlichen Beteiligung eines Straßenplaners. Die gesetzlichen Vorgaben nach Ziffer 2 - Seite 1 werden danach nicht erfüllt. Hier sollte eine Beteiligung der Fachingenieure in der genehmigungsfähigen Endphase nach § 3 Abs. 2 erfolgen.



Abbildung 4

Abbildung 4 (b)

4.2.2 Nahversorgungszentrum als SO-Gebiet und Mischgebietsausweisungen nach Vorentwurf:

Ich beziehe mich auf meine Ausführungen unter Ziffer 3.3, 4.1.10, 4.1.12 und 4.1.13. Es fehlt dem Vorentwurf an qualifizierten Festsetzungen (noch keine abschließenden Festsetzungen), die bei einem späteren Entwurf nach § 3 BauGB unter Beachtung von § 9 BauGB im Verhältnis zur Bau NVO § 6 und 11 erwartet werden können und müssen. Die entscheidenden Festsetzungen sollen erst in genehmigungsfähigen Endphase nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Planungsrechtlich war 2005 vorgesehen, dass der Investor sich auch um eine Nachnutzung des jetzigen Rewe-Standortes verpflichten sollte. Unter dieser Prämisse haben dann die Träger der öffentlichen Belange den Planungen zum Nahversorgungszentrum zugestimmt. Die Verhältnisse haben sich jedoch verändert. Ein möglicher Investor ist nicht mehr an der Nachnutzung des jetzigen Rewe-Handelszentrums gebunden. Der jetzige Rewe-Standort behält seinen Bestandschutz.

Ca. 800 m weiter in nördlicher Richtung am Langenwiedenweg/ Belgische Straße ist zwischenzeitlich ein sehr umsatzstarker Aldi-Markt entstanden. Nun sollen neue Versiegelungen für einen weiteren Discoun-ter, Vollsortimenter und Getränkehandel fast direkt neben dem unter Bestandschutz stehendem Vollsortimenter entstehen. Soll das eine auf Nachhaltigkeit und Ressourcen einsparende Stadtplanung sein? Derartige Pläne beinhalten Leerstände und erzeugen Konfliktgebiete.

4.2.2 Standortqualität für ein neues Handelszentrum:

Bei der Vorstellung des Einzelhandelsgutachtens im Sommer 2005 ist vom Gutachter unmissverständlich zum Ausdruck gebracht worden, dass der jetzige Einzelstandort (also der jetzige „Rewe“-Standort) der beste sei, weil er an der Hauptachse Langenwiedenweg gut liege und darüber hinaus nun schon seit Jahrzehnten in Werl etabliert ist. Das ist auch meine Meinung zumal dieser - zusammen mit der Tankstelle - ein in Werl etabliertes Duo bildet. Da man jedoch von Seiten der Verwaltung signalisiert habe, der jetzige Standort sei nicht entwicklungsfähig (was er nach den gegenwärtigen Verfahren ja auch nicht mehr ist), wäre ein neuer Standort im nördlichen BHF-Bereich/ „An der Kleinbahn“ mit ca. 3000 m² Verkaufsfläche zu entwickeln. Man schreibt auf Seiten der Stadt den alten Standort als nicht entwicklungsfähig kaputt. Die Nachteile bestehen dagegen:

- viel zu lange Laufwege müssen von der etablierten Nord-Süd Achse „Langenwiedenweg“ in Kauf genommen werden
 - die visuelle Erschließung von der neu zu bauenden Unterführungstrasse ist gar nicht gegeben
- Ressourcen werden zum Fenster heraus geblasen, da ein funktionsfähiger Nahversorger kaputt geschrieben und zerstört wird.

Das Duo Nahversorger-Tankstelle wird es so nicht mehr geben.

Erhebliche Emissionen für die vorhandene, verdichtete Wohnbebauung.

Insgesamt fragwürdige Erschließungsstraßen: die Straße die zu den Parkplätzen vom Langenwiedenweg aus abgeht ist nur mit Pkws zu befahren und in ihrer Befahrbarkeit mehr umständlich als bequem. Erheblicher Quell- und Zielverkehr wird an den bestehenden Wohngebäuden ohne Rücksicht auf Verluste vorbeigeführt. Zudem befindet sich hier im direkten Umfeld ein Kindergarten, an dem es sich mittags/nachmittags aufgrund der abholenden Eltern sowieso schon verkehrlich zuspitzt.

zu 4.2.2 - Nahversorgungszentrum als SO-Gebiet und Mischgebietsausweisungen

s. 3., 4.1.10, 4.1.12 und 4.1.13

In der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel in Werl (BBE Unternehmensberatungs GmbH, Köln, 2005) wurde für den nördlichen Kernstadtbereich die Ausprägung eines eigenen Nahversorgungsschwerpunktes vorgeschlagen. Gründe dafür sind:

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

Da zu erwarten ist, dass der REWE-Markt bei Entwicklung des Nahversorgungszentrums seinen jetzigen Standort aufgeben würde, wurde in der o.g. Untersuchung empfohlen, die Nachnutzung des jetzigen REWE-Standortes auf Sortimente zu beschränken, die nicht als nahversorgungs- oder zentrenrelevant eingestuft werden (s. S. 72).

Ursprünglich war vorgesehen, dass der potenzielle Investor eine Folgenutzung für das jetzige REWE-Grundstück herbeiführt, jedoch hat sich in verschiedenen Gesprächen mit potenziellen Investoren/ möglichen Betreibern und dem Eigentümer des jetzigen REWE-Grundstückes herausgestellt, dass dies aufgrund hoher Kaufpreiserwartungen des Eigentümers des jetzigen REWE-Grundstückes nicht möglich ist. Aus diesem Grund und vor dem Hintergrund, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben ein individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden soll (s. S. 65 der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel in Werl), sollen die beiden Punkte:

1. Folgenutzung auf dem jetzigen REWE-Grundstück und
2. Entwicklung eines Nahversorgungszentrums nunmehr unabhängig voneinander gelöst werden.

5. Zum Auswahlverfahren zur Berücksichtigung alternativer Planungen des Planaufstellers: Mit Einladungsschreiben vom 5.5.09, zur Sitzung des Planungs- und Bauausschusses, wurde eine Erklärung zur nicht Berücksichtigung alternativer Planungen, den Ausschusmitgliedern zur Kenntnis gegeben die ich nachfolgend wiedergebe und bewerte.

Im Jahr 2005 hat die Verwaltung im Rahmen einer Voruntersuchung verschiedene Varianten einer Bahnquerung untersucht und abgewogen. Die Verwaltung ist damals zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Bahnunterführung im Bereich des Bahnhofes bzw. Langenwiedenweges am sinnvollsten ist. Daher stellen sowohl ein Ausbau der Bahnunterführung Salinenring als auch eine Umlegung des Verkehrs zur Bahnunterführung Schützenstraße keine Alternativen zur geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg dar.

Derartige Erläuterungen lassen den § 3 Abs. 1 als demokratische Verfahrenstransparenz zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Leere laufen. Ich verweise auf den vorletzten Absatz auf Seite 1 dieses Schreibens. Es ist nicht die Aufgabe eines Planaufstellers und erst recht nicht im Vorfeld eines förmlichen Verfahrens nach BauGB, in einer Vorauswahl und ohne Beteiligung der Öffentlichkeit, eine Auswahl zu treffen. Ich verweise auf 2. 2.1 - 2. 4, und 3. insbesondere auf 3.3.2. Hier ist klargestellt, dass der Planaufsteller für das förmliche Verfahren unterscheidende Planalternativen darzustellen und zu erläutern hat. Denn das Verfahren nach § 3 soll gerade ein demokratisches Mittel sein, die Öffentlichkeit über die Planalternativen und deren Auswirkungen zu informieren.

Dies begründet sich u. a. damit, dass durch Umwege und Verkehrsverlagerungen erhebliche Probleme in der Abwicklung der Verkehre entstehen würden, was zu städtebaulichen Konflikten führen kann. So würde z.B. mit einem Ausbau der Bahnunterführung Salinenring und einem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen die Wohnqualität im Umfeld erheblich abnehmen und der Bereich der Schulen gefährdet werden.

Wie der Planaufsteller selber vorträgt haben sich die angeblichen Verkehrsprobleme (dazu die Feststellungen unter 4.1) deutlich reduziert. Zu den angeblichen Konflikten kann es gar nicht kommen. Statt dass der Planaufsteller für eine demokratische Information sorgt wird hier Stimmungsmache geübt. Der Planaufsteller meint durch ein höheres Verkehrsaufkommen würde die Wohnqualität leiden, mutet aber den Bewohnern dann im Bereich Grafenstraße, Langenwiedenweg usw. diesen Verkehr zu. Wenn Recht „Richtig“ und für Gerechtigkeit sorgen soll, dann sind die Ausführungen und angeblichen Begründungen nicht richtig und gerecht. Es gibt nach dem eigenen Vortrag des Planaufstellers kein höheres Verkehrsaufkommen. Das Verkehrsaufkommen hat sich sogar seit 1991 um über 30 % reduziert. Ich verweise diesbezüglich auch auf meine Ausführungen unter 4.2.1.1 c. Die Schulwege können damit nicht gefährdet sein. Eine Gefährdung kann nur durch andere verkehrstechnischen Zusammenhänge erkannt werden.

6. Schluss

Die Verpflichtung, über die voraussichtlichen Auswirkungen der erst nach ihren allgemeinen Zielen und Zwecken festgesetzten Planungen und wesentlichen Planungsalternativen zu unterrichten, um der Öffentlichkeit anschließend Gelegenheit zur Stellungnahme und Anregungen zu geben, verbietet es daher,

Vor diesem Hintergrund ist im Jahr 2008 die landesplanerische Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 LPIG NRW erfolgt.

Da das Grundstück des jetzigen REWE-Marktes in einem, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Mischgebiet liegt, in dem u.a. Einzelhandelsbetriebe uneingeschränkt zulässig sind, soll steuernd eingegriffen werden, wenn auf dem jetzigen REWE-Grundstück eine Nachnutzung angesiedelt werden sollte, die nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist. Ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des heutigen REWE-Standortes und darüber hinaus, der die Erhaltung und Entwicklung bzw. Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches zum Ziel hat, bildet die Grundlage dafür.

zu 5. und 6.

s. S.1, 4.1.4, 4.2.1.1 a

eher abzuraten. Zudem könnte diese Situation evtl. zu kurzzeitigen langen Rückstaus führen, welcher dann bis in den Bahnübergang Langenwiedenweg reichen.

5. Zusammenfassung als Auszug Seite 10 des Gutachtens

Der Anschluss des Nahversorgungszentrums kann im IST-Zustand wie auch nach Umlegung der Hammer Straße und Errichtung der Kreisverkehre unsignalisiert komplett über die Straße An der Kleinbahn oder rein über die Straße An der Bundesbahn erfolgen. Die Anbindung über die Straße An der Bundesbahn liefert jedoch bessere Leistungsfähigkeitsergebnisse und weist damit wesentlich mehr Reserven auf als die Anbindung über die Straße An der Kleinbahn.

Aus verkehrstechnischer Sicht sollte daher die Anbindung des Nahversorgungszentrums über die Straße An der Bundesbahn erfolgen, da die Leistungsfähigkeitsberechnung bessere Ergebnisse liefert als die Berechnung an der Kleinbahn.

Aus lärmschutztechnischer Sicht wird auf Grund der geringeren Anwohnerdichte ebenfalls diese Anbindung favorisiert.

Fazit: Auszug Seite 11 des Gutachtens

Die Anbindung des Nahversorgungszentrum aus westlicher Richtung sollte rein über die Straße An der Bundesbahn erfolgen.

Eine reine Anbindung über die Straße An der Kleinbahn ist zwar generell möglich, jedoch aus gutachterlicher Sicht nicht zu empfehlen.

Eine Anbindung über die Industriestraße im Osten ist sicherzustellen.

Auf Seite 4 des Entwurfs einer Begründung zum Vorentwurf unter Nahversorgungszentrum führt der Planaufsteller aus:

Die nördlich gelegene Straße An der Kleinbahn dient vorrangig dem Anliegerverkehr zur Erschließung der dortigen Bebauung. Unter Einhaltung möglicher schalltechnischer Auflagen kann diese Straße vom LKW-Verkehr zur Andienung des Nahversorgungszentrums genutzt werden.

Mit der Aufgabenstellung zum Gutachten und beim Studium desselben, kommt man zu dem Ergebnis, dass der Auftraggeber und Planaufsteller erwartet hat, die Erschließung für den Kundenverkehr und den Ver- und Entsorgungsverkehr mit Schwerlastzügen aus westlicher Richtung ausschließlich über die Straße An der Kleinbahn zu führen.

Der Gutachter kommt dagegen wegen der besseren Ergebnisse aus den Leistungsfähigkeitsberechnungen und günstigerer Lärmschutzbeeinträchtigung wegen geringerer Anwohnerdichte zu dem Ergebnis, dass der gesamte Verkehr rein über die Straße An der Bundesbahn aus westlicher Richtung geführt werden sollte.

Eine Anbindung über die Straße An der Kleinbahn wird vom Gutachter nicht empfohlen. Auf fernmündliche Anfrage bestätigte der Gutachter, dass auch der Ver- und Entsorgungsverkehr aus gutachterlicher Sicht wegen der dort vorhandenen hohen Anwohnerdichte nicht über die Straße An der Kleinbahn, sondern wie von ihm auch favorisiert, über die Straße an der Bundesbahn erfolgen soll.

Danach stehen die zu berücksichtigten Planungstatsachen fest.

Der Gutachter ist zu folgendem Ergebnis gekommen: „Der Anschluss des Nahversorgungszentrums kann im IST-Zustand wie auch nach Umlegung der Hammer Straße und Errichtung der Kreisverkehre unsignalisiert komplett über die Straße An der Kleinbahn oder rein über die Straße An der Bundesbahn erfolgen. Die Anbindung über die Straße An der Bundesbahn liefert jedoch bessere Leistungsfähigkeitsergebnisse und weist damit wesentlich mehr Reserven auf als die Anbindung über die Straße An der Kleinbahn.“

Auf Grundlage des verkehrstechnischen Gutachtens ist die verkehrliche Anbindung des geplanten Nahversorgungszentrums im Westen sowohl über die Straße An der Kleinbahn als auch über die Straße An der Bundesbahn vorgesehen. Über die Straße An der Bundesbahn soll der anführende und abfließende PKW-Verkehr (Kundenverkehr) abgewickelt werden. Die Straße An der Kleinbahn soll hingegen unter Einhaltung möglicher schalltechnischer Auflagen zur Anlieferung des Nahversorgungszentrums (Lieferverkehr) dienen. Des Weiteren ist eine Anbindung an die östlich gelegene Industriestraße vorgesehen.

Eine verkehrliche Erschließung im Westen ausschließlich über die Straße An der Kleinbahn oder über die Straße An der Bundesbahn ist nicht beabsichtigt.

Im Jahr 2009 wurden auf der Basis von Belastungszahlen aus einer Verkehrszählung vom 26.03.2009 die in dem o.g. Gutachten ermittelten ausreichenden bis sehr guten Leistungsfähigkeiten für die beiden Kreisverkehre beidseitig der geplanten Unterführung und die Einmündung Langenwiedenweg / An der Bundesbahn unter Berücksichtigung der neuen Verkehrsumlegung sowohl ohne wie auch mit Anbindung des Nahversorgungszentrums bestätigt (PVT, Essen, 2009). Des Weiteren wurde das Gutachten als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe, Dortmund, November 2010) herangezogen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr im Plangebiet für das heutige Verkehrsaufkommen

Da die Stadt Werl planende Behörde ist und für sich keine Bindung an die Ergebnisse des von ihr in Auftrag gegebenen Gutachtens sieht, sehe ich mich zu dieser ergänzenden Stellungnahme veranlasst. Ich weise höflich darauf hin, dass ein fehlerfreies Planungsermessen nur dann vorliegt, wenn alle im Planungsverfahren gewonnenen Erkenntnisse, also auch die Ergebnisse des zitierten Gutachtens, berücksichtigt werden.

Will man das nicht im Planaufstellungsverfahren, bedarf es einer tragfähigen Begründung dafür, durch Feststellung anderer Tatsachen, als der Tatsachen die gutachterlich festgestellt worden sind. Mit anderen Worten: Warum dem Fachgutachten bei der Planung durch den Planaufsteller nicht gefolgt werden soll. Wird dies nicht beachtet liegt bei einer Entscheidung ohne weiteres die Ausübung eines falschen Planungsermessens vor.

Den Planungen fehlt es zudem an der Berücksichtigung der Nachhaltigkeit. Mögliche schalltechnische Auflagen verhindern nicht (so auch die Erfahrung), dass es dennoch nicht nur durch die An- und Abfahrten der Schwerlastfahrzeuge, sondern erst recht durch das Be- und Entladen auch in den Nachtstunden zu erheblichen Konflikten kommen wird.

Auf Seite 4 des Entwurfs einer Begründung zum Vorentwurf unter Nahversorgungszentrum führt der Planaufsteller aus:

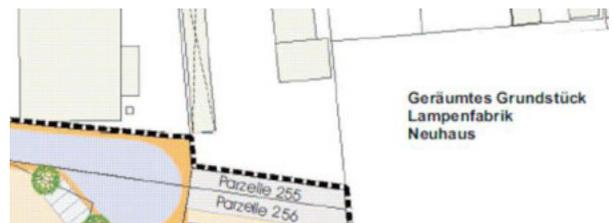
Am östlichen Ende der Straße ist eine Wendeanlage vorgesehen.

Die geplante Wendeanlage ist nachfolgend dargestellt. Danach befindet sich die Wendeanlage nicht am Ende der Straße An der Kleinbahn. Das Ende der Straße befindet sich direkt an der Grenze zum Grundstück der Lampenfabrik Neuhaus. Die dargestellten Parzellen 255 und 256, sind Eigentum der Stadt Werl. In einem Ferngespräch vom 22.01.03 wurde mir über die Amtsleitung des Planungsamtes mitgeteilt, dass die Parzellen 255 u. 256 als Wege und Straßenparzellen im Liegenschaftsbuch eingetragen sind. Am 29.01.03 erhielt ich dann die Nachricht von der Stadtverwaltung, dass am 29.12.76 der Weg An der Kleinbahn durch Ratsbeschluss als Straße gewidmet wurde und die Veröffentlichung am 2.12.76 erfolgte. Der Veröffentlichung die hier vorliegt, ist zu entnehmen, dass der gesamte Weg ohne Einschränkung als Straßenfläche gewidmet worden ist.

Nach den hier vorliegenden Katasteruntersuchungen ist in den 80er Jahren die Parzelle 256 gebildet worden mit dem Inhalt gerade hier eine Wendeanlage zu errichten. Das besagte Grundstück der Lampenfabrik war seit Anfang der 50er Jahre bis auf den heutigen Tag über den Weg An der Kleinbahn und später bis auf den heutigen Tag durch die Straße An der Kleinbahn erschlossen. Bei den Parzellen 255 u. 256 handelt es sich nicht um Vorrats- oder Bauflächen, sondern eindeutig um Straßenflächen. Die Planungen sind abzuändern und der Wendehammer wäre im östlichen Bereich also vor der Zufahrt zu dem Grundstück von Lampen Neuhaus zu planen. Dadurch wären mein Grundstück und das Nachbargrundstück für die Zukunft auch für eine kleingliedrige Bebauung erschlossen. Die Anlieger der Anbaustraße haben schutzwürdig erwarten dürfen, dass das besagte Grundstück in die Erschließungskostenverteilung einbezogen wird. Mit separater Post komme ich auf diesen Vorgang zurück.

sowie das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen nach Fertigstellung der Bahnunterführung Langenwiedenberg und unter Berücksichtigung des geplanten Nahversorgungszentrums ermittelt. Die Ergebnisse werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Grundstücksverhältnisse ist die geplante Wendeanlage südlich der Lagerhalle (Parzelle 254) sinnvoll. Im Gegensatz zu einer nach heutigen Anforderungen ausreichend dimensionierten Wendeanlage im Bereich der Straßenparzellen 255 und 256 ist bei der verfolgten Lösung kein Grunderwerb erforderlich. Das Grundstück der Lampenfabrik Neuhaus und das westlich angrenzende Nachbargrundstück sind über die Straßenparzellen 255 und 256 an die Wendeanlage angebunden und damit aus verkehrlicher

 <p>Im Laufe der letzten 15 Jahre hat sich das B-Plangebiet 52 gerade im südlichen Planbereich zu einem faktischen allgemeinen Wohngebiet entwickelt.</p> <p>Die tatsächlich eingetretenen Verhältnisse im Quartier Kleinbahn / Olakenweg B-Plan Nr. 52 lassen eine Änderung der Ausweisung MI-W und MI-G als WA-Gebiet zu, die ich zumindest für mein Grundstück beantragen werde.</p> <p>Die Planungen südlich der Straße An der Kleinbahn mit einem Nahversorgungszentrum haben wegen der räumlichen Enge, der Nutzung, der Erschließung und der geplanten Andienung zur Ver- und Entsorgung des Nahversorgungszentrums besondere negative Auswirkungen auf das faktische allgemeine Wohngebiet.</p> <p>Nachfolgend zitiere ich auszugsweise aus der Begründung zum B-Plan 52 aus Dezember 1993: - Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Aufgrund von Anfragen, die auf Errichtung von Verbraucher- bzw. Nachbarschaftsläden zielen, zeichnet sich der Beginn einer städtebaulich unerwünschten Ansiedlung innenstadtrelevanter Läden um den Altstadtbereich ab. Ein mögliches Vorhaben an einem der Kernstadt unmittelbar vorgelagerten Standort, mit zentrumstypischen Sortimenten, würde Kundenströme aus dem nördlichen Bereich von Werl binden. Das Primärziel der Stadt ist die "Schaffung eines attraktiven Stadtkerns". zur Standort und Zentrenverträglichkeit von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 52 "Olakenweg / An der Kleinbahn" wird festgestellt, dass Nutzungsarten, die der Zentrenplanung entgegenstehen, auszuschließen sind. Diese Begründung zum B-Plan 52 sollte inhaltlich auch für das B-Plangebiet 102 südlich von der Kleinbahn gelten, zumal die Träger öffentlicher Belange Werl mehr als überversorgt im Bereich der Lebensmittelverkaufsflächen einstufen. Sollte 1993 die Kernstadt und der vorhandene REWE-Laden vor Ansiedlungen im Kleinbahnbereich geschützt werden, soll der REWE-Laden jetzt zu Gunsten eines neuen Nahversorgers mit 3200 qm Verkaufsfläche, kaputtgeschrieben werden. Auch deshalb stehe ich den Planungen eines Nahversorgers südlich an der Kleinbahn angrenzend und dem dafür vorzusehenden Andienungsverkehr mit Be- und Entladen mehr als kritisch gegenüber. Nachfolgend zitiere ich auszugsweise aus der Begründung zum B-Plan 52 Seite 7: Der MI-G Bereich ist durch die vorhandenen Straßen erschlossen, so dass kein weiterer Erschließungsbedarf zu erkennen ist. Sollte jedoch zu einem späteren Zeitpunkt eine kleinteiligere Betriebsansiedlung oder andere Nutzungen, die zurzeit nicht erkennbar sind, weitere Erschließungsanlagen voraussetzen,</p>	<p>Sicht erschlossen. Der Anregung, die Wendeanlage in Richtung Osten zu verschieben wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Gebiete werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe, Dortmund, November 2010) im weiteren Verfahren behandelt. Dabei wird die Anregung, dass es sich bei dem, im Bebauungsplan Nr. 52 „Olakenweg / An der Kleinbahn“ festgesetzten Mischgebiet (MI w) um ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) handelt, berücksichtigt.</p> <p>s. 4.2.2</p>
--	---

ist dies ggfls. über eine Änderung zu regeln.

Ich meine, dass durch die Entwicklung der letzten 16 Jahre eine Änderung des B-Planes hinsichtlich der Nutzung und einer kleinteiligeren Erschließung entlang meiner Südgrenze erforderlich geworden ist. Dies ist nur dadurch zu erreichen, dass der Wendehammer an dem tatsächlichen Ende der Straße An der Kleinbahn (Grenze zum Grundstück Lampen Neuhaus) geplant wird. Diesen Antrag werde ich gesondert stellen.

ergänzendes Schreiben vom 11.07.2011:

3. Bebauungsplan 102 der Stadt Werl Bahnhofsumfeld

3.1 Planungen ab 2001

Durch das Ingenieurbüro IPB wurde 2001 eine Planung zur Unterführung vorgelegt. Ab 2005 wurden diese Pläne als überholt betrachtet und durch die Verwaltung wurde dann selber geplant. Meiner Anregung, die Planungsleistungen der Verwaltung einzustellen sind Verwaltung und Rat der Stadt Werl nicht nachgekommen. 2009 stellte sich die Planung für die Unterführung als Fehlplanung heraus. Ohne, dass der Rat davon in Kenntnis gesetzt wurde, ist dann 2009 das Büro IPB mit der Planung wieder beauftragt worden. Nach meiner augenscheinlichen Beurteilung, ist die Planung des Büros IPB, gegenüber den Planungen der Verwaltung, als technisch wesentlich besser und ausgereifter zu beurteilen. Festzuhalten ist danach, dass danach alle Planungen ab 2001 als Fehlplanungen zu bewerten sind. Von einem wirtschaftlich sinnvollen Handeln kann also nicht gesprochen werden.

3.1.1 Kosten der Fehlplanungen

Auf Anfrage erklärt die Stadtverwaltung, die Kosten für die Planungsleistungen, nicht nachvollziehen zu können. In der GHV heißt es, dass alle Investitionskosten und auch die zu aktivierenden Eigenleistungen, der entsprechenden Kostenstelle zuzuordnen sind. Die Stadtverwaltung ist dazu offensichtlich nicht in der Lage. Insofern muss man schlussfolgern, dass die Stadt Werl auf diesen Kosten sitzen bleiben wird und diese zur Überschuldung beigetragen haben. Es ist einfach nicht vorstellbar, dass die DB als Partner der Stadt Werl sich an Fehlplanungen beteiligen wird, die zudem auch nicht nachgewiesen werden können. Der Unterzeichner unterstellt, dass die DB bei der Verwaltung eingewirkt hat, die Planungsleistungen an ein qualifiziertes Büro zu vergeben. Die bisher angefallenen Kosten für diese Fehlplanungen schätzt der Unterzeichner mit 1,5 Mio. €.

3.1.1.1 Inhalte der Planung 2001

2001 waren an der Hammerstraße eine Unterführung für Radfahrer und Fußgänger und eine Rampe für Fußgänger und Radfahrer in der Unterführung Langenwiedenweg vorgesehen. Ohne sich mit dem Partner der DB zu verständigen, wurde dann lauthals durch die Verwaltung verbreitet, dass wegen der Fehlplanung Unterführung Hammer Straße, nunmehr an beiden Seiten der Unterführung eine Rampe eingebaut werden sollte. Die Feststellung der Verwaltung, dem Fußgänger einen Umweg von 200 m von der

zu 3.1 Planungen ab 2001 und 3.1.1 Kosten der Fehlplanungen

Die Planung der Bahnunterführung Langenwiedenweg ist sowie vor als auch nach 2001 durch die Ingenieurgesellschaft für Planen und Bauen mbH (IPB, Wuppertal) in Begleitung der Stadt Werl erfolgt. Anfang 2009 wurde die bis dahin entwickelte Planung durch das Büro IPB weiter optimiert und auf dieser Grundlage der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ erstellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 102 wurde die Planung der Bahnunterführung Langenwiedenweg durch das Büro Hoffmann & Stakemeier (Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH, Büren, Oktober 2009) im Hinblick auf die verkehrsplanerischen Ansätze und Einhaltung der aktuellen Richtlinien untersucht. Die aus dieser Untersuchung hervorgehenden Anregungen wurden von dem Büro IPB in die weitere Planung, die die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ bildet, übernommen.

In diesem Zeitraum sind seitens der Stadt keine eigenständigen Planungen, somit auch keine Fehlplanungen, zur Unterführung erfolgt.

Einerseits ist das Büro IPB von der Stadt Werl mit der Planung der Bahnunterführung Langenwiedenweg in Bezug auf das Unterführungsbauwerk (Trog) sowie die Anbindung der Straßen und andererseits von der DB hinsichtlich des Überführungsbauwerks sowie der bahntechnischen Anlagen beauftragt. Die Kosten werden vom jeweiligen Auftraggeber selbst getragen. Im Rahmen einer noch abzuschließenden

Hammer Straße zum Langenwiedenweg unter Benutzung der geplanten Unterführung zuzumuten, ist nicht zutreffend. Richtig ist, dass über einen Rückweg über die Bahnhofstraße mit insgesamt rd. 400 m der Eingang zur Stadt erreicht wird. Ein Umweg von 400 m, ist nicht für den Werler Bürger zumutbar. Die DB (s. Seite 9 Anregungen und Bedenken in der Vorlage zur Sitzung) räumt ausdrücklich ein, dass nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz, ein höhengleicher Übergang für Radfahrer und Fußgänger möglich ist. Aus Gründen einer nachvollziehbaren Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, wird es dagegen durch die DB abgelehnt, auf einer Strecke von nur rd. 200 Meter, drei Querungen für Radfahrer und Fußgänger zu bauen, es sei denn, die Kosten von rd. 400.000 €, würden vollständig von der Stadt Werl übernommen.

3.1.1.2 Alternative Planung

Eine Alternative wäre, auf eine Rampe in der Unterführung zu verzichten, wenn dafür eine höhengleiche Überführung für Fußgänger und Radfahrer an der Hammer Straße berücksichtigt würde. Der Verzicht einer Rampe (entsprechend der Planung 2001) wäre problemlos möglich. Das würde jedoch folgerichtig eine weitere Fehlplanung bzw. Umplanung bedeuten.

3.2 Baukosten

3.2.1 Baukosten nach DIN 276

Die DB verlangt von der Stadt Werl, mit Beendigung der Vorplanung, eine korrekte aktuelle Fortschreibung der Kostenschätzung. Wie oben, unter Ziffer 2 dargestellt, will auch hier die Verwaltung dagegen diese Kostenschätzung überspringen, um dann diese, zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Kostenberechnung zu ersetzen. Der Unterzeichner verweist auf seine Ausführungen unter 2.1 Zwingender Planungsablauf Seite 1 ff. Der Unterzeichner ist davon überzeugt, dass die DB nicht auf eine fortgeschriebene, vollständige Kostenschätzung verzichten wird, da die DB als Wirtschaftsunternehmen streng nach dem Kostenmanagement der DIN 276 arbeitet. So stellt die DB den Kostenrahmen, mit dem entsprechenden Zuschlag nach Tabelle *Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Seite Fehler! Textmarke nicht definiert.* in ihren Investition Haushalt als absolute Höchstgrenze ein. Die DB wird schon deshalb nicht auf die Kostenschätzung verzichten, weil nunmehr ein Ingenieurbüro beauftragt ist, welche diese Leistungen zu erbringen hat. Zudem kann die DB die Kostenschätzung entsprechend Tabelle 3-1 Die ersten 3 Leistungsphasen bei Ingenieurbauwerken, mit dem Kostenrahmen vergleichen.

3.2.1.1 Leistungen des Ingenieurbüros nach der HOAI und DIN 276

Nach der HOAI, hat der Ingenieur nach dem Leistungsbild der HOAI 2009, zu § 42 Absatz 1 und § 46 Absatz 2 Anlage 12 und die vom Planer abverlangte Kostenplanung bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsplanung bei den ersten 3 Leistungsphasen zu leisten. Der Unterzeichner verweist auf seine Ausführungen Eingangs unter Ziffer 2.1 Seite 1.

Planungsvereinbarung könnte u.a. die Kostentragung bzw. -teilung für die Planung festgelegt werden.

zu 3.1.1.1 Inhalte der Planung 2001

Abstimmungen mit der DB, auch im Hinblick auf den Bahnübergang Hammer Straße, sind regelmäßig erfolgt. Da eine barrierefreie Unterführung für Fußgänger und Radfahrer an der Hammer Straße aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht realisierbar ist, sollte ursprünglich davon Abstand genommen und als Kompensation ein beidseitiger Fuß- und Radweg an der Bahnunterführung Langenwiedenweg vorgesehen werden. Ein damit verbundener Umweg von ca. 200 m in eine Richtung wurde seitens der Bahn durchaus für zumutbar gehalten.

Die aktuelle Planung sieht an der Hammer Straße einen höhengleichen Bahnübergang für Fußgänger und Radfahrer vor. Nach § 3 des Eisenbahnkreuzungsgesetzes (EKrG) ist grundsätzlich der Erhalt des Bahnüberganges Hammer Straße für Fußgänger und Radfahrer möglich und die gänzliche Aufgabe des Kreuzungspunktes nicht erforderlich. Im Rahmen der Entwurfsplanung sollte ein Konsens mit der DB erzielt werden.

zu 3.1.1.2 Alternative Planung

Die Planung des Büros IPB (1995) zur Unterführung für Fußgänger und Radfahrer an der Hammer Straße (festgesetzt im seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“) sieht ein Steigungsverhältnis von 8 % auf beiden Seiten vor und entspricht nicht den heutigen Vorgaben der Barrierefreiheit, wodurch eine Umplanung notwendig ist. Bei Umplanungen aufgrund geänderter Rahmenbedingungen ist keineswegs von Fehlplanungen auszugehen.

zu 3.2 - 3.2.1.4

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Phase	I	Grundlagenermittlung Bedarfsableitung und verwaltungsinterne Vorentscheidung. Projektdefinition/Voruntersuchung, ggf. Machbarkeitsstudie. Entspricht DIN 18 205 Bedarfplanung im Bauwesen. Kostenrahmen Bauherrenaufgabe.
Phase	II	Vorentwurfsplanung k) Kostenschätzung nach DIN 276 Vergleich Kostenschätzung mit dem Kostenrahmen
Phase	III	Entwurfs- und Genehmigungsplanung g) Kostenberechnung nach DIN 276 e) Finanzierungsplan, Bauzeiten- und Kostenplan, Ermitteln und Begründen der zuwendungsfähigen Kosten sowie Vorbereiten der Anträge auf Finanzierung, h) Kostenkontrolle durch Vergleich der Kostenberechnung mit Kostenschätzung oder wenn eine Preisobergrenze festgesetzt ist z. B. Kostenrahmen dann mit dieser Kostenart

3-1 Die ersten 3 Leistungsphasen bei Ingenieurbauwerken
 Der Auftragnehmer muss zur Begründung seiner berechtigten Honorarforderungen, für den Vorentwurf eine Kostenschätzung und für die Fertigstellung der Entwurfsplanung, eine Kostenberechnung erstellen. Genau diese, zuvor dargestellten Leistungen, wird die DB auch einfordern. Aus zuvor dargestellten Gründen wird deutlich, dass eine Kostenschätzung und vermutlich auch eine Kostenberechnung in der Verwaltung vorliegen müssen. Der Rat der Stadt Werl sollte in der kommenden Sitzung danach fragen, ob gleichartige verwertbare Kostenarten vorliegen. Wenn ja, sollte der Rat darauf bestehen, dass entsprechend Ausführungen unter 2.5 Seite 2, der Rat und damit die Öffentlichkeit diese Kostenarten einsehen kann.

3.2.1.2 Inhalte der Kostenarten
 Bei der Ermittlung der Kostenarten hat der Ingenieur vorrangig die Leistungen nach der KGR7 3 und 4 der DIN 276 die von seinen Planungen berührt sind zu ermitteln.

3.2.1.3 Vollständige Kostenermittlungen nach der DIN 276
 Für die Vollständigkeit der Kostenarten ist der Auftraggeber zuständig. Dies sind die Kosten der KGR 1,2,5-7. Diese Kosten sind durch den Auftraggeber in der jeweiligen Kostenart, dem Ingenieur zu dokumentieren, damit diese Kosten zur Vervollständigung dann zusammen geführt werden können. Genau diese Bauherrenleistung, wird offensichtlich durch die Verwaltung der Stadt Werl nicht beschafft, weil es erkennbar an ausreichendem Fachwissen mangelt. Bezüglich der Information der Öffentlichkeit verweist der Unterzeichner auf seine Ausführungen unter 2.5 Seite 1. Der Rat der Stadt möge beschließen, dass zumindest die unvollständige Kostenschätzung und besser die Kostenberechnung dem Rat zugänglich gemacht wird.

3.2.1.4 Anfrage der CDU vom 09.03.2011 und Antwort der Verwaltung vom 13.04.2011

Ich erinnere daran, dass ich mit meinem Schreiben vom 17.09.2009 eine Anpassung der seinerzeitigen Kostenberechnung, um die Indexsteigerung vorgenommen habe. Das Ergebnis war eine Steigerung von 4,8 Millionen EURO auf 28,8 Mio. €. Für das Jahr 2011, wäre bei einer weiteren Indexanpassung anzunehmen, dass sich ein Wert von rd. 30 Mio. € feststellen lässt. In diesem Schreiben habe ich darauf hingewiesen, dass ein Toleranzrahmen, entsprechend meinen Ausführungen unter 2.6 Seite 3 und Tabelle 2-3 Seite Fehler! Textmarke nicht definiert. noch hinzufügen ist. 30 Mio. € Zuschlag bei Kostenberechnung 20 % würde einen belastbaren Betrag von 36 Mio. € ohne geänderte Planungsziele und ohne Vollständigkeit bedeuten.

Die CDU erhält die Antwort, dass die Kostenberechnung nicht mehr aktuell sein soll und eben wegen der veränderten Planungsziele und wegen Baukostensteigerungen grundlegend überarbeitet werden muss. Auffallend ist, dass die Begrifflichkeiten völlig willkürlich und ohne jeglichen fachlichen Bezug zur DIN 276 Verwendung finden.

Der Bürgermeister hat meine Einwendungen zur Kostenentwicklung in törichter Art und ohne jeglichen Realitätsbezug in einschlägigen Gremien abgetan. Seinen gutmütigen Zuhörern wollte er sogar glaubhaft machen, dass ähnlich, wie an der Unterführung Schützenstraße, die prognostizierten Kosten in der Kostenfeststellung günstiger ausfallen werden. Unhaltbare und fachlich nicht belegbare Aussagen eines Bürgermeisters, die nunmehr durch die Realität überholt werden.

Die von der Verwaltung dargestellte weitere Vorgehensweise ist nur bedenklich.

3.3 Straße an der Kleinbahn

3.3.1 Verkehrstechnisches Gutachten Büro PVT Essen

In dem Gutachten von PVT Essen heißt es:

Die Anbindung über die Straße An der Bundesbahn liefert jedoch bessere Leistungsergebnisse und weist damit wesentlich mehr Reserven auf als die Anbindung über die Straße An der Kleinbahn. Aus verkehrstechnischer Sicht sollte daher die Anbindung des Nahversorgungszentrums über die Straße An der Bundesbahn erfolgen, da die Leistungsfähigkeitsberechnung bessere Ergebnisse liefert als die Berechnung an der Kleinbahn. Aus lärmschutztechnischer Sicht wird auf Grund der geringeren Anwohnerdichte ebenfalls diese Anbindung favorisiert.

Fazit: Auszug Seite 11 des Gutachtens

Die Anbindung des Nahversorgungszentrum aus westlicher' Richtung sollte rein über die Straße An der Bundesbahn erfolgen... Eine reine Anbindung über die Straße An der Kleinbahn ist zwar generell möglich, jedoch aus gutachterlicher Sicht nicht zu empfehlen. Eine Anbindung über die Industriestraße im Osten ist sicherzustellen.

Auf fernmündliche Anfrage bestätigte der Gutachter, dass auch der Ver- und Entsorgungsverkehr aus gutachterlicher Sicht, wegen der dort vorhandenen hohen Anwohnerdichte nicht über die Straße An der Kleinbahn, sondern wie von ihm auch favorisiert, über die Straße an der Bundesbahn erfolgen soll.

Danach stehen die zu berücksichtigten Planungstatsachen fest.

zu 3.3 Straße an der Kleinbahn - 3.3.1 Verkehrstechnisches Gutachten Büro PVT Essen

Grundsätzlich sollte das verkehrstechnische Gutachten des Planungsbüros für Verkehrstechnik (PVT, Essen) aus dem Jahr 2007 zeigen, ob eine zusätzliche verkehrliche Belastung, die durch das geplante Nahversorgungszentrum entsteht, im IST-Zustand und auch nach Umlegung der Hammer Straße aufgenommen werden kann. Des Weiteren sollte eine Aussage darüber getroffen werden, wie das geplante Nahversorgungszentrum im Westen an den Langenwiedenweg und im Osten an die Industriestraße angeschlossen werden kann.

Der Gutachter ist zu folgendem Ergebnis gekommen:
„Der Anschluss des Nahversorgungszentrums kann im IST-Zustand wie auch nach Umlegung der Hammer Straße und Errichtung der Kreisverkehre unsignalisiert komplett über die Straße An der Kleinbahn oder rein über die Straße An der Bundesbahn erfolgen. Die Anbindung über die Straße An der Bundesbahn liefert jedoch bessere Leistungsfähigkeits-

3.3.2 Ergebnisse der Schallschutzuntersuchung

Trotz der unter 3.3.1 beschriebenen Planungstatsachen, hat die Verwaltung den Schallschutzgutachter angewiesen, die Untersuchung entgegen dem Verkehrsgutachten, mit der Belastung durch den Schwerlastverkehr für die Ver- und Entsorgung des Einkaufszentrums zu berücksichtigen. Den Planungen fehlt es zudem an der Berücksichtigung der Nachhaltigkeit. Mögliche schalltechnische Auflagen verhindern nicht, (so auch die Erfahrung) dass es dennoch nicht nur durch die An- und Abfahrten der Schwerlastfahrzeuge, sondern erst recht durch das Be- und Entladen auch in den Nachtstunden zu erheblichen Konflikten kommen wird. Und was nutzen die besten baulichen Schalldämmmaßnahmen, wenn kein Fenster geöffnet werden kann oder im Frühjahr und Sommer ein Aufenthalt im Garten wegen der Lärm-belästigung nicht möglich erscheint.

Das, die Stadt Werl, als planende Behörde, keine Bindung an die Ergebnisse des von ihr in Auftrag gegebenen Verkehrsgutachtens sieht, ist unerhört. Der Unterzeichner weist darauf hin, dass ein fehlerfreies Planungsermessen nur dann vorliegt, wenn alle im Planungsverfahren gewonnenen Erkenntnisse, also auch die Ergebnisse des zitierten Verkehrsgutachtens, berücksichtigt werden.

Will man das nicht (wie in diesem konkreten Fall) im Planaufstellungsverfahren, bedarf es einer tragfähigen Begründung dafür, durch Feststellung anderer Tatsachen, als der Fakten, die gutachterlich festgestellt worden sind. Eine tragfähige Begründung der Verwaltung, zu einem abweichen von den gutachterlichen Planungstatsachen, gibt es nicht. Mit anderen Worten: Warum dem Verkehrsgutachten bei der Planung durch den Planaufsteller nicht gefolgt werden soll ist unbekannt. Es liegen auch keine Hinweise darüber vor, ob das öffentliche Interesse, bei Berücksichtigung der Planungstatsachen, beeinträchtigt würde. Wird dies nicht beachtet, liegt bei einer Entscheidung, ohne weiteres, die Ausübung eines falschen Planungsermessens vor.

Das Schallschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Überlagerung der Geräuschemissionen des Bahnverkehrs mit dem Ver- und Entsorgungsverkehr für das Einzelhandelszentrum, es zu erheblichen baulichen Schallschutzmaßnahmen kommen muss, um überhaupt eine Grenzwertigkeit, erreichen zu können.

Die Verwaltung hat es nicht für notwendig gehalten, die Kosten der Schallschutzmaßnahmen je Gebäude und wer die Kosten zu tragen hat mitzuteilen. Durch diese Feststellung erhalten die Gebäude zudem eine deutliche Wertminderung und die Lebens- und Aufenthaltsqualität sinkt in den betroffenen Gebäuden. Leerstände sind vorprogrammiert.

3.3.3 Folge

In der Vorgehensweise der Verwaltung sieht der Unterzeichner einen Sorgfaltsrechtspflichtverstoß des Bürgermeisters. Der Rat sollte sich aufgefordert fühlen, die Bürger und Wähler vor einer derartigen unbegründeten Planungswillkür zu schützen. Der Rat sollte möglichst einstimmig derartige Planungsabsichten zum Schutz der Bürger, mit einer entsprechenden kritischen Würdigung, zurückweisen. Sollte der Rat sich dazu nicht entschließen können, ist wenigstens für Aufklärung zu sorgen, wer für die umfangreichen baulichen Schallschutzmaßnahmen einzustehen hat und wie hoch die Kosten eingeschätzt werden.

Wenn die Stadt Werl, als möglicher Verursacher dafür einzustehen hat, sind diese Kosten auch in einer

ergebnisse und weist damit wesentlich mehr Reserven auf als die Anbindung über die Straße An der Kleinbahn.“

Auf Grundlage des verkehrstechnischen Gutachtens ist die verkehrliche Anbindung des geplanten Nahversorgungszentrums im Westen sowohl über die Straße An der Kleinbahn als auch über die Straße An der Bundesbahn vorgesehen. Über die Straße An der Bundesbahn soll der anführende und abfließende PKW-Verkehr (Kundenverkehr) abgewickelt werden. Die Straße An der Kleinbahn soll hingegen unter Einhaltung möglicher schalltechnischer Auflagen zur Anlieferung des Nahversorgungszentrums (Lieferverkehr) dienen. Des Weiteren ist eine Anbindung an die östlich gelegene Industriestraße vorgesehen. Eine verkehrliche Erschließung im Westen ausschließlich über die Straße An der Kleinbahn oder über die Straße An der Bundesbahn ist nicht beabsichtigt.

Im Jahr 2009 wurden auf der Basis von Belastungszahlen aus einer Verkehrszählung vom 26.03.2009 die in dem o.g. Gutachten ermittelten ausreichenden bis sehr guten Leistungsfähigkeiten für die beiden Kreisverkehre beidseitig der geplanten Unterführung und die Einmündung Langenwienweg / An der Bundesbahn unter Berücksichtigung der neuen Verkehrsumlegung sowohl ohne wie auch mit Anbindung des Nahversorgungszentrums bestätigt (PVT, Essen, 2009). Des Weiteren wurde das Gutachten als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe, Dortmund, November 2010) herangezogen.

zu 3.3.2 Ergebnisse der Schallschutzuntersuchung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschemissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr im Plangebiet für das heutige Verkehrsaufkommen sowie das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen nach Fertigstellung der Bahnunterführung Langenwienweg und unter Berücksichtigung des geplanten Nahversorgungszentrums ermittelt. Die Ergebnisse werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

vollständigen Kostenschätzung nach DIN 276 zu berücksichtigen.

3.4 Nachnutzung des REWE Marktes

Nach den jetzigen Planungen soll der REWE Markt kaputt geschrieben werden. Es ist dem anwaltlichen Vertreter der Eigentümer des REWE Marktes beizupflichten, dass dieser Vorgang einer behördlichen Enteignung gleich kommt. Die Aussagen der Verwaltung, dass die Kaufpreisverhandlungen mit den Eigentümern daran gescheitert sind weil die Kaufpreisvorstellungen der Eigentümer zu hoch sich darstellen, sind empörend und unbegründet. Sollte sich herausstellen, dass mit Abverkauf der 900 qm Grundstücksfläche und Abwerbung des REWE-Marktes in das neue geplante Einzelhandelszentrum An der Kleinbahn erfolgen, ist eine wirtschaftliche Gesamtnutzung nicht mehr gegeben. Die Zeichen lassen auf eine streitige Auseinandersetzung schließen. In einem derartigen gerichtlich zu bewertenden Fall kommt nur das genormte Ertragswertverfahren zum Einsatz. Das Ertragswertverfahren beruht auf reinen emotionsfreien Berechnungsvorschriften. Die Stadtverwaltung sollte schon aus dem Vorsichtsprinzip sich einer Ertragswertermittlung bedienen, um eine Grundlage für weitere unstreitige Verhandlungen führen zu können. Vorbehalte wie Kaufpreisvorstellungen sind zu hoch sollten unterbleiben, solange es keine Begründung zu diesen Vorbehalten gibt.

3.5 Überprüfung der Vorplanung durch die DB

In einem Aktenvermerk vom 22.02.2011 über die Besprechung vom 16.02.2011 mit der DB Netz AG in Hamm, fordert die Bahn ein, die Vorplanung zum Abschluss zu bringen und die Kostenschätzung zu aktualisieren. Entsprechende Unterlagen sind der Bahn über das Büro IPB für Prüfungszwecke zu übermitteln. Danach ist durch die Stadt Werl und dem Auftragnehmer der Ingenieurleistungen eine vollständige Kostenschätzung geschuldet, aus denen die Vertragspartner eine Kostenteilung herleiten können. Der Unterzeichner verweist auf seine Ausführungen unter 3.2.13.2 ff Seite 4.

Aus dem Vorsichtsprinzip, sollte der Rat sich dafür einsetzen, die Ergebnisse aus der Prüfung durch die DB abzuwarten und die Verwaltung anzuweisen, an der Vervollständigung der vorliegenden Kostenschätzung nach der DIN 276 zu arbeiten, die ohnehin durch die DB eingefordert werden wird. Der Unterzeichner geht davon aus, dass unabhängig davon, die DB einen eigenen Kostenrahmen und Kostenschätzung erstellen wird und diese nach Ziffer 2.6 Seite 3, mit einem Zuschlag entsprechend der Tabelle *Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Seite Fehler! Textmarke nicht definiert.* versieht, die dann zu belastbaren Kostenarten führen.

Es würde Sinn geben, diesen Tagesordnungspunkt ersatzlos von der Tagesordnung zu nehmen. Erst bei Vorlage der Prüfungsergebnisse der DB und Vorlage einer vollständigen Kostenschätzung macht es Sinn, diesen Tagesordnungspunkt zu beraten.

4 Allgemeines zur Stadtplanung

4.1 Einzelhandelsansiedlungen in Werl

Nach den Feststellungen der IHK und des Einzelhandelsverbandes ist Werl mit Einzelhandelsflächen

zu 3.3.3 - 4.2.3

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

überversorgt. Die angedachten Neuplanungen Aldi an der neuen Wulf-Hefe-Spange ein Einzelhandelszentrum an der Kleinbahn usw. führen nur zu einem Verdrängungswettbewerb und Leerständen. Diese eindimensionalen Kisten besitzen keine Architekturen sondern dienen der Verunstaltung. Die Gebäude können genauso gut in einem Gewerbegebiet untergebracht werden, weil die Kundschaft sowieso das Auto zum Einkaufen benötigt. Hinzu kommt, dass Einkaufen ohnehin lediglich der Versorgung dient und als Lasteinkauf empfunden wird. Aufenthaltsqualitäten die zum Verweilen einladen gibt es nicht. Derjenige der einen Lasteinkauf tätigen muss fährt vor, dass Fahrzeug wird beladen um dann schnell diese Einkaufskiste zu verlassen. Danach fährt man an Orte mit Aufenthaltsqualitäten, um das Leben zu genießen und entspannt weitere ergänzende Qualitätseinkäufe zu tätigen.

4.2 Bau- und Planungsrecht

Das Bauordnungsrecht § 12 Gestaltung und das BauGB als Generalklausel § 1 Abs. 5 haben im Wesentlichen gemeinsam, dass Bauvorhaben mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßenbild, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten. Zudem ist auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung Rücksicht zu nehmen.

4.2.1 Der Begriff der Verunstaltung

Mit dem Ausschluss von Verunstaltungen soll im Planungs- und Bauordnungsrecht verhindert werden, dass bauliche Zustände geschaffen werden, die auf den Beschauer hässlich wirken. Es sollen Zustände verhindert werden, die in optisch-ästhetischer Hinsicht grob unangemessen oder Unlust erregend sind. Verschiedene Literaturquellen haben den Begriff der Verunstaltung in der Weise verdeutlicht, dass die bauliche Anlage einen Eindruck schaffen muss, der als krass oder belastend empfunden wird, das Gefühl des Missfallens erweckt und Kritik und den Wunsch nach Abhilfe herausfordert oder geschmacklos ist. Eine Verunstaltung ist eine das Schönheitsgefühl störende Entstellung eines Bauwerks, einer Landschaft oder eines Städtebildes. Insofern berücksichtige die sicherheitsrechtliche Verunstaltung auch sozialrechtliche Tendenzen, indem die Verunstaltung die krasseste Form der sozialen Beeinträchtigung des Schönheitsempfindens darstelle. Eine „Verunstaltung“ bedeute so viel wie ein Stilbruch, die handgreifliche Negation des Schönen. Der Verunstaltungsschutz habe damit den Zweck, Unlustgefühle hervorrufende krasse Gegensätzlichkeit und Widersprüche im Erscheinungsbild bebauter Gebiete abzuwehren, die bei einem nicht unbeträchtlichen, in durchschnittlichem Maße für gestalterische Eindrücke aufgeschlossenen Teil der Betrachter anhaltenden Protest auslösen. § 12 BauO NRW dürfe bei einem umgebungsbezogenen Verunstaltungsverbot zum Beispiel nicht dazu dienen, von herkömmlichen Baustilen abweichende Bauformen schlechthin nicht zuzulassen. Lediglich der Gegensatz zwischen der baulichen Anlage und der Umgebung dürfe von dem Betrachter nicht als belastend oder unlustregend empfunden werden.

4.2.2 Der Umgang mit der Geschichte und dem Städtebaulichem Denkmalschutz

Die Wahrung des kulturellen Erbes ist verstärkt geboten, weil sie dem Wunsch vieler Menschen entgegenkommt, sich ihrer Vergangenheit verpflichtet, für die Zukunft verantwortlich zu fühlen. Gerade unter

dem Leitsatz des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitpläne die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln haben, ist im städtebaulichen Entwurf eine in die Zukunft gerichtete Perspektive zu sehen, die durch den Planer zu würdigen und zu berücksichtigen ist. Genau diese Würdigung gibt es in Werl nicht. Statt Verunstaltungen nach 4.2.1 Seite 9 zu verhindern, wird mit Zustimmung des Rates für Verunstaltung gesorgt. Seit dem 18. Jh., dem Zeitalter der Aufklärung, wird unter dem Genius loci allgemein der "Gemeingeist" (Tätigkeit für das Gemeinbeste) verstanden, "der alles in Rücksicht auf das Ganze beseelt". Und genau daran mangelt es. In gegenwärtiger Auffassung wird Genius temporis definiert als "die sich in allen Erscheinungen eines Zeitalters offenbarende Gleichartigkeit der geistigen Haltung, des Stils, der Lebensform und Ideen." Im Genius temporis drückt sich insoweit das Bewusstsein einer Epoche aus, dass in einem bestimmten Stil von baulichen Anlagen und Einrichtungen seinen zeitgebundenen Ausdruck findet. Die jetzige Epoche der Werler Stadtplanung wird mit die Zeit der Verunstaltung und des Niedergang der Stadt Werl bezeichnet werden. Der Bürgermeister und sein Fachbereichsleiter sollen Vorsorge treffen, dass nachfolgende Generationen nicht noch Ihre Grabsteine steinigen.

4.2.3 Folge

Die Ansiedlung von Kisten und die Verunstaltung in Werl halten an. Der Bürgermeister und sein Fachbereichsleiter haben keine sinnliche Intelligenz nachzuweisen, die für eine Gestaltung mit Aufenthaltsqualitäten in dieser Stadt sorgen könnte. Stadtplanung kann nicht nach der Baunutzungsverordnung betrieben werden. Die Grundsätze der fachübergreifenden Sozialökologie müssen die Parameter für eine Stadtgestaltung sein. Die Einflussgröße der Sozialökologie verweist auf Ästhetik und das Paradigma unserer Zeit lautet, dass nur gut gestaltete Innenstädte den Zukunftskampf überleben können. Menschen fühlen sich in gut gestalteten Städten wohl. Aus Dankbarkeit bringen sich diese Menschen in die Gemeinschaft ein. Ein wohlfühlen ist in dieser Stadt und damit einbringen in die soziale Gemeinschaft, ist in der überwiegenden Bevölkerung in Werl, nicht feststellbar. Werl scheint den Überlebenskampf bereits verloren zu haben, denn weitere Planungen verweisen wieder auf Verunstaltung.

Stadtplanung und Bauordnung NRW, als Grundlage für das Bauen im Bestand, gerät somit in die Nähe einer "Vertrauthitsplanung", sofern die Wahrung der Geschichtlichkeit eines Ortes ein leitender Aspekt einer städtebaulichen Verantwortung ist. Ihren Ausdruck findet diese Haltung in der Akzeptanz der historischen Sinnträger eines Ortes. Und genau an dieser Akzeptanz mangelt es. Von einer Vertrauthitsplanung kann in Werl nicht gesprochen werden und das beweisen die Verunstaltungen aus den letzten Jahren und der Gegenwart mit denen den Sinnträgern der Erhaltungsbildschutz rigoros genommen wurde und noch genommen wird.

Dem Bürgermeister fehlt es an Visionen und klaren gestalterischen städtebaulichen Zielen. Vom Bürgermeister muss man annehmen, dass er mit seinem Fachbereichsleiter eine Stadtplanung verfolgt, bei denen es beiden an den notwendigen Gestaltungsvorstellungen mangelt.

Die Fraktionen im Rat der Stadt Werl sind aufgerufen, dafür zu sorgen, dass die Verunstaltungen für das Gemeinbeste abgestellt werden.

2) Bürger/in 2
Schreiben vom 01.07.2009

Anregungen

1) Den Wunsch vieler Werler und Besucher unserer Stadt entgegenzukommen, möglichst unkompliziert den „Werler Norden“ zu erreichen, rege ich an, vom Salinenring v. Hammer Straße herkommend die lt. B. Plan Nr. 102 geplante neue Straße ab Haus Nr. Hammer Straße 32 vor der Besetzung Haus Nr. Hammer Straße 24 in Fahrtrichtung Langenwiedenweg Bahnübergang zunächst einbahnig mit Rad- und Fußweg zum früheren „Kartoffellager Preker“ bis zum „Langenwiedenweg“ zunächst in aller Kürze auszubauen. Meines Wissens benötigt der Bauherr (Stadt Werl) nur eine relativ kleine Fläche „Grunderwerb“ von max. 300 m² zu investieren.

Die augenscheinlich in ungepflegtem Zustand liegende Fläche (Garten) entlang des Grundstücks Rubart Haus Nr. 24 und der verlaufende Weg (Zufahrt v.d. Hammer Str. zur Tankstelle Rubart) (von meinen Eltern u. Großeltern früher mir bekannt gemachte, öffentliche Weg) wurde in alter Flurbezeichnung als „Kohlenweg“ bezeichnet sowie das frühere „Kartoffellager Preker“ ist ebenfalls seit Jahren schon in städt. bzw. GWS-Besitz.

Auf dem GWS-Gelände kann ein größerer Kreisel angelegt werden u. weitere Straßenführungen Langenwiedenweg Richtung Norden - Bahnübergang, Richtung Süden - Fahrtrichtung Osten über Ladestraße Bahnunterführung Schützenstraße etc.

Von weiteren kurz- bis mittelfristigen Planungen wie z.B. Bahnunterführung Straßenverlauf etc. rate ich schließlich auch anlässlich des als desolat zu bezeichnenden langjährigen städt. Haushalts ab. Sie berichten in Ihrer Umschreibung des B.-Planes Nr. 102 richtigweise, dass auf Grund veränderter Verkehrsströme nach Abzug des Militärs nach 1990 (Bau des Hanseringes - Umgehungsstraße B1 n - (AB Auf-/Abfahrt Süd A 44) der Straßenverkehr seit 1991 - 2007 um über 30 % abgenommen hat.

Eine von der Bundesbahn als dringend notwendige Sanierung der Bahnlinie Werl - Unna wird mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auch eine 2-spurige Bahnunterführung „Salinenring“ bedeuten. Hier würden doch seitens der Stadt Werl lediglich die Straßenanschlüsse kostenmäßig belasten.

Als weitere Anregung möchte ich vortragen: Das ca. 1,8 ha Flächengroße in GWS-Besitz übergangene Kleinbahn und Bahngelände (früherer Güterbahnhof) mit geeigneter Straßenführung für die Zukunft in Mi I + Mi II - Mischgebiet auszuweisen. Für kleine - mittlere Handwerksbetriebe würde sicher auch in naher Zukunft Bedarf sein.

Entsprechende Steuereinnahmen dieser Gewerbe würden unserer Stadt gut tun.

Die neue Führung der Hammer Straße steht im Zusammenhang mit der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg. Die vorgesehene Bündelung des motorisierten Verkehrs im Bereich des Langenwiedenweges erfordert eine Anbindung der Hammer Straße an den Langenwiedenweg. Gegenwärtig kann die Bahnlinie an den Bahnübergängen Langenwiedenweg und Hammer Straße gequert werden, so dass eine Verknüpfung der Hammer Straße mit dem Langenwiedenweg und damit eine Umlegung des motorisierten Verkehrs vor Herstellung der Bahnunterführung Langenwiedenweg nicht Ziel führend ist.

Der heutige Bahnübergang Hammer Straße soll für den motorisierten Verkehr aufgegeben und im Bereich des Langenwiedenweges eine Bahnunterführung hergestellt werden. Die beiden Hauptverkehrsstraßen Hammer Straße und Langenwiedenweg sollen miteinander verknüpft werden, um den motorisierten Verkehr im Bereich der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg zu bündeln. Ziel ist die Herstellung einer sicheren und leistungsfähigen Verkehrs-führung für alle Verkehrsteilnehmer sowie die Aufhebung der Trennwirkung der Bahnlinie.

Außerdem wird über die Straße An der Bundesbahn eine Verbindung zur Bahnunterführung Schützenstraße hergestellt. Eine Umlegung des gesamten Verkehrs zur Bahnunterführung Schützenstraße stellt keine Alternative zur geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg dar, weil damit Umwege und Verkehrsverlagerungen einhergehen würden, die zu erheblichen Problemen in der Abwicklung der Verkehre und letztendlich zu städtebaulichen Konflikten führen würden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine detaillierte Kostenberechnung nicht zwingend erforderlich.

Der früher als „Güterschuppen“ bezeichnete Umschlagplatz für kleine Stückgütermengen sollte zu Gunsten einer modernen Umschlaghalle mit Gabelstaplerverkehr - Umschlag Bahn/Straße Platz machen.
Eine an der Umschlaghallenanbindung geführte Verbindungsstraße Langenwiedenweg - Ladestraße - Bahnunterführung - Schützenstraße würde sowohl den Bahnübergang Langenwiedenweg als auch Hammer Straße verkehrlich zusätzlich wesentlich entlasten.

Bedenken

Starke Bedenken habe nicht nur ich, sondern ein Großteil der „Werler Bürger“, welche sich leider erst äußern, wenn es zu spät ist, oder sich nur flüsternd äußern unter Freunden.
In Ihrer als großzügig vorgestellten Planung bzw. Nutzung des Güterbahnhofsgebietes in ein Nahversorgungszentrum mit einer Größe von geplanten 3200 m², die sich dann leicht noch infolge weiterer Attraktivitäten um 20 % bis 30 % erhöhen könnten.

Diese zusätzlich auf die Werler „Einkaufsstadt“ vollständig als überzogen zu bezeichnen, dann angebotene Verbrauchermarktfäche wird den Wareneinkaufswert pro Einkaufswagen weiter ins „Minus“ reduzieren. Die Folge wird sein: wegen Überangebot im gesamten Stadtmittengebiet noch mehr leerstehende Verkaufsräume - unordentliche Präsentation von Warenangeboten = Unlust des Kaufsinteresses.
Sie selbst beziehen sich in Ihrer Gebietsausweisung auf Seite 12 Ihres B.-Planes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“:

„Auf Grundlage der Strukturuntersuchung Einzelhandel (BBE Unternehmensberatung GmbH 2005) sollen zentrenrelevante Sortimente nur an Standorten innerhalb des zentralen Versorgungsbereich zugelassen werden.“

Es ist Ihnen doch sicher bekannt, dass diese herangezogene Strukturuntersuchung Einzelhandel (BBE Unternehmensberatung GmbH 2005) diese ihre Empfehlungen nicht heute nach 4 Jahren seit 2005 sondern aus den damals veröffentlichten Erfahrungswerten gleichgearteten Einzelhandels bezogen hat.
Offensichtlich haben Sie es übersehen, vorsätzlich oder unwissentlich, dass seit 2005 bis heute 1. Kaufland, 2. Netto-Stadtmitte, Randbereich, 3. Lidl-Edeka im Süd-Westen, 4. Aldi im Norden und einem gepl. Lebensmittler an der Wulfhefe Spange = insgesamt mehr als 3500 qm zu den bereits vor 2005 bestehenden Markt = VK- Flächen hinzugekommen sind.

Dies alles bei laufend noch nachlassender Bevölkerung bzw. Einwohnerzahl.
Vorstehende echt und nicht mit den Haaren herbeigezogene Bedenken geben mir ernsthaft Veranlassung, Sie dringendst zu warnen, weitere Gedanken und Kosten in Ihr Vorhaben „Nahversorgungszentrum“ zu investieren.

Bei allem Verständnis, wegen der Illiquidität des Haushaltes der Stadt Werl, das Bahngelände zu einem möglichen Höchstpreis pro qm oder ha an den Mann (Investor) zu bringen, so ist nach wie vor m.E.

Allgemeine Aussagen, die maßgeblich für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind, werden im weiteren Verfahren in der Begründung getroffen.

Verkehrszählungen belegen, dass der Verkehr auf der Hammer Straße und auf dem Langenwiedenweg und damit auch an den beiden Bahnübergängen von 1991 - 2007 um über 30 % abgenommen hat (s. verkehrstechnische Gutachten Baier 1991, Hagen 2001 und PVT 2007). Dennoch sind die Hammer Straße und der Langenwiedenweg wichtige Verbindungen (Hauptverkehrsstraßen) zwischen dem nördlichen und südlichen Stadtgebiet, so dass die Verkehre nicht ohne weiteres umgelegt werden können. Darüber hinaus sind bezüglich des Eisenbahnüberführungsbauwerkes über den Salinenring von der DB Netz AG keine Maßnahmen im Betrachtungszeitraum bis 2019 geplant, da eine Sanierungsbedürftigkeit nicht gegeben ist. Ferner würden sich aus einem 2-spurigen Ausbau der Bahnunterführung Salinenring Vorteile für die Stadt ergeben, so dass sie diesen Umbau eventuell selbst finanzieren müsste. Davon abgesehen werden die kreuzungsbedingten Kosten nach § 13 Abs. 1 Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) von der DB Netz AG, von der Stadt und von dem Bund zu je einem Drittel getragen.

Grundsätzlich wird mit der Ausweisung einer Teilfläche (ca. 1,1 ha) des ehemaligen Kleinbahngeländes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.200 m² das Ziel verfolgt, im nördlichen Stadtgebiet eine marktfähige Versorgungseinheit mit deutlichem Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel und Getränke) zu schaffen.
Die beiden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (REWE am Langenwiedenweg und ALDI an der Belgischen Straße) liegen räumlich voneinander getrennt und profitieren damit nicht voneinander bzw. es können keine Synergieeffekte erzielt werden. Des Weiteren ist die Zukunftsfähigkeit des REWE-Marktes am heutigen Standort durch eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt. Hier

<p>höchste Priorität der Politik und Verwaltung nicht kurzfristig, sondern mittel - langfristig zum Wohl und Ausgewogenheit der Stadt Werl und Ihrer Bevölkerung ernsthaft besorgt zu sein.</p> <p>Außerdem habe ich noch im Gedächtnis, dass anlässlich der öffentlichen Veranstaltung im Bahnhof Werl „Vorstellung des B.-Planes Nr. 102“ ein als maßgeblich m. Verantwortung ausgestatteter Beamter der Stadt Werl u.a. vor versammeltem Publikum sagte: „Nach Durchführung der geplanten Bahnunterführung habe sich die Stadt dermaßen finanziell verausgabt und festgelegt, dass in folgenden 25 Jahren keinerlei finanzieller Spielraum für evtl. weitere wichtige Dinge mehr vorhanden sei“.</p> <p>Auch diese Aussage sollte den Politikern/der Verwaltung Veranlassung sein, auf die weiteren Planungskosten, Bau der Bahnunterführung Langenwiedenweg zu verzichten.</p> <p>Selbstverständlich bin ich gern bereit, evtl. „örtlich Erklärungen“ zu meinen Anregungen zu erteilen.</p>	<p>bietet das geplante Nahversorgungszentrum eine Perspektive.</p> <p>Die restlichen Flächen zwischen den Straßen An der Kleinbahn und An der Bundesbahn werden in Anlehnung an vorhandene angrenzende Nutzungen als Mischgebiete festgesetzt, in denen u.a. kleine bis mittlere Handwerksbetriebe zulässig sind.</p> <p>In der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel in Werl (BBE Unternehmensberatungs GmH, Köln, 2005) wurde für den nördlichen Kernstadtbereich die Ausprägung eines eigenen Nahversorgungsschwerpunktes vorgeschlagen. Dabei wurde nicht nur die damalige Einzelhandelsstruktur zu Grunde gelegt, sondern es wurden auch Planvorhaben (z.B. Erweiterung EDEKA an der Unnaer Straße) und deren Auswirkungen bei Realisierung berücksichtigt. Es wurde eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Werl um insgesamt max. 8.190 m² angenommen. In Bezug auf die Verkaufsflächen für Lebensmittel und Getränke wurde von einer Erhöhung um ca. 4.770 m² ausgegangen (einschließlich des geplanten Nahversorgungszentrums).</p>
<p>3) Bürger/in 3 Schreiben vom 27.06.2009</p> <p>Im Entwurf steht: <i>Zudem ist aufgrund der Nähe der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg das nord-westlich gelegene Heiligenhäuschen an seinem Standort nicht zu halten.</i> Ich bitte um Umsetzung des für die Historie Werls wichtigen Heiligenhäuschens. Durch den Bebauungsplan ergeben sich Grünflächen, auf denen eine Umsetzung (zumindest der Fassade) erfolgen kann.</p>	<p>Auf Grundlage einer überarbeiteten Trassierung (Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH, Büren, Oktober 2009) kann das Heiligenhäuschen an seinem Standort erhalten werden. Eine Umsetzung des Heiligenhäuschens ist demnach nicht erforderlich.</p>
<p>4) Eigentümer/in (vertreten durch Rechtsanwalt) Schreiben vom 26.06.2009</p> <p>In der Sache selbst lässt meine Mandantin, deren Interessen ich bekanntlich seit Oktober 2007 vertrete, folgendes mitteilen:</p> <p>1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ weist einen wesentlich höheren Flächenbedarf aus mit der Folge, dass für die Verkehrsführung im westlichen Bereich des überplanten Gebietes (Verknüpfung der Straße „An der Bundesbahn“ mit dem „Langenwiedenweg“ und „Bahnunterführung Langenwiedenweg“ eine weitaus größere Fläche des im Eigentum meiner Mandantin stehenden</p>	<p><u>zu 1.</u> Auf der Grundlage einer überarbeiteten Trassierung (Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH, Büren, Oktober 2009) werden von dem Grundstück Langenwiedenweg 7 /</p>

Grundstücks „Langenwiedenweg 7 / Brandisstraße 2“ benötigt wird. Die konkret benötigte Fläche ist zwar weder dem Bebauungsplan, noch dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen, dürfte aber bei ca. 2.300 qm bis 2.500 qm liegen.

Dies macht deutlich mehr als 1/3 der Gesamtfläche des Grundstücks meiner Mandantin (5.960 qm) aus. Dem bei Realisierung der Planung verbleibenden Restgrundstück würden die notwendigen Stellplätze fehlen, um eine in diesem Bereich erlaubte Nutzung auf Dauer zu gewährleisten. Dies stellt eine Enteignung dar, die durch öffentliche Belange nicht gerechtfertigt ist.

In der Grundstücksausschreibung Einzelhandelsstandort „Nahversorgungszentrum Werl-Nord“ vom Sommer 2006 hatte die Stadt Werl interessierten Investoren aufgegeben, dass im Zuge der Konzeption des Nahversorgungszentrums auch eine sinnvolle und verträgliche Nachnutzung für das Gelände/Gebäude meiner Mandantin gefunden werden müsse.

Es wurde ein umsetzbares Konzept für die Nachnutzung des heutigen „Rewe-Standorts“ erwartet, und zu einem der Auswahlkriterien für den Zuschlag an einen Investor erhoben. Dies war auch Vorgabe gem. der Vorlage zum Planungsausschuss vom 13.12.2005 und des Rates vom 15.12.2005.

Damals ging man davon aus, lediglich eine Fläche von ca. 1.000 qm im südöstlichen Grundstücksteil meiner Mandantin für die Neuansbindung des Langenwiedenwegs zu benötigen. Die benötigte Fläche hat sich heute also mehr als verdoppelt und macht die bisherige, aber auch ähnliche Nutzungen völlig unmöglich, wie bereits dargelegt. Potenziellen Investoren wird damit ein Nachnutzungskonzept unmöglich gemacht. Es ist vermutlich auch nicht mehr Auswahlkriterium für den Zuschlag.

Zumindest wurde in der Beschlussvorlage zur öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 17.04.2007 empfohlen, diese Bedingung im Hinblick auf angeblich zu hohe Kaufpreisforderungen meiner Mandantin aufzugeben.

Hier ist nicht bekannt, ob entsprechend diesem Vorschlag dann auch ein Beschluss erfolgte. Tatsache ist aber, dass es zu keiner Zeit überzogene Kaufpreisforderungen gegeben hat. Der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung mbH wurde unter dem 18.04.2008 die konkrete Höhe des einzigen Kaufpreisangebots mitgeteilt. Auch der dortige Geschäftsführer hielt das Angebot für keinesfalls wertangemessen.

Nun, da feststeht, dass meiner Mandantin eine mehr als doppelt so große Grundstücksfläche und damit der für eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks notwendige Parkraum entzogen werden soll, ist ein tragfähiges Nachnutzungskonzept unabdingbare Voraussetzung, sollen jahrelange Rechtsstreitigkeiten vermieden werden, die der Umsetzung der noch zu überarbeitenden Planungen entgegenstehen würden.

Meine Mandantin empfindet es als besonders befremdlich, dass hier die Stadt bzw. die stadt-eigene Tochter GWS zur möglichst gewinnbringenden Vermarktung von in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken ausgerechnet den Mieter meiner Mandantschaft, die Firma Rewe und deren Tochterunternehmen, die Fa. Trinkgut, abwirbt, indem sie dieser in dem nur wenige Meter entfernten

Brandisstraße 2 (REWE-Grundstück) ca. 900 m² beansprucht. Demzufolge liegt der Flächenbedarf nunmehr deutlich unter 2.500 m².

Im Zuge der Realisierung der Bahnunterführung Langenwiedenweg und die damit verbundene Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg können die für eine öffentliche Verkehrsfläche benötigten ca. 900 m² durch südwestlich an das REWE-Grundstück angrenzende städtische Teilflächen nahezu komplett ausgeglichen werden.

Ursprünglich war vorgesehen, dass der potenzielle Investor eine Folgenutzung für das jetzige REWE-Grundstück herbeiführt, jedoch hat sich in verschiedenen Gesprächen mit potenziellen Investoren/ möglichen Betreibern und dem Eigentümer des jetzigen REWE-Grundstückes herausgestellt, dass dies aufgrund hoher Kaufpreiserwartungen des Eigentümers des jetzigen REWE-Grundstückes nicht möglich ist. Die beiden Punkte:

1. Folgenutzung auf dem jetzigen REWE-Grundstück und
2. Entwicklung eines Nahversorgungszentrums sollen nunmehr unabhängig voneinander gelöst werden.

Vor diesem Hintergrund wurde in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 17.04.2007 die Abgrenzung des Änderungsbereiches (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“), in dem nur eine Teilfläche (ca. 1.000 m²) des Rewe-Grundstückes einbezogen wurde, beschlossen. Des Weiteren ist vor diesem Hintergrund im Jahr 2008 die landesplanerische Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 LPIG NRW erfolgt.

Da das Grundstück des jetzigen REWE-Marktes in einem, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Mischgebiet liegt, in dem u.a. Einzelhandelsbetriebe uneingeschränkt zulässig sind, soll steuernd eingegriffen werden, wenn auf dem jetzigen REWE-Grundstück eine Nachnutzung angesiedelt werden sollte, die nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist. Ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des heutigen REWE-Standortes und seines

Nahversorgungszentrum eine Verkaufsfläche von 1.500 qm für den Betrieb eines Lebensmittel-Supermarktes (Vollsortiment) und eines 850 qm großen Getränkemarktes anbietet, wie sich aus der Grundstücksausschreibung Einzelhandelsstandort „Nahversorgungszentrum Wert-Nord“ aus 2006 ergibt.

2. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm anzunehmen.

Daher soll das geplante Nahversorgungszentrum in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen und sich in den vorhandenen Siedlungsbereich integrieren. Ausweislich des Vorentwurfs Bebauungsplan 102 sind aber offensichtlich wenigstens 2 Großgebäudekomplexe geplant, die insgesamt eine Verkaufsfläche von 3.200 qm haben sollen. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Grundstücksausschreibung Einzelhandelsstandort „Nahversorgungszentrum Werl-Nord“ vom Sommer 2006 ist zu unterstellen, dass tatsächlich ein Lebensmittelsupermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm geplant ist, der offensichtlich der jetzigen Mieterin meiner Mandantin, der Firma Rewe, zur Verfügung gestellt werden soll. Damit ist offensichtlich, dass entgegen der Ausführungen im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan 102 zumindest ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von deutlich größer als 800 qm vorgesehen ist, was unmittelbar zu einer Beeinträchtigung des stark konzentrierten Einzelhandelsbesatzes der Werler Innenstadt führen wird.

Die räumliche Konzentration von großflächigem Lebensmittel-Supermarkt, Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt ist selbst für außerhalb des Nahversorgungsbereichs lebende Bewohner erfahrungsgemäß so attraktiv, dass diese ihre Einkaufsgewohnheiten zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels verändern werden. Ein angemessenes Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur ist in diesem Fall nicht gewährleistet, ebenso wenig eine sinnvolle Integration in den vorhandenen Siedlungsbereich.

Die Schaffung von Verkaufsflächen für einen Vollsortimenter größer als 800 qm widerspricht letztendlich auch der im Entwurf der Begründung getroffenen Entscheidung, in den restlichen Bereichen eine Unterteilung in MI 1 und MI 2 vorzunehmen, um so die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf die am Langenwiedeweg gelegenen Flächen zu begrenzen, da dort bereits Ansätze für Einzelhandel vorhanden sind. Hier dürfte es um ein Scheinargument gehen. Es sollen nicht etwa die bestehenden Ansätze für Einzelhandel geschützt, sondern vielmehr die für REWE wirtschaftlich sinnvolle Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Reichweite des jetzigen Lebensmittelsupermarkts der Firma Rewe verhindert werden, um so die gewünschte Vermarktung der eigenen Grundstücke mit REWE als Hauptmieter für den Lebensmittel-Supermarkt und den Getränkemarkt zu erzwingen.

3. Auswirkungen auf den Verkehr/ schädliche Umwelteinwirkungen

Ausweislich des verkehrstechnischen Gutachtens des PVT Essen, soll mit der geplanten Bahnunterführung Langenwiedeweg zwar eine sichere und leistungsfähige Verkehrsführung hergestellt werden. Be-

Umfeldes, der die Erhaltung und Entwicklung bzw. Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches zum Ziel hat, bildet die Grundlage dafür.

Im Bebauungsplanverfahren wird lediglich Planungsrecht u.a. für die Art der baulichen Nutzung geschaffen ohne Festlegung eines konkreten Anbieters. Erst im Wettbewerb wird sich entscheiden, welcher Anbieter sich im geplanten Nahversorgungszentrum ansiedeln wird.

zu 2.

In der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel in Werl (BBE Unternehmensberatungs GmbH, Köln, 2005) wurde für den nördlichen Kernstadtbereich die Ausprägung eines eigenen Nahversorgungsschwerpunktes vorgeschlagen. Gründe dafür sind:

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

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist anzunehmen, dass sich das geplante Nahversorgungszentrum auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches auswirkt, jedoch wurde in der o.g. Strukturuntersuchung festgestellt, dass das geplante Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m² an dem geplanten Standort verträglich ist. Des Weiteren wurde im Jahr 2008 der Planung eines Nahversorgungszentrums landesplanerisch zugestimmt, unter der Voraussetzung, dass die entsprechende Fläche im Bebauungsplan als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.200 m² dargestellt wird.

Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung

dingt durch die Abbindung der Brandisstraße erfolgt zukünftig die Anbindung des nördlichen Wohngebiets über den Langenwiedenweg. Im Zusammenhang mit dem neuen Nahversorgungszentrum wird sich dadurch der Verkehr nördlich an der Zufahrt an der Bundesbahn um 60 % erhöhen, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität der Bewohner der dortigen Flächen in Form unzumutbarer Geräuschmissionen und Luftbelastungen nach sich ziehen wird. Diese Auswirkungen wurden bis heute nicht berücksichtigt.

Das Gutachten des PVT stellt auf voraussichtliche Verkehrsbelastung nach Erstellung der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg ab, die frühestens im Jahre 2019 hergestellt sein wird. Die Realisierung des Nahversorgungszentrums soll aber unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans und Entscheidung für einen Investor angegangen werden. Somit ist mit einem durch das Nahversorgungszentrum begründeten, um mindestens 60 % gesteigerten Verkehrsaufkommens bereits ab Ende 2010 zu rechnen, ohne dass die geplanten verkehrstechnischen Anlagen zur Bewältigung des Mehrverkehrs zur Verfügung stehen. Eine Realisierung des Nahversorgungszentrums ohne zuvor die verkehrstechnisch notwendigen Voraussetzungen geschaffen zu haben, führt zur Verstärkung der schon beschriebenen unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anlieger und zu einem heute noch nicht absehbaren Verkehrschaos aufgrund deutlich verringertem Verkehrsfluss bei erhöhtem Verkehrsaufkommen in diesem Bereich.

4. Nach der jetzigen Planung müsste das im südöstlichen Bereich des Grundstücks meiner Mandantschaft stehende Fachwerkhaus abgerissen werden. Gegen die Zulässigkeit dieses Vorhabens könnten denkmalschutzrechtliche Bedenken bestehen. Dies müsste zumindest durch die zuständige Behörde geprüft werden.

5. Auch wurden im Übrigen die negativen Auswirkungen der neuen Planung nicht ausreichend berücksichtigt, insbesondere insoweit als es geht um

- schädliche Umwelteinwirkungen in Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und
- Auswirkungen auf den Naturhaushalt

6. Nach diesseitiger Auffassung sind die Abwehrrechte der Nachbargemeinde gem. § 2 Abs. 2 BauGB nicht berücksichtigt. Zumindest ergibt sich aus den überlassenen Unterlagen nichts für eine Abstimmung mit den Bauleitplänen benachbarter Gemeinden.

der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wird die Gesamtverkaufsfläche auf max. 3.200 m² begrenzt.

Das geplante Nahversorgungszentrum soll der wohnortnahen Versorgung im Werler Norden dienen und bietet dem jetzigen REWE-Markt eine Perspektive.

Unter Berücksichtigung der Kernstadt in ihrer Funktion als Hauptgeschäftszentrum wurde eine Unterteilung in MI 1 und MI 2 vorgenommen. Demnach ist die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben auf die am „Langenwiedenweg“ gelegenen Flächen begrenzt, da dort bereits Ansätze für zentrenrelevanten Einzelhandel vorhanden sind. Folglich sind im ausgewiesenen MI 2-Gebiet im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Kernstadt mit ihrer Funktion als Hauptgeschäftszentrum zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Wie unter Punkt 1 erwähnt, soll steuernd eingegriffen werden, wenn auf dem jetzigen REWE-Grundstück eine Nachnutzung angesiedelt werden sollte, die nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ist. Ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des heutigen REWE-Standortes und darüber hinaus, der die Erhaltung und Entwicklung bzw. Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs zum Ziel hat, bildet die Grundlage dafür.

zu 3. - Auswirkungen auf den Verkehr/ schädliche Umwelteinwirkungen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe, Dortmund, November 2010) wurden die Geräuschmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr im Plangebiet für das heutige Verkehrsaufkommen sowie das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen nach Fertigstellung der Bahnunterführung Langenwiedenweg und unter Berücksichtigung des geplanten Nahversorgungszentrums ermittelt. Die Ergebnisse werden bei der

weiteren Planung berücksichtigt.

Wie aus dem verkehrstechnischen Gutachten (PVT Essen, 2009) hervorgeht, wird sich durch die zukünftige Anbindung des nördlichen Wohngebietes an den „Langenwiedenweg“ - bedingt durch die vorgesehene Abbindung der „Brandisstraße“ - sowie durch das neue Nahversorgungszentrum der Verkehr nördlich an der Zufahrt „An der Bundesbahn“ um 60 % erhöhen. Demzufolge ist allein durch das Nahversorgungszentrum eine Verkehrszunahme um weniger als 60 % zu erwarten. Das Fahrzeugaufkommen wird sich hingegen in anderen Bereichen (Brandisstraße, südlicher Ast der Hammer Straße) stark reduzieren.

In einem verkehrstechnischen Gutachten (PVT Essen) aus dem Jahr 2007 wurde bereits geprüft, ob eine zusätzliche verkehrliche Belastung, die durch das geplante Nahversorgungszentrum entsteht, im IST-Zustand (ohne Erstellung der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg) aufgenommen werden kann. Im Ergebnis wurde u. a. Folgendes festgehalten: *„Der Anschluss des Nahversorgungszentrums kann im IST-Zustand wie auch nach Umlegung der Hammer Straße und Errichtung der Kreisverkehre unsignalisiert komplett über die Straße „An der Kleinbahn“ oder rein über die Straße „An der Bundesbahn“ erfolgen. Die Anbindung über die Straße „An der Bundesbahn“ liefert jedoch bessere Leistungsfähigkeitsergebnisse und weist damit wesentlich mehr Reserven auf als die Anbindung über die Straße „An der Kleinbahn“.*

zu 4.

Bei dem Fachwerkhaus im süd-östlichen Bereich des RE-WE-Grundstückes handelt es sich nicht um ein in der Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal.

zu 5. - Immissionsschutz und Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

s. 3.

zu 5. - Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

s. 2.

zu 5. - Auswirkungen auf das Orts-/ Landschaftsbild, den Naturhaushalt

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens (LökPlan, Anröchte, 2009) wurde geprüft, ob im Plangebiet besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können und ob durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände nach §19 oder §42 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden. Der Gutachter ist zu folgendem Ergebnis gekommen: *„Abschließend kann davon ausgegangen werden, dass - unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen und dem aktuellen Kenntnisstand - keine planungsrelevante Art durch die geplanten Maßnahmen zur Umsetzung des B-Plans Nr. 102 in der Stadt Werl erheblich beeinträchtigt wird und daher keine Verbotstatbestände nach §19 oder §42 BNatSchG erfüllt werden.“*

Die Maßnahmen, die in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag lediglich aus Vorsorgegründen und zur Risikominimierung vorgeschlagen wurden, werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt (Stelzig, Soest, 2011). In dem Umweltbericht ist der derzeitige Umweltzustand aufgeführt und es wurden die durch die Planung betroffenen Funktionen der Schutzgüter beurteilt sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bewertet.

In der abschließenden allgemein verständlichen Zusammenfassung des Umweltberichtes wird folgende Aussage getroffen: *„Die Planung zieht Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter nach sich. Die Beeinträchtigungen werden vor dem Hintergrund der beste-*

	<p><i>henden deutlichen Vorbelastungen und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als gering bis mittel eingestuft. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert.“</i></p> <p><u>zu 6.</u> Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Nachbarstädte und -gemeinden um Stellungnahme gebeten.</p>
<p>5) Bürger/in 4 Gesprächsvermerk vom 09.06.2009</p> <p>Folgende Anregungen werden grundsätzlich zur Planung der Bahnunterführung Langenwiedenweg gegeben:</p> <p>Die Planung sollte in Bezug</p> <ul style="list-style-type: none"> • auf ihre Notwendigkeit, unter Berücksichtigung veränderter Rahmenbedingungen nach 1990 mit dem Rückzug des Militärs und damit einhergehender Verringerung des innerstädtischen Verkehrs und Wegfall von Blockade der Bahnübergänge bei Rangier- und Beladevorgängen, • auf ihren Mehrwert (Nutzen/Kosten) im Vergleich zu der heutigen Situation und • auf ihre Auswirkungen hinsichtlich der zunehmenden Verkehrsbelastungen (Hedwig-Dransfeld-Straße, Schützenstraße, Grafenstraße, Langenwiedenweg, Hammer Straße), abnehmender Lebensqualität aller Anwohner entlang der dann durchgehenden Verkehrsader quer durch die Stadt, zunehmenden Gefahren beim Überqueren der Straßen abseits gesicherter Übergänge sowie Wege für Fußgänger und Radfahrer überprüft werden. <p>Bürger/in 4 äußert sich kritisch zur Leistungsfähigkeit der beiden Kreisverkehre. Gründe dafür sind ihre Nähe zueinander (gegenseitiges Blockieren hat er erst am 2. Juni in Breisach erlebt und da haben die Kreisverkehre einen größeren Abstand) und das Zusammenspiel mit den signalisierten Kreuzungen im Verlauf der Hammer Straße und der Hedwig-Dransfeld-Straße sowie ein hohes Verkehrsaufkommen, insbesondere zu den Spitzenzeiten und im Hinblick auf einen hohen querenden Fußgängeranteil (z.B. ankommende/abfahrende Schüler mit Bus und Bahn) am südlichen Kreisverkehr. Fatal wäre es, erst nach dem Bau feststellen zu müssen, dass die Unterführung nicht zu einer erheblichen Verringerung der Stausituation in den Spitzenzeiten führt.</p> <p>Ferner weist Bürger/in 4 darauf hin, dass durch die zu erwartende Verkehrszunahme, vor allem des Schwerverkehrs, auf der Hedwig-Dransfeld-Straße die Immissionsgrenzwerte überschritten werden könnten. Mit der Verkehrszählung 2005 ergab sich eine Verkehrsbelastung der Hedwig- Dransfeld-</p>	<p>Verkehrszählungen belegen, dass der Verkehr auf der Hammer Straße sowie auf dem Langenwiedenweg und damit auch an den beiden Bahnübergängen von 1991 - 2007 um über 30 % abgenommen hat (s. verkehrstechnische Gutachten Baier 1991, Hagen 2001 und PVT 2007). Dennoch sind die Hammer Straße und der Langenwiedenweg wichtige Verbindungen (Hauptverkehrsstraßen) zwischen dem nördlichen und südlichen Stadtgebiet, so dass die Herstellung einer sicheren und leistungsfähigen Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer sinnvoll ist.</p> <p>Durch die Bündelung des motorisierten Verkehrs im Bereich der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg und die vorgesehene Abbindung der Brandisstraße sowie unter Berücksichtigung des geplanten Nahversorgungszentrums muss von einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Langenwiedenweges ausgegangen werden. Auf den anderen Straßen (Hedwig-Dransfeld-Straße, Schützenstraße, Grafenstraße etc.) sind geringere Verkehrszunahmen und z.T. auch Verkehrsabnahmen (südlicher Teil der Hammer Straße, Brandisstraße, Rustige Straße) zu erwarten. Hinsichtlich des Schwerverkehrs kann davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund der vor-</p>

Straße von ca. 14.000 Fahrzeugen pro Tag. Mit Öffnung der Schützenstraße ist das Verkehrsvolumen nochmals angestiegen, schätzungsweise ca. 15.500 Fahrzeuge pro Tag. Mit der Steigerungsprognose aus dem Gutachten von 6 % stiege die Belastung dann auf ca. 16.600 Fahrzeuge pro Tag. Bürger/in 4 fragte, wie hoch die Verkehrsbelastung denn noch steigen soll. Diesen Aspekt sollte man auch vor dem Hintergrund der Lebensqualität der Anwohner und der Sicherheit aller Bürger, vor allem auch der vielen Grundschulkinder, die diesen Gefahrenbereich mehrfach am Tag überqueren müssen, kritisch hinterfragen.

Aus der Sicht von Bürger/in 4 bedarf es der Unterführung nicht, da sich die Grundlagen seit dem Ratsbeschluss von 1990 grundlegend geändert haben und sich durch den Bau weder Vorteile gegenüber der gegenwärtigen Situation ergeben als vielmehr Nachteile im Hinblick auf hohe Kostenbelastungen, weitere Wege für Fußgänger, höheres Verkehrsaufkommen quer durch den Lebensraum vieler Werler Bürger einhergehend mit höheren Emissionsbelastungen (Gesundheitsgefährdung) und auch einer höheren Unfallgefahr.

Grundsätzlich regt Bürger/in 4 an, da das Gutachten der Stadt Werl bescheinigt, mit den diversen Autobahnanbindungen und komfortablen Umgehungsstraßen sehr gut ausgestattet zu sein, dies auch zu nutzen und ein generelles Durchfahrtsverbot für den LKW-Verkehr durch die Stadt aktiv umzusetzen. Wenn man die Durchfahrtsverbote geschickt setzt, ist eine Beeinträchtigung von Industrie und Handel nicht gegeben.

Im Hinblick auf den Güterverkehr ist Bürger/in 4 der Auffassung, dass eine Abnahme statt Zunahme zu erwarten ist. Als Indiz dafür werden Rückbaumaßnahmen von Gleisen zu Unternehmen bzw. Industriegebieten genannt und wird auf das Statistische Bundesamt verwiesen (s. Anl.).

handenen komfortablen Umgehungsstraßen und der Autobahnanbindungen im Süden und Westen keine gravierenden Änderungen ergeben werden (s. verkehrstechnisches Gutachten PVT, Essen, 2009).

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe, Dortmund, November 2010) wurden die Geräuschemissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr im Plangebiet für das heutige Verkehrsaufkommen sowie das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen nach Fertigstellung der Bahnunterführung Langenwiedeweg und unter Berücksichtigung des geplanten Nahversorgungszentrums ermittelt. Die Ergebnisse werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Bedürfnisse der Fußgänger und Radfahrer wurden bei der Planung berücksichtigt.

In Bezug auf die Leistungsfähigkeit der geplanten Kreisverkehre wurden in dem verkehrstechnischen Gutachten des Planungsbüros für Verkehrstechnik (PVT, Essen) aus dem Jahr 2007 gute Leistungsfähigkeiten für die beiden Kreisverkehre ermittelt und im Jahr 2009 bestätigt.

Lt. Aussage der Bahn muss von einer Zunahme des Güterverkehrs ausgegangen werden.

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägungsvorschläge
<p>1) Einzelhandelsverband, Arnsberg Schreiben vom 31.08.2009</p> <p>Zu dem o.a. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Auf dem Areal zwischen dem ehemaligen Güterbahnhof und der Straße „An der Kleinbahn“ ist die planerische Ausweisung eines Nahversorgungszentrums als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungsschwerpunkt mit Lebensmittelsupermarkt, Getränkemarkt und Lebensmitteldiscounter (max. Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m²) vorgesehen. Die Verkaufsflächen sollen sich wie folgt aufteilen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vollsortimenter 1.500 m²- Discounter 850 m²- Getränkemarkt 850 m² <p>Im Jahre 2005 wurde durch die BBE Unternehmensberatung Köln eine Strukturuntersuchung für den Werler Einzelhandel durchgeführt. Seinerzeit verfügte die Stadt Werl laut Gutachten über eine Lebensmittelverkaufsfläche von insgesamt 13.145 m² (vgl. Gutachten Seite 14). Dies entsprach einem Wert von 0,41 m² Verkaufsfläche je Einwohner (ca. 32.000 Einwohner). Der Bundesdurchschnitt der Verkaufsfläche je Einwohner liegt im Lebensmittelbereich bei ca. 0,35 m². Somit verfügte die Stadt Werl bereits 2005 über eine mehr als ausreichende Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich.</p> <p>Folgende Veränderungen haben sich nach den uns vorliegenden Informationen bis zum heutigen Tage ergeben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Schließung der Aldi Filiale in der Siederstraße, jedoch Weiternutzung der Verkaufsfläche durch Lebensmitteleinzelhandel- Erweiterung des Edeka-Marktes an der Unnaer Straße (+ 400 m² Verkaufsfläche)- Neueröffnung des Trinkgut-Getränkemarktes (+ ca. 1.000 m² Verkaufsfläche) <p>Somit dürfte die Lebensmittelverkaufsfläche innerhalb der Stadt Werl zurzeit bei ca. 14.545 m² liegen.</p> <p>Bei Realisierung des Planvorhabens an der Kleinbahn würde demnach die Gesamtverkaufsfläche für Lebensmittel auf ca. 17.745 m² anwachsen. Dies wäre ein Wert von 0,55 m² Verkaufsfläche je Einwohner.</p>	<p>Lt. Strukturuntersuchung zum Einzelhandel in Werl (BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln, 2005) konzentrieren sich die Nahversorgungsflächen auf die Kernstadt. Die Kernstadt erreicht hinsichtlich der Ausstattungskennziffer (m² je Einwohner) einen Wert, der deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt. Da sich in den peripheren Ortsteilen jedoch nur relativ geringe Flächen finden, ist insgesamt von einer rechnerisch durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung auszugehen (s. S. 27 des o.g. Gutachtens).</p> <p>Unter der Zielsetzung, dass die Nahversorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs dezentral durch marktfähige Standorte (Nahversorgungsschwerpunkte) sichergestellt werden soll, wird angestrebt, eine wohnortnahe Versorgung im nördlichen Stadtgebiet zu sichern. Dadurch wird dem Leitgedanken der „Stadt der kurzen Wege“ vor dem Hintergrund des demografischen Wandels Rechnung getragen. Relevant sind nicht nur quantitative Vorgaben (errechnete Daten), sondern vielmehr qualitative Aspekte und städtebauliche Ansätze bzw. weiche Standortfaktoren (s. S. 51 des o.g. Gutachtens).</p> <p>Auf S. 51 der o.g. Untersuchung wird zudem folgendes ausgeführt: <i>„Maßstab für die Beschränkung von Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel ist dabei nicht die „rechnerische“ Verkaufsflächenausstattung eines Stadtteils oder der Gesamtstadt Werl, sondern sind die erwarteten Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte, zu denen auch die Innenstadt zählt.“</i></p>

Es ist zu befürchten, dass ein reiner Verdrängungswettbewerb zu Lasten einer ausgewogenen Nahversorgung einsetzen wird.

Mit Schreiben vom 23.06.2005 hatten wir bereits eine entsprechende Stellungnahme zum BBE-Gutachten abgegeben. Hier hatten wir entsprechende Kritik an den Aussagen der Gutachter geübt. Insbesondere hatten wir darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung eines weiteren Discounters am Planstandort negative Folgen für den Plus- bzw. Nettostandort am Werler Markt haben könnte. Dieser innerstädtische Discounter hat wiederum große Bedeutung für die Werler City-Bevölkerung.

Deshalb sprechen wir uns gegen eine weitere Discounteransiedlung aus. Positiv sehen wir die mögliche Umsiedlung des Rewe-Marktes. Da der Markt am heutigen Standort über nicht mehr zeitgemäße Rahmenbedingungen verfügt, ist eine Umsiedlung auf den Planstandort nachvollziehbar. Auch den ergänzenden Getränkemarkt können wir mittragen.

Wie Sie mitteilten, ist eine Nachnutzung am derzeitigen Rewe-Standort noch immer nicht geregelt. Hier sollte sichergestellt werden, dass keine nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente angesiedelt werden.

Abschließend stellt sich für uns die Frage, in wieweit nahversorgungsrelevanter großflächiger Einzelhandel an der Kleinbahn überhaupt zulässig ist. Nach § 24 a Landesentwicklungsprogramm dürfen Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur in den dafür ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Aus den uns überlassenen Unterlagen geht nicht hervor, ob die Stadt Werl diesen Standort als zentralen Versorgungsbereich beschlossen hat.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Auswirkungen bei Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe i.d.R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Im Hinblick auf das geplante Nahversorgungszentrum können demnach negative Auswirkungen auf den vorhandenen NETTO-Standort am Marktplatz nicht ausgeschlossen werden, jedoch wäre durch das geplante Nahversorgungszentrum im Norden und die vorhandenen Nahversorger im Süden (KAUFLAND, ALDI, PENNY) sowie im Westen (EDEKA, LIDL) eine wohnortnahe Versorgung (500 m-Radius als fußläufiger Einzugsbereich) mit Sortimenten des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung der Werler Innenstadt auch ohne den NETTO-Standort am Werler Markt gewährleistet.

Ursprünglich war vorgesehen, dass der potenzielle Investor eine Folgenutzung für das jetzige REWE-Grundstück herbeiführt, jedoch hat sich in verschiedenen Gesprächen mit potenziellen Investoren/ möglichen Betreibern und dem Eigentümer des jetzigen REWE-Grundstückes herausgestellt, dass dies aufgrund hoher Kaufpreiserwartungen des Eigentümers des jetzigen REWE-Grundstückes nicht möglich ist. Aus diesem Grund und vor dem Hintergrund, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben ein individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden soll (s. S. 65 der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel in Werl), sollen die beiden Punkte:

1. Folgenutzung auf dem jetzigen REWE-Grundstück und
2. Entwicklung eines Nahversorgungszentrums nunmehr unabhängig voneinander gelöst werden.

Das Grundstück des jetzigen REWE-Marktes liegt in einem, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Mischgebiet, in dem u.a. Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Die Einzelhandelsnutzungen sind nicht eingeschränkt. Sollte bei einer möglichen Umsiedlung des REWE-Marktes in das geplante Nahversorgungszentrum eine Folgenutzung auf dem jetzigen REWE-Grundstück angesiedelt werden, die nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist, wird steuernd eingegriffen.

	<p>Ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des heutigen REWE-Standortes und seines Umfeldes, der die Erhaltung und Entwicklung bzw. Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches zum Ziel hat, bildet die Grundlage dafür.</p> <p><u>24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) NRW</u> Im Urteil vom 30.09.2009 (Az.: 10 A 1676/08) hat sich das Oberverwaltungsgericht NRW mit der Frage befasst, ob § 24 a LEPro NRW eine Bindungswirkung als Ziel der Raumordnung für die nachfolgende Bauleitplanung entfalten kann. Im Ergebnis hat das Oberverwaltungsgericht dies trotz der eindeutig dahingehenden Intention des nordrhein-westfälischen Landesgesetzgebers verneint. Insofern ist der Beschluss eines zentralen Versorgungsbereiches nicht zwingend erforderlich.</p>
<p>2) Einzelhandelsverband Südwestfalen e.V., Arnsberg Schreiben vom 24.07.2009</p> <p>Bevor wir zu dem o. a. Bebauungsplan Stellung nehmen, bitten wir um folgende Angaben:</p> <ol style="list-style-type: none">1.) Was passiert mit der zurzeit durch den Rewe-Markt genutzten Immobilie? Ist die Nachnutzung geregelt?2.) Ist für das geplante Nahversorgungszentrum ein zentraler Versorgungsbereich gem. § 24 a LEP-ro ausgewiesen?	<p>Mit einem Antwortschreiben vom 10.08.2009 wurde dem Einzelhandelsverband mitgeteilt, dass ursprünglich vorgesehen war, dass der potenzielle Investor eine Folgenutzung für das jetzige REWE-Grundstück herbeiführt, sich jedoch in verschiedenen Gesprächen mit potenziellen Investoren/möglichen Betreibern und dem Eigentümer des jetzigen REWE-Grundstückes herausgestellt hat, dass dies aufgrund hoher Kaufpreiserwartungen des Eigentümers des jetzigen REWE-Grundstückes nicht möglich ist. In Bezug auf die zweite Frage wurde der Hinweis gegeben, dass im Jahr 2008 die landesplanerische Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 LPIG NRW erfolgt und der Beschluss eines zentralen Versorgungsbereiches nicht zwingend erforderlich ist (s. oben).</p>
<p>3) IHK Arnsberg Schreiben vom 10.07.2009</p> <p>Die mit der Bahnunterführung Langenwiedenweg verbundene völlige verkehrliche Neuordnung führt in großen Teilen zu einer erheblichen Veränderung der Standortqualitäten für die hier ansässigen Betriebe.</p>	<p>Da Standortverlagerungen aufgrund der verkehrlichen Neuordnung, insbesondere der neuen Führung der Hammer</p>

Dies gilt insbesondere für die Standorte entlang des südlichen Teils der Hammer Straße und der künftigen reinen Stichstraße „Alter Keller“. Hier sind heute Betriebe des Krafffahrzeug- und Kfz-Zubehörbereichs sowie gastronomische Betriebe ansässig, die auf eine direkte Anfahrtsmöglichkeit angewiesen sind und von der Wahrnehmung durch vorbeifahrende Kunden profitieren. Künftig befinden sich diese Standorte in einer Sackgasse. Dies muss auf lange Sicht zu Standortverlagerungen führen. Deshalb bitten wir die Stadt schon heute darum, verlagerungswillige Unternehmen bei der Suche nach geeigneten Ersatzstandorten zu unterstützen. Bis dieser Strukturwandel tatsächlich eingetreten ist, muss die Hammer Straße für LKW-Lieferfahrzeuge dimensioniert bleiben. Auch darf der geplante Rückbau der künftigen Mischverkehrsfläche Hammer Straße/Alter Keller nur so erfolgen, dass die Erreichbarkeit beispielsweise des Imbissbetriebes im Eckbereich Alter Keller/Grafenstraße für Kundenfahrzeuge erhalten bleibt.

Nördlich der Bahnlinie werden zwischen der Brandisstraße und der Hammer Straße Flächen der dortigen Gewerbebetriebe für die Verschwenkung der Hammer Straße und den Kreisverkehr in Anspruch genommen. Dies betrifft die Firma Holz Rubarth und den Mineralölhandel Rubarth mit Tankstellenbetrieb. Da beide Unternehmen ihre jeweiligen Standorte nicht aufgeben wollen, ist ihnen allein mit einer finanziellen Entschädigung nicht gedient.

Bei der Firma Holz Rubarth GmbH geht ein Großteil der heutigen Gartenelemente-Ausstellung mit einer Fläche von ca. 150 m² verloren. Da die Firma Rubarth bereits heute sehr beengt ist und die verloren gehende Fläche wegen ihrer exponierten, werbewirksamen Lage nicht einfach an anderer Stelle neu geschaffen werden kann, müsste über gleichwertige Ersatzflächen nachgedacht werden. Gleichzeitig muss für die heutige Einbahnstraße Brandisstraße, die u.a. als rückwärtige Anlieferung zu den Gewerbebetrieben dient, eine gegenläufige Verkehrsführung garantiert werden.

Noch gravierender sind die Flächenverluste bei der Firma Theodor Rubart Mineralöle und Schmierstoffe GmbH & Co. KG. Das Gelände wird mittig von der Straße durchschnitten. Dabei gehen für den Betriebsteil der Tankstelle die Flächen der heutigen Portal-Waschanlage verloren. Da eine Waschanlage für einen Tankstellen-Betrieb existenziell wichtig ist, muss auch hier nach Alternativflächen unmittelbar angrenzend gesucht werden. Für beide Fälle bietet sich das zwischen den Unternehmen gelegene städtische Gartengrundstück an. Es dürfte allerdings zu klein sein, um beiden Unternehmen gleichzeitig ausreichenden Ersatz zu bieten. Hier muss nun nach vertretbaren Kompromissen gesucht werden, bei denen die IHK gerne behilflich ist.

Weiterhin müssten die Gebäude und Betriebsanlagen des Mineralölhandels Rubart in großen Teilen abgerissen werden. Die verbleibende Fläche ist aufgrund ihres Zuschnitts und der schwierigen Erschließung für große Gefahrgut-LKW in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kreisverkehr nicht mehr geeignet. Für diesen Betriebsteil der Firma Rubart wäre insofern eine Betriebsverlagerung in einen gewerblich geprägten Standort im Stadtgebiet sehr zweckmäßig.

Straße, nicht ausgeschlossen werden können, wird die Stadt Werl verlagerungswillige Unternehmen bei der Suche nach Alternativstandorten unterstützen. In der Planung, die im Rahmen der Straßenausbauplanung weiter detailliert wird, wird die Erreichbarkeit der an die Hammer Straße und an die Straße Alter Keller angrenzenden Grundstücke, insbesondere der Betriebe mit Anliefer- und Kundenverkehr, berücksichtigt.

Auf der von dem Grundstück der Firma Holz Rubarth GmbH benötigten Teilfläche befindet sich derzeit ein Teil der außen gelegenen Gartenelemente-Ausstellung. Das Ausstellungsgebäude ist durch die geringfügige Inanspruchnahme des Grundstückes nicht betroffen. Als Kompensation ist eine Teilfläche des östlich angrenzenden städtischen Grundstücks vorstellbar. Eine weitere Teilfläche des Grundstücks könnte der Tankstelle zugeschlagen und damit eventuell die Verlagerung der Waschanlage ermöglicht werden.

Auf Grundlage einer überarbeiteten Trassierung (Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH, Büren, Oktober 2009) konnte der Flächenbedarf für die neue Führung der Hammer Straße auf dem nahezu 1.200 m² großen städtischen Grundstück reduziert werden, so dass grundsätzlich von ausreichenden Alternativflächen auf dem städtischen Grundstück für die Firma Holz Rubarth und den Mineralölhandel Rubarth ausgegangen werden kann. Aus städtebaulicher Sicht ist die Verlagerung des Mineralölhandels Rubart an einen durch Gewerbe geprägten Standort sinnvoll. Die Tankstelle kann an dem Standort verbleiben.

Das geplante Sondergebiet „Nahversorgungsscherpunkt“ im Werler Norden verfolgt das Ziel, die bisher räumlich getrennten Angebote des Lebensmitteleinzelhandels zu konzentrieren. Bereits in einer früheren Stellungnahme vom 11.06.2008 an die Bezirksregierung (Gegenstand war die 1. Änderung des BBP Nr. 33) haben wir darauf hingewiesen, dass eine Kombination aus Supermarkt, Discounter und Getränkemarkt mit insgesamt 3.200 m² Verkaufsfläche als Nahversorgungszentrum vertretbar dimensioniert ist. Es wird allerdings aller Voraussicht nach zu einer Verdrängung vorhandener Standorte kommen. Für den heutigen Rewe-Markt am Langenwiedenweg ist entweder durch Verlagerung dieses Anbieters in das neue Nahversorgungszentrum oder als Folge des Wettbewerbs mit einem unmittelbar benachbarten, durch seine Größe und sein Umfeld deutlich attraktiveren Anbieter, mit einem Leerstand zu rechnen. Auch die dauerhafte Existenz des Aldi-Discounters im nördlichen Bereich des Langenwiedenweges ist nicht gesichert. Sollten beide heutigen Standorte aufgeben, so muss dies allerdings nicht zwangsläufig zu negativen versorgungsstrukturellen Effekten im Werler Norden führen. Schließlich würden die Attraktivität und der Grad der Nahversorgung insgesamt durch die Konzentration neuer Anbieter an einem gemeinsamen Standort gestärkt. Voraussetzung für diese Einschätzung ist allerdings, dass im Wege verbindlicher Bauleitplanung eine Nachfolgenutzung an den bisherigen Standorten ausgeschlossen wird, die sich negativ auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Werl auswirken kann.

Brandisstraße (Aufhebung Einbahnregelung)

Bei Umsetzung der Planung wird die Brandisstraße, bedingt durch das Trogbauwerk der Bahnunterführung Langenwiedenweg, abgebunden und mit einer Wendeanlage versehen. Resultierend daraus ist dann die Einbahnregelung in der Brandisstraße aufzuheben und eine gegenläufige Verkehrsführung zu ermöglichen. Der Straßenraum soll entsprechend umgestaltet werden.

In Bezug auf dem am Langenwiedenweg / an der Belgischen Straße gelegenen ALDI-Markt wird davon ausgegangen, dass er aufgrund seiner wohnortnahen Versorgungsfunktion und seiner Entfernung zum geplanten Nahversorgungszentrum existenzfähig bleibt.

Hinsichtlich des am Langenwiedenweg / an der Brandisstraße gelegenen REWE-Marktes ist zu erwarten, dass der REWE-Markt bei Ansiedlung des Nahversorgungszentrums seinen jetzigen Standort aufgeben würde. Daher war ursprünglich vorgesehen, dass der potenzielle Investor eine Folgenutzung für das jetzige REWE-Grundstück herbeiführt, jedoch hat sich in verschiedenen Gesprächen mit potenziellen Investoren / möglichen Betreibern und dem Eigentümer des jetzigen REWE-Grundstückes herausgestellt, dass dies aufgrund hoher Kaufpreiserwartungen des Eigentümers des jetzigen REWE-Grundstückes nicht möglich ist. Aus diesem Grund und vor dem Hintergrund, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben ein individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden soll (s. S. 65 der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel in Werl), sollen die beiden Punkte:

1. Folgenutzung auf dem jetzigen REWE-Grundstück und
2. Entwicklung eines Nahversorgungszentrums nunmehr unabhängig voneinander gelöst werden.

Das Grundstück des jetzigen REWE-Marktes liegt in einem, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetztem Mischgebiet, in dem u.a. Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Die Einzelhandelsnutzungen sind nicht eingeschränkt.

	<p>Sollte bei einer möglichen Umsiedlung des REWE-Marktes in das geplante Nahversorgungszentrum eine Folgenutzung auf dem jetzigen REWE-Grundstück angesiedelt werden, die nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist, wird steuernd eingegriffen. Ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des heutigen REWE-Standortes und darüber hinaus, der die Erhaltung und Entwicklung bzw. Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches zum Ziel hat, bildet die Grundlage dafür.</p>
<p>4) Unity Media Group, Kassel Schreiben vom 09.07.2009</p> <p>Gegen Ihre o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen weiterhin auf folgendes hin:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Unitymedia NRW GmbH, die ggf. von Ihrer Baumaßnahme berührt werden und infolgedessen kostenpflichtig gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Wir bitten den Bauträger, sich mind. 1 Monat vor Baubeginn mit der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Regionalbüro Kassel in Verbindung zu setzen, damit ggf. alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung u.s.w.) eingeleitet werden können.</p> <p>Bei einem Ortstermin mit den Versorgern bitten wir um entsprechende Information.</p>	<p>Im Zuge der Ausführungsplanung werden die Versorgungsträger, auch die Unitymedia NRW GmbH, beteiligt.</p>
<p>5) Lippeverband, Essen Schreiben vom 07.07.2009</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Sauerland - Hochstift, Meschede Schreiben vom 07.07.2009</p> <p>Die Belange des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Sauerland - Hochstift werden durch die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes nicht berührt.</p> <p>Anregungen und Bedenken sind nicht vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Wallfahrtsstadt Werl

Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Werl „Bahnhofsumfeld“

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (03.06.2009 - 10.07.2009)

<p>7) Gemeinde Wickede (Ruhr) Schreiben vom 07.07.2009</p> <p>Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Belange der Gemeinde Wickede (Ruhr) werden durch die Planung offensichtlich nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8) Landeseisenbahnverwaltung NRW, Essen Schreiben vom 07.07.2009</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Da sich jedoch im Änderungsbereich Anschlussgleisanlagen, angeschlossen an den Bahnhof Werl, befinden, weise ich vorsorglich auf folgendes hin: <i>Schienenwege von Eisenbahnen, einschließlich der für den Betrieb der Schienenwege notwendigen Anlagen, dürfen nur gebaut oder geändert werden, wenn zuvor ein Verfahren nach §§ 18 ff des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) durchgeführt worden ist.</i></p> <p><i>Sollten demnach zur Realisierung der Ziele des o.g. Vorhabens Maßnahmen im Bereich von Bahnanlagen von nichtbundeseigenen Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs und / oder Anschlussbahnen notwendig werden, wären entsprechende Planfeststellungsunterlagen durch das betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen bzw. den betroffenen Privatgleisanschlussinhaber bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde vorzulegen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9) DB Services Immobilien GmbH, Köln Schreiben vom 06.07.2009</p> <p>Derzeit befindet sich der Vorentwurf des Bebauungsplanes 102 "Bahnhofsumfeld" bei uns noch in der Prüfung. Aufgrund enger Kapazitäten während der Ferienzeit erbitten wir eine Verlängerung der Prüffrist bis zum 31. Juli.</p> <p>Um sonstige von der Stadt Werl erbetene Angaben liefern zu können, benötigen wir genauere Planunterlagen und Informationen, insbesondere der Planungen zum BÜ für Fußgänger und Radfahrer in der Hammer Straße. Dazu gehören: verworfene Alternativplanungen zu einer Unterführung und der Nachweis, dass diese Lösungen nicht realisierbar sind; Fußgängerzählungen; städtebauliches Konzept etc.</p>	<p>Einer Firstverlängerung bis zum 31.07.2009 wurde zugestimmt.</p> <p>Nach telefonischer Rücksprache wurden der DB Services Immobilien GmbH mit Schreiben vom 13.07.2009 genauere Planunterlagen und Informationen, insbesondere zur Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Hammer Straße, zugestellt.</p>
<p>10) DB Services Immobilien GmbH, Köln Schreiben vom 03.08.2009</p> <p>Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen die uns vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Werl keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	

<p>Belange der DB AG werden im Bereich von Bahn-km 204,400 durch den geplanten Bau einer Straßenunterführung am „Langenwiedenweg“ an der o.g. Bahnstrecke berührt. Bei diesem Bauvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme nach §§ 3, 13 des Eisenbahn-Kreuzungsgesetzes (EKrG). Um die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beim Bau der Eisenbahnüberführung zu gewährleisten, sind eine frühzeitige Abstimmung und der Abschluss einer Kreuzungs- und einer Baudurchführungsvereinbarung erforderlich. Diese sind zu gegebener Zeit mit der DB Netz AG, Abteilung Produktionsplanung und Steuerung (I.NP-W-D-HM), Unionstraße 5 in 59067 Hamm abzuschließen.</p> <p>Auf die ursprünglich geplante Fuß- und Radfahrerunterführung im Bereich der „Hammer Straße“ wurde aufgrund der nicht gegebenen Barrierefreiheit für Rollstuhlfahrer Ihrerseits verzichtet. Der bestehende Bahnübergang wird also nicht komplett zurückgebaut, sondern nur der Kfz-Verkehr verhindert. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass wir davon ausgehen, dass nach dem Umbau sich die Widmung lediglich auf den Rad- und Fußgängerverkehr beschränkt und somit eine spätere Wiedernutzung für den Fahrzeugverkehr dann nicht mehr möglich ist.</p> <p>Neben den angesprochenen beabsichtigten Maßnahmen an den Bahnübergängen gibt es derzeit keine weiteren Planungen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Belang sein könnten.</p> <p>Der von Ihnen angesprochenen Verkürzung des Überholungsgleises können wir aus Sicherheitsgründen nicht zustimmen, da es als „Durchrutschweg“ eisenbahntechnisch weiterhin in voller Länge notwendig ist.</p> <p>Ihre Frage im Hinblick auf vorhandene Leitungen und nach Sicherheitsabständen kann pauschal nicht beantwortet werden. Dieses ist erst bei rechtzeitiger Vorlage durch detaillierte und aussagekräftige Planunterlagen möglich. Angaben über Bodenbelastungen auf Bahngelände sind beim Umweltkataster FRS in Essen zugänglich. Die Adresse lautet: Deutsche Bahn AG, Sanierungsmanagement FRS, Freiheit 3, 45127 Essen.</p>	<p>In Bezug auf die Planung der Unterführung Langenwiedenweg sind Abstimmungen mit der DB erfolgt. Weitere Abstimmungen und der Abschluss einer erforderlichen Kreuzungs- und Baudurchführungsvereinbarung werden erfolgen.</p> <p><u>Bahnübergang Hammer Straße</u> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt Werl parallel zur frühzeitigen Beteiligung im Juni 2009 eine plangleiche und barrierefreie Überquerung für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Hammer Straße bei der DB Netz AG beantragt. Der motorisierte Verkehr soll über die neue Trassierung der Hammer Straße und einen Kreisverkehr zum Langenwiedenweg geführt werden. An der Hammer Straße ist ein höhengleicher Bahnübergang für Fußgänger und Radfahrer geplant.</p> <p><u>Verkürzung des Überholungsgleises (3. Gleis)</u> Bei der Planung wurde bereits davon ausgegangen, dass auf das Überholungsgleis (3. Gleis) nicht verzichtet werden kann.</p> <p>Im Zuge detaillierter Planungen bzw. der Ausführungsplanung wird die Thematik Leitungen und Sicherheitsabstände erneut aufgegriffen und erörtert.</p>
<p>11) DB Netz AG, Duisburg Schreiben vom 13.04.2010</p> <p><u>Aufhebung der Bahnübergänge Hammer Str. in Bahn-km 204,360 und Langenwiedenweg in Bahn-km 204,510 in Werl:</u> <u>Stellungnahme zum Planungskonzept der Stadt Werl, hier zur geplanten Beibehaltung des Bahnübergangs Hammer Str.</u></p> <p>Wir nehmen Bezug auf die mit ihrem Hause geführten Gespräche zu im Betreff genannten Bahnübergangsbeseitigungen und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ durch die Stadt Werl.</p>	

Wallfahrtsstadt Werl

Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Werl „Bahnhofsumfeld“

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (03.06.2009 - 10.07.2009)

Seite 9 von 34

Wie in Gesprächen zwischen Vertretern der DB Netz AG und der Stadt Werl am 06.02.2009 und am 08.03.2010 deutlich wurde, werden seitens der DB Netz AG massive Probleme bei der von der Stadt Werl entgegen früheren Konzepten favorisierten Lösung gesehen, die eine Beibehaltung des BÜ Hammer Str. für Fußgänger- und Radverkehr vorsieht. Rein formalrechtlich ist eine solche Lösung zwar bauplanungsrechtlich möglich und nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz nicht kategorisch ausgeschlossen. In diesem Sinne ist auch unsere Stellungnahme vom 03.08.2009, Az FRI-KöI-I Sh TöB-KÖI-09-4586 (7191) zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 zu verstehen.

Trotz der formalrechtlichen Möglichkeit sprechen bei vorliegender örtlicher Situation aus Sicht der DB Netz AG nach wie vor gewichtige Gründe gegen die Beibehaltung des Bahnübergangs Hammer Str.: Die Beibehaltung des Bahnübergangs Hammer Str. für Fußgänger und Radfahrer stellt eine aus Sicherheitsaspekten suboptimale Lösung dar, da ein unbefugtes Überschreiten der Gleise durch umgehen der geschlossenen Schranke möglich sein wird. Der Bahnübergang würde dem Stadt der Technik entsprechend zu einem Fuß- und Radweg-BÜ umgebaut und mit umgehbaren Schranken ausgerüstet werden. Wenn im Zuge der Gesamtmaßnahme, die ja der Erhöhung der Sicherheit dient, die Chance besteht, die Sicherheit durch Aufhebung des Bahnübergangs bestmöglich zu erhöhen, ist fraglich, ob die Gründe für eine Beibehaltung des Bahnübergangs hier überwiegen können, da der Gesetzeszweck (§ 3 EKrG) hier umfangreicher erfüllt werden kann.

Darüber hinaus machen wir darauf aufmerksam, dass für die Umrüstung des Bahnübergangs mit grob geschätzt mit ca. 400 TEUR zusätzlichen Kosten gerechnet werden kann. Ob diese Kosten aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen als kreuzungsbedingt akzeptiert werden, erscheint zumindest fraglich. An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass die DB Netz AG sich nur an kreuzungsbedingten Kosten beteiligen kann.

Die Verlängerung der Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer liegt bei Aufgabe des Kreuzungspunktes Hammer Str, und Führung über die zukünftige Eisenbahnüberführung Langenwiedenweg für alle denkbaren Quell-Zielbeziehungen im zumutbaren Rahmen. Eine verkehrlich zwingende Begründung für die Beibehaltung des Bahnübergangs Hammer Str, ist nicht nachvollziehbar. Der Bezug auf einen historisch gewachsenen Verkehrsweg allein reicht nach unserer Auffassung hier jedenfalls nicht aus.

Aus den vorgenannten Gründen ergibt sich, dass eine Beibehaltung des BÜ Hammer Str. der gemeinsamen gesetzlichen Verpflichtung, zur Realisierung der wirtschaftlichsten Lösung, d.h. begrenzt auf den kreuzungsbedingt notwendigen Umfang der Maßnahmen, nicht entspricht.

Des Weiteren machen wir darauf aufmerksam, dass wir die seitens der Stadt Werl vorgesehene Ausrüstung der Eisenbahnüberführung Langenwiedenweg mit beidseitigem Fuß- und Radweg bei Beibehaltung des BÜ Hammer Str. für nicht genehmigungsfähig als kreuzungsbedingt notwendige Maßnahme halten, da hier eine Doppelversorgung vorliegt. Die Mehrkosten für den südlichen Fuß- und Radweg einschließ-

Wallfahrtsstadt Werl

Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Werl „Bahnhofsumfeld“

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (03.06.2009 - 10.07.2009)

<p>lich der erforderlichen größeren lichten Weite der Eisenbahnüberführung wären dann allein von der Stadt Werl zu tragen. Kreuzungsbedingt begründbar ist die beidseitige Anordnung von Fuß- und Radwegen nur bei vollständiger Aufhebung des BÜ Hammer Str. und Führung des gesamten Fuß- und Radverkehrs über den zukünftigen Langenwiedenweg.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, die vorgenannten Aspekte im Sinne der Klarstellung und der Weiterführung der Maßnahme auch in die gemeindliche Diskussion einzubringen.</p>	<p>In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 21.06.2011 wurde eine ersatzlose Schließung des Bahnüberganges Hammer Straße thematisiert. Im Ergebnis empfahl der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss, dass der Rat der Stadt Werl beschließen möge, dass der Bahnübergang an der Hammer Straße für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleibt.</p> <p>Als Gründe sind zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Erhalt der historischen Wege- und Sichtbeziehung, insbesondere zum Stadtzentrum- Vermeidung von Umwegen, insbesondere für Menschen mit eingeschränkter Mobilität- Ein höhengleicher, barrierefreier Bahnübergang ist komfortabler als eine Unterführung, da keine Steigungen überwunden werden müssen.
<p>12) DB Station&Service AG, Dortmund Schreiben vom 03.07.2009</p> <p>Grundsätzlich erklären wir hiermit unser Einverständnis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 der Stadt Werl zur Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes.</p> <p>Wir bitten um weitere Einbeziehung und Beteiligung bei weitergehenden Planungen, insbesondere im Zusammenhang der Bahnhofsvorplatzgestaltung und dem Bau der neuen Bike+Ride-Anlage.</p>	<p>Bei weitergehenden Planungen wird die DB Station&Service AG beteiligt.</p>
<p>13) Gemeindeverwaltung Bönen Schreiben vom 30.06.2009</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde Bönen bestehen gegen die o.g. Planung keine Bedenken. Belange der Gemeinde Bönen werden nicht berührt. Weitere Anregungen werden nicht gegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>14) Stadtwerke Werl GmbH Schreiben vom 30.06.2009</p> <p>Für die geplante neue Bahnunterführung sind erhebliche Baumaßnahmen seitens der Stadtwerke Werl GmbH für die Versorgungsleitungen Gas, Wasser, Strom und Beleuchtung mit zugehörigen Elementen (Steuerkabel, Verteilerschränke, Leuchten, usw.) erforderlich. Die zurzeit vorhandenen Versorgungsleitungen sind in den beigefügten Plänen farblich gekennzeichnet. Der gesamte Kostenumfang der erforderlichen Arbeiten lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzen. Wir gehen jedoch davon aus, dass Gesamtkosten in einer Größenordnung von mindest. ca. 1,7 Mio. € (netto) für die Umlegung der Versorgungsleitungen entstehen werden. Diese grobe Kostenschätzung kann bei Bedarf nach Vorlage Ihrer detaillierten Pläne nochmals präzisiert werden.</p> <p>Die Kostenerstattung ergibt sich aufgrund der vereinbarten Konzessionsverträge mit der Stadt Werl.</p> <p>Zu beachten ist jedoch, dass auch während der Bauphase die Versorgung mit den vorhandenen Leitungen aufrechterhalten werden muss. Eventuell müssen die Versorgungsleitungen vor Beginn der Arbeiten des Trogbauwerkes zur Unterführung Langenwiedenweg in eine provisorische Trasse umverlegt werden. Wir bitten dies in den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Weiter sollte unsere Betriebsstelle Strom „Industriestraße 36“ vom „Langenwiedenweg“ über die Zufahrt „An der Bundesbahn“ auch zukünftig uneingeschränkt erreichbar sein, um die kurzen Wege bei Versorgungsstörungen nutzen zu können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der Ausführungsplanung werden den Versorgungsträgern zur Abstimmung, Präzisierung der Kosten etc. detaillierte Pläne vorgelegt.</p> <p>In diesem Zusammenhang erfolgen auch Abstimmungen, die die Baumaßnahme betreffen, wie die Aufrechterhaltung der Versorgung während der Bauphase.</p> <p>Die Planung sieht eine Verbindung des Langenwiedenweges mit der Industriestraße über die Straße An der Bundesbahn vor. Die Erreichbarkeit der Betriebsstelle Strom „Industriestraße 36“ vom Langenwiedenweg über die Zufahrt An der Bundesbahn wird durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gewährleistet.</p>
<p>15) LWL-Archäologie für Westfalen, Olpe Schreiben vom 29.06.2009</p> <p>Nach meinem bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der o.g. Planung nicht berührt.</p> <p>Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass wegen der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben, der zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den Bescheid bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte:</p> <p>Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde</p>	<p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<p>als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750, Fax: 0276112466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).</p>	
<p>16) Kreis Soest Schreiben vom 26.06.2009</p> <p>Die o.g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die im Umfeld vorhandenen schutzwürdigen Nutzungsstrukturen in Teilbereichen im Wesentlichen nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung entwickelbar ist. Lediglich im östlichen Bereich der Planfläche ist die Ansiedlung von emissionsrelevanteren Gewerbeanlagen möglich.</p> <p>Im Rahmen der beschriebenen Planungsabsichten ist u.a. auch die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums im nördlichen Bereich vorgesehen. Das Emissionsverhalten solcher Nahversorgungszentren wird insbesondere durch</p> <ul style="list-style-type: none">• den Anlieferverkehr• anlagenspezifische Bauteile (z.B. Klima- u. Lüftungsanlagen)• die Kfz-Stellplatzanlagen• u.v.a.m. <p>bestimmt.</p> <p>Insofern ist im Einwirkungsbereich solcher Betriebseinrichtungen mit erhöhten Geräuschemissionen zu rechnen.</p> <p>Geräuschemissionen sind aber erst dann als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu werten, wenn die Erheblichkeitsschwelle überschritten wird. Für die Beurteilung dieses Rechtsbegriffes kann die TA Lärm als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift herangezogen werden. Die TA Lärm legt baugebietsabhängige Immissionsrichtwerte sowohl für den Tagzeitraum (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) als auch für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) fest. Bei Einhaltung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte ist davon auszugehen, dass erhebliche Geräuschbelästigungen - und somit schädliche Umwelteinwirkungen - für eine immissionsempfindliche Wohnnachbarschaft ausgeschlossen werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Im vorliegenden Beurteilungssachverhalt ist im Nahbereich nördlich schutzbedürftige Wohnbebauung bereits vorhanden.

Insofern sollte grundsätzlich zuerst durch eine sachverständige Beurteilung der zu erwartenden geänderten Geräuschimmissionssituation auf der Grundlage der Vorgaben der TA Lärm geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte an den vorhandenen bzw. zukünftig noch möglichen Wohnstandorten einzuhalten sind.

Als weitere Beurteilungshilfe ist für die Bewertung der Kfz-Stellplatzanlagen die (bayerische) „Parkplatzlärmstudie“ heranzuziehen.

Da außerdem Ladenöffnungszeiten bis 22:00 Uhr oder länger in Frage kommen, wird eine Betrachtung der Geräuschimmissionssituation zur Nachtzeit notwendig.

Aus landschaftsfachlicher Sicht werden folgende Hinweise gegeben:

Der Planungsraum bezieht sich zum einen auf Teile der Bahnanlage Werl und zum anderen auf das Umfeld, welches durch Grünanlagen, Straßen, etc. geprägt ist.

1. Planungen im Bereich des Bahngeländes

Häufig entwickeln sich Bahngelände u.a. aufgrund des Gleisschotters zu einem äußerst schutzwürdigen Sekundärbiotop für artenreiche Pionier-Lebensgemeinschaften überwiegend thermophiler Prägung. Falls diese Sekundärlebensräume direkt betroffen sind, ist an die Überplanung dieses Standortes eine besondere Anforderung aus naturschutzfachlicher Sicht zu stellen, wie z.B. eventuell naturschutzfachliche Untersuchungen. Dabei ist das Artenrepertoire auf dieser Fläche mit Besonderheiten, wie einer Waldeidechsenpopulation oder Fledermäuse in Lokschruppen etc. besonders zu berücksichtigen, um artenschutzrechtliche Hinderungsgründe auszuschließen.

Offen zu haltende Schotterflächen könnten im Bebauungsplan gesichert werden, indem diese Fläche gemäß BauGB §9(20) als „Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;“ festgesetzt wird. Hier darf dann ggf. keine Nährstoffanreicherung, keine Ablagerung von Baumaterialien während der Bauzeit, keine Aufforstung, keine Nutzung als Lagerfläche und keine Übererdung erfolgen. Eine Verhinderung der Verbuschung soll über gelegentliche Pflegeeingriffe erfolgen.

Nicht als Eingriffe gelten nach der Novellierung des Landschaftsgesetzes 2007 u.a. „die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbildes auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Wiederaufnahme einer neuen Nutzung (Natur auf Zeit)“. Damit ist die Eingriffsregelung für diese Bereiche der Gleisanlagen nicht mehr heranzuziehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe, Dortmund, November 2010) wurden die Geräuschimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr im Plangebiet für das heutige Verkehrsaufkommen sowie das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen nach Fertigstellung der Bahnunterführung Langenwiedeweg und unter Berücksichtigung des geplanten Nahversorgungszentrums ermittelt. Geräuschimmissionen, die sich aus dem Anliefer- und Kundenverkehr des geplanten Nahversorgungszentrums ergeben wurden in der Untersuchung beachtet. Die Ergebnisse werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Nach Konkretisierung der Planung zum Nahversorgungszentrum, d.h. im Baugenehmigungsverfahren, wird der Immissionsschutz detailliert geprüft.

Gleisschotterflächen sind von der Planung nicht direkt betroffen. Die nördlich unmittelbar an die Gleisanlage angrenzende größere, teilweise als Lagerfläche genutzte, offene Fläche ist nicht geschottert, sondern teils asphaltiert und teils gepflastert. Bei einer Geländebegehung im Rahmen der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (LökPlan, Anröchte, 2009) wurde besonders auf das Vorkommen von Reptilien bzw. speziell der Zauneidechse geachtet. Eine erhebliche Beeinträchtigung gegenüber dieser Art wurde ausgeschlossen. Des Weiteren wurden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mögliche Fledermausvorkommen, u.a. im Lokschruppen und im Stellwerk, untersucht. Dabei wurden keine Fledermäuse in den Gebäuden festgestellt.

Dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu Folge gibt es keine konkreten Hinweise auf potenziell durch das Vorhaben beeinträchtigte Tierarten im Plangebiet.

Es wurde am 04.08.2009 ein Gespräch mit dem Kreis Soest (Abt. Natur- und Landschaftsschutz) zum Umfang der erfor-

<p><u>2. Planungen im Umfeld</u></p> <p>Hier sind sowohl die Eingriffsregelung, wie auch der Artenschutz zu berücksichtigen. Daher ist im Vorfeld der Gehölzbestand aufzunehmen und zu bewerten. Erhaltenswerte Gehölze sind entsprechend festzusetzen.</p> <p>Die neuanzulegenden ebenerdigen Stellplätze sind mit Einzelbäumen zu überstellen. Um eine befriedigende landschaftliche Einbindung des Parkplatzes sicherzustellen, sind folgende Regelungen vorzusehen: Für jeweils 4 Stellplätze ist dabei 1 Hochstamm, 2 x v, ca. 190 - 12 cm Stammumfang, folgender Arten: Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche, anzustreben. Ziel dieser Maßnahme ist eine Beschattung der abgestellten Fahrzeuge und eine städtebaulich befriedigende Einbindung.</p> <p>Der gesetzliche Artenschutz hat durch die Kleine Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes im Dezember 2007 ein stärkeres Gewicht erlangt. So müssen die Artenschutzbelange nunmehr bei allen Planungs- und Zulassungsverfahren berücksichtigt werden. Es ist im Hinblick auf Artenschutzbelange sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde - Planungsaufsicht.</p>	<p>derlichen artenschutzrechtlichen Prüfung und zu den Bewertungsansätzen für die Eingriffsregelung geführt. Im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Prüfung sind bestimmte Arten aufgrund fehlender Biotopflächen als nicht planungsrelevant anzunehmen. Da jedoch Ausnahmetatbestände berücksichtigt werden sollten, wurde die Arbeitsgemeinschaft Biologischer Umweltschutz (ABU) im Kreis Soest mit eingebunden. Weitere naturschutzfachliche Regelungen sind oftmals erst bei konkreten Vorhaben bzw. im Baugenehmigungsverfahren sinnvoll. Es wird ein Hinweis dazu gegeben.</p> <p>Die Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenberg“ und des Innenbereiches (§ 34 BauGB). Demnach ist gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Darüber hinaus gelten gem. § 4 (3) Landschaftsgesetz Vorhaben auf Flächen, die in der Vergangenheit für verkehrliche Zwecke genutzt waren, nicht als Eingriff.</p> <p>Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde festgestellt, dass bemerkenswerte oder schutzwürdige Biotoptypen von der Planung nicht betroffen sind. Jedoch kann u.a. die Beseitigung von Gehölzen zu einem Verlust von potenziellen Lebensräumen planungsrelevanter Arten führen. Daher werden die in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgezeigten Maßnahmen in die Begründung aufgenommen. Des Weiteren wird in der Begründung darauf hingewiesen, dass neuanzulegende ebenerdige Stellplätze mit Einzelbäumen zu versehen sind. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind hierzu detaillierte Regelungen zu treffen.</p>
<p>17) BRS Busverkehr Ruhr-Sieg GmbH, Meschede Schreiben vom 24.06.2009</p> <p>Aus Sicht der BRS Busverkehr Ruhr-Sieg GmbH sollten bei der geplanten Umgestaltung des Bahnhofs-</p>	<p>Im Rahmen der, an die überarbeitete Trassierung des Büros</p>

<p>umfeldes in Werl die folgenden Punkte beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dimensionierung der geplanten Kreisverkehre, so dass ein Befahren mit Solo- und Gelenkbussen ohne Probleme möglich ist • Erhalt der Abstell- und Pausenplätze auf dem Gelände des Busbahnhofs Werl in der bisherigen Form und Anzahl • Erhalt der Anzahl der Bussteige und deren Belegung 	<p>Hoffmann & Stakemeier (Büren, Oktober 2009) angepassten Straßenplanung der Ingenieurgesellschaft für Planen und Bauen (IPB, Wuppertal, 2010) wurde ein Schleppkurvennachweis erbracht. Demnach ist ein Befahren der geplanten Kreisverkehre mit Solo- und Gelenkbussen ist möglich.</p> <p>Eine Überplanung des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) ist derzeit nicht vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird lediglich im Bereich des ZOB eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: ZOB ausgewiesen.</p>																																																
<p>18) Geologischer Dienst NRW, Krefeld Schreiben vom 24.06.2009</p> <p>Es ist mit Wassereinfluss zu rechnen. <u>Bohrungsdatenbank Geologischer Dienst NRW</u> (Ansprechpartner Hr. Bach, Tel.: 02151 - 897 285, bach@gd.nrw.de)</p> <p>Nördlich des Plangebietes liegen dem GD NRW 4 Bohrungen vor:</p> <table border="1" data-bbox="103 810 1339 1002"> <thead> <tr> <th>Bohrungs-nr.</th> <th>RECHTS</th> <th>HOCH</th> <th>Name</th> <th>Endteufe (m)</th> <th>Schichten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>97924</td> <td>3424760</td> <td>5714641</td> <td><u>Erweiterung Petrischule</u></td> <td>10,6</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>97925</td> <td>3424768</td> <td>5714678</td> <td><u>Erweiterung Petrischule</u></td> <td>10,7</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>97926</td> <td>3424776</td> <td>5714716</td> <td><u>Erweiterung Petrischule</u></td> <td>11,3</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>97927</td> <td>3424755</td> <td>5714738</td> <td><u>Erweiterung Petrischule</u></td> <td>14</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table> <p>Südlich des Plangebietes liegen dem GD NRW 2 Bohrungen vor:</p> <table border="1" data-bbox="103 1034 1339 1161"> <thead> <tr> <th>Bohrungs-nr.</th> <th>RECHTS</th> <th>HOCH</th> <th>Name</th> <th>Endteufe (m)</th> <th>Schichten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>97918</td> <td>3424714</td> <td>5714103</td> <td><u>B.1 NEUBAU FDG IN WERL</u></td> <td>12</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>97919</td> <td>3424737</td> <td>5714125</td> <td><u>B.2 NEUBAU FDG IN WERL</u></td> <td>12</td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table> <p>Aus geowissenschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber o. g. Planungen. Als Anlage sind allgemeine Informationen / Checklisten zum Scoping Wasser / Deckschichten / Boden / Erfassen des Untersuchungsraumes / deren Bewertungen angehängt.</p>	Bohrungs-nr.	RECHTS	HOCH	Name	Endteufe (m)	Schichten	97924	3424760	5714641	<u>Erweiterung Petrischule</u>	10,6	5	97925	3424768	5714678	<u>Erweiterung Petrischule</u>	10,7	7	97926	3424776	5714716	<u>Erweiterung Petrischule</u>	11,3	6	97927	3424755	5714738	<u>Erweiterung Petrischule</u>	14	8	Bohrungs-nr.	RECHTS	HOCH	Name	Endteufe (m)	Schichten	97918	3424714	5714103	<u>B.1 NEUBAU FDG IN WERL</u>	12	12	97919	3424737	5714125	<u>B.2 NEUBAU FDG IN WERL</u>	12	15	<p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme einschließlich der beigefügten Anlagen wird zur Kenntnis genommen.</p>
Bohrungs-nr.	RECHTS	HOCH	Name	Endteufe (m)	Schichten																																												
97924	3424760	5714641	<u>Erweiterung Petrischule</u>	10,6	5																																												
97925	3424768	5714678	<u>Erweiterung Petrischule</u>	10,7	7																																												
97926	3424776	5714716	<u>Erweiterung Petrischule</u>	11,3	6																																												
97927	3424755	5714738	<u>Erweiterung Petrischule</u>	14	8																																												
Bohrungs-nr.	RECHTS	HOCH	Name	Endteufe (m)	Schichten																																												
97918	3424714	5714103	<u>B.1 NEUBAU FDG IN WERL</u>	12	12																																												
97919	3424737	5714125	<u>B.2 NEUBAU FDG IN WERL</u>	12	15																																												
<p>19) Kreispolizeibehörde Soest, Werl Schreiben vom 22.06.2009</p> <p>Gegen die verkehrsmäßige Umstrukturierung des Bahnhofsumfeldes werden polizeilicherseits keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>																																																

<p>20) RLG, Brilon Schreiben vom 19.06.2009</p> <p>Die Überplanung des Bahnhofsumfeldes Werl umfasst aus unserer Sicht zwei Aspekte. Erstens ist die Gestaltung des Busbahnhofes hinsichtlich Dimensionierung und Lage zu den Bahnsteigen relevant, zweitens betrifft die neue Verbindung zwischen Bahnhof und Hammer Straße den Verlauf verschiedener Buslinien, die wir in Werl betreiben.</p> <p>Zum ersten Punkt möchten wir ausführen, dass wir mit den derzeitigen Verhältnissen am Bahnhof Werl grundsätzlich zufrieden sind und ein künftiger Busbahnhof den heutigen Standards entsprechen sollte. Wir bieten Ihnen gerne an, diesen Aspekt gemeinsam mit Ihnen und den weiteren Busunternehmen im Detail zu untersuchen. Nachteilige Entwicklungen erkennen wir in den vorliegenden Planunterlagen nicht, vielmehr erhoffen wir uns eine Attraktivitätssteigerung dieses Bereiches durch moderne Architekturelemente.</p> <p>Der zweite Punkt ist ebenfalls von erheblichem Interesse für uns. Die vorgelegte Planung sieht eine schrankenlose und zudem direktere Streckenführung des Langenwiedenweges in Richtung Hammer Straße vor. Dies begrüßen wir außerordentlich, da der Verlauf unserer Buslinien, namentlich der RegioBus-Linie R41 Werl - Hamm, beschleunigt und vor allem verstetigt wird. Die derzeitige Behinderung des Fahrtverlaufes durch den Bahnübergang an der Hammer Straße würde im Sinne unserer Fahrgäste entfallen. Damit wäre eine Erhöhung des Fahrkomforts verbunden, die sich tendenziell positiv auf die Nachfrage auswirken könnte.</p> <p>Insgesamt würden wir uns sehr freuen, wenn die Planungen wie vorgelegt schnell vorangetrieben würden, damit die Bürgerinnen und Bürger möglichst schnell von den beschriebenen Vorteilen profitieren können.</p>	<p>Eine Überplanung des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) ist derzeit nicht vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird lediglich im Bereich des ZOB eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: ZOB ausgewiesen.</p> <p>Die Ausführungen zum zweiten Punkt werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>21) DB Systel GmbH, Essen Schreiben vom 18.06.2009</p> <p>Der angefragte Bereich enthält folgende Kabel oder TK-Anlagen der DBAG:</p> <p>F 3108 46" F- Kabel Dortmund - Soest, 20" Beilaufkabel, 10" BÜ Kabel, Koaxkabel zum TV Mast BÜ 13 und BÜ 14 und diverse Fb- Kabel (siehe Bahnhofskabelübersichtsplan) Die Lagen der Fb- Kabel sind nicht dokumentiert.</p> <p>Die Lage der Systeme kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden.</p> <p>Die DB Systel GmbH stimmt den von Ihnen geplanten Bauarbeiten unter folgenden Bedingungen zu:</p>	<p>Im Zuge der Ausführungsplanung werden die Versorgungsträger beteiligt. In diesem Zusammenhang wird mit der DB</p>

Wallfahrtsstadt Werl

Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Werl „Bahnhofsumfeld“

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (03.06.2009 - 10.07.2009)

Seite 17 von 34

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB System GmbH notwendig. Bitte teilen Sie uns schriftlich (mindestens 7 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. den Termin zur Kabeleinweisung mit.

DB System GmbH
Netzadministration
Fax: 069/265-57811
E-mail: Netzadministration-w@bahn.de
Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung liegen dem Schreiben bei. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden.

Diese Zustimmung bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum vom 18.06.2009 bis zum 31.07.2010. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Auskunft im Auftrag der Arcor AG

Der angefragte Bereich enthält keine Kabel oder TK-Anlagen der Arcor AG. Zur Einleitung oder zur Abstimmung von Sicherungsmaßnahmen der Kabeltrasse wenden Sie sich daher mit Ihrer Anfrage an folgende Adresse:

Firma: Arcor AG & Co.
Abteilung: TRNP / Trassenschutz
Adresse: Thea-Leymann-Str. 9, 45127 Essen
Telefon: 0201/1783 454, Telefax: 0201/1783 445

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, ist umgehend die folgende Stelle zu informieren:

Firma: DB System GmbH

System GmbH ein Termin zur Kabeleinweisung vereinbart.

Im Zuge der Ausführungsplanung wird der Kontakt zur Arcor AG & Co, Abteilung TRNP / Trassenschutz aufgenommen.

Treten während der Baumaßnahme Probleme auf, wird die DB System GmbH umgehend informiert.

Wallfahrtsstadt Werl

Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Werl „Bahnhofsumfeld“

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (03.06.2009 - 10.07.2009)

Seite 18 von 34

<p>Abt.: Disponent SB11 Hagen Nord Anschrift: Stresemannstr. 1, 58095 Hagen Telefon: 02331/205-4182, Telefax: 069/265-21796</p>	
<p>22) Baureferat der EKvW, Bielefeld Schreiben vom 16.06.2009</p> <p>Gegen die o.g. Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>23) Gemeinde Ense Schreiben vom 16.06.2009</p> <p>Durch die Gemeinde Ense werden keine Anregungen zu den o.g. Planungen der Stadt Werl vorgebracht. Gemeindliche Belange werden durch diese Planung nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>24) Bezirksregierung Arnsberg, Hagen Schreiben vom 15.06.2009</p> <p>Nach der Richtlinie für die Zusammenarbeit zwischen den Bauaufsichtsbehörden und dem staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst (gem. RdErl. d. Innenministeriums -75-54.06.06- u.d. Ministeriums für Bauen und Verkehr -V A 3-16.21 v. 8.5.2006) ist ein Hinzuziehen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nur dann erforderlich, wenn durch die örtliche Ordnungsbehörde festgestellt wurde, dass es sich um Flächen mit einer möglichen Kriegsbeeinflussung handelt und auf diesen Flächen nicht unerhebliche Baugrundeingriffe anstehen. In vielen Fällen kann daher die Hinzuziehung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes unterbleiben.</p> <p>Die Funktion des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW definiert sich in der „Verordnung über die von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren“ als Angebot des Landes an die örtlichen Ordnungsbehörden, zur Unterstützung der Kommunen in der Einschätzung von Kampfmittelgefährdungen zur Erfüllung ihrer eigenen Aufgaben.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst leistet gerne frühzeitig bei Maßnahmen, die Bodeneingriffe bewirken, Hilfe in Bezug auf die Abschätzung der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren und der Räumung von Kampfmitteln, jedoch nicht als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren, sondern im Rahmen einer notwendigen, im Einzelfall angefragten technischen Unterstützung der örtlichen Ordnungsbehörde.</p> <p>Ich bitte Sie daher, zukünftig von Anschreiben an den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe als Träger öffentlicher Belange abzusehen. Stattdessen empfehle ich - im Falle eines Verdachts auf eine mögliche Kampfmittelbelastung durch Kampfmittel des 2. Weltkriegs - mich gezielt anzuschreiben und mir in dem Schreiben einen Ansprechpartner in Ihrer Behörde zu nennen, an den ich die Ergebnisse meiner Recherche schicken kann und der als Ansprechpartner für Dinge der Kampfmittelbeseitigung in Ihrem</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch das Ordnungsamt wurde mitgeteilt, dass das vom Plangebiet erfasste Areal ausweislich der Eintragungen in der vorliegenden Topografischen Karte (TK 1: 25.000) als nicht kampfmittelverdächtig gekennzeichnet ist. Darüber hinaus kann auf eine detaillierte Datenauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung verzichtet werden, da dies im Zusammenhang mit der Erstellung des barrierefreien Zugangs zum Bahnsteig in unmittelbarer Nachbarschaft erfolgt ist und dort ebenfalls keine</p>

<p>Hause fungiert. Zur Beantragung von Kampfmittelrecherchen sind die folgenden Unterlagen erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Ein Kartenausschnitt aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5000 mit den markierten beantragten Grundstücken2. Eine Referenzkoordinate für die beantragte Fläche3. Ortsbezeichnung der Grundstücke (Ortsname des Bebauungsplans)4. Art der zu erwartenden Bodeneingriffe <p>Die Unterlagen können uns per Fax oder Post zugestellt werden. Aus arbeitsökonomischer Sicht ist es günstig, bei Änderungen eines vorhandenen Bebauungsplans, z. B. nur in einem Teilbereich des Bebauungsplans, eine Recherche für den gesamten Bebauungsplan zu beantragen.</p> <p>Weitere Informationen habe ich unter der Internetadresse http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/ - Sicherheit und Verkehr Kampfmittelbeseitigung - zusammengestellt.</p>	<p>Anhaltspunkte für eine Kontaminierung gesehen wurden. Im weiteren Verfahren wird von einer Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes abgesehen.</p>
<p>25) RWE Westfalen-Weser-Ems Verteilnetz GmbH, Arnsberg Schreiben vom 15.06.2009</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen. Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der RWE Westfalen-Weser-Ems AG befindlichen Anlagen der Verteilungsnetze Strom.</p> <p>Innerhalb des vorliegenden Plangebietes betreiben wir keine Gas-Verteilnetzanlagen.</p> <p>Die Gas- und Strom-Transportnetzanlagen der RWE verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen. Ob unsere Anlagen von einer externen Kompensation betroffen sind, ist aus der derzeitigen Datenlage nicht ersichtlich. Bezüglich der Ausgleichsflächen bitten wir Sie, uns weiter zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die RWE Westfalen-Weser-Ems wird im weiteren Verfahren beteiligt, jedoch ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.</p>
<p>26) Stadt Hamm -61- Schreiben vom 12.06.2009</p> <p>Gegen die im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 102 dargelegten Planungsabsichten der Stadt Werl bestehen aus Sicht der Stadt Hamm keine Bedenken. Ich begrüße es, dass über die als Sondergebiet hinausgehende Fläche, eine spätere Ausdehnung des Einzelhandelsangebots ausgeschlossen werden soll. Weitere Anregungen sind zurzeit zu dem Vorentwurf nicht vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>27) Kreisstadt Unna Bauleitplanung Schreiben vom 09.06.2009</p> <p>Die Stadt Unna bringt keine Anregungen zu dem o.g. Bauleitplan vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>28) DB Projektbau GmbH, Duisburg Schreiben vom 09.06.2009</p> <p>Die DB ProjektBau GmbH wickelt für die verschiedenen Eisenbahninfrastrukturunternehmen Baumaßnahmen ab. So werden im Zuge von Projekten, Planungen entwickelt, Projektmanagement durchgeführt und die Baudurchführung realisiert. Wir sind im Rahmen des DB Konzerns Dienstleister und kein Netzeigentümer, d.h., dass wir nur im Auftrag eines Eisenbahninfrastrukturunternehmens tätig werden können.</p> <p>Für die o.a. Maßnahme liegt der DB ProjektBau GmbH kein Planungsauftrag vor. Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 102 "Bahnhofsumfeld" oder zur plangleichen Beibehaltung des BÜ Hammer Straße können sie daher nur vom Produktionsstandort in Hamm (Frau Halilovic, Herr Schmautz) bzw. beim Anlagenmanagement in Duisburg (Herr Jäger) erhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die DB Netz AG Hamm (Frau Halivlovic, Herr Schmautz, Herr Sander) bzw. Duisburg (Herr Jäger) wurde gesondert um Stellungnahme gebeten.</p>
<p>29) Eisenbahn-Bundesamt, Essen Schreiben vom 09.06.2009</p> <p>Grundsätzlich habe ich gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken weise jedoch darauf hin, dass für den Eisenbahnverkehr gewidmete Flächen zuvor gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) freigestellt werden müssen. Entsprechende Anträge sind an mich zu richten. Ferner dürfen Eisenbahnbetriebsanlagen nur geändert werden, wenn der Plan gemäß § 18 AEG zuvor festgestellt worden ist. Dieses betrifft vorliegend sowohl die beabsichtigten Schließungen von höhengleichen Bahnübergängen wie auch die Errichtung der Eisenbahnüberführungen. Entsprechende Anträge sind durch die DB Netz AG bei mir einzureichen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird ein Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) durchgeführt.</p>
<p>30) Gelsenwasser AG, Unna Schreiben vom 09.06.2009</p> <p>Für die Benachrichtigung über die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes danken wir.</p> <p>Anregungen dazu haben wir nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

sonstige eingegangene Stellungnahmen	
<p>31) Behinderten Arbeitsgemeinschaft Kreis Soest (BAKS) Schreiben vom 30.07.2009</p> <p>Zu der o. g. Maßnahme beziehen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Bezüglich der Realisierung o.g. Maßnahme steht die BAKS seit mehreren Jahren mit der Stadt im engen Kontakt. Zu Teilbereichen des Gesamtprojektes haben wir bereits Stellungnahmen abgegeben. Die Anregungen sollten u. E. in die weiteren Planungen mit einfließen.</p> <p>Für die gesamte Maßnahme gilt das barrierefreie Planen und Bauen. Der Begriff der Barrierefreiheit ist erstmals in einem deutschen Gesetz definiert, nämlich im Behinderten-Gleichstellungsgesetz (BGG § 4):</p> <p><i>Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände..., wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.</i></p> <p>Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Definition ist die Anwendung der DIN als Mindeststandard heranzuziehen.</p> <p>Bei der Planung der Bahnunterführung ist zu berücksichtigen, dass ein Längsgefälle von 6 % nicht überschritten werden darf, bei einer ausreichenden Gesamtlänge sind Podeste einzubauen. Bei der vorliegenden Planung haben wir uns in Abwägung für den Umweg ausgesprochen, da eine Rampe mit einem Gefälle von ab 6 % für den Rollstuhlfahrer nicht nutzbar ist.</p> <p>Zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums: Wegen der Anziehungspunkte ist die Erreichbarkeit auf kurzem, gefahrlosem Wege zu berücksichtigen. Neben den Belangen der Rollstuhlfahrer sind auch die Belange sinnesbehinderter Menschen zu berücksichtigen (visuell und akustisch). Zur Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes (südlicher Bereich): Die barrierefreie Nutzung gem. BGG und dem Stand der Technik (DIN) sollte Grundlage weiterer Planungen und der Bauausführung sein. Für den jetzt östlich geplanten P+R-Parkplatz schlagen wir vor, 3 % der Gesamtparkfläche als Behindertenparkplätze auszuweisen. Die Parkplätze sollten möglichst nah am Bahnhof gelegen sein. Soweit unsere pauschalen Aussagen zur o. g. Gesamtplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>DIN-Normen wurden bei der Planung berücksichtigt. Entsprechend der Vorgaben zur Barrierefreiheit wurde bei der Planung der Bahnunterführung Lagenwiedeweg im Bereich der Fuß- und Radwege ein Längsgefälle < 6 % beachtet. Im Zuge der Ausführungsplanung erfolgen detaillierte Abstimmungen mit der BAKS.</p> <p><u>Zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums</u> Es wird eine gute Erreichbarkeit des geplanten Nahversorgungszentrums für alle Verkehrsteilnehmer angestrebt. Dazu zählen direkte, gefahrlose und soweit wie möglich barrierefreie Wege.</p> <p><u>Zur Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes (südlicher Bereich)</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

<p>32) Ordnungsamt - 30.2 Schreiben vom 23.07.2009</p> <p>Zum Vorentwurf nehme ich als für die Regelung des Straßenverkehrs zuständige Behörde wie folgt Stellung:</p> <p>Zum Teilbereich <u>Hammer Straße</u>: Bei Rückbau des Bahnüberganges ist eine Gestaltung notwendig, die Fußgänger/innen und Zweiradfahrer/innen das „wilde“ Passieren - und damit eine Nutzung der bisherigen Querung als Abkürzung - unmöglich macht.</p> <p>Das <u>Nahversorgungszentrum</u> soll aus östlicher Richtung mit „LKW (ohne Sattelzüge)“ angefahren werden können. Derartige Einschränkungen müssen durch StVO-gerechte Beschilderung wirksam umgesetzt werden können. Eine solche gibt die StVO allerdings nicht her. Aus diesem Grund sollte geprüft werden, ob eine Wendeanlage für Sattelzüge geschaffen und auf die Einschränkung verzichtet werden kann oder ob eine Beschilderung durch Vz. 266 möglich ist, durch die eine absolute Längenbegrenzung von Fahrzeugen und Zügen angeordnet wird. Voraussetzung ist, dass diesen dann eine Möglichkeit zum Wenden gegeben ist.</p>	<p><u>Hammer Straße</u> Es ist ein höhengleicher Bahnübergang für Fußgänger und Radfahrer an der Hammer Straße vorgesehen (s. Abwägungsvorschlag zu den Punkten 9 und 10).</p> <p><u>Nahversorgungszentrum</u> Für Sattelzüge ist ein Befahren der Straße „An der Bundesbahn“ aus östlicher Richtung nur eingeschränkt möglich, da im Bereich der Bahnunterführung Schützenstraße / „Industriestraße“ der Radius für linksabbiegende Sattelzüge nicht ausreichend ist. Demnach wären ggf. an dieser Stelle Verkehrsregelnde Maßnahmen erforderlich. Eine Wendeanlage für Sattelzüge auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen.</p>
<p>33) Neuer Heimat- und Geschichtsverein Schreiben vom 15.07.2009</p> <p>Der Neue Heimat- und Geschichtsverein begrüßt das Planungskonzept für das Bahnhofsumfeld. Die bisher zum Teil weithin vernachlässigten und eher unansehnlichen Flächen im Bahnhofsumfeld werden im Vorentwurf des Bebauungsplanes nach sachlichen Gesichtspunkten strukturiert und angemessen begründet. Der Abbruch des Hauses Grafenstraße 1 ist auch aus unserer Sicht kaum vermeidbar, beim Heiligenhäuschen und beim Kriegerdenkmal lassen sich gewiss gute Alternativstandorte finden.</p> <p>Die bei Mitgliedern und anderen Werler Bürgern von unserem Vereinsvorstand vorgenommene informelle Befragung hat allerdings gezeigt, dass viele Bürger die vorgesehenen Untertunnelungen der Bahnstrecke im Bereich Hammer Straße und Langenwiedenweg inzwischen nicht mehr für sinnvoll halten und nicht mehr das Gefühl haben, der Werler Norden werde durch die Bahnstrecke vom Stadtgebiet getrennt. Angeblich seien die Wartezeiten an den Bahnschranken nach Indienststellen der Eurobahn erheblich kürzer geworden als früher.</p> <p>Der Vorstand des Neuen Heimat- und Geschichtsvereins möchte sich die Anregung erlauben zu prüfen, ob nicht die sehr gut gelungene Unterführung in der Schützenstraße genutzt werden könnte um schrankenfrei den Werler Norden zu erreichen. Sowohl die Straße „An der Kleinbahn“ als auch der Weg „An der</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Vorrangiges Planungsziel ist die Herstellung einer sicheren und leistungsfähigen Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer durch Beseitigung des höhengleichen Bahnüberganges im Verlauf des Langenwiedenweges.</p> <p>Die Planung sieht eine Verknüpfung der Hammer Straße mit der Grafenstraße durch zwei Kreisverkehre und eine Bahnunterführung am Langenwiedenweg vor. An der Hammer</p>

Bundesbahn“ ließen sich als zweispurig ausgebaute Straße an die Schützenstraße nördlich der Unterführung Schützenstraße anbinden. Der Fahrzeugverkehr würde die schrankenfreie Wegführung zur Hedwig-Dransfeld-Straße von der Hammer Straße und vom Langenwiedenweg über die Schützenstraße sicher bald akzeptieren. Auch würden für Anlieger angenehme Wegeführungen erhalten bleiben, denn der beschränkte Bahnübergang am Langenwiedenweg würde bleiben und für Fußgänger und Radfahrer könnte ein beschränkter Bahnübergang an der Hammer Straße eingerichtet werden. Wichtig wäre außerdem, dass der Zugang zum Bahnsteig auch von Norden per Fußgängertunnel ermöglicht würde.

Die empfohlene Planung würde sich wegen der zu erwartenden geringeren Nutzung des Langenwiedenwegs als Durchgangsstraße anwohnerfreundlich für das nördlich der Bahn gelegene Hauptwohngebiet auswirken und auch die Interessen des Lieferverkehrs und des Durchgangsverkehrs berücksichtigen.

Eine breitere stärker befahrene Straße nördlich der Bahnstrecke würde die unübersichtliche und - zumindest nachts - kaum kontrollierbare Grundstückssituation verbessern und damit auch zur Vermeidung von Straftaten beitragen. Auch würde das Gebiet nördlich der Bahnstrecke für kleinere Industrieansiedlungen attraktiver werden.

Der Neue Heimat- und Geschichtsverein ist an einer Verbesserung des Wohnumfelds in allen Teilen der Stadt interessiert, die publikumsfreundliche Anbindung des Werler Nordens an den Stadtkern ist uns deshalb ein Anliegen. Andererseits ist es nicht unsere Aufgabe Entscheidungen in Bezug auf die Straßenführung in Werl zu treffen, so dass ich die geäußerten Vorschläge nur als Anregungen verstanden wissen möchte.

Straße ist ein höhengleicher Bahnübergang für Fußgänger und Radfahrer geplant. Der motorisierte Verkehr wird über die neue Führung der Hammer Straße und einen Kreisverkehr an die Bahnunterführung am Langenwiedenweg angebunden.

Im seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 ist eine Bahnunterführung im Verlauf des Langenwiedenweges festgesetzt. Zudem hat die Verwaltung verschiedene Varianten einer Bahnquerung unter städtebaulichen, verkehrlichen, technischen, ökologischen, rechtlichen, wirtschaftlichen und finanziellen Aspekten untersucht. Im Ergebnis wurde an der Bahnunterführung Langenwiedenweg festgehalten.

Die Hammer Straße und der Langenwiedenweg sind Hauptverkehrsverbindungen zwischen dem nördlichen und südlichen Stadtgebiet. Durch Verlagerungen des motorisierten Verkehrs (z.T. auf untergeordnete Straßen) würden erhebliche Probleme in der Abwicklung der Verkehre und städtebauliche Konflikte entstehen. Ferner liegt eine plangleiche Überquerung nicht im Interesse der Bahn bzw. des Bundes, da grundsätzlich das Ziel verfolgt wird, Bahnübergänge aus Gründen der Sicherheit zu beseitigen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“, der den Bebauungsplan Nr. 33 teilweise überlagert, wird neben der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg eine ganzheitliche Umgestaltung des Bahnhofsareals verfolgt. Damit verbunden ist die städtebauliche Aufwertung des Bahnhofareals. In diesem Zusammenhang ist, wie im Vorentwurf „Bahnhofsumfeld“ dargestellt, u.a. ein Ausbau der Straße An der Bundesbahn vorgesehen.

34) Kultur für Werl e.V.
Gesprächsvermerk vom 01.07.2009

Es werden die Planungsziele vorgestellt und die drei Teilbereiche: Bahnunterführung Langenwiedenweg, Bahnhofsvorplatz und Sondergebiet (SO) Nahversorgungsschwerpunkt erläutert. Anschließend werden

folgende Punkte erörtert:

Bereich nördlich der Bahnlinie (SO-Gebiet Nahversorgungsschwerpunkt, ehem. Lagerschuppen)

Auf einer Teilfläche nördlich der Bahn ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes in Verbindung mit einem Discounter und ggf. eines Getränkemarktes geplant. Die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung sind darzustellen und festzusetzen. Demnach wird genau geregelt, was sich dort entwickeln kann. Der Verein „Kultur für Werl“ gibt zu bedenken, dass sich das geplante Nahversorgungszentrum hinsichtlich des Verkaufs von Getränken bei längeren Öffnungszeiten negativ auf die wirtschaftliche Situation des Kulturbahnhofes auswirken könnte.

Die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) im Bereich des ehem. Lagerschuppens befürwortet der Verein insofern, dass dieser Bereich für eine weitere kulturelle Nutzung im Sinne einer Angebotserweiterung des Kulturbahnhofes geeignet wäre. Der Verein „Kultur für Werl“ weist darauf hin, dass es grundsätzlich Überlegungen gibt, das vorhandene Konzept des Kulturbahnhofes veränderten Ansprüchen anzupassen, um die Wirtschaftlichkeit auch weiterhin sicher zu stellen.

Bereich südlich der Bahnlinie (Bike+Ride-Anlage, mögliches Bistro)

Der Ansiedlung eines Bistros im Bereich des Bahnhofsvorplatzes steht der Verein „Kultur für Werl“ ablehnend gegenüber, da bei einem wahrscheinlich günstigeren Verkauf von Getränken in einem Bistro oder Kiosk der Kulturbahnhof nicht mehr tragfähig wäre. Der Bahnhof würde aber als ÖPNV-Schnittstelle, insbesondere für Bahnreisende, an Attraktivität gewinnen. Ein Bistro am Bahnhof wäre jedoch aus Sicht des Vereins nur möglich, wenn er es auch betreiben würde (z.B. in Verbindung mit Außengastronomie).

Durch die östlich des Empfangsgebäudes vorgesehene Bike+Ride-Anlage (B+R) entfallen die dort vorhandenen PKW-Stellplätze. Der Verein „Kultur für Werl“ weist darauf hin, dass für den Betrieb des Kulturbahnhofes Stellplätze in unmittelbarer Nähe sowie die Vorfahrt zum Empfangsgebäude notwendig sind. Bei der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes sollen ohnehin Parkmöglichkeiten in direkter Nähe zum Empfangsgebäude (Kiss+Ride, Taxi etc.) berücksichtigt sowie die Vorfahrt zum Empfangsgebäude gewährleistet werden. Des Weiteren ist vorgesehen, die Planung der B+R-Anlage frühzeitig mit dem Verein „Kultur für Werl“ abzustimmen (u.a. hinsichtlich erforderlicher Abstände zwischen Empfangsgebäude und B+R-Anlage).

In Bezug auf die Festsetzung bebaubarer Flächen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes könnte sich der Verein eine Erweiterung in Richtung Süden, z.B. durch einen Anbau, vorstellen. Außerdem spricht er sich für direkte Wegeverbindungen zwischen dem nördlichen und südlichen Bahnhofsareal, z.B. durch Berücksichtigung von Treppenanlagen bei der Planung der Bahnunterführung Langenwiedenweg oder durch Wiederaufgreifen der früheren Überlegungen zur Verlängerung des Tunnels von der Gleismitte in Richtung Norden, aus.

Bereich nördlich der Bahnlinie (SO-Gebiet Nahversorgungsschwerpunkt, ehem. Lagerschuppen)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Bereich südlich der Bahnlinie (Bike+Ride-Anlage, mögliches Bistro)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Planungen zur Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes werden konkrete Abstimmungen mit dem Verein „Kultur für Werl“ erfolgen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, Treppenanlagen bei der Planung der Bahnunterführung Langenwiedenweg vorzusehen wird nicht gefolgt, da dadurch die Wege nur unwesentlich verkürzt werden könnten und die Barrierefreiheit nicht gewährleistet wäre. Des Weiteren ist vor dem Hintergrund der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg eine Verlängerung des Tunnels vom Bahnsteig in nördliche Richtung nicht ziel-

<p><u>Zeitschiene (Bahnunterführung, Bahnhofsvorplatz)</u> Der Verein „Kultur für Werl“ gibt hinsichtlich der möglichen Zeitschiene die Anregung, den Bahnhofsvorplatz gleichzeitig mit dem im Jahr 2010/2011 vorgesehenen Bau der B+R-Anlage umzugestalten.</p>	<p>führend. <u>Zeitschiene (Bahnunterführung, Bahnhofsvorplatz)</u> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>35) Bündnis 90 Die Grünen Schreiben vom 01.07.2009</p> <p>Werl hat bereits zwei Bahnunterführungen. Die Unterführung Salinenring ist marode und wird über kurz oder lang (vor 2015?) von der DB erneuert werden.</p> <p>Wir brauchen keine weitere Unterführung in unmittelbarer Nähe, deren Umsetzung weitere Millionenbeträge verschlingt und große Probleme im nördlichen Bereich mit sich bringt (Leerstand REWE, Insellage Tankstelle, ungeklärte Anwohnersituation, Grundstückserwerb ...). Wir unterstützen sehr wohl die Schaffung höhengleicher Bahnübergänge für Fußgänger und Radfahrer, wo immer sie realisierbar sind (Beispiel Wickede: völlig unproblematisch), aber nicht als Konsequenz der Bahnunterführung Langenwiedenweg.</p> <p>Zurzeit liegt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB aus. Unserer Ansicht nach beinhaltet der Vorentwurf viele Ungereimtheiten und formale Fehler, so dass die Öffentlichkeit keine realistische Möglichkeit zur Abwägung hat:</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Öffentlichkeit wurde nicht der neueste Planungsstand zur Verfügung gestellt.- Im Vorentwurf (s.o.) werden keine Alternativen aufgezeigt, somit besteht keine Möglichkeit zur Abwägung (Alternative: z.B. Unterführung östlich des Bahnhofsgebäudes usw.).- Eine Kostenaufstellung fehlt (ein externer Planer hätte ohne Kostenaufstellung keinen Honoraranspruch).- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung fehlt (s. § 3 BauGB: „Die Entwürfe ... sind mit der Begründung und den ... umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats auszulegen“)- Die Planung des Ausbaus „An der Kleinbahn“ ist unvollständig. Altlasten sind nicht eingezeichnet.- Welche Ergebnisse haben die Gespräche mit der Deutschen Bahn ergeben bzgl. der Verlegung des Überholgleises?- ...	<p>In Bezug auf das Eisenbahnüberführungsbauwerk über den Salinenring sind lt. Aussage der DB Netz AG keine Maßnahmen im Betrachtungszeitraum bis 2019 geplant. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine plangleiche Überquerung liegt nicht im Interesse der Bahn bzw. des Bundes, da grundsätzlich das Ziel verfolgt wird, Bahnübergänge aus Gründen der Sicherheit zu beseitigen.</p> <p>In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB geht es um die Unterrichtung über das generelle Plankonzept, damit die Gemeinde schon in einem frühen Planungsstadium auf private und sonstige Betroffenheiten aufmerksam gemacht werden kann, die Einfluss auf die konkrete Ausarbeitung des Planentwurfs haben können. Grundlage ist demnach ein planerisches Konzept, das diskussionsfähig ist, aber noch keine verfestigte Planung. Planalternativen sind erforderlich, sofern für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes sich wesentlich unterscheidende Lösungen in Betracht kommen. Hier handelt es sich um die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB („Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen...“) erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.</p> <p>In Bezug auf die Frage nach der Verlegung des Überholgleises (3. Gleis) wird auf S. 8 verwiesen.</p>

<p>36) Kommunalbetrieb Werl (KBW) - 81.2 Schreiben vom 01.07.2009</p> <p>Der Kommunalbetrieb Werl betreibt im Stadtkern überwiegend ein öffentliches Mischwasserkanalnetz, das der gemeinsamen Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser dient. Das B-Plangebiet liegt im kanalisierten Einzugsbereich der Kläranlage Werl des Lippeverbandes.</p> <p>Entsprechend den genehmigten Planungen „Abwasserbeseitigung Werl-West“ vom April 1988 und Regenwasserbehandlung und -rückhaltung Werl-West vom Oktober 1996 ist das Plangebiet im Mischsystem berücksichtigt.</p> <p>Im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Werl ist im Plangebiet größtenteils die Erneuerung der öffentlichen Kanalisation für den Zeitraum 2010-2015 eingeplant. Im Wesentlichen sind hiervon die Straßen Alter Keller, Langenwiedenweg, Grafenstraße und Brandisstraße betroffen.</p> <p>Zunächst soll in 2010 die Mischwasserkanalisation in der Straße Alter Keller erneuert werden. Sukzessive werden bis 2015 weitere Kanalabschnitte saniert.</p> <p>Wie im B-Plan Vorentwurf ersichtlich, sind die vorhandenen Straßenzüge umgeplant. Dies erfordert zum Teil auch eine Umplanung der Kanalisation.</p> <p>Um eine ganzheitliche Entwässerungsplanung für das B-Pangebiet auszuführen, bitte ich um Bereitstellung der detaillierten Straßenplanung (einschl. Bahnunterführung).</p> <p>Zudem bitte ich um Mitteilung, ob für die nördlich der Bahn liegende Erschließungsfläche (u. a. Straße An der Bundesbahn) eine öffentliche Kanalisation einzuplanen ist.</p> <p>Bei sämtlichen Kanalbaumaßnahmen (Ausbau, Planung) ist der Betriebsausschuss zu beteiligen.</p>	<p>Dem KBW wird die detaillierte Straßenplanung zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Entwässerungsplanung wird in Abstimmung mit dem KBW erfolgen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>37) Gesellschaft für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung mbH (GWS) Schreiben vom 29.06.2009</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Dimensionierung des SO-Gebietes erscheint uns vor dem Hintergrund der für das Nahversorgungszentrum notwendigen Stellplatzanforderungen nicht ausreichend.• Die Ausweisung des ehemaligen Güterschuppens als Mischgebiet MI 2 ist aus unserer Sicht aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Insellage wenig sinnvoll. Realistische Chancen für eine erfolgreiche Vermarktung der Immobilie bzw. der Teilfläche werden derzeit nicht gesehen. Es besteht insofern die Gefahr, dass mit der nunmehr vorgesehenen Ausweisung eine zu sichernde Bauruine auf lange Sicht planerisch festgesetzt wird. Ein solcher Umstand würde jedoch den mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Zielen einer wünschenswerten Aufwertung des Bahnhofsumfeldes zuwiderlaufen. Wir regen daher an, den Bereich des Güterschuppens in das SO-Gebiet einzubeziehen und so die im Plan vorgesehene MI-Fläche als SO-Gebiet auszuweisen, zumal nach unserer Auffassung damit auch die Planungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für das Nahversorgungszentrum deutlich verbessert werden können.	<p>Das SO-Gebiet wird erweitert, indem der ehemalige Güterschuppen mit einbezogen wird.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Wallfahrtsstadt Werl

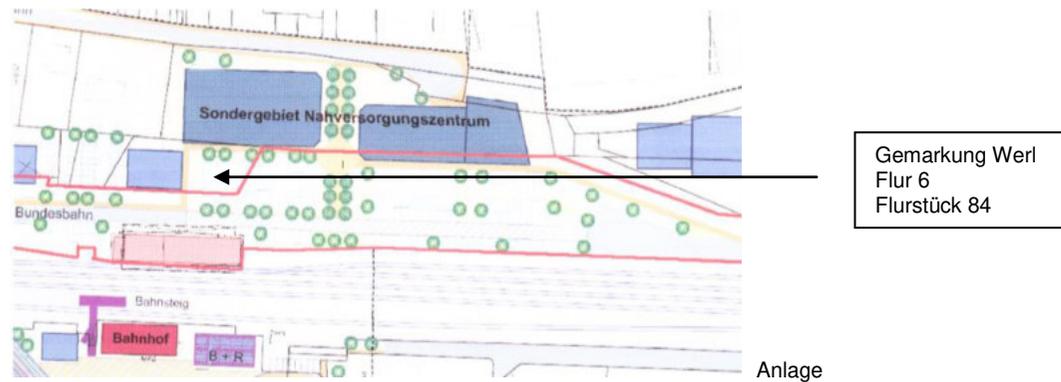
Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Werl „Bahnhofsumfeld“

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (03.06.2009 - 10.07.2009)

Seite 27 von 34

• Die Einbeziehung des Grundstückes, Gemarkung Werl, Flur 6, Flurstück 84, in das vorgesehene SO-Gebiet erscheint grundsätzlich planerisch zweckmäßig. Wir weisen jedoch darauf hin, dass zum einen diese Teilfläche des SO-Gebietes je nach Verlauf der von potentiellen Investoren zu führenden Grundstücksverhandlungen unter Umständen für das Nahversorgungszentrum nicht nutzbar ist (s. Anl.) und zum anderen bei Realisierung des Nahversorgungszentrums ohne Inanspruchnahme dieser Teilfläche die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes künftig durch die vorgesehene Ausweisung ggfls. eingeschränkt werden könnten.



• Mit dem nun vorliegenden Plan ist eine größere Inanspruchnahme des jetzigen „Rewe-Grundstückes“ vorgesehen. Mit Blick auf die damit möglicherweise einhergehende Einschränkung der Nachnutzungsmöglichkeit des Objekts und den notwendigen Erwerb von Teilflächen des Grundstückes durch die Stadt Werl regen wir abschließend an, den betroffenen Grundstückseigentümer frühzeitig über die nunmehr vorgesehenen Planungen zu unterrichten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Eigentümer des jetzigen REWE-Grundstückes wird durch einen Rechtsanwalt vertreten. Er wurde mit Schreiben vom 18.06.2009 beteiligt.

38) Junge Erwachsene der Gemeinde St. Peter
Schreiben vom 29.06.2009

1. Die Bahnunterführung ist nicht unbedingt notwendig, da die Wartezeiten sich verkürzt haben und die Kosten im Vergleich zum Nutzen nicht angemessen sind.
2. Ein weiterer Versorgungsmarkt ist ebenfalls nicht notwendig; „Rewe“ und „Aldi“ reichen aus.
3. Der Güterbahnschuppen ist abbruchreif.
4. Manche Flächen im Plan sind nicht bezeichnet.
5. Das Heiligenhäuschen Langenwiedenweg 1 Brandisstraße muss erhalten bleiben oder neu errichtet werden und zwar auf der geplanten Grünfläche; es gehört zum Werler Norden und darf aus geschichtlicher und kirchlicher Tradition nicht wegfallen.

Die Ausführungen zu den Punkten 1 - 4 werden zur Kenntnis genommen.

zu 5.
Auf Grundlage einer überarbeiteten Trassierung (Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH, Büren, Oktober 2009)

	<p>kann das Heiligenhäuschen an seinem Standort erhalten werden. Eine neue Errichtung des Heiligenhäuschens auf der geplanten Grünfläche ist demnach nicht erforderlich.</p>
<p>39) KAB St. Peter Schreiben vom 29.06.2009</p> <p>Zu dem vorrangigen Planungsziel der Bahnunterführung selber nimmt die KAB keine Stellung, wohl aber zu dem in diesem Zusammenhang betroffenen Heiligenhäuschen Ecke Brandisstraße / Langenwiedenberg.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die KAB St. Peter fordert den Erhalt des Heiligenhäuschens durch Umsetzen oder Neubau.- Sollte bei einer vorherigen Untersuchung festgestellt werden, dass der Baukörper nicht historisch oder erhaltenswert ist, so kann jedoch die Vorderfront erhalten und umgesetzt werden; der übrige Baukörper ist neu anzubauen.- Der künftige Standort soll auf der angrenzenden geplanten Grünfläche sein, wo bisher nichts vorgesehen ist, z.B. anstelle eines evtl. Kunstwerkes; so bleibt ein vertrauter Anblick für alle „Nordstädler“ erhalten.- Das Heiligenhäuschen ist seither für die meisten Bewohner des Werter Nordens und für viele Bürger des übrigen Stadtgebietes das „Tor zum Norden“, „Symbol“ oder „Wahrzeichen“ für den nördlichen Stadtteil.- Das Heiligenhäuschen ist mit seinen ca. 260 Jahren historisch für die Weder Stadt- und -Kirchengeschichte erhaltenswert.- Die Stadt als Untere Denkmalbehörde hat die Verpflichtung sich zum Schutz von Denkmälern einzusetzen, zumal das Heiligenhäuschen als schätzenswert unter Nr. 65 in der Denkmalliste verankert ist. Ein etwaiges Streichen aus der Denkmalliste würde keinen finanziellen Vorteil, sondern ein sehr negativen Eindruck für die Denkmalbehörde und die Stadt hinterlassen. Der Werler Norden ist arm an Denkmälern, wenn man mal die JVA-Wohnhäuser von der Menge her außer Acht lässt. Die Stadt Werl als Eigentümerin hat sich unseres Wissens nie um das Denkmal gekümmert und sollte froh über einen Erhalt sein; es wurde vor über 30 Jahren durch den Arbeitskreis Denkmalpflege repariert und seitdem in liebevoller Weise von privat gepflegt (Anstrich, Blumenschmuck, Sautierhaltung innen und außen); ein Beispiel Vorzeigeobjekt für Privatinitiative.- Ein Ersatz durch eine Bodenplatte oder eines Gedenksteines bleibt weiterhin außer Betracht.- Die Kosten hinsichtlich des Heiligenhäuschens sind in die Baukosten der Unterführung einzuplanen und machen max. 1 % aus. Die DB-Netz-AG als Bauherrin und die Stadt Werl wollen das Bauobjekt und sind somit auch für die Kosten verantwortlich (Verursacherprinzip).	<p>Auf Grundlage einer überarbeiteten Trassierung (Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH, Büren, Oktober 2009) kann das Heiligenhäuschen an seinem Standort erhalten werden. Eine Umsetzung bzw. ein Neubau ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>40) Arbeitskreis Denkmalpflege Schreiben vom 28.06.2009</p> <p><u>Kapelle - Heiligenhäuschen von 1746 Kreuzung Langenwiedenberg/Brandisstraße</u></p>	

Wallfahrtsstadt Werl

Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Werl „Bahnhofsumfeld“

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (03.06.2009 - 10.07.2009)

Seite 29 von 34

Dieses Heiligenhäuschen ist durch die Renovierung unseres Arbeitskreises vor 35 Jahren der Nachwelt erhalten geblieben.
Da die Angelegenheit damals von Ihren Fachleuten befürwortet und auch finanziell von der Stadt und dem Kreis Soest unterstützt und im Laufe der Jahre immer wieder besprochen wurde, ist unsere Meinung zu diesem Heiligenhäuschen hinreichend bekannt.
Obschon das Heiligenhäuschen seinerzeit noch nicht in Stadtbesitz war, wurde es bei den ersten Bahnbauungsplänen rücksichtslos überplant.

In der Zwischenzeit ist die Stadt an Kulturdenkmälern noch ärmer geworden, wie es viele Bewohner und Besucher mit Recht beklagen. Wir haben uns trotz Widerstand nicht beirren lassen und unseren Beitrag für die Stadt geleistet. Weitere Informationen vermittelt der beigefügte Aufsatz, Jahrbuch 1999, S. 96-98). Ergänzend hierzu: Am Treffpunkt zweier Bachläufe wurde auf einer Landzunge das Heiligenhaus errichtet. Nach Archivunterlagen ist davon auszugehen, dass es wesentlich älter ist, als die in Zweitverwendung eingesetzte Inschrifttafel mit 1746 aussagt. Der Bachlauf tangierte die Siedestätten „Gottesgabe, Höppe und Neuwerk“.

Diese kleine Kapelle war vermutlich Stationspunkt der uralten Prozession am Werler Hauptfest, mit Jahrmärkte, dem Tag Kreuzerhöhung am 14. September. An diesem Tag ging die Prozession, die „Kreuztracht“ mit dem Werler Hl. Kreuz um die Stadt. Darüber liegt für 1419 bereits eine schriftliche Mitteilung vor.

Es handelt sich hier um einen stadthistorisch bedeutenden Standort, der mit einer entsprechenden Hinweistafel versehen werden sollte.

Wenn Werl in Zukunft als liebenswerte und erfolgreiche Stadt gelten will, müssen alle Möglichkeiten erfasst, ins Blickfeld gebracht und gepflegt werden. Die Stadt muss durch ihre (teilweise noch verdeckten, z.B. Backofen) wertvollen Bauten mit entsprechendem Umfeld, einladen.

Dazu gehören maßgeblich die Ausdrucksformen der Volkskultur. Leider sind in Werl gerade die Klein-denkmäler im Stadtbesitz gefährdet. Hierbei ist zu beachten, dass diese von Bürgern unaufgefordert und kostenlos gepflegt werden.

Wenn wie in diesem Fall durch Entfernen des ältesten Kulturdenkmals von 1746 die großen Leistungen der ehrenamtlichen Helfer und Spender bestraft werden, wird dem Ansehen der Stadt enorm geschadet. Man muss sich dann fragen, ob der Einsatz für die Stadt überhaupt noch sinnvoll ist.

Im Bebauungsplan fällt auf, dass neben dem bestehenden Stellwerkhaus ein neuer Bau eingezeichnet ist. Wenn dieser nach Westen verschoben würde, könnte die Straßenwanne soweit nach Süden gerückt werden, dass das Heiligenhaus stehen bleiben kann. Der durch den Gesamtbau dort entstehende Freiraum würde mit der Kapelle eine ideale Anlage.

Bei dieser Lösung entstehen keine Baukosten!

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf Grundlage einer überarbeiteten Trassierung (Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH, Büren, Oktober 2009) kann das Heiligenhäuschen an seinem Standort erhalten werden.

<p>Sollte wider Erwarten doch der Abbruch erfolgen, hat der Verursacher sämtliche Kosten zu tragen. In 40 Jahren Planung wäre es, wenn man gewollt hätte, möglich gewesen, eine befriedigende Lösung zu finden. Generell sollte man sich fragen, ob es sich lohnt, wegen der Abbruchmaßnahme einen Bürgerprotest zu provozieren.</p> <p>Bei dieser Gelegenheit ist an die im letzten Jahr verpassten Chancen in der Marktstraße zu erinnern. Hier war eine Riesenschönheit in die früheste Werler Siedlungszeit, die älteste Salzgewinnungszeit und die Jahre der Werler Grafen vorzudringen. Leider ist nichts geschehen, und es sieht so aus, dass im Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei ebenfalls nichts unternommen wird. Hier weisen die Flurbezeichnungen Liebfrauenkapelle und Kreuzkamp auf die gleiche Zeit (1419 und wesentlich früher) hin. (Dazu sei verwiesen auf: W. Halekotte, Werler Vorort mit Pfarrkirche, bedeutendem Wirtschaftszweig und Platz des Königshofes entdeckt (?), in: Jahrbuch 2005, S. 81-98.)</p> <p>Andere Städte sind hier wesentlich aktiver. Die Stadt Werl braucht sich nicht zu wundern, wenn sie in Reiseführern, Kunst-, Geschichts- und Fachbüchern gar nicht oder äußerst mangelhaft aufgeführt wird.</p> <p>Falls sich hier nichts zum Positiven ändert und wir wie bisher mitleidig belächelt, verdächtigt werden und sich niemand der zuständigen Stadtvertreter ernsthaft dafür interessiert, bleibt für uns nur die Auflösung des Arbeitskreises Denkmalpflege. Soweit wird es erst gar nicht kommen, wenn gerade dieses Heilighaus, in das etliche Bürger viel Geld und Arbeit gesteckt haben, abgerissen wird.</p>	
<p>41) FDP Die Liberalen Schreiben vom 28.06.2009</p> <p>Nach § 3 BauGB ist „die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.“</p> <p>Auf Grundlage des Vorentwurfs einschließlich des Entwurfs der Begründung zum oben genannten Bebauungsplan stellt der FDP-Stadtverband Werl folgendes fest:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der vorliegende Vorentwurf (Stand: April 2009) ist nicht vollständig; es fehlen in der Planskizze wesentliche Gebietsausweisungen (z.B. Mischgebietsflächen).2. Für die geplante BU Langenwiedenweg werden keine sich wesentlich unterscheidenden Alternativen benannt. Als Alternative schlägt die FDP Werl den Ausbau der BU Salinenring vor.3. Für das geplante Nahversorgungszentrum werden keine Angaben über den Ausbau der Straße „An der Kleinbahn“ gemacht. Wie breit wird die Straße, sind Rad- und Fußgängerwege geplant und Parkplätze für die Anwohner vorgesehen?4. Es gibt noch keine verlässlichen Angaben der Bahn AG zum Rückbau von Bahngleisen sowohl im Bereich Langenwiedenweg (3 Gleise) als auch östlich vom Bahnhof (5 Gleise). Der Rückbau von	<p><u>zu 1.</u> Hier handelt es sich um ein generelles Plankonzept (<u>Vorentwurf</u> zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“).</p> <p><u>zu 2.</u> Im seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 ist eine Bahnunterführung im Verlauf des Langenwiedenweges festgesetzt. Zudem hat die Verwaltung verschiedene Varianten einer Bahnquerung unter städtebaulichen, verkehrli-</p>

<p>Bahngleisen hat unmittelbar Auswirkungen auf die Abgrenzung des Bebauungsplans.</p> <p>5. Welche Auswirkungen ergeben sich für die Grundstückseigentümer REWE-Areal und an der Brandisstraße?</p> <p>6. Durch die Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes wird auch die Fläche des Busbahnhofs mit einbezogen. Ist eine Überplanung auf Grund einer noch bestehenden Zweckbindung von Fördermitteln zum jetzigen Zeitpunkt überhaupt möglich? Wann läuft diese Frist ab?</p>	<p>chen, technischen, ökologischen, rechtlichen, wirtschaftlichen und finanziellen Aspekten untersucht. Im Ergebnis wurde an der Bahnunterführung Langenwiedenweg festgehalten.</p> <p>Ein Ausbau der Bahnunterführung Salinenring stellt keine Alternative zur geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg dar. Dies begründet sich u.a. damit, dass durch Umwege und Verkehrsverlagerungen erhebliche Probleme in der Abwicklung der Verkehre entstehen würden, was zu städtebaulichen Konflikten führen kann. So würde z.B. mit einem Ausbau der Bahnunterführung Salinenring und einem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen die Wohnqualität im Umfeld erheblich abnehmen und der Bereich der Schulen gefährdet werden.</p> <p><u>zu 3.</u> Im Rahmen der Ausführungsplanung werden konkrete Aussagen zum Straßenausbau (Straßenbreite, Rad- und Fußwege, Parkplätze etc.) getroffen. Im Bebauungsplan wird auf der Grundlage einer Straßenplanung lediglich eine Verkehrsfläche festgesetzt.</p> <p><u>zu 4.</u> In Bezug auf die Frage nach der Verlegung des Überholungsgleises (3. Gleis) wird auf S. 8 verwiesen. Die nord-östlich gelegene Teilfläche, auf der sich die Gleise 4 und 5 befinden, ist Bestandteil der gewidmeten Bahnfläche. Hierfür wäre parallel zum Bebauungsplanverfahren eine förmliche Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) erforderlich. Da noch bahntechnische Anlagen vorhanden sind, ist im Vorfeld ein planungsrechtliches Zulassungsverfahren gem. § 18 AEG durchzuführen, um die Freistellungsfähigkeit herzustellen. Außerdem sind die noch vorhandenen bahntechnischen Anlagen zurück zu bauen. Die Einbeziehung und Überplanung dieser relativ kleinen Arrondierungsfläche würde den Planungszeitraum deutlich verlängern und zusätzliche Kosten verursachen. Aus diesen Gründen wurde die Teilfläche, auf der sich die Gleise 4 und 5 befinden, nicht</p>
---	---

mit in den Geltungsbereich einbezogen, jedoch ist nicht auszuschließen, dass es nachträglich zu einer Arrondierung kommt.

zu 5.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der REWE-Markt bei Entwicklung des Nahversorgungszentrums seinen jetzigen Standort aufgeben würde, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der vorhandene REWE-Markt an dem heutigen Standort nur eingeschränkt in der Lage ist, eine den Marktanforderungen gerecht werdende Erweiterung (z.B. eine Vergrößerung des Getränkemarktes) vorzunehmen. Sollte das Grundstück des heutigen REWE-Marktes einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden, die nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist, wird steuernd eingegriffen. Ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des heutigen REWE-Standortes und darüber hinaus, der die Erhaltung und Entwicklung bzw. Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches zum Ziel hat, bildet die Grundlage dafür.

Auf der Grundlage einer überarbeiteten Trassierung (Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH, Büren, Oktober 2009) werden von dem Grundstück Langenwiedenweg 7 / Brandisstraße 2 (REWE-Grundstück) ca. 900 m² beansprucht. Im Zuge der Realisierung der Bahnunterführung Langenwiedenweg und die damit verbundene Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg können die für eine öffentliche Verkehrsfläche benötigten ca. 900 m² durch süd-westlich an das REWE-Grundstück angrenzende städtische Teilflächen nahezu komplett ausgeglichen werden. Da bei Umsetzung der Planung die Brandisstraße, bedingt durch das Trogbauwerk der Bahnunterführung Langenwiedenweg, abgebunden und mit einer Wendeanlage versehen wird, ist die gegenwärtige Einbahnregelung in der Brandisstraße aufzuheben, um die rückwärtige Anlieferung der Gewerbebetriebe sicherzustellen.

	<p>In Bezug auf das an der Brandisstraße und am geplanten Kreisverkehr gelegene Grundstück, das durch Wohnnutzung geprägt ist, muss ein Teil des Gartens für die neue Führung der Hammer Straße erworben werden. Des Weiteren werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p><u>zu 6.</u> Eine Überplanung des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) ist derzeit nicht vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird lediglich im Bereich des ZOB eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: ZOB ausgewiesen.</p>
<p>42) Katholische Kirchengemeinde St. Peter Schreiben vom 25.06.2009</p> <p>In der öffentlichen Bekanntmachung zur Bauleitungsplanung der Stadt Werl: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofumfeld“ finden wir unter dem Stichwort Immissionsschutz/erhaltenswerte Bausubstanz den lapidaren Hinweis: „Zudem ist aufgrund der Nähe der geplanten Bahnstrecke Langenwiedenweg das nord-westlich gelegene Heiligenhäuschen an seinem Standort nicht zu halten.“</p> <p>Ohne in die politische Diskussion des Pro und Contra der Bahnstrecke eingreifen zu wollen, ist uns im Werler Norden doch das Heiligenhäuschen aufgrund seiner geschichtlichen Einbindung in die Stadt Werl sehr ans Herz gewachsen.</p> <p>Sie wissen auch, dass dieses Heiligenhäuschen zu dem ehemaligen - die ganze Stadt einbeziehende - Kreuzweg gehörte. Somit ist für viele Werler im Norden der Stadt sicher über das Heiligenhäuschen auch ein Stück Identifikation mit dem alten Werl verbunden. Deshalb plädieren wir - wenn nicht direkt am alten Standort - für eine Erhaltung dieses alten für Werl sicher geschichtsträchtigen Heiligenhäuschen. Zu überdenken wären folgende Alternativen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Umsetzung des Heiligenhäuschens an eine nahegelegene Stelle• teilweise Erhaltung der Bausubstanz und Ergänzung durch neues Material - aber in der Nähe des „alten Standortes“• Neubau in der gleichen Art - wieder Nähe zum ehemaligen Standort. <p>Wir vom Werler Norden glauben, dass es nicht nur eine verkehrstechnische Anbindung geben muss, sondern auch eine geistig/geistlich/geschichtliche.</p> <p>So unscheinbar das Heiligenhäuschen auch sein mag, sein religiös/ideeller Wert sollte nicht unterschätzt werden, deshalb bitten wir die Stadt Werl als Eigentümerin der alten Kreuzwegstation (Heiligenhäuschen) von einer reinen Beseitigung Abstand zu nehmen und einen unserer Vorschläge zu realisieren. Ein neuer</p>	<p>Auf Grundlage einer überarbeiteten Trassierung (Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH, Büren, Oktober 2009) kann das Heiligenhäuschen an seinem Standort erhalten werden. Eine Umsetzung oder neue Errichtung des Heiligenhäuschens, wie z.B. auf der geplanten Grünfläche ist</p>

Wallfahrtsstadt Werl

Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Werl „Bahnhofsumfeld“

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (03.06.2009 - 10.07.2009)

Seite 34 von 34

Standort könnte die geplante Grünfläche sein.	demnach nicht erforderlich.
43) Kfd St. Peter Schreiben vom 23.06.2009 Sollte die Bahnunterführung gebaut werden, fordern wir jedoch den Erhalt des denkmalgeschützten Heiligenhäuschens Brandisstraße, Ecke Langenwiedenweg. Es ist für uns ein Symbol für den Werler Norden und die Pfarrei St. Peter. Wenn es nicht erhalten wird, muss es umgesetzt oder neu gebaut werden und zwar auf Kosten der Deutschen Bahn und der Stadt, da wegen deren Planung das Heiligenhäuschen entfernt werden muss. Ein neuer Standort wäre die Verkehrsinsel im Kreisverkehr oder auf der geplanten Grünfläche Langenwiedenweg.	Auf Grundlage einer überarbeiteten Trassierung (Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH, Büren, Oktober 2009) kann das Heiligenhäuschen an seinem Standort erhalten werden. Eine Umsetzung oder neue Errichtung des Heiligenhäuschens, wie z.B. auf der Verkehrsinsel im geplanten Kreisverkehr oder auf der geplanten Grünfläche, ist demnach nicht erforderlich.

eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p>1. Einwender 1 Schreiben vom 22.08.2015, eingegangen am 26.08.2015</p> <p>Bezugnehmend auf die öffentliche und nicht öffentliche Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 02. Juni 2015, mit den Tagesordnungspunkten zu den Planänderungen des Werler Bahnhofsumfelds und deren frühzeitige Beteiligung und Information der Bevölkerung durch Auslage der Planänderungen möchte ich hiermit meine fristgerechte Stellungnahme zu den o. g. Tagesordnungspunkten und Themenbereichen abgeben.</p> <p>Dazu möchte ich Ihnen im Folgenden zu den einzelnen Punkten meine Einschätzung mitteilen. Als direkt Betroffener, Anlieger im Planungsgebiet obere Hammer Strasse, sehe ich leider, dass nach näherer Beschäftigung mit dem Thema die Planziele und Realitäten nicht ganz stimmig sind. Wir sind 2011 in die Hammer Strasse neu zugezogen mit privater und geschäftlicher Adresse, und ich bin daher über den bisherigen historischen Verlauf des Projektes in Werl nicht vollständig informiert.</p> <p>Ausgehend von den gewünschten Planzielen: <i>„Vorrangiges Planungsziel ist die Herstellung einer sicheren und leistungsfähigen Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer sowie die Aufhebung der Trennwirkung der Bahnlinie durch die Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge im Verlauf des Langenwiedenweges und der Hammer Straße.“</i></p> <p><u>1. Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge</u> Das ist durchaus ein heres und sinnvolles Ziel, jedoch musste ich nach Sichtung der Pläne feststellen, dass der Bahnübergang Hammer Str. gar nicht vollständig beseitigt werden soll. Statt einer sinnvollen Über- oder Unterführung soll eine Fuß- und Radfahrerschranke weiterhin bestehen bleiben.</p>	

Eine solche Lösung sehe ich als nur halbherzig an und wird aus meiner Sicht die Gefahrenstelle Hammer Straße nur noch verstärken. Durch einen regen Fuß- und Radverkehr, insbesondere auch von Schülern, zur Anbindung an die Innenstadt, Schulen und den Sportpark wird eine dedizierte Fuß- / Radfahrer-Schranke die bisherige Hemmung zur unerlaubten Überquerung nur verringern. In der jetzigen Situation muss der gesamte Kfz- und Fußverkehr warten, und das ergibt eine psychologisch günstigere Situation an solchen Gefahrenübergängen. Die erhöhten Unfallzahlen an den noch unbeschränkten oder unzureichend beschränkten Bahnübergängen der DB sollte diese These unterstützen. Eine komplette Schließung des Übergangs für den gesamten Verkehr sehe ich ebenfalls nicht als durchführbar an, weil dadurch erhebliche, relevante Stadtteile von dem Fußverkehr ausgegrenzt würden. Zumindest eine Über-/Unterführung des Fuß- und Radverkehrs sollte in der aktuellen Planung vorgesehen werden. Die eigentliche Beseitigung der Übergänge und damit die sinnvolle Trennwirkung ist jedenfalls momentan anscheinend nicht geplant. Weil die ganze Planung s. o. also schon in ihren grundsätzlichen Zielen widersprüchlich und nicht sinnvoll durchführbar ist, sehe ich diese insgesamt als nicht zielführend an.

2. Sichere und leistungsfähigere Verkehrsführung

Wie oben näher beschrieben sehe ich durch die fehlende Beseitigung der Schranke Hammer Straße eine Erhöhung statt Verringerung der Gefahr. Eine Notwendigkeit einer Leistungssteigerung der Verkehrsführung an der B 1 sehe ich ebenfalls nicht als notwendig an. Es mag sein, dass es hier zu Spitzenzeiten zu Wartezeiten kommt, aber über den gesamten Tagesverlauf ist es für eine Bundesstraße doch ein relativ geringes Verkehrsaufkommen verglichen mit Nachbargemeinden. Ein exzessiver Schwerlastverkehr ist mir bisher ebenfalls nicht bekannt geworden. Den bereits gemachten Stellungnahmen und Eingaben mit den fachlichen

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

Ferner liegt dem Erhalt des Bahnüberganges Hammer Straße für Fußgänger und Radfahrer der Ratsbeschluss vom 14.07.2011 (s. Beschlussvorlage Nr.365 a) zu Grunde.

Eine barrierefreie Über- / Unterführung für Fußgänger und Radfahrer ist am Kreuzungspunkt der Hammer Straße mit der Bahnlinie aufgrund der beengten örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der geplanten Straßenführung sowie der Erschließung der an der Hammer Straße gelegenen Grundstücke nicht möglich. Hierzu wurden im November 2008 durch die Ingenieurgesellschaft für Planen und Bauen mbH (IPB) verschiedene Varianten erarbeitet.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bezügen zu dem verringerten Verkehrsaufkommen in Werl kann ich mich nur anschließen. Selbst solche „katastrophalen“ Vollsperrungen wie die des Salinenrings, der Grafenstraße sowie der gleichzeitig wirkenden, aktuellen Baustelle auf der A 44 mit regelmäßigen Autobahnrückstaus beeinflussen den Verkehr an der Hammer Straße oder des Langenwiedenweges nicht merklich. Das kann ich als Anwohner aus entsprechenden Erfahrungen nachweisen, ich bin aber sicher, dass auch eine Untersuchung der Verkehrsströme und deren Kausalitäten in Bezug auf die B 1 und A 44 dies bestätigen kann, wenn man die Daten einer entsprechenden Bewertung zuführt. Insbesondere die gut ausgebaute Umgehung im Werler Süden nimmt den Großteil des momentanen A 44 Rückstauverkehrs auf. Der gesamte innerstädtische Verkehr ist recht beschaulich und die o. g. Problemstellen A 44, Grafenstraße und Salinenring haben und hatten keine größeren Verwerfungen erzeugt. Ich selbst musste wegen der Vollsperrung Grafenstraße gezwungenermaßen sehr oft kreuzend über die Fußgängerzone bzw. in Gegenrichtung durch den Innenstadtkreisverkehr fahren. Jedenfalls musste ich dennoch niemals mit Staus oder ähnlichen Problemen rechnen. Die o. g. Sperrungen und Behinderungen sehe ich als guten „Stresstest“ für den gesamten innerstädtischen Verkehr, und die sich daraus ergebenden Situationen haben mir ganz klar aufgezeigt, dass die Verkehrsführung bereits heute schon sehr robust gegen jedwede Störung ist. Werl ist insgesamt sicher eine der verkehrsgünstigsten Städte, durch ideale Anbindung an mehrere Autobahnen, Umgehungsstraßen und zentrale Zuganbindungen in verschiedene Himmelsrichtungen. Deshalb sehe ich das Argument einer „sicheren und leistungsfähigeren“ Verkehrsführung als irreführend an, diese ist bereits heute vorhanden.

3. Unterführung im Bereich Langenwiedenweg

Ich wäre ein Befürworter für zwei Unterführungen für den Gesamtverkehr im Bereich der Hammer Straße und des Langenwiedenweges, statt eines Komplettumbaus eines gewachsenen, funktionierenden Innenstadtbereiches. Womöglich ist dies technisch nicht oder nur schwer möglich, aber die jetzige Lösung scheint mir kostenmäßig noch wesentlich dar-

über zu liegen, bei geringerem Nutzen und nur halbherziger Verkehrsoptimierung. Leider geht aus den bisherigen Unterlagen keinerlei Kostenschätzung hervor, so dass für diese Frage im Moment keine Kosten-Nutzen Abwägung getroffen werden kann. Die Darstellung einer Verbesserung der Situation muss aber immer mit den zugrundeliegenden Kosten plus Sicherheitsaufschlag abgeschätzt werden. Ohne die Kosten bleibt ein solcher Plan nur eine Wunschvorstellung. Aus den bisherigen Informationen und dem Vergleich mit ähnlichen Projekten in anderen Gemeinden kann ich persönlich nur zu dem Schluss kommen, dass die Kosten für die Bürger und Anlieger immens sein werden, bei nur geringer Aussicht auf Nutzen für die Allgemeinheit in Werl. Dass die Kosten noch nicht ermittelt zu sein scheinen, ist womöglich Teil des Planes, eine positive Gesamtstimmung zu dem Projekt aufrecht zu erhalten. Mich verwundert es jedenfalls sehr, dass ein solches Großprojekt bisher kostenmäßig noch nicht abgeschätzt worden ist.

4. Planänderung Kreuzungen zu Kreisverkehr

Aus den neuen Plänen ersichtlich, werden jetzt Kreisverkehre im Bereich Werler Bahnhof den bisherigen Kreuzungen bevorzugt. Kreisverkehre können sinnvoll sein, wenn es entsprechend großflächige Anlagen sind, wie an der Südspange, aber die im Moment geplanten Anlagen schneiden aus meiner Sicht nur einen erheblichen Teil der möglichen Nutzfläche für den Kreisverkehr selbst ab, sowohl im Bereich Busbahnhof als auch im Bereich Rewe. Für den Kfz-Verkehr sind Kreisverkehre vielleicht durchaus bedenkenswert, aber für den Fuß- / Radverkehr eher ein Umweg und auch optisch keine besondere Aufwertung des Stadtbildes.

Weil als Pro-Argument offenbar gerne der barrierefreie Fußverkehr genannt wird, möchte ich hier auch anmerken, dass die jetzige Planung aus meiner Sicht viel zu Kfz-freundlich gedacht ist. Insbesondere für das bisher nicht allzu nennenswerte Verkehrsaufkommen an beiden Knotenpunkten Hammer Straße und Langenwiedenweg sehe ich eine Notwendigkeit zu solcher Optimierung nicht.

Weiterhin soll ja im Bereich hinter dem Bahnhof ein Attraktivitätspunkt geschaffen werden, wo ich auch die leichte fußläufige Erreichbarkeit statt

Es liegt eine Kostenschätzung der Ingenieurgesellschaft für Planen und Bauen mbH (IPB) aus dem Jahr 2002 vor. Im Rahmen nachgelagerter Verfahren (Planungs- / Kreuzungsvereinbarung und Planfeststellungsverfahren / Plangenehmigung) ist die Planung weiter zu konkretisieren und auf dieser Grundlage sind die Kosten zu ermitteln bzw. die seinerzeit ermittelten Kosten anzupassen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

einer doppelten, platzverschwendenden Kreisverkehrsschleife bevorzugen würde. Den Trend hin zu Kreisverkehren, notfalls auch in „Mikrogröße“, sehe ich generell in vielen anderen Gemeinden aufkeimen. Wobei sich mir der Verdacht aufdrängt, dass dies selten der Steigerung des Verkehrsaufkommens geschuldet ist, sondern eher der Möglichkeit einer Bezuschussung und Förderung durch gemeindefremde Kassen. Hier wäre für mich die klare Aufstellung der Kosten und der Zuschüsse wichtig für eine Entscheidung.

Weiterhin sorgen Kreisverkehre dafür, dass sinnvolle Nutzungsflächen, wie z. B. Parkplätze verloren gehen durch die notwendigerweise geräumigere Zufahrtsplanung. Dies kann ebenfalls nicht im Sinne der Allgemeinheit sein und den Zulauf zu den Ladengeschäften der Werler Innenstadt fördern. Dies erkenne ich u. a. als negative Konsequenz der südlichen Spange um Kaufland, Post, etc., dass es hier der Laufkundschaft durch verringerte Kurzzeit-Parkmöglichkeiten in direkter Nähe unnötig erschwert wird.

5. Generelle Umbaumaßnahmen

Leider kann ich aus Zeitgründen nicht alle konkreten Baumaßnahmen abschätzen, durch die bereits gemachten verkehrs- und lärmschutztechnischen Untersuchungen sehe ich den Trend, dass hier „positive“ Ergebnisse erwartet werden. Wenn ich z. B. das Lärmgutachten sehe, werden hier Zahlen im Bereich Hammer Straße genannt, die ich als Anwohner nicht ganz nachvollziehen kann. In den Stoßzeiten gibt es Peaks, das ist durchaus richtig, aber über den ganzen Tagesverlauf sehe ich keine außergewöhnliche Lärmbelastung durch mehr oder weniger Verkehr.

Im oberen Bereich Hammer Straße werden die Lärmspitzen durch den Bahnverkehr selbst aber weniger durch den allgemeinen Straßenverkehr geschuldet. Beide Lärmquellen sind aber durchaus erträglich insbesondere durch die zeitliche Verteilung über den ganzen Tag, deshalb haben wir bisher keine eigenen Messungen und Erhebungen am Standort gemacht, würde dies aber aufgrund der aktuellen Planungen noch in Angriff nehmen. Die jetzigen Berechnungen deuten für mich darauf hin, dass es Ziel sein könnte, durch „Verringerung“ von Lärmpegeln und evtl. zusätz-

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

liche Lärmschutzmaßnahmen oder anderer unnötiger Verkehrsberuhigungsmaßnahmen Teile der Gesamtkosten auf die Anlieger durch einen erhöhten Straßenbaubeitrag abzuwälzen.

Ab einer Verringerung des Lärmpegels um mindestens 3 dB ist dies meines Wissens zumindest rechtlich vorgesehen. Hier können für mich auch immer nur Kosten / Nutzen relevant sein, wobei ich eben über diese entstehenden Kosten in keiner Weise informiert bin. Auch die möglicherweise zu erhebenden Straßenbaubeiträge stehen aus diesem Grunde noch nicht fest. Seit unserem Zuzug nach Werl hat sich jedenfalls die Grundbesitzabgabe mehr als verdreifacht. Das ist ein Grund, warum ich persönlich sehr vorsichtig mit allzu positiven Bewertungen solcher Projekte geworden bin. Dieses Projekt ist sicher ein Millionenprojekt im zweistelligen Bereich, welches durch die Töpfe der DB, des Bundes, des Landes, womöglich der EU und nicht zuletzt durch die Bürger und Anlieger selbst getragen werden muss. Um die Töpfe der Stadt Werl ist es nicht allzu gut bestellt, deshalb ist die Frage nach den Gesamtkosten, möglicher Förderungen, Beteiligungen und deren die Verteilung der Kosten nicht nur „mehr als berechtigt“, sondern sogar entscheidend für mich.

6. Attraktivität der Innenstadt

Der Bahnhofsbereich sollte sicher sinnvoll genutzt werden, aber ob eine weitere Ansiedlung von Supermärkten und Discountern hier notwendig ist wage ich zu bezweifeln. Ich sehe Werl als recht überversorgt im Bereich Lebensmittel und Discounter. Ob aus diesem Grund überhaupt ein echtes Interesse seitens der großen Märkte besteht, ist mir unklar. Auch wird es Leerstand am bisherigen Rewe-Markt geben, mit einer Immobilie die ich nur schwer anderweitig nutzbar sehe. Ein Attraktivitätsgewinn wird jedenfalls nur schwer erreichbar sein. Hier sind in dem gesamten Nutzungskonzept für mich noch viele Fragezeichen offen, und selbst wenn alles den bisherigen Wunschvorstellungen entsprechen sollte, bleiben die folgenden Fragen offen:

Welchen Einfluss hat das neue Kaufzentrum hinter dem Bahnhof auf die gesamte Landschaft Edeka, Kaufland, etc. ?

In der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel in Werl (BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln, 2005) wurde festgestellt, dass das

Werden hier nur Problemzonen verlagert in andere Bereiche?
Statt für weitere Überversorgung mit Märkten zu sorgen, welches Zukunftsprjekt möchte / könnte die Stadt Werl hier stattdessen ansiedeln?
Ein Lebensmittelmarkt wird wohl kaum Anreiz sein für die Dortmunder per Bahn oder Besucher eines möglichen FOC per Kfz, mal hinter dem Werler Bahnhof oder in der Innenstadt halt zu machen.

Mit der bisherigen Planung wird ein mögliches, weiteres Ansiedeln attraktiver Geschäfte in der Innenstadt eher erschwert, was Werl dringender nötig hätte. Ich würde die geplante Investition hier lieber in einem echten, überzeugenden Attraktivitätspunkt der Werler Innenstadt sehen, welcher Besucher und Investitionen von außerhalb wirklich anziehen und für Wachstum sorgen kann. Von der Stadt Neheim weiß ich zumindest aus Erfahrung, dass hier viele Kunden aus umliegenden Gemeinden bis hin zum attraktiven Soest zum Einkaufserlebnis in die Neheimer Innenstadt kommen. Das fände ich für die recht schöne und historische Werler Innenstadt auch wünschenswert. Ein Attraktivitätspunkt, der die Brücke zwischen historischem Kern und modernem Einkaufserlebnis finden kann, statt einer weiteren Betonfassade für palettierte Lebensmittel.

Weil ich im Moment keinen Zusammenhang der geplanten Kosten mit dem entsprechenden Nutzen eines Ausbaus des allgemeinen Innenstadtbereiches sehen kann, ist auch dieses Projektargument für mich sehr fragwürdig. Hier wird womöglich versucht, eine künstliche Attraktivität zu schaffen um auch das Projekt FOC voranzutreiben, aber die jetzige Planung Bahnhofsumfeld in Kombination mit FOC wird keinen Gewinn für die Werler Innenstadt bringen können, selbst wenn noch mehr Park-and-Ride Plätze und Shuttle-Linien geplant werden.

7. Optimierung der Verkehrsführung, Zugüberschneidungen

Eine möglicherweise einfache Optimierung könnte die simple Synchronisierung der Zugrichtung Dortmund mit der von Soest sein. Das Hauptproblem an den Bahnübergängen ist die überlange Wartezeit, weil meistens zwei Züge per Zyklus verkehren. Die Stadt Werl ist in der glücklichen räumlichen Lage, dass dies bereits sehr gut synchronisiert ist und dass zwei Züge in einer Schrankenphase verkehren. Aus der Steue-

geplante Nahversorgungszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m² an dem geplanten Standort verträglich ist.

Bezüglich des Schrankenbetriebes wurde eine Anfrage an die Anlagengeverantwortlichen (Leitungs- und Sicherheitstechnik) gestellt. Nach erster Prüfung gibt es kaum Optimierungsmöglichkeiten. Bei der bestehenden Anlage (Vollschrankenabschluss mit Signaldeckung) sind die Schließzeiten automatisch lang. Durch eine zugnummerngesteuerte Anlage könnten wenige Sekunden eingespart werden, was jedoch

rungstechnik, aber auch aus der Erfahrung in anderen Ländern mit Zugverbindungen kann ich mir sehr gut vorstellen, dass es hier noch Raum für weitere Optimierungen gibt. Dies wäre mit der DB abzuklären ob zulässige Systeme zur Positions- und Geschwindigkeitsregelung existieren, welche den Zeitpunkt der Zugüberschneidung noch besser automatisieren und fixieren können. Dies könnte die ursächliche Verkehrsbelastung durch überlange Wartephase vor den Schranken für einen Bruchteil der Kosten senken.

8. Historische Grabungen

Laut der Stellungnahme des historischen Dienstes besteht eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass archäologische Funde und / oder Altlasten in den geplanten Bebauungsbereichen zu erwarten sind. Auch welche Sonderbehandlung für das Heiligenhäuschen Brandisstraße notwendig werden, scheint im Moment von der Planung noch gar nicht erfasst zu sein. Weil diese Punkte in der Regel erhebliche Kosten und Zeitverschiebungen nach sich ziehen, sollte möglichst frühzeitig eine Klärung der Situation erfolgen, wenn möglich bevor die gesamten Baumaßnahmen bereits in Gang gekommen sind.

Für das Wohl der Allgemeinheit in Werl sind ungeplante Kostenverschiebungen ebenso wie ungeplante monate- / jahrelange Zeitverzögerungen und Vollsperrungen aus meiner Sicht nur schwer hinnehmbar.

9. Demografischer Wandel

Die Begründung der Stadt Werl als Stadt der kurzen Wege im Hinblick auf den demografischen Wandel finde ich etwas fehl am Platz. Ist es etwa das planerische Ziel, dass jeder Bürger einen Supermarkt binnen 5 Minuten fußläufig erreichen kann? Falls dies so sein sollte, hat die Stadt Werl womöglich ihre Zukunftsfähigkeit bereits abgeschrieben und konzentriert sich auf das verwaltete Schrumpfen. Das Ziel einer Stadt wie Werl sollte die Neuansiedlung relevanter Industrie, Ladengeschäften und neuer Mitbürger sein, welche insgesamt für eine Erhöhung der Attraktivität der Kernstadt sorgen können. Der besondere Bonus ist für mich der mittelalterliche Kern und die Wallfahrtshistorie, welche die Stadt

mit einem hohen Aufwand verbunden ist.

Der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Olpe) wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Die gegebenen Hinweise wurden in den Planentwurf und in die Begründung aufgenommen. Bedenken zur Planung wurden nicht geäußert. Auf Grundlage konkreter Vorhaben werden weitere Abstimmungen mit dem LWL erfolgen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

insgesamt aufwerten sollte und auch mehr Tourismus nach sich ziehen könnte. Investitionen in den Stadtkern sollten meiner Meinung nach das Ziel haben, das Wachstum, den Ausbau und damit den Arbeitsmarkt zu stärken und nicht die bereits bestehende Überversorgung und oder ein nicht existierendes Verkehrsproblem einseitig zu fixieren.

10. Standortqualität

Nach den geplanten Maßnahmen wird die Standortqualität von verschiedenen Unternehmungen im gesamten Umfeld betroffen sein und dies leider eher zum Negativen. Der Bereich Hammer Straße wird von bisheriger zentraler Lage mit günstiger Anfahrt zur Sackgasse modifiziert, insbesondere unser Grundstück wird meines Verständnisses nach und auf Nachfrage offenbar hinter einem Wendehammer zu liegen kommen.

Auch andere Betriebe wie Kfz, Gastronomie und Tankstellen sind betroffen. Inwiefern wird es einen Ausgleich für solcherlei Abwertungen geben?

11. Umbaumaßnahmen Werler Bahnhofsumfeld

Soweit mir bekannt ist, bleibt das Bahnhofsgebäude in Werl eher unverändert, zumindest in der ursprünglichen „Bahnhofsfunktion“. Wenn ich das mit funktionierenden Bahnhofskonzepten vergleiche, z. B. schon am Bahnhof Soest, so ist hier ein Mangel an Attraktivität zu beklagen. Die Pläne umfassen wohl nicht den Bahnhof an sich, und diese werden sich aus meiner Sicht bestenfalls in kosmetischen Umbaumaßnahmen niederschlagen. Ein wirklich funktionierendes „Bahnhofskonzept“ sehe ich dagegen nicht, welche auch sinnvoll wäre, um für Gäste aus anderen Gemeinden attraktiver zu werden. Im Gegenteil wird sich der Bahnhofs- und Busverkehrsbereich durch die Abtrennung mittels des Kreisverkehrs für Besucher weiter vom Stadtkern entfernen.

Es gibt sicherlich noch viele weitere, fachlich gut begründete Entgegnungen zum Umbau Werler Bahnhofsumfeld, wie dies aus einigen der bereits eingegangenen Stellungnahmen zu dem Projekt ersichtlich wird.

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

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>Diesen schließe ich mich größtenteils an, möchte mich aber mit diesem Schreiben nur auf die für uns relevanten Bereiche beschränken.</p> <p>In den zuvor genannten Punkten sehe ich bereits aus dieser Sichtweise keinerlei Sinnhaftigkeit bzw. auch nicht die Einhaltung der ursprünglich angedachten Planziele, weshalb ich dem Projekt im Ganzen nicht zustimmen kann.</p> <p>Die Planziele sollten hinsichtlich der vorgeschobenen Argumente und deren Vorteile für die Allgemeinheit und / oder des Bahn- / Kfz-Verkehrs korrigiert werden und diese könnten ersatzlos gestrichen werden. Die Gründe und Ziele für die Planungen liegen meines Erachtens eher in der Schaffung eines neuen Prestigeobjektes in Konkurrenz zu anderen Gemeinden und nicht so sehr in der Verbesserung der innerstädtischen, bestehenden Strukturen oder des Verkehrs.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, denn der geplante Bau einer Bahnunterführung im Bereich des Langenwiedenweges, einer wichtigen innerstädtischen Verkehrsachse, ist seit mehreren Jahrzehnten Gegenstand städtischer Planungen und im seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ festgesetzt. Planungsziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 ist die Beseitigung höhengleicher Bahnübergänge durch die Herstellung einer Bahnunterführung im Bereich des Langenwiedenweges und einer Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Hammer Straße, um u. a. die verkehrliche Anbindung des nördlichen Stadtbereiches an die Innenstadt zu verbessern. Dieses Ziel wird mit dem Bebauungsplan Nr. 102 weiterhin verfolgt.</p> <p>Vor dem Hintergrund Bahnübergänge aus Gründen der Sicherheit zu beseitigen (§ 3 Eisenbahnkreuzungsgesetz) liegt ein Rückbau der beiden Bahnübergänge auch im Interesse der Bahn bzw. des Bundes.</p>
<p>2. Einwender 2 Schreiben vom 26.08.2015, eingegangen am 27.08.2015</p> <p>1.) Ausweislich des vorliegenden Planes wird das Grundstück unserer Mandantschaft in erheblichem Maße durch die vorgestellte Plankonstellation angeschnitten. Es ist mit einem Grundstücksverlust von ca. 200 qm zu rechnen. Dies entspricht rund 27 % der Fläche des Grundstücks. Betroffen ist der Erholungs- und Ziergarten der Mandantschaft. In der Begründung des Bebauungsplanes ist auf die Notwendigkeit dieses massiven Flächeneingriffes nicht eingegangen worden. Nicht erkennbar ist der Grund für die Verlagerung und Ausdehnung des</p>	<p>Unter Berücksichtigung, dass das innerstädtische Grundstück bei Umsetzung der Planung durch den Verlust von ca. 27 % seiner Fläche eine Beeinträchtigung des Freizeit- und Erholungswertes hinzunehmen hätte, wurde überprüft, ob die Inanspruchnahme des Grundstückes minimiert werden kann. Die Verkehrsplanung wurde durch das Planungsbüro Hoffmann & Stakemeier so optimiert, dass durch die Verschiebung des nördlichen Kreisverkehrs in süd-östliche Richtung eine Beanspruchung des Grundstückes nicht zwingend erforderlich ist</p>

Kreisverkehrs in nord-westlicher Richtung, die zu der erheblichen Beeinträchtigung der Fläche des Grundstücks unserer Mandantschaft führt. Der Bebauungsplan bestimmt insoweit Inhalt und Schranken des Grundeigentums. Eingriffe in das verfassungsrechtlich geschützte private Eigentum müssen daher aus Gründen des Allgemeinwohls gerechtfertigt sein. Die Bestandsgarantie des Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentums realvermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums soweit wie möglich erhalten (BVerG, Beschluss vom 19.12.2002 - 1 BvR 1402101, OVG NRW, Urteil vom 28.11.2005 - 10 D 68/03.NE). Diese Grundsätze sind im vorliegenden Fall verletzt. Hierbei ist nämlich zu berücksichtigen, dass es sich um ein innerstädtisches Grundstück handelt, das durch den Verlust von rund 27 % seiner Fläche eine nachhaltige Beeinträchtigung des Freizeit- und Erholungswertes hinzunehmen hätte.

2.) Hinsichtlich der zu erwartenden Lärmbelastung wird auf Seite 23 darauf verwiesen, dass durch die Errichtung einer 2 Meter hohen Lärmschutzwand entlang der südlichen und östlichen Grenze des Grundstückes Brandisstraße 5 die zu erwartende Lärmemission des Kreisverkehrs von 69 dB (A) auf 64 dB (A) möglicherweise reduziert werden könne. Auch unter diesem Gesichtspunkt fehlt es an der hinreichenden Abwägung der privaten und der öffentlichen Interessen; denn die Ausbreitung der Lärmemissionen endet nicht an der beabsichtigten 2-Meter hohen Lärmschutzwand, sondern der Lärm steigt durch die Wand auf. Er wird nicht bloß absorbiert oder reflektiert, die Schallwellen breiten sich auch in die Höhe aus und werden durch die Lärmschutzwand nicht daran gehindert, sich auf der Ebene des Obergeschosses des Hauses auszuwirken. Dies muss umso mehr gelten, als ein Teil der Schlaf-, insbesondere jedoch die Räume des täglichen Aufenthaltes zu diesen beiden Seiten des Grundstückes gelegen sind.

Wie aus der Begründung zu entnehmen ist, liegt der Prognose für das Verkehrsaufkommen eine Analyse aus dem Jahre 2009 zugrunde. Ob diese Prognosewerte angesichts des zunehmenden Verkehrsaufkom-

(s. Fortschreibung der verkehrsplanerischen Untersuchung aus dem Jahr 2009, Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH, Büren, Oktober 2015).

Der Anregung wird gefolgt, indem durch Optimierung der Verkehrsplanung ein Flächeneingriff in Bezug auf das Privatgrundstück nicht erforderlich ist.

Das schalltechnische Gutachten aus dem Jahr 2010 wurde im Oktober / November 2015 auf Grundlage einer aktualisierten Verkehrsuntersuchung (Planungsbüro für Verkehrstechnik - PVT, Essen, Oktober 2015) überarbeitet (Ingenieurbüro G. Hoppe, Dortmund, November 2015). Dabei wurde berücksichtigt, dass sich die Lärmimmissionen bei Abbruch des benachbarten Gebäudes („Karoffel-Preker“) sowie bei Umsetzung der Planung erhöhen und auf Grundlage der Ergebnisse entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Im Rahmen der im Oktober / November 2015 erfolgten Überarbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung des Planungsbüros für Verkehrstechnik (PVT, Essen) aus dem Jahr 2009 wurden die Verkehrs-

mens in den letzten 6 Jahren noch zutreffend gewichtet worden sind, lässt sich nicht der Prognose entnehmen. Die damit verbundenen zunehmenden Geräuschemissionen sind ebenfalls weder unter dem Gesichtspunkt der Emissionsbelastung noch der Gesundheitsgefährdung berücksichtigt.

3.) Der Zusammenhang zwischen der Reduzierung der Grundstücksfläche und der festgesetzten Lärmschutzwand ist ebenfalls in der Begründung im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt, obwohl dieser Zusammenhang sich vorliegend als wertbeeinträchtigendes Element geradezu aufdrängt.

4.) Durch die geplante Straßenführung und die Verbindung der Industriestraße mit dem Langenwiedenweg wird eine erhöhte Verkehrsfrequenz generiert, die sich infolge des geplanten Sondergebietes mit der Ausweisung „großflächiger Einzelhandel“ Nahversorgungszentrum „mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.200 qm“ noch verstärken wird. Außerdem erfährt das Grundstück unserer Mandantschaft durch die vorgesehene Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg einen weiteren Lagenachteil.

5.) Das gesamte Verfahren unterliegt ohnehin Bedenken im Hinblick auf die zeitliche Abfolge sowohl des Aufstellungsverfahrens für die Änderung des Flächennutzungsplanes auch im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102.

zahlen 2009 hochgerechnet. Für die Analyse 2015 wurde die Annahme getroffen, dass der Verkehr um 6 % zugenommen hat. Eine Verkehrszunahme von einem Prozent pro Jahr wird laut Gutachter als realistisch eingeschätzt. Die Verkehrsdaten für die Prognose 2025 wurden dementsprechend um weitere 10 % angehoben.

Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

s. Ausführung zu 2.)

Bereits heute bestehen teilw. Einschränkungen, was die Anbindung des Grundstückes an die Brandisstraße betrifft, da die Brandisstraße als Einbahnstraße vom Langenwiedenweg zur Hammer Straße geführt wird. Bedingt durch das Trogbauwerk der Bahnunterführung und durch die Verknüpfung der Hammer Straße mit dem Langenwiedenweg über einen Kreisverkehr ist die Abbindung der Brandisstraße erforderlich. Im Zuge der Abbindung der Brandisstraße erfolgt jedoch eine Öffnung in beide Richtungen, was in Bezug auf die Erschließung des Grundstückes positiv zu bewerten ist.

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

3. Einwender 3, vertreten durch Rechtsanwalt und Steuerberater
Schreiben vom 22.09.2015, eingegangen am 25.09.2015

ich komme auf Ihre Schreiben vom 16.07. und 27.08.2015, insbesondere aber das zwischenzeitlich mit Ihrer sehr geehrten Frau Reinck geführte Telefonat zurück.

Bereits mit meinem Schreiben vom 22.11.2013 hatte ich umfassend zu der mir überlassenen Begründung zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenberg“ von August 2013 Stellung genommen. Dieser Vortrag bleibt aufrecht erhalten. Wir können auch nicht erkennen, dass sich der Rat der Stadt mittlerweile mit den dortigen Argumenten auseinandergesetzt hätte.

Nach wie vor wird insbesondere angegriffen, was im damaligen Schreiben unter II 1 ff insbesondere III schon geltend gemacht wurde. Selbstverständlich bleiben auch die übrigen Einwendungen aus dem damaligen Schreiben in vollem Umfang aufrechterhalten.

Auf Seite 16 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ vom 02.06.2015 heißt es wortgleich zu den Ausführungen zum Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ - ebenfalls auf Seite 16 - :

„... Sollte bei einer möglichen Umsiedlung des REWE-Marktes in das geplante Nahversorgungszentrum eine Folgenutzung auf dem jetzigen REWE-Grundstück angesiedelt werden, die nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist, ist steuernd einzugreifen. Ein vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 21.06.2011 gefasster Beschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 für den Bereich des heutigen REWE-Standortes, der die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs zum Ziel hat, bildet die Grundlage dafür.

Insofern missachtete schon der damalige Entwurf und auch die heutige Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ den Beschluss Nr. 416 zur öffentlichen Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzung vom 21.06.2011. Dort wurde ausdrücklich ausgeführt, dass im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt sei, in dem unter anderem Ein-

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenberg“ wird vorrangig das Ziel verfolgt, Einzelhandelsnutzungen zu steuern, um den zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Innenstadt) zu erhalten und zu entwickeln.

Im seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 sind in den festge-

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

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

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

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

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

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

zulässig.

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

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

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

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

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

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

Beschlusses vom 21.06.2011 nicht mehr halten will.

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

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

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

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

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

siehe oben

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

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

Den in der Beschlussvorlage Nr. 416 dargelegten Zielen entsprechend

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

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

sind in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ Einzelhandelsbetriebe mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente zulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich, ausgehen. Dennoch soll der bestehende Rewe-Markt in seinem Bestand geschützt und auch zukünftig die Möglichkeit gegeben werden, auf dem heutigen „Rewe-Grundstück“ einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Vor diesem Hintergrund sind für den Bereich des „Rewe-Grundstücks“ (MI 2) Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO

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

zulässig.

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

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

Die gemeinsamen Verhandlungen der GWS und der Stadt Werl mit dem potenziellen Investor für das Nahversorgungszentrum konnten

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

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Benachrichtigung gem. § 3 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p>1. Unitymedia NRW GmbH Schreiben vom 23.07.2015, per Email eingegangen am 23.07.2015</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Evangelische Kirche von Westfalen, Baureferat Schreiben vom 27.07.2015, eingegangen am 28.07.2015</p> <p>Gegen die o. g. Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Westnetz GmbH 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>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. 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 Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & 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. 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</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Beauskunftung beauftragt haben (s. o.).</p>	
<p>5. LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Olpe) Schreiben vom 03.08.2015, per Email eingegangen am 03.08.2015</p> <p>Wir verweisen auf den in der Begründung genannten Punkt „Denkmal- schutz“ und bitten weiterhin um Beachtung der darin enthaltenen Hin- weise. Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. PLEdoc GmbH Schreiben vom 04.08.2015, per Email eingegangen am 04.08.2015</p> <p>Mit Bezug auf Ihr o. g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsan- lagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Über- sichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umge- hend mit uns Kontakt auf. Wir beauskunfteten die Versorgungseinrichtun- gen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none">– Open Grid Europe GmbH, Essen– Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen– Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg– Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen– Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen– Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund– Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen– GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasver- sorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen– Viatel GmbH, Frankfurt	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Übersichtsplan wurde auf Vollständig- und Richtigkeit geprüft. Es ist der Geltungsbereich der 79. Flächennutzungsplanänderung gekennzeichnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ liegt größtenteils innerhalb der gekennzeichneten Fläche. Lediglich eine Teilfläche südlich der Straße An der Kleinbahn ist im Übersichtsplan markierten Bereich nicht enthalten. Bei dieser Teilfläche handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich.</p>

<p>7. Eisenbahn-Bundesamt Schreiben vom 04.08.2015, per Email eingegangen am 04.08.2015</p> <p>Gegen die o. g. 79. Änderung des FNP und die Aufstellung des B-Planes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ erhebe ich Einwendungen. Lt. Begründung zum B-Plan Nr. 102 beabsichtigen Sie, Bahnanlagen zu ändern. Hierfür sind Verfahren nach §18 Allgemeines Eisenbahngesetz durchzuführen. Diese obliegen dem Eisenbahn-Bundesamt. Antragsbefugt für solche Verfahren ist die DB Netz AG.</p>	<p>Im Zusammenhang mit der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg soll der Bahnübergang Hammer Straße für den motorisierten Verkehr, der zum Langenwiedenweg geführt wird, entfallen. Lediglich für Fußgänger und Radfahrer soll an dieser Stelle eine Überquerungsmöglichkeit die Bahnlinie erhalten werden. Deshalb wurde im Planentwurf im Bereich des bestehenden Bahnüberganges Hammer Straße eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Fußgänger und Radfahrer festgesetzt. Da die Stadt im Bereich von Bahnanlagen keine Planungshoheit hat, wird von einer Festsetzung abgesehen. Dennoch ist der Fußgänger- und Radfahrerübergang im Planentwurf dargestellt, da er Bestandteil städtischer Planungen ist. In nachgelagerten Verfahren (Planungs- / Kreuzungsvereinbarung, Planfeststellung / -geehmung) sind hierzu weitere Abstimmungen mit der DB Netz AG erforderlich.</p>
<p>8. Gelsenwasser AG Schreiben vom 03.08.2015, eingegangen am 06.08.2015</p> <p>Für die Benachrichtigung über das o. g. Vorhaben danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 05.08.2015, eingegangen am 10.08.2015</p> <p>Die Stadt Werl beabsichtigt, im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Bahnhofsumfeldes nördlich des Bahngeländes ein Nahversorgungszentrum zu errichten. Das geplante Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m² soll auf Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten beschränkt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">– Nahrungs- und Genussmittel, Getränke- und Tabakwaren, Fach-einzelhandel mit Nahrungsmitteln,	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

Wallfahrtsstadt Werl

**79. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“
Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
im Rahmen der Benachrichtigung gem. § 3 (2) BauGB**

<ul style="list-style-type: none">– Drogerieartikel (Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Körperpflegemittel u.ä.) sowie– Heim- und Kleintierfutter. <p>Zudem soll der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente (Aktionsartikel) auf 5 Prozent der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden.</p> <p>Da sich die Planung und die städtebaulichen Rahmenbedingungen seit der landesplanerischen Anpassung gemäß § 34 Abs. 1 LPIG vom 19.06.2008 im Wesentlichen nicht geändert haben, ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung noch vereinbar.</p> <p>Die vorstehende Entscheidung bezieht sich nur auf das Verfahren nach § 34 LPIG. Andere Entscheidungen meines Hauses nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.</p> <p>Wird der Entwurf des Bauleitplans nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert, so mir die Planung erneut gem. § 34 Abs. 5 LPIG vorzulegen.</p>	
<p>10. Bezirksregierung Arnsberg Schreiben vom 10.08.2015, eingegangen am 14.08.2015</p> <p>Gegen die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ beabsichtigte 79. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werl bestehen aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die im Internet einsehbaren Planunterlagen erhalten zwar einen Umweltbericht zum Bebauungsplan, nicht jedoch zur Flächennutzungsplanänderung. Wird ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan und die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans parallel durchgeführt, muss gleichwohl auf beiden Ebenen jeweils eine formell vollständige und inhaltlich dem jeweiligen Konkretisierungsgrad angemessene Umweltprüfung erfolgen. Dabei können selbstverständlich Er-</p>	<p>Der Umweltbericht bezieht sich sowohl auf die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“.</p>

Wallfahrtsstadt Werl

**79. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“
Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
im Rahmen der Benachrichtigung gem. § 3 (2) BauGB**

<p>kenntnisse, Untersuchungen etc. der jeweils anderen Ebene einfließen. Auch ist es möglich, einen gemeinsamen Umweltbericht zu erstellen.</p>	
<p>11. Stadt Hamm Schreiben vom 13.08.2015, eingegangen am 19.08.2015</p> <p>Wie bereits in meinen Stellungnahmen vom 02.08.2011 und 27.09.2011 mitgeteilt, werden die Belange der Stadt Hamm durch die beabsichtigten Entwicklungen im Geltungsbereich der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl sowie durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ nicht berührt. Durch die geplante Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit Sortimenten des täglichen Bedarfs (Gesamtverkaufsfläche: max. 3.200 m²) im nordöstlichen Teilbereich werden keine Auswirkungen erwartet, die außerhalb des Gebietes der Wallfahrtsstadt Werl von Bedeutung sein werden.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>12. Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 53 (obere Immissionsschutzbehörde) 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 Immissionsschutzbehörde vereinbar sind. Die Belange des Dezernates 53 als obere Immissionsschutzbehörde sind nicht betroffen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>13. Gemeinde Bönen Schreiben vom 17.08.2015, eingegangen am 19.08.2015</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde Bönen bestehen gegen die o. g. Planung keine Bedenken. Belange der Gemeinde Bönen werden nicht berührt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>14. Stadtwerke Werl GmbH Schreiben vom 18.08.2015</p> <p>In dem o. g. Bebauungsplan befinden sich derzeit einige Versorgungsleitungen der Stadtwerke Werl GmbH, die für die Planung berücksichtigt werden müssen. Anbei sende ich Ihnen Planauskünfte der einzelnen Gewerke, die wie folgt unterschieden werden können: Mittelspannungskabel (rot), Niederspannungskabel (lila), Beleuchtungskabel (grün), Gasleitungen (gelb) und Wasserleitungen (blau). Aufgrund der hohen Anzahl der betroffenen Gewerke benötigen wir aus planungstechnischen Gründen eine Vorlaufzeit von mindestens einem Jahr. Somit bitten wir um eine frühzeitige Mitteilung von konkretisierten Bauvorhaben.</p>	<p>Die Stadtwerke Werk GmbH wird in weitere Planungen eingebunden und damit frühzeitig über konkretisierte Bauvorhaben informiert.</p>
<p>15. LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen Schreiben vom 19.08.2015, eingegangen am 24.08.2015</p> <p>Die Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass es sich aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes bei dem Objekt Langenwiedenweg 4 um ein Denkmal im Sinne des DSchG NRW handeln könnte. Dieses Objekt ist bereits in der Kulturgutliste unter der laufenden Nummer 170 mit folgendem Text aufgeführt. <i>„Hoher Ziegelstein-Sandsteinsockel, hohes abgewalmtes Mansarddach. Eingang seitlich im geschlossenen, walmdachbedeckten Windfang; dazu eine Traufseite mit ausladendem Giebelausbau, und kleinem Runderker. Bedeutend aus architekturhistorischen Gründen“</i> Um die Denkmaleigenschaft des Gebäudes festzustellen, ist ein Ortstermin mit Herrn Dr. Gropp (0251-5914014) sinnvoll. Sollte die Prüfung ergeben, dass es sich bei dem benannten Objekt um ein Denkmal im Sinne des DSchG NRW handelt, so wird um die Darstellung des Sachverhaltes in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan gebeten. Gleichzeitig bitten wir dann auch um die nachrichtliche Kennzeichnung des Denkmals nach § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung.</p>	<p>Am 20.10. hat ein Ortstermin (Stadt, LWL-Denkmalpflege, Eigentümer des Objekts Langenwiedenweg 4) stattgefunden, um die Denkmaleigenschaft des Gebäudes festzustellen. Derzeit wird geprüft, ob es sich bei dem Wohnhaus Langenwiedenweg 4 um ein Denkmal im Sinne des DSchG NRW handelt. Da noch kein abschließendes Ergebnis vorliegt, wurde von einer nachrichtlichen Kennzeichnung des Denkmals nach § 9 (6) BauGB im Planentwurf abgesehen.</p>

<p>16. 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>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>17. Lippeverband Schreiben vom 21.08.2015, eingegangen am 26.08.2015</p> <p>Gegen die o. g. Verfahren der Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>18. Kreis Soest Schreiben vom 21.08.2015, eingegangen am 31.08.2015</p> <p>Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o. g. Planung folgende Hinweise: Mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ ergibt sich eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 8.000 m², der Abriss von mehreren Gebäuden, die Beseitigung von Bäumen. Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. <u>Eingriffsregelung</u> Es handelt sich um Innenbereich (§ 34 BauGB). Deshalb ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Vermeidungsmaßnahmen Die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestandes ist für eine Linde östlich des Einmündungsbereiches der Straßen „An der Bundesbahn“ / „Langenwiedenweg“ nach § 9 (1) 25 b BauGB getroffen worden. Da insgesamt mind. 27 Einzelbäume für das Vorhaben beseitigt werden müssen, ist zumindest für diese Bäume eine Ersatzanpflanzung anzustreben.</p>	

Diese kann zum Teil, wie vorgesehen, in Bereiche, in denen ebenerdige Stellplätze geschaffen werden, erfolgen. Für die verbleibenden Bäume sind entsprechende Festsetzungen noch zu treffen.

Artenschutz

Das von der Fa. LökPlan GbR vorgelegte artenschutzrechtliche Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ Werl datiert vom 30.09.2009. Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009, die am 01.03.2010 in Kraft getreten ist, wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz erweitert. Das Gutachten ist deshalb zu ergänzen um die Feststellung, inwieweit bei der Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.

Das Vorhandensein von Fledermausquartieren in den älteren bzw. geeigneten Gehölzstrukturen und entsprechenden Gebäuden im Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich. Deshalb sind schon jetzt die folgenden Empfehlungen des Gutachters verbindlich im Bebauungsplan aufzunehmen:

- Eine landschaftsökologische Baubegleitung ist sicherzustellen
- Im Rahmen des Neubaus von Gebäuden sind Artenschutzkästen und Einflughilfen vorzusehen
- Bei Rodungsarbeiten sind anfallende Stämme an geeigneter Stelle im Bebauungsplanbereich als Totholz einzubringen

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen für o.g. Planung keine Bedenken. Besondere Nebenbestimmungen und Anregungen werden nicht vorgeschlagen.

Begründung:

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräu-

Ergänzend zu der Linde an der Straße An der Bundesbahn, die im Planentwurf zum Erhalt festgesetzt ist, wurden bestehende Bäume am Langenwiedenweg zum Erhalt festgesetzt. Des Weiteren wurde der Planentwurf dahingehend geändert, dass zwei Grünflächen zum Anpflanzen von standortgemäßen Laubbäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB in den Planentwurf aufgenommen wurden.

Eine aktualisierte Artenschutzprüfung liegt vor (LökPlan, Anröchte, Oktober 2015). In der Artenschutzprüfung wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen und nach dem aktuellen Kenntnisstand davon ausgegangen werden kann, dass keine planungsrelevante Art bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102 erheblich beeinträchtigt wird und daher keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG erfüllt werden.

Die Empfehlungen des Gutachters sind in den Planentwurf aufgenommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

schimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr im Plangebiet für das heutige Verkehrsaufkommen sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen nach Fertigstellung der Bahnunterführung Langenwiedeweg und unter Berücksichtigung des geplanten Nahversorgungszentrums ermittelt.

Aus der Untersuchung zum Verkehrslärm geht hervor, dass gemäß der 16. BImSchV maßgebliche Immissionsgrenzwerte überschritten werden, so dass im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind!

Auf die Stellungnahmen der für den Verkehrslärm zuständigen TöB wird an dieser Stelle hingewiesen.

Gegen die Maßnahme bestehen unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Punkte aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.

1. Einhaltung von Hilfsfristen

Da es sich hierbei um ein Areal handelt, welches bereits durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen wurde, sieht die Brandschutzdienststelle keinen Handlungsbedarf bezogen auf eine, die Gefahrenabwehr betreffende erneute Anpassung an die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist, da feuerwehrtechnische Fahrzeuge zeitgerecht zur nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr eingesetzt werden können.

2. Vorhaltung von Feuerwehrfahrzeugen, insbesondere von Hubrettungsfahrzeugen

Da die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Werl bereits über ein Hubrettungsfahrzeug (DLK) verfügt, ändert sich aus Sicht der Brandschutzdienststelle an der Notwendigkeit an der Beurteilung dieses Punktes nichts.

3. Zufahrt für die Feuerwehr

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist die Zufahrt bereits jetzt schon als gesichert anzusehen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist jedoch immer der § 5 BauO NRW einzuhalten.

4. Löschwasserversorgung

Bereitstellung von Löschwasser

Gemäß § 1 Abs. 2 FSHG stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher.

Dimensionierung der Löschwasserleitungen

Die Brandschutzdienststelle hält es für erforderlich, dass für diesen Bereich/Änderung des Bebauungsplanes eine, gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung Gas- und Wasser (DVGW), Löschwasserversorgung bereitgestellt wird, die eine Entnahme von mindestens 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden sicherstellt.

Löschwasserentnahmemöglichkeiten

Zulässig sind aus Sicht der Brandschutzdienststelle:

- Überflurhydranten (ÜFH) gemäß DIN 14384
- Unterflurhydranten (UFH) gemäß DIN 14339

Hinweis:

Es ist durch z. B. bauliche Maßnahmen jederzeit zu gewährleisten, dass Unterflurhydranten nicht zu- oder überparkt werden können.

- Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserteiche oder unterirdische Löschwasserbehälter) gemäß DIN 14210 oder DIN 14230

Entfernung zu Löschwasserentnahmestellen

Geeignete Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis (Radius) von 150 m um den Bereich sicherzustellen.

Hinweis:

Dieser Umkreis gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen sowie große langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Das Sachgebiet Bodenschutz gibt folgenden Hinweis:

In dem Planbereich ist ein Altstandort registriert (4413-0172). Es handelt

<p>sich dabei um einen ehemaligen Schrottplatz. In einer orientierenden Untersuchung 1990 wurde eine lokale Verunreinigung mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen festgestellt, die aber bei der damaligen Nutzung nicht sanierungsbedürftig war.</p> <p>Im Rahmen der Umnutzung muss nun eine Sanierung (vor Erteilung einer Baugenehmigung) erfolgen. Die Detailplanung ist mit mir abzustimmen.</p>	<p>In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass bei einer Änderung der Flächennutzung die vorliegenden Gutachten in Abstimmung mit dem Kreis Soest durch weitere Untersuchungen zu ergänzen sind. Es ist sinnvoll, Untersuchungen erst bei konkreten Bauvorhaben vorzunehmen, da die Untersuchungen dann gezielt bzw. in Abstimmung mit der vorgesehenen Nutzung durchgeführt und der Sanierungsbedarf entsprechend des Vorhabens festgestellt werden kann.</p>
<p>19. IHK Arnsberg Schreiben vom 28.08.2015, per Email eingegangen am 28.08.2015</p> <p>Zu der o. g. Planung haben wir bereits umfänglich mit Schreiben vom 10.07.2009 bzw. 05.10.2011 wie folgt Stellung genommen: „Die mit der Bahnunterführung Langenwiedenweg verbundene völlige verkehrliche Neuordnung führt in großen Teilen zu einer erheblichen Veränderung der Standortqualitäten für die hier ansässigen Betriebe. Dies gilt insbesondere für die Standorte entlang des südlichen Teils der Hammer Straße und der künftigen reinen Stichstraße „Alter Keller“. Hier sind heute Betriebe des Kraftfahrzeug- und Kfz-Zubehörbereichs sowie gastronomische Betriebe ansässig, die auf eine direkte Anfahrtmöglichkeit angewiesen sind und von der Wahrnehmung durch vorbeifahrende Kunden profitieren. Künftig befinden sich diese Standorte in einer Sackgasse. Dies muss auf lange Sicht zu Standortverlagerungen führen. Deshalb bitten wir die Stadt schon heute darum, verlagerungswillige Unternehmen bei der Suche nach geeigneten Ersatzstandorten zu unterstützen. Bis dieser Strukturwandel tatsächlich eingetreten ist, muss die Hammer Straße für LKW-Lieferfahrzeuge dimensioniert bleiben. Auch darf der geplante Rückbau der künftigen Mischverkehrsfläche Hammer Straße/Alter Keller nur so erfolgen, dass die Erreichbarkeit beispielsweise</p>	<p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu der Stellungnahme vom 05.10.2011 verwiesen (s. Anlage 1 der Beschlussvorlage Nr. 264 zur Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 02.06.2015).</p>

se des Imbissbetriebes im Eckbereich Alter Keller/Grafenstraße für Kundenfahrzeuge erhalten bleibt.

Nördlich der Bahnlinie werden zwischen der Brandisstraße und der Hammer Straße Flächen der dortigen Gewerbebetriebe für die Verschwenkung der Hammer Straße und den Kreisverkehr in Anspruch genommen. Dies betrifft die Firmen Holz Rubarth und den Mineralölhandel Rubart mit Tankstellenbetrieb. Da beide Unternehmen ihre jeweiligen Standorte nicht aufgeben wollen, ist ihnen allein mit einer finanziellen Entschädigung nicht gedient.

Bei der Firma Holz Rubarth GmbH geht ein Großteil der heutigen Gartenelemente-Ausstellung mit einer Fläche von ca. 150 m² verloren. Da die Firma Rubarth bereits heute sehr beengt ist und die verloren gehende Fläche wegen ihrer exponierten, werbewirksamen Lage nicht einfach an anderer Stelle neu geschaffen werden kann, müsste über gleichwertige Ersatzflächen nachgedacht werden. Gleichzeitig muss für die heutige Einbahnstraße Brandisstraße, die u.a. als rückwärtige Anlieferung zu den Gewerbebetrieben dient, eine gegenläufige Verkehrsführung garantiert werden.

Noch gravierender sind die Flächenverluste bei der Firma Theodor Rubart Mineralöle und Schmierstoffe GmbH & Co. KG. Das Gelände wird mittig von der Straße durchschnitten. Dabei gehen für den Betriebsteil der Tankstelle die Flächen der heutigen Portal-Waschanlage verloren. Da eine Waschanlage für einen Tankstellen-Betrieb existenziell wichtig ist, muss auch hier nach Alternativflächen unmittelbar angrenzend gesucht werden. Für beide Fälle bietet sich das zwischen den Unternehmen gelegene städtische Gartengrundstück an. Es dürfte allerdings zu klein sein, um beiden Unternehmen gleichzeitig ausreichenden Ersatz zu bieten. Hier muss nun nach vertretbaren Kompromissen gesucht werden, bei denen die IHK gerne behilflich ist.

Weiterhin müssten die Gebäude und Betriebsanlagen des Mineralölhandels Rubart in großen Teilen abgerissen werden. Die verbleibende Fläche ist aufgrund ihres Zuschnitts und der schwierigen Erschließung für große Gefahrgut-LKW in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kreisverkehr nicht mehr geeignet. Für diesen Betriebsteil der Firma Rubart wäre inso-

fern eine Betriebsverlagerung in einen gewerblich geprägten Standort im Stadtgebiet sehr zweckmäßig.

Das geplante Sondergebiet „Nahversorgungsschwerpunkt“ im Werler Norden verfolgt das Ziel, die bisher räumlich getrennten Angebote des Lebensmitteleinzelhandels zu konzentrieren. Bereits in einer früheren Stellungnahme vom 11.06.2008 an die Bezirksregierung (Gegenstand war die 1. Änderung des BBP Nr. 33) haben wir darauf hingewiesen, dass eine Kombination aus Supermarkt, Discounter und Getränkemarkt mit insgesamt 3 200 m² Verkaufsfläche als Nahversorgungszentrum vertretbar dimensioniert ist. Es wird allerdings aller Voraussicht nach zu einer Verdrängung vorhandener Standorte kommen. Für den heutigen Rewe-Markt am Langenwiedenweg ist entweder durch Verlagerung dieses Anbieters in das neue Nahversorgungszentrum oder als Folge des Wettbewerbs mit einem unmittelbar benachbarten, durch seine Größe und sein Umfeld deutlich attraktiveren Anbieter, mit einem Leerstand zu rechnen. Auch die dauerhafte Existenz des Aldi-Discounters im nördlichen Bereich des Langenwiedenweges ist nicht gesichert.

Sollten beide heutigen Standorte aufgeben, so muss dies allerdings nicht zwangsläufig zu negativen versorgungsstrukturellen Effekten im Werler Norden führen. Schließlich würde die Attraktivität und der Grad der Nahversorgung insgesamt durch die Konzentration neuer Anbieter an einem gemeinsamen Standort gestärkt. Voraussetzung für diese Einschätzung ist allerdings, dass im Wege verbindlicher Bauleitplanung eine Nachfolgenutzung an den bisherigen Standorten ausgeschlossen wird, die sich negativ auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Werl auswirken kann.“

Diese Beurteilung gilt nach wie vor. Insbesondere halten wir es weiterhin für dringend geboten, in enger Abstimmung mit den betroffenen Betrieben frühzeitig Lösungen zur Minimierung von etwaigen Einschränkungen bzw. Belastungen durch die genannte Planung zu entwickeln.

20. Deutsche Bahn AG

Schreiben vom 21.09.2015, eingegangen am 28.09.2015

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Station&Service AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.

Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen die uns vorliegende Bauleitplanung der Stadt Werl Bedenken. Anlagen der Deutschen Bahn AG wurden überplant.

Stellungnahme der DB Netz AG, Ansprechpartner Herr Christian Sentek,
Tel : 02381370-28192:

Im Entwurf des B-Plans Nr. 102 befindet sich im Bereich des Bahnübergangs Hammer Str. auf einer Teilfläche des Kreuzungsstücks die Festsetzung einer „Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB, Besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radwegübergang Bahn“. Mit dieser Festsetzung wird gewidmete Bahnfläche der gemeindlichen Planung unterworfen, was rechtlich unzulässig ist. Wir fordern Sie auf, diese Festsetzung zurückzunehmen und lediglich Bahnfläche darzustellen. Einer auch nur nachrichtlichen Darstellung eines Bahnübergangs für Fußgänger und Radfahrer an der Stelle des jetzigen Bahnübergangs Hammer Str. widersprechen wir ebenfalls. Die weitere Vorhaltung des Bahnübergangs für Fußgänger und Radfahrer ist nicht mit der DB Netz AG abgestimmt und kann nicht Bestandteil der gemeinsamen Kreuzungsmaßnahme zur Beseitigung der beiden Bahnübergänge Hammer Str. und Langenwiedenweg sein. Wir verweisen zur Begründung auf unsere Schreiben vom 13.04.2010, 31.01.2011 und 17.08.2011 und betonen, dass die DB Netz AG nicht bereit ist, im Rahmen des bisherigen gemeinsamen Planungskonzepts eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen, die nicht die vollständige und dauerhafte Beseitigung der beiden benachbarten Bahnübergänge Hammer Str. und Langenwiedenweg zum Ziel hat.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg soll der Bahnübergang Hammer Straße für den motorisierten Verkehr, der zum Langenwiedenweg geführt wird, entfallen. Lediglich für Fußgänger und Radfahrer soll an dieser Stelle eine Überquerungsmöglichkeit die Bahnlinie erhalten werden. Deshalb wurde im Planentwurf im Bereich des bestehenden Bahnüberganges Hammer Straße eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Fußgänger und Radfahrer festgesetzt. Da die Stadt im Bereich von Bahnanlagen keine Planungshoheit hat, wird von einer Festsetzung abgesehen. Dennoch ist der Fußgänger- und Radfahrerübergang im Planentwurf dargestellt, da er Bestandteil städtischer Planungen ist. In nachgelagerten Verfahren (Planungs- / Kreuzungsvereinbarung, Planfeststellung / -genehmigung) sind hierzu weitere Abstimmungen mit der DB Netz AG erforderlich. Die Stadt ist in Bezug auf die Planung des Fußgänger- und Radfahrerüberganges Hammer Straße seit mehreren Jahren im Gespräch mit der DB Netz AG. Bisher konnte aber kein Einvernehmen erzielt werden.

Mit dem Erhalt der Überquerungsmöglichkeit der Bahnlinie im Bereich der Hammer Straße für Fußgänger und Radfahrer wird die kurze und direkte sowie historische Verbindung des nördlichen Stadtgebietes mit

Weiterhin erheben wir Bedenken bzgl. der ebenfalls gegenüber den bisher bekannten Entwürfen neu aufgenommen (nachrichtlichen) Darstellung eines Durchstichs der Personenunterführung zum Bahnsteig. Hier erfolgte keine planerische Abstimmung mit der DB Netz AG in Bezug auf die bisher geplanten Ersatzmaßnahmen im Zuge der Bahnübergangsbeseitigungsmaßnahme. Konkret verweisen wir auf die Doppelversorgung für Fußgänger und Radfahrer durch die unmittelbare Nachbarschaft von Personenunterführung und geplanter Eisenbahnüberführung mit beidseitigem(!) Fuß- und Radweg. Diese Konstellation kann Auswirkungen auf den bisher abgestimmten Umfang der kreuzungsbedingt zu finanzierenden Maßnahmen haben und gefährdet den bisher abgestimmten Maßnahmenumfang. Die zusätzliche Anordnung der nördlichen Anbindung an die Personenunterführung wurde der DB Netz AG im Rahmen einer Besprechung am 10.06.2015 mitgeteilt. Seitens der DB Netz AG wurde auf mögliche Auswirkungen auf die Abgrenzung und Finanzierung der Kreuzungsmaßnahme hingewiesen sowie darauf, dass es sich bei der vorhandenen Personenunterführung um eine Anlage der bis dato nach Angaben der Stadt Werl nicht beteiligten DB Station und Service AG handelt.
Stellungnahme der DB Station&Service AG, Ansprechpartnerin Frau Schwarte, Tel.: 0231729 -38572:

der Innenstadt (Fußgängerzone) bewahrt und damit insbesondere den Bedürfnissen von Menschen mit eingeschränkter Mobilität Rechnung getragen. Außerdem wird damit den Vorgaben des Eisenbahnkreuzungsgesetzes entsprochen, da es im § 3 vorsieht, aus Sicherheitsgründen „... Kreuzungen zu beseitigen oder durch Baumaßnahmen, die den Verkehr an der Kreuzung vermindern, zu entlasten...“, was durch die Schließung des Bahnüberganges Hammer Straße für den motorisierten Verkehr erfüllt wird.

Ferner liegt dem Erhalt des Bahnüberganges Hammer Straße für Fußgänger und Radfahrer der Ratsbeschluss vom 14.07.2011 (s. Beschlussvorlage Nr.365 a) zu Grunde.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der geplante Durchstich der Personenunterführung zum Bahnsteig in Richtung Norden wurde der DB Netz AG im Rahmen einer Besprechung am 10.06.2015 mitgeteilt.

Der Station & Service AG ist die Planung schon länger bekannt (s. Stellungnahme der DB Station&Service AG als Bestandteil der Stellungnahme der DB Netz AG vom 21.09.2015).

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p>1. DB Services Immobilien GmbH Schreiben vom 05.10.2011, eingegangen am 07.10.2011</p> <p>Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen die uns vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl keine grundsätzlichen Bedenken. Belange der DB AG werden durch die geplante Aufhebung des Bahnüberganges „Langenwiedenweg“, durch den Bau einer Straßenunterführung, sowie die Schließung des Bahnüberganges „Hammer Straße“ für den motorisierten Verkehr und Erhaltung des BÜ für Fußgänger und Radfahrer, berührt. Bei diesen Bauvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme nach dem Eisenbahn-Kreuzungsgesetz (EKrG). Um die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes bei dem Bau der Brücke zu gewährleisten, ist eine frühzeitige Abstimmung und der Abschluss einer EKrG- und Baudurchführungsvereinbarung erforderlich. Diese sind zu gegebener Zeit mit der DB Netz AG, Produktionsplanung und Steuerung (I.NP-W-D-HM (P), Unionsstraße 5 in 59067 Hamm (Westf.) abzuschließen. Ansonsten sind wir bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen.</p> <p>Anpflanzungen im Grenzbereich der DB AG sind mit der DB Netz AG abzustimmen.</p>	<p>Im Rahmen der Planumsetzung werden konkrete Maßnahmen mit den zuständigen Fachabteilungen der DB AG frühzeitig abgestimmt sowie eine EkrG- und Baudurchführungsvereinbarung mit der DB Netz AG abgeschlossen.</p> <p>Bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze wird die DB Services Immobilien GmbH gesondert beteiligt.</p> <p>Anpflanzungen im Grenzbereich der DB AG werden mit der DB Netz AG abgestimmt.</p>
<p>2. IHK Arnsberg Schreiben vom 05.10.2011, eingegangen am 05.10.2011 (per eMail)</p> <p>Die mit der Bahnunterführung Langenwiedenweg verbundene völlige verkehrliche Neuordnung führt in großen Teilen zu einer erheblichen Veränderung der Standortqualitäten für die hier ansässigen Betriebe. Dies gilt insbesondere für die Standorte entlang des südlichen Teils</p>	<p>Da Standortverlagerungen aufgrund der verkehrlichen Neuordnung, insbesondere der neuen Führung der Hammer Straße, nicht ausgeschlossen werden können, wird die Stadt Werl verlagerungswillige Unternehmen bei der Suche nach Alternativstandorten unterstützen.</p>

der Hammer Straße und der künftigen reinen Stichstraße „Alter Keller“. Hier sind heute Betriebe des Kraftfahrzeug- und Kfz-Zubehörbereichs sowie gastronomische Betriebe ansässig, die auf eine direkte Anfahrtmöglichkeit angewiesen sind und von der Wahrnehmung durch vorbeifahrende Kunden profitieren. Künftig befinden sich diese Standorte in einer Sackgasse. Dies muss auf lange Sicht zu Standortverlagerungen führen. Deshalb bitten wir die Stadt schon heute darum, verlagerungswillige Unternehmen bei der Suche nach geeigneten Ersatzstandorten zu unterstützen. Bis dieser Strukturwandel tatsächlich eingetreten ist, muss die Hammer Straße für LKW-Lieferfahrzeuge dimensioniert bleiben. Auch darf der geplante Rückbau der künftigen Mischverkehrsfläche Hammer Straße/Alter Keller nur so erfolgen, dass die Erreichbarkeit beispielsweise des Imbissbetriebes im Eckbereich Alter Keller/Grafenstraße für Kundenfahrzeuge erhalten bleibt.

Nördlich der Bahnlinie werden zwischen der Brandisstraße und der Hammer Straße Flächen der dortigen Gewerbebetriebe für die Verschwenkung der Hammer Straße und den Kreisverkehr in Anspruch genommen. Dies betrifft die Firmen Holz Rubarth und den Mineralölhandel Rubarth mit Tankstellenbetrieb. Da beide Unternehmen ihre jeweiligen Standorte nicht aufgeben wollen, ist ihnen allein mit einer finanziellen Entschädigung nicht gedient.

Bei der Firma Holz Rubarth GmbH geht ein Großteil der heutigen Gartenelemente-Ausstellung mit einer Fläche von ca. 150 m² verloren. Da die Firma Rubarth bereits heute sehr beengt ist und die verloren gehende Fläche wegen ihrer exponierten, werbewirksamen Lage nicht einfach an anderer Stelle neu geschaffen werden kann, müsste über gleichwertige Ersatzflächen nachgedacht werden. Gleichzeitig muss für die heutige Einbahnstraße Brandisstraße, die u.a. als rückwärtige Anlieferung zu den Gewerbebetrieben dient, eine gegenläufige Verkehrsführung garantiert werden.

Noch gravierender sind die Flächenverluste bei der Firma Theodor Rubarth Mineralöle und Schmierstoffe GmbH & Co. KG. Das Gelände wird mittig von der Straße durchschnitten. Dabei gehen für den Be-

In der Planung, die im Rahmen der Straßenausbauplanung weiter detailliert wird, wird die Erreichbarkeit der an die Hammer Straße und an die Straße Alter Keller angrenzenden Grundstücke, insbesondere der Betriebe mit Anliefer- und Kundenverkehr, berücksichtigt.

Auf der von dem Grundstück der Firma Holz Rubarth GmbH benötigten Teilfläche befindet sich derzeit ein Teil der außen gelegenen Gartenelemente-Ausstellung. Das Ausstellungsgebäude ist durch die geringfügige Inanspruchnahme des Grundstückes nicht betroffen. Als Kompensation ist eine Teilfläche des östlich angrenzenden städtischen Grundstücks vorstellbar. Eine weitere Teilfläche des Grundstückes könnte der Tankstelle zugeschlagen und damit eventuell die Verlagerung der Waschanlage ermöglicht werden.

Auf Grundlage einer überarbeiteten Trassierung (Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH, Büren, Oktober 2009) konnte der Flächenbedarf für die neue Führung der Hammer Straße auf dem nahezu

triebsteil der Tankstelle die Flächen der heutigen Portal-Waschanlage verloren. Da eine Waschanlage für einen Tankstellen-Betrieb existenziell wichtig ist, muss auch hier nach Alternativflächen unmittelbar angrenzend gesucht werden. Für beide Fälle bietet sich das zwischen den Unternehmen gelegene städtische Gartengrundstück an. Es dürfte allerdings zu klein sein, um beiden Unternehmen gleichzeitig ausreichenden Ersatz zu bieten. Hier muss nun nach vertretbaren Kompromissen gesucht werden, bei denen die IHK gerne behilflich ist. Weiterhin müssten die Gebäude und Betriebsanlagen des Mineralölhandels Rubart in großen Teilen abgerissen werden. Die verbleibende Fläche ist aufgrund ihres Zuschnitts und der schwierigen Erschließung für große Gefahrgut-LKW in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kreisverkehr nicht mehr geeignet. Für diesen Betriebsteil der Firma Rubart wäre insofern eine Betriebsverlagerung in einen gewerblich geprägten Standort im Stadtgebiet sehr zweckmäßig.

Das geplante Sondergebiet „Nahversorgungsschwerpunkt“ im Werler Norden verfolgt das Ziel, die bisher räumlich getrennten Angebote des Lebensmitteleinzelhandels zu konzentrieren. Bereits in einer früheren Stellungnahme vom 11.06.2008 an die Bezirksregierung (Gegenstand war die 1. Änderung des BBP Nr. 33) haben wir darauf hingewiesen, dass eine Kombination aus Supermarkt, Discounter und Getränkemarkt mit insgesamt 3 200 m² Verkaufsfläche als Nahversorgungszentrum vertretbar dimensioniert ist. Es wird allerdings aller Voraussicht nach zu einer Verdrängung vorhandener Standorte kommen. Für den heutigen Rewe-Markt am Langenwiedenweg ist entweder durch Verlagerung dieses Anbieters in das neue Nahversorgungszentrum oder als Folge des Wettbewerbs mit einem unmittelbar benachbarten, durch seine Größe und sein Umfeld deutlich attraktiveren Anbieter, mit einem Leerstand zu rechnen. Auch die dauerhafte Existenz des Aldi-Discounters im nördlichen Bereich des Langenwiedenweges ist nicht gesichert.

Sollten beide heutigen Standorte aufgeben, so muss dies allerdings nicht zwangsläufig zu negativen versorgungsstrukturellen Effekten im

1.200 m² großen städtischen Grundstück reduziert werden, so dass grundsätzlich von ausreichenden Alternativflächen auf dem städtischen Grundstück für die Firma Holz Rubarth und den Mineralölhandel Rubart ausgegangen werden kann.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Verlagerung des Mineralölhandels Rubart an einen durch Gewerbe geprägten Standort sinnvoll. Die Tankstelle kann an dem Standort verbleiben.

Brandisstraße (Aufhebung Einbahnregelung)

Bei Umsetzung der Planung wird die Brandisstraße, bedingt durch das Trogbauwerk der Bahnunterführung Langenwiedenweg, abgebunden und mit einer Wendeanlage versehen. Resultierend daraus ist dann die Einbahnregelung in der Brandisstraße aufzuheben und eine gegenläufige Verkehrsführung zu ermöglichen. Der Straßenraum soll entsprechend umgestaltet werden.

Die Aussagen zum Aldimarkt werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des am Langenwiedenweg / an der Brandisstraße gelegenen REWE-Marktes ist zu erwarten, dass der REWE-Markt bei Ansiedlung des Nahversorgungszentrums seinen jetzigen Standort aufgeben würde. Daher war ursprünglich vorgesehen, dass der potenzielle Investor eine Folgenutzung für das jetzige REWE-Grundstück herbeiführt, jedoch hat sich in verschiedenen Gesprächen mit potenziellen Investoren / möglichen Betreibern und dem Eigentümer des jetzigen REWE-Grundstückes herausgestellt, dass dies aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen nicht möglich ist. Aus diesem Grund und vor dem Hintergrund, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben ein individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt

<p>Werler Norden führen. Schließlich würde die Attraktivität und der Grad der Nahversorgung insgesamt durch die Konzentration neuer Anbieter an einem gemeinsamen Standort gestärkt. Voraussetzung für diese Einschätzung ist allerdings, dass im Wege verbindlicher Bauleitplanung eine Nachfolgenutzung an den bisherigen Standorten ausgeschlossen wird, die sich negativ auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Werl auswirken kann.</p>	<p>werden soll (s. S. 65 der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel in Werl), sollen die beiden Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Folgenutzung auf dem jetzigen REWE-Grundstück und2. Entwicklung eines Nahversorgungszentrums nunmehr unabhängig voneinander gelöst werden. <p>Das Grundstück des jetzigen REWE-Marktes liegt in einem, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ festgesetztem Mischgebiet, in dem u.a. Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Die Einzelhandelsnutzungen sind nicht eingeschränkt. Sollte bei einer möglichen Umsiedlung des REWE-Marktes in das geplante Nahversorgungszentrum eine Folgenutzung auf dem jetzigen REWE-Grundstück angesiedelt werden, die nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist, wird steuernd eingegriffen. Als Grundlage dafür wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 21.6.2011 u. a. das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ eingeleitet.</p>
<p>3. Lippeverband Schreiben vom 30.09.2011, eingegangen am 05.10.2011</p> <p>Gegen die o. g. Bauleitpläne bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. DB Netz AG, Duisburg Schreiben vom 28.09.2011, eingegangen am 30.09.2011</p> <p>Die vorgesehenen Darstellungen entsprechen weitgehend dem aktuellen technischen Lösungskonzept zur Beseitigung der Bahnübergänge „Hammer Str.“ und „Langenwiedenweg“.</p> <p>Seitens der DB Netz AG besteht allerdings ein Einwand gegen die Darstellung der Planung. Wie dem Abschnitt „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ des Begründungsentwurfs zu entnehmen ist, soll der Bahnübergang „Hammer Str.“ nicht vollständig und dauerhaft beseitigt, sondern für den Fußgänger- und Radverkehr beibehalten werden.</p>	<p>s. unten (Abwägung zum Schreiben vom 17.08.2011)</p>

Wir verweisen hiermit auf unser Schreiben vom 17.08.2011 zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl, in welchem wir den Sachverhalt aus unserer Sicht ausführlich dargestellt haben. Die in diesem Schreiben gemachten Aussagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes gelten analog zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 102.

Schreiben vom 17.08.2011

Ihr Schreiben zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben wir erhalten.

Die vorgesehenen Darstellungen entsprechen weitgehend dem aktuellen technischen Lösungskonzept zur Beseitigung der Bahnübergänge „Hammer Str.“ und „Langenwiedenweg“.

Seitens der DB Netz AG besteht allerdings ein Einwand gegen die Darstellung der Planung. Wie dem Abschnitt „Planungsziele“ des Begründungsentwurfs zu entnehmen ist, soll der Bahnübergang „Hammer Str.“ nicht vollständig und dauerhaft beseitigt, sondern für den Fußgänger- und Radverkehr beibehalten werden.

Dieses Ziel ist nach unserer Auffassung mit dem Ziel des Eisenbahnkreuzungsgesetzes nicht vereinbar, da hier ohne erkennbaren zwingenden Grund auf die vollständige Beseitigung des Bahnübergangs Hammer Str. verzichtet werden soll. Wir verweisen hierzu auf unsere Schreiben vom 13.04.2010 und 31.01.2011 sowie auf das Gesprächsprotokoll des Gesprächs zwischen der DB Netz AG und der Stadt Werl am 16.02.2011 in Hamm.

Inhaltlich ist aus den vorgelegten Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes kein neuer Sachverhalt erkennbar, der die in vorgenannten Schreiben angeführten Argumente relativieren würde. Wir halten unsere Bedenken daher in vollem Umfang aufrecht und weisen hier nochmals auf den Zweck des EKrG hin, Gefahrenpunkte zu beseitigen. Genau dies wird auch im Begründungsentwurf auf Seite

Die Beibehaltung des Bahnüberganges Hammer Straße für Fußgänger- und Radfahrer ist nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz zunächst nicht kategorisch ausgeschlossen (s. Schreiben der DB Netz AG vom 13.04.2010). Das Eisenbahnkreuzungsgesetz sieht im § 3 vor, aus Sicherheitsgründen „... Kreuzungen zu beseitigen oder durch Baumaßnahmen, die den Verkehr an der Kreuzung vermindern, zu entlasten ...“.

Durch die geplante Umlegung des motorisierten Verkehrs von der Hammer Straße zum Langenwiedenweg bzw. zur geplanten Bahnunterführung am Langenwiedenweg wird die Frequenz an dem Bahnübergang Hammer Straße deutlich verringert und somit das Gefahrenpotenzial vermindert. Vor diesem Hintergrund ist der Erhalt des Bahnüberganges Hammer Straße für Fußgänger und Radfahrer grundsätzlich möglich und die gänzliche Aufgabe des Kreuzungspunktes nicht erforderlich.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Planungen zu den Bahnübergängen Langenwiedenweg und Hammer Straße in Abstimmung mit der Bahn konkretisiert und der Bund wird beteiligt (Genehmigung der zwischen der Bahn und der Stadt Werl abgeschlossenen Kreuzungsvereinbarung). Mögliche Änderungen der Maßnahmen im Zuge der an das Bebauungsplanverfahren anschlie-

<p>4 deutlich, in dem Sie schreiben: „Vor dem Hintergrund, Bahnübergänge aus Gründen der Sicherheit zu beseitigen (§ 3 Eisenbahnkreuzungsgesetz), liegt ein Rückbau der beiden Bahnübergänge auch im Interesse der Bahn bzw. des Bundes.“</p> <p>Wir bezweifeln stark, dass eine Kreuzungsvereinbarung, die nicht die Beseitigung beider Bahnübergänge zum Inhalt hat, im Interesse des Bundes ist und bezüglich des vom Bund zu tragenden Kostendrittels genehmigungsfähig wäre.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird sich die DB Netz AG mit Nachdruck für die vollständige Beseitigung beider Bahnübergänge einsetzen. Sollten die Voraussetzungen dafür nicht gegeben sein, ist eine Beteiligung an der Finanzierung der Maßnahme nach EKrG durch die DB Netz AG nicht wahrscheinlich.</p>	<p>Benden Konkretisierung, Genehmigung und Ausführung können nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Position der DB Netz AG wird zur Kenntnis genommen. In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 21.06.2011 wurde eine ersatzlose Schließung des Bahnüberganges Hammer Straße thematisiert. Im Ergebnis empfahl der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss, dass der Rat der Stadt Werl beschließen möge, dass der Bahnübergang an der Hammer Straße für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleibt. Als Gründe sind zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Erhalt der historischen Wege- und Sichtbeziehung, insbesondere zum Stadtzentrum- Vermeidung von Umwegen, insbesondere für Menschen mit eingeschränkter Mobilität- Ein höhengleicher, barrierefreier Bahnübergang ist komfortabler als eine Unterführung, da keine Steigungen überwunden werden müssen. Am 14.07.2011 fasste der Rat der Stadt Werl den Beschluss zur Fortführung der Planung auf Grundlage des geänderten Geltungsbereiches einschließlich Bahnunterführung Langenwiedenweg mit einem beidseitigen Fuß- und Radweg und eines höhengleichen Bahnüberganges für Fußgänger und Radfahrer an der Hammer Straße.
<p>5. Kreis Soest Schreiben vom 27.09.2011, eingegangen am 29.09.2011</p> <p>Die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der überwiegend vorhandenen Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ mit Ausnahme des im nord-östlichen Teilbereich ausgewiesenen Sonder-</p>

Gegen die Neuaufstellung des B-Planes 102 „Bahnhofsumfeld“ in Werl mit dem Ziel der Reaktivierung von Bauflächen nördlich und südlich des Bahnhofgebäudes bestehen aus meiner Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes ist jedoch darauf hinzuweisen, dass im Hinblick auf die im Umfeld vorhandenen schutzwürdigen Nutzungsstrukturen in Teilbereichen im Wesentlichen nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung entwickelbar ist. Lediglich im östlichen Bereich der Planfläche ist die Ansiedlung von emissionsrelevanteren Gewerbeanlagen möglich.

Im Rahmen der beschriebenen Planungsabsichten ist u. a. auch die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums im nördlichen Bereich vorgesehen. Das Emissionsverhalten solcher Nahversorgungszentren wird insbesondere durch

- den Anlieferverkehr
- anlagenspezifische Bauteile (z. B. Klima- u. Lüftungsanlagen)
- die Kfz-Stellplatzanlagen
- u.v.a.m.

bestimmt. Insofern ist im Einwirkungsbereich solcher Betriebseinrichtungen mit erhöhten Geräuschemissionen zu rechnen.

Geräuschemissionen sind aber erst dann als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu werten, wenn die Erheblichkeitsschwelle überschritten wird. Für die Beurteilung dieses Rechtsbegriffes kann die TA Lärm als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift herangezogen werden. Die TA Lärm legt baugebietsabhängige Immissionsrichtwerte sowohl für den Tagzeitraum (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) als auch für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) fest. Bei Einhaltung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte ist davon auszugehen, dass erhebliche Geräuschbelastigungen - und somit schädli-

gebietes für großflächigen Einzelhandel und eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Grundstückes „Langenwiedenweg 9“ Mischgebiete festgesetzt bzw. im Entwurf zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl gemischte Bauflächen dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro G. Hoppe, Dortmund, November 2010) erstellt, in der das geplante Nahversorgungszentrum hinsichtlich seiner

che Umwelteinwirkungen - für eine immissionsempfindliche Wohnnachbarschaft ausgeschlossen werden können.

Im vorliegenden Beurteilungssachverhalt ist im Nahbereich nördlich schutzbedürftige Wohnbebauung bereits vorhanden.

Insofern sollte grundsätzlich zuerst durch eine sachverständige Beurteilung der zu erwartenden geänderten Geräuschimmissionssituation auf der Grundlage der Vorgaben der TA Lärm geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte an den vorhandenen bzw. zukünftig noch möglichen Wohnstandorten einzuhalten sind.

Als weitere Beurteilungshilfe ist für die Bewertung der Kfz-Stellplatzanlagen die (bayerische) „Parkplatzlärmstudie“ heranzuziehen.

Da außerdem Ladenöffnungszeiten bis 22:00 Uhr oder länger in Frage kommen, wird eine Betrachtung der Geräuschimmissionssituation zur Nachtzeit notwendig.

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o. g. Planung folgende Hinweise:

- Eingriffsregelung, Vermeidungsmaßnahmen:

Der Verlust von älteren Gehölzbeständen ist als erheblicher Eingriff zu werten. Im vorliegenden Beb.-Plan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ ist lediglich ein Baum auf dem Flurstück 87 festgesetzt. Hier ist insbesondere im Bereich der zu erstellenden Parkplätze zu überprüfen, inwieweit nicht weitere Gehölze erhalten werden können. Diese sind noch entsprechend zu sichern und auf Dauer zu erhalten und zu schützen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro G. Hoppe, Dortmund, November 2010) erstellt, in der das geplante Nahversorgungs-zentrum hinsichtlich seiner Immissionen durch Anliefer- und Kundenverkehr bereits berücksichtigt wurde (s. Begründung, Punkt 6 auf S. 20).

Im Zuge eines konkreten Bauvorhabens zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel ist nachzuweisen, dass die Geräuschimmissionen gem. TA Lärm tags und nachts eingehalten werden, insbesondere in Bezug auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung. Des Weiteren wird auf Grundlage eines konkreten Bauvorhabens für die Bewertung der Kfz-Stellplatzanlagen die (bayerische) „Parkplatzlärmstudie“ herangezogen.

In Anlehnung an den Umweltbericht (Büro Stelzig, Soest, 28. Februar 2011) werden in Bezug auf erhaltenswerte Gehölzbestände in der Begründung entsprechende Hinweise gegeben bzw. soweit erforderlich Festsetzungen getroffen. Auf dem Flurstück 87 wurde ein Baum festgesetzt, da er, wie in der Begründung erläutert, ca. 150 Jahre alt und aufgrund des weitgehend unversiegelten Traufbereiches sich zu einem mächtigen stadtbildprägenden Baum entwickelt hat. Von der Festsetzung weiterer Gehölze wurde abgesehen, weil eine Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen beim Bau von Parkplatzflächen getroffen wurde. Diese Festsetzung trägt auch zur Kompensation der bei Planumsetzung wegfallenden Bäume entlang des heutigen „Langenwiedenweges“ bei.

- Festsetzungen:

Im Umweltbericht wird auf Seite 21 die Aussage getroffen, dass im Bereich des Nahversorgungszentrums 1 Baum pro 4 Stellplätze gesetzt wird. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedoch nur die Forderung im Verhältnis 8 Stellplätze und 1 Hochstamm angesetzt. Hier ist die Festsetzung entsprechend des Umweltberichts zu ändern.

Für den Naturhaushalt ergibt sich eine Neuversiegelung von ca. 8000m². Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG findet die Eingriffsregelung bei Vorhaben auf der Grundlage des § 30 BauGB, bei Vorhaben im Innenbereich keine Anwendung.

- Artenschutz

Die im Bebauungsplan getroffenen Aussagen zum Artenschutz sind Grundlage für die Feststellung, dass im Hinblick auf Artenschutzbelange sichergestellt ist, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Damit ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.

Gerade die Bauzeitenregelung ist unbedingt zu beachten.

Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung Hinweisen der ökologischen Baubegleitung 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.

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, sind verschiedene Altlastverdachtsflächen von den Änderungen betroffen. Aus abfallwirtschaftlicher/bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken, sofern diese Flächen nicht konkret durch Baumaßnahmen

Der Anregung wird gefolgt, indem entsprechend des Umweltberichts im Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums festgesetzt wird, dass 1 Baum pro 4 Stellplätze zu pflanzen ist.

In der Begründung wird in Anlehnung an den Umweltbericht auf Maßnahmen zum Artenschutz, wie ökologische Baubegleitung und Berücksichtigung von Bauzeiten, hingewiesen. Des Weiteren wird der Hinweis gegeben, dass sofern sich bei der Bauausführung Hinweise auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten zeigen, diesen nachzugehen und unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.

In Bezug auf die vom Kreis Soest übernommenen Altlastenverdachtsflächen wurde/wird in der Begründung der Hinweis gegeben, dass konkrete Maßnahmen, Baumaßnahmen, Eingriffe in der Geländeoberfläche u. ä. mit dem Kreis Soest - Abt. Abfallwirtschaft/Bodenschutz rechtzeitig im Vorfeld abzustimmen sind.

<p>oder andere baulichen Änderungen betroffen sind. Konkrete Maßnahmen, Baumaßnahmen, Eingriffe in der Geländeoberfläche u. ähnliches sind mit der Abt. Abfallwirtschaft/Bodenschutz rechtzeitig im Vorfeld abzustimmen.</p> <p>1. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.</p> <p>2. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.</p> <p>3. Sollten Recyclingprodukte eingebaut werden, ist hinsichtlich der Einbaubedingungen (wasserrechtliche Erlaubnis) die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.</p> <p>4. Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist dem SG Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde - Planungsaufsicht.</p>	<p>Die aufgeführten Punkte 1 bis 4 wurden/werden als Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>6. Stadt Hamm Schreiben vom 27.09.2011, eingegangen am 28.09.2011</p> <p>Wie bereits im Schreiben vom 02.08.2011 mitgeteilt, werden durch die beabsichtigten Entwicklungen im Geltungsbereich der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl sowie durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ die Belange der Stadt Hamm nicht berührt. Durch die geplante Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit Sortimenten des täglichen Bedarfs (Gesamtverkaufsfläche: max. 3.200 qm) im nordöstlichen Teilbereich werden keine Auswirkungen erwartet, die außerhalb des Gebietes der Stadt Werl von Bedeutung sein werden.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>7. Gemeinde Ense Schreiben vom 26.09.2011, eingegangen am 28.09.2011</p> <p>Durch die Gemeinde Ense werden keine Anregungen zu den o. g. Planungen der Stadt Werl vorgebracht. Gemeindliche Belange werden durch diese Planung nicht berührt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. Straßen NRW Schreiben vom 26.09.2011, eingegangen am 27.09.2011</p> <p>Die Belange des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes nicht berührt.</p> <p>Anregungen und Bedenken sind nicht vorzubringen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9. RWE Schreiben vom 22.09.2011, eingegangen am 27.09.2011</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen. Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der RWE Deutschland AG befindlichen Anlagen der Verteilungsnetze Strom. Innerhalb des vorliegenden Plangebietes betreiben wir keine Gas-Verteilnetzanlagen. Eine Ausfertigung Ihrer Unterlagen haben wir an das für Gas-Transportnetzanlagen zuständige Unternehmen Thyssengas weitergeleitet. Von dort erhalten Sie ggf. eine gesonderte Stellungnahme. Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Transportnetzanlagen der RWE sowie der Amprion (Transportnetz Strom) verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen. Bitte beteiligen Sie die Thyssengas GmbH direkt. Die Anschrift lautet: Integrity Management und Dokumentation, Netzdokumentation und Netzauskunft, Kampstr. 49, 44137 Dortmund, Tel.: 0231/ 91291-2277 oder Fax: 0231 / 91291-2266, E-Mail: leitungsauskunft@thyssengas.com.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Thyssengas GmbH wurde direkt beteiligt.</p>

<p>10. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 53 (obere Immissionsschutzbehörde) Schreiben vom 12.09.2011, eingegangen am 12.09.2011 (per eMail)</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde vereinbar sind. Die Belange des Dezernats 53 als obere Immissionsschutzbehörde sind nicht betroffen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11. Gemeinde Bönen Schreiben vom 02.09.2011, eingegangen am 12.09.2011</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde Bönen bestehen gegen die o. g. Planung keine Bedenken. Belange der Gemeinde Bönen werden nicht berührt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>12. Eisenbahn-Bundesamt, Essen Schreiben vom 06.09.2011, eingegangen am 08.09.2011</p> <p>Bedenken gegen die o. g. Änderung des FNP und Aufstellung des Bpl. Nr. 102 habe ich nicht. Sie beabsichtigen, den höhengleichen Bahnübergang „Langenwiedenweg“ durch den Bau einer Eisenbahnüberführung (EÜ) aufzuheben. Ebenso beabsichtigen Sie eine EÜ für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der „Hammer Straße“ einzurichten. Die erforderlichen Planunterlagen und Anträge für die Erstellung beider EÜ sind durch die DB Netz AG, Hansastrasse 15, 47058 Duisburg bei mir einzureichen. Sämtliche anderen Planungen sind von Ihnen durchzuführen.</p>	<p>In einem Telefonat am 16.09.2011 wurde klargestellt, dass es sich im Bereich der Hammer Straße nicht um eine Eisenbahnüberführung, sondern um einen höhengleichen Bahnübergang für Fußgänger und Radfahrer handelt. Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat diesbezüglich keine Bedenken, jedoch wurde darauf hingewiesen, dass eine Einigung mit der DB Netz AG herbeigeführt werden sollte, da sie Antragsteller ist. Hierzu wird auf die Schreiben der Netz AG, Duisburg und die entsprechenden Abwägungsvorschläge verwiesen (s. Nr. 4).</p>
<p>13. DB Kommunikationstechnik GmbH, Essen Telefonat am 06.09.2011 (Schreiben vom 17.08.2011)</p> <p>Die DB Kommunikationstechnik GmbH verweist in einem Telefonat am 06.09.2011 auf Ihre Stellungnahme zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl (Bahnhofsumfeld) im Rahmen der</p>	<p>s. unten (Abwägung zum Schreiben vom 17.08.2011)</p>

frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB vom 17.08.2011.

Schreiben vom 17.08.2011, eingegangen am 22.08.2011

Auskunft im Auftrag der Deutschen Bahn AG

Der angefragte Bereich enthält folgende Kabel oder TK-Anlagen der DB AG: das Streckenfernmelde-kabel F 3803 und Bahnhofskabel. Die Lage des Kabels kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden. Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen. Diese sind nicht im zentralen Archiv dokumentiert.

Die DB Kommunikationstechnik GmbH stimmt den von Ihnen geplanten Bauarbeiten unter folgenden Bedingungen zu:

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig. Bitte teilen Sie uns schriftlich (mindestens 7 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. den Termin zur Kabeleinweisung mit.

DB Kommunikationstechnik GmbH
Netzadministration
Fax: 069/265-57811
E-mail: Netzadministration-w@deutschebahn.com

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Ihre Baumaßnahme erfordert umfangreiche Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz des Kabels und der Anlagen.

Zur Einleitung der Vorarbeiten empfehlen wir Ihnen die baldige Beauftragung dieser Arbeiten bei dem für Sie zuständigen vertrieblichen Ansprechpartner: DB Kommunikationstechnik GmbH, Vertrieb und Kundenbetreuung, Anschrift: Postfach 10 08 51, 45008 Essen, Fax: 069/265-21028; E-Mail: info.vertrieb-west@deutschebahn.com

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes „Erdar-

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Ausführungsplanung werden die Versorgungsträger beteiligt. In diesem Zusammenhang wird mit der DB System GmbH ein Termin zur Kabeleinweisung vereinbart.

Abstimmungen mit der DB Kommunikationstechnik GmbH und die Beauftragung hinsichtlich Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz des Kabels und der Anlagen erfolgen im Zuge der Ausführungsplanung.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>beiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung liegen dem Schreiben <u>nicht</u> bei. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden.</p> <p>Diese Zustimmung bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum vom 01.08.2011 bis zum 31.08.2012. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.</p> <p>Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.</p> <p><u>Auskunft im Auftrag der Vodafone D2 GmbH</u> Der angefragte Bereich enthält keine Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone D2 GmbH.</p> <p>Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, ist umgehend die folgende Stelle zu informieren: Firma: DB Kommunikationstechnik GmbH, Disponent SB1 Hagen Nord, Anschrift: Postfach 10 08 51, 45008 Essen, Telefon: 0201/6128-161, Telefax: 069/265-21796</p>	<p>Die Merkblätter und Verpflichtungserklärung sind dem Schreiben vom 18.06.2009 das im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ eingegangen ist, beigelegt.</p> <p>Für Vorhaben nach dem 31.08.2012 und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches wird die Zustimmung erneut eingeholt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>14. BRS Busverkehr Ruhr-Sieg GmbH Schreiben vom 06.09.2011, eingegangen am 06.09.2011 (per eMail)</p> <p>Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl und des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“.</p>	

<p>Bei der Durchsicht ist uns aufgefallen, dass zwar eine Fläche für den ZOB vorgesehen ist, aber keine Aussagen über die zukünftige Gestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofs gemacht wird. Ist die Gestaltung des ZOB Werl Bestand der Aufstellung bzw. Anhörung oder wird in einem späteren Verfahren darauf näher eingegangen?</p>	<p>Es ist vorgesehen, die vorhandenen Bushaltestellen näher an den Zugang zu den Gleisen zu verlegen um somit eine verbesserte Zugangsmöglichkeit für die ÖPNV-Benutzer zu erlangen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird im Bereich des ZOB eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: ZOB ausgewiesen.</p>
<p>15. Gemeinde Wickede Schreiben vom 02.09.2011, eingegangen am 05.09.2011</p> <p>Zu den Entwürfen der o. g. Bauleitpläne werden keine Anregungen vorgebracht. Belange der Gemeinde Wickede (Ruhr) werden durch diese Planungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>16. Thyssengas GmbH Schreiben vom 31.08.2011, eingegangen am 05.09.2011</p> <p>Von der 79. Änderung des Flächennutzungsplans sowie von dem Bebauungsplan Nr. 102 sind weder geplante noch vorhandene Anlagen unserer Gesellschaft betroffen. Eine weitere Beteiligung an den Verfahren ist daher nicht erforderlich.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>17. Evangelische Kirche von Westfalen - Baureferat Schreiben vom 29.08.2011, eingegangen am 30.08.2011</p> <p>Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>18. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe Schreiben vom 30.08.2011, eingegangen am 30.08.2011 (per eMail)</p> <p>Wir verweisen auf den von Ihnen genannten Punkt Denkmalschutz „Folgende Hinweise werden gegeben: Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl...“ auf Seite 24 des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>19. Landeseisenbahnverwaltung NRW, Essen Schreiben vom 25.08.2011, eingegangen am 29.08.2011</p> <p>Zu o. g. Flächennutzungs- und Bebauungsplan verweise ich auf meine Stellungnahme an Sie vom 20.07.2011, Az.FNP/019, BP/076.</p> <p><u>Stellungnahme vom 20.07.2011</u></p> <p>Im Planungsbereich des o. g. Flächennutzungs- und Bebauungsplanes befinden sich Gleisanschlussanlagen der Stadt Werl, deshalb weise ich vorsorglich auf Folgendes hin: <i>Schienenwege von Eisenbahnen, einschließlich der für den Betrieb der Schienenwege notwendigen Anlagen, dürfen nur gebaut oder geändert werden, wenn zuvor ein Verfahren nach §§ 18 ff des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) durchgeführt worden ist. Sollten demnach zur Realisierung der Ziele des o. g. Vorhabens Maßnahmen im Bereich von Bahnanlagen von nichtbundeseigenen Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs und / oder Anschlussbahnen notwendig werden, wären entsprechende Planfeststellungsunterlagen durch das betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen bzw. den betroffenen Privatgleisanschlussinhaber bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde vorzulegen.</i></p>	<p>s. unten (Abwägung zum Schreiben vom 20.07.2011)</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>20. Gelsenwasser Schreiben vom 25.08.2011, eingegangen am 26.08.2011</p> <p>Für die Benachrichtigung über das o. g. Vorhaben danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

sonstige eingegangene Stellungnahmen	
<p>21. KBW Schreiben vom 29.09.2011, eingegangen am 29.09.2011</p> <p>Mit Schreiben vom 01.07.2009 hatte ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Entwässerung des B-Plan-Entwurfes schon Stellung genommen. Diese Stellungnahme ist inhaltlich noch gültig. Wie Sie in Ihrem jetzigen Begründungsentwurf darlegen, wird zurzeit vom KBW eine ganzheitliche Entwässerungskonzeption erstellt. Mit der Fertigstellung ist im November 2011 zu rechnen. Erst nach Überplanung des Gebietes steht die Entwässerungsrichtung des Nahversorgungszentrums fest. Weiterhin können sich Umplanungen des Netzes ergeben, ggfs. auch der Neubau von Kanalisationen. Zum Investitionsvolumen kann noch keine Aussage getroffen werden. Detaillierte Regelungen im Hinblick auf die Entwässerung erfolgen im Zuge eines konkreten Bauvorhabens.</p> <p>Bei sämtlichen Kanalbaumaßnahmen (Ausbau, Planung) ist der Betriebsausschuss zu beteiligen.</p> <p>Stellungnahme vom 01.07.2009</p> <p>Der Kommunalbetrieb Werl betreibt im Stadtkern überwiegend ein öffentliches Mischwasserkanalnetz, das der gemeinsamen Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser dient. Das B-Plangebiet liegt im kanalisierten Einzugsbereich der Kläranlage Werl des Lippeverbandes.</p> <p>Entsprechend den genehmigten Planungen „Abwasserbeseitigung Werl-West“ vom April 1988 und Regenwasserbehandlung und -rückhaltung Werl-West vom Oktober 1996 ist das Plangebiet im Mischsystem berücksichtigt.</p> <p>Im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Werl ist im Plangebiet</p>	<p>Aufgrund der Stellungnahme vom 01.07.2009 wurde dem KBW die detaillierte Straßenplanung zur Verfügung gestellt. In einem darauffolgenden Gespräch wurden Lösungsansätze hinsichtlich der Entwässerung besprochen. Es werden weitere Abstimmungen mit dem KBW erfolgen und anhand konkreter Bauvorhaben Lösungen zur Entwässerung erarbeitet und dem Betriebsausschuss vorgelegt.</p> <p>Der Betriebsausschuss wird zu gegebener Zeit beteiligt.</p>

<p>größtenteils die Erneuerung der öffentlichen Kanalisation für den Zeitraum 2010-2015 eingeplant. Im Wesentlichen sind hiervon die Straßen Alter Keller, Langenwiedenweg, Grafenstraße und Brandisstraße betroffen.</p> <p>Zunächst soll in 2010 die Mischwasserkanalisation in der Straße Alter Keller erneuert werden. Sukzessive werden bis 2015 weitere Kanalabschnitte saniert.</p> <p>Wie im B-Plan Vorentwurf ersichtlich, sind die vorhandenen Straßenzüge umgeplant. Dies erfordert zum Teil auch eine Umplanung der Kanalisation. Um eine ganzheitliche Entwässerungsplanung für das B-Pangebiet auszuführen, bitte ich um Bereitstellung der detaillierten Straßenplanung (einschl. Bahnunterführung). Zudem bitte ich um Mitteilung, ob für die nördlich der Bahn liegende Erschließungsfläche (u. a. Straße An der Bundesbahn) eine öffentliche Kanalisation einzuplanen ist.</p> <p>Bei sämtlichen Kanalbaumaßnahmen (Ausbau, Planung) ist der Betriebsausschuss zu beteiligen.</p>	
<p>22. Abt. 30.1 - Rechtsangelegenheiten Schreiben vom 31.08.2011</p> <p>Sofern die verkehrliche Erschließung im o. a. Beb.-Plan nicht vertraglich geregelt wird, können evtl. für die Erschließungsanlagen Erschließungs- bzw. Straßenbaubeiträge anfallen. Dies bedarf aber noch einer genaueren Prüfung. Für die Herstellung der beiden Kreisverkehrsanlagen fallen nach derzeitiger Gesetzes- und Rechtslage keine Anliegerbeiträge an.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung nach Beitragsrecht wird im weiteren Verlauf der Planungen durchgeführt.</p>

Anregungen aus der Öffentlichkeit außerhalb des Beteiligungszeitraumes	
<p>1. Eigentümer/in Gespräch vom 30.04.2015 im Stadtplanungsamt</p> <p>In dem Gespräch wurde durch die Eigentümer deutlich gemacht, dass es Einwände gegen die aktuelle Planung der Bahnunterführung Langenwiedenweg im Bereich ihres Grundstückes Brandisstr. 5 gibt. Die Eigentümer geben an, gegen die grundsätzliche Planung der Unterführung keine Einwände zu haben. Sie sind auch bereit für die Straße einen Teil Ihres Grundstückes abzugeben. Nach der aktuellen Planung ist jedoch die für die Straße und den Kreisverkehr beanspruchte Fläche zu Lasten ihres Grundstückes vergrößert worden.</p> <p>Dadurch entstehen ihnen die im Folgenden aufgeführten Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Grundstücksverlust von ca. 200 m² bei einer Ursprungsgröße von 733 m² beträgt knapp 27%.- Die Lärmemission würde nach dem Abbruch der Scheune ansteigen.	<p>Durch die optimierte Planung des Büros Hoffmann & Stakemeier konnte erreicht werden, dass, als Ersatz für die benötigten Straßenbauflächen des REWE-Altstandortes, städtische Flächen zur Kompensation bereitgestellt werden können. Daraus folgend ergibt sich jedoch eine größere Inanspruchnahme des Grundstückes Brandisstraße 5.</p> <p>Bezüglich der Lärmemission im Gartenbereich des Grundstückes, die laut Lärmgutachten nach Abbruch der angrenzende Scheune ansteigen würde, wurde durch das ausführende Büro noch einmal die Anwendung von aktivem Lärmschutz überprüft. Nach Aussage des Ing.-Büros Hoppe, Dortmund, ist durch die Errichtung einer 2 Meter hohen Lärmschutzwand eine Reduzierung der Lärmemission von 69 dB(A) auf 64 dB(A) möglich. Es wird daher entlang der südlichen und östlichen Grenze des Grundstückes Brandisstraße 5 eine 2 Meter hohe Lärmschutzwand im Bebauungsplan festgesetzt.</p>

Wallfahrtsstadt Werl

79. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“

Anregungen aus der Öffentlichkeit außerhalb des Beteiligungszeitraumes

<ul style="list-style-type: none">- Durch den Bau des Kreisverkehrs und der Straße wäre das Grundstück von zwei weiteren Seiten (Süd und Ost) erschlossen.- Durch die Planung ergibt sich ein erheblicher Wertverlust für das Grundstück. <p>Daher wurde von den Eigentümern gefordert, dass keine Erschließungsbeiträge anfallen dürfen und aufgrund der Änderung der Gehwegführung keine Reinigungs- und Winterräumpflicht für sie bestehen soll.</p> <p>Im Übrigen fordern die Eigentümer dass auch in Zukunft eine Erschließung von der Brandisstraße aus möglich ist.</p> <p>Die abbruchreife Scheune dient derzeit als Lärmschutz. Es sollte versucht werden, die an der Grundstücksgrenze stehende Wand zu erhalten.</p> <p>Die Stadt Werl wird folgende Punkte veranlassen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Zufahrt zum Grundstück muss überplant werden, da der vorgesehene Einfahrtsbereich direkt durch den Vorgarten an den Schlafzimmerräumen vorbeiführt.- Die Planung des Straßenverlaufes und die Breite des Geh-, Radweges werden überprüft.- Darüber hinaus wurde besprochen, dass die Scheune nach dem Brand im April 2015 noch baufälliger geworden ist und dass durch die Stadt Werl die Sicherung des Gebäudes veranlasst wird.	<p>Durch den Bau einer Lärmschutzwand ist eine Erschließung nicht möglich. (s.o.)</p> <p>Im Zuge der Kaufverhandlungen zum benötigten Grunderwerb wird diese Aussage thematisiert.</p> <p>Erschließungsbeiträge fallen dann nicht an, wenn keine Zu-, Abfahrt besteht. Das Grundstück wird nur von der Brandisstraße erschlossen, deshalb besteht keine Reinigungs- und Winterräumpflicht.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die Verkehrsfläche wurde geändert.</p> <p>Ein Erhalt der Scheune ist aus bautechnischen Gründen nicht möglich. Die Anbringung von aktivem Lärmschutz kompensiert diese Anregung.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die Verkehrsfläche wurde geändert.</p> <p>Zur möglichen Reduzierung der Flächeninanspruchnahme werden die Planung des Straßenverlaufes und die Breite des Geh-, Radweges noch einmal überprüft.</p> <p>Die zuständige Fachabteilung bei der Stadt Werl wurde informiert.</p>
--	--

eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vom 24.11.2015 bis 23.12.2015	Abwägungsvorschläge
<p>1. Einwender 1 Schreiben vom 06.01.2016, eingegangen am 08.01.2016</p> <p>Der Beschluss über die Abwägung aller im Bauleitplanverfahren betreffend den Bereich der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bahnhofsumfeld) eingegangenen Stellungnahmen vom 26.11.2015 zeigt - soweit meine Mandantin betroffen ist -, dass durch die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundlage geschaffen werden soll, den meiner Mandantin zustehenden Bestandsschutz für das Rewe-Grundstück auszuhöhlen. Dies bestätigt sich dann auch in den Begründungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 (Bahnhofsumfeld).</p> <p>1. In der Abwägung zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf S. 17 zwar ausgeführt, dass bei einem möglichen Auszug des Rewe-Marktes auf dem Grundstück eine gleichartige Nutzung möglich sein soll. Gleichzeitig wird aber auch deutlich gemacht, dass die von meiner Mandantin begehrte Erklärung, dass zukünftig Einzelhandelsnutzungen auf dem Rewe-Grundstück nicht eingeschränkt sind, nicht abgegeben wird. Dies entspreche nicht den Planungszielen. Im zurzeit noch gültigen Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ ist die Einzelhandelsnutzung auf dem „Rewe-Grundstück“ in keinerlei Hinsicht eingeschränkt. Die jetzigen Beschränkungen auf nicht zentrenrelevante Sortimente und ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment mit dem Schwerpunkt Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln) und ein ergänzendes, branchenübliches Randsortiment, welches nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente umfasst, jedoch nur maximal 5 % der Verkaufsfläche einnehmen darf, entspricht entgegen den dortigen Ausführungen nicht den Planungszielen.</p>	<p>Die 79. Flächennutzungsplanänderung bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“. Beide Bauleitplanverfahren werden parallel geführt.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ziel der Bauleitpläne ist die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes durch verkehrliche Maßnahmen und die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums. Zudem sollen unter Berücksichtigung des zentralen Versorgungsbereichs Einzelhandelsnutzungen gesteuert werden, jedoch unter Beachtung von bestehenden Einzelhandelsstandorten.</p> <p>In Bezug auf das Rewe-Grundstück wurden die Festsetzungen so gewählt, dass der Rewe-Markt weiter bestehen oder sich hier ein anderer Lebensmittelanbieter ansiedeln kann. Es wurden Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente vorgenommen (zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortiment mit max. 5 % der Verkaufsfläche zulässig), da bei Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Gegenüber den Nutzungsmöglichkeiten auf Grundlage des seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ ergeben sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 die oben beschriebenen Einschränkungen. Die Festsetzungen wurden jedoch so getroffen, dass die tatsächliche Nutzung des Grundstückes (Lebensmittelanbieter) weiterhin möglich ist.</p> <p>Den Planungszielen wird damit entsprochen.</p>

2. In der Sachdarstellung der Beschlussvorlage Nr. 416 zum Beschluss vom 21.06.2011 ist dargelegt, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 das Ziel verfolgt wird, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern. Unter der Zielsetzung, den zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Innenstadt) zu erhalten und zu entwickeln, sollten im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und zum Schutz des bestehenden Rewe-Marktes in diesem Teilbereich ausnahmsweise Lebensmittel zugelassen werden.

Dort ist aber ausdrücklich geregelt, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesteuert werden soll und im Rahmen dieser Ansiedlung die o. g. Beschränkungen zugunsten des zentralen Versorgungsbereichs auferlegt werden sollten.

Von einer Beeinträchtigung des Bestandsschutzes von bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben ist dort nicht die Rede. Der dort ausdrücklich erwähnte Schutz des Rewe-Marktes spricht gegen die jetzt in den genannten Plänen vorgesehenen Beschränkungen für das Rewe-Grundstück.

3. Die Beschränkung macht auch keinen Sinn, denn der Rewe-Markt besteht dort schon seit fast 30 Jahren und kann mit seinen bisherigen Sortimenten, zu denen eben auch in einem erheblichen Umfang zentrenrelevante gehören, nicht zu einer zukünftigen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs (Hauptzentrum Innenstadt) führen. Wenn die zentrenrelevanten und ergänzenden branchenüblichen Randsortimente im bestehenden Rewe-Markt eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs in der Vergangenheit ausgemacht haben sollten, ist dies auch für die Zukunft hinzunehmen.

Nach den in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 getroffenen Festsetzungen ist die Möglichkeit gegeben, das heutige „Rewe-Grundstück“ durch einen Lebensmittelanbieter zu nutzen. Demzufolge ist die bisherige Nutzung des „Rewe-Grundstückes“ auch weiterhin möglich.

Es wurden in Bezug auf die Einzelhandelsnutzungen Einschränkungen vorgenommen, um zu vermeiden, dass sich auf dem heutigen „Rewe-Grundstück“ in Zukunft Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die sich auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches negativ auswirken würden, wie z. B. ein Drogeriemarkt.

In Bezug auf den bestehenden Rewe-Markt wird nicht von negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgegangen, da die zentrenrelevanten Sortimente ein deutlich untergeordnetes Randsortiment sind.

Durch eine Begehung des Rewe-Marktes am 02.02.2016 wurde festgestellt, dass das zentrenrelevante Randsortiment < 60 m² Verkaufsfläche einnimmt. Das entspricht in etwa einem Anteil von 5 % an der Verkaufsfläche, die entsprechend der Baugenehmigung 1.260 m² beträgt.

Planungsrechtlich liegt das „Rewe-Grundstück“ zwar in einem im seit

4. Es ist nicht Aufgabe eines Flächennutzungs- und erst recht nicht Aufgabe von Bebauungsplänen bestehenden Bestandsschutz - zumal entgegen der eigenen Zielsetzung der Gemeinde (s. Beschluss vom 22.06.2001) - einzuschränken.

Das wird besonders an der Vorschrift des § 14 Abs. 3 BauGB deutlich. Sobald das Verfahren zur Verabschiedung eines Bebauungsplanes läuft, kann die Gemeinde nach dieser Vorschrift beschließen, dass während des Verfahrens in dem betreffenden Bereich keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden dürfen. Vorhaben, die bereits vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden waren, genießen aber den Bestandsschutz des § 14 Abs. 3 BauGB. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Vorschrift analog im Wege des „Erst-recht-Schlusses“ auch auf den Bebauungsplan anzuwenden.

5. Wenn die Gemeinde bei Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs gefährdet sieht, hätte sie die Möglichkeit, im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ für die Flächen, auf denen sie neue Einzelhandelsbetriebe ansiedeln will, in den

1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Mischgebiet, in dem Einzelhandelsnutzungen uneingeschränkt zulässig sind, jedoch ist nach § 42 (3) BauGB die ausgeübte Nutzung (Rewe-Markt) maßgeblich, da die Frist von 7 Jahren abgelaufen ist. In Bezug auf den bestehenden Rewe-Markt wurden die Festsetzungen so getroffen, dass die tatsächliche Nutzung weiterhin möglich ist.

Eine Zielsetzung der 79. Flächennutzungsplanänderung sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 ist, Einzelhandelsnutzungen zu steuern, um den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln. Bei den getroffenen Festsetzungen wurden bestehende Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt. Der Bestandsschutz des Rewe-Marktes ist gegeben. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, zukünftig auch einen anderen Lebensmittelanbieter anzusiedeln.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ wurde eine Gliederung der Mischgebiete vorgenommen, um die Einzelhandelsnutzungen zu steuern. Aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich sind zentrenrelevante Sortimente nicht oder nur als deutlich untergeordnetes Randsortiment bzw. Akti-

entsprechenden Plänen die Nutzung dahingehend zu beschränken, dass zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen sind. Das würde im Übrigen auch dem Beschluss vom 21.06.2011 entsprechen, wonach im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten neu angesiedelt werden sollten und zum Schutz des bestehenden Rewe-Marktes eine solche Beschränkung nicht vorgenommen werden sollte.

6. Da mit dem Beschluss vom 21.06.2011 nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden sollten, stehen die Ausführungen auf S. 5, 6. Absatz zur Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedeweg“ dazu im Widerspruch.

Dort heißt es jetzt, es sollen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Darunter können nach diesseitiger Auffassung nur zentrenrelevante Sortimente verstanden werden. Das steht außerdem im Widerspruch zu der Abwägungsbegründung zur 79. Flächennutzungsplanänderung. Dort wird von der Zielsetzung gesprochen, den zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Innenstadt) zu erhalten, weshalb nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden sollen.

II

1. Auf S. 7 der Begründung wird von einem möglichen Standortwechsel des Rewe-Marktes gesprochen. Schon heute steht aber fest, dass der Rewe-Markt in das Nahversorgungszentrum umsiedeln will, sobald die

onsartikel zulässig.

Von einem gänzlichen Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente wird abgesehen, da das nicht zielführend wäre. Viele Einzelhandelsbetriebe, auch Lebensmittelmärkte, führen heute ein zentrenrelevantes Randsortiment und Aktionsware.

Es sollen Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, deren Kernsortiment nicht zentrenrelevante Sortimente umfasst.

In der Begründung heißt es auf S. 5: *„Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern, um die Attraktivität und die Versorgungsfunktion der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum zu sichern und zu fördern. Es soll einer städtebaulich erwünschten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten und Branchen im zentralen Versorgungsbereich und damit der Belebung der Innenstadt Rechnung getragen. Die Planungsziele entsprechen den Zielsetzungen der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel in Werl (BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln, 2005).“*

Demnach sind entsprechend der Zielsetzung im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 hauptsächlich Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind im Bereich des „Rewe-Grundstückes“ als deutlich untergeordnetes Randsortiment und als Aktionsware (insges. 5 % der Gesamtverkaufsfläche) zulässig.

Im Bebauungsplanverfahren bleibt es offen, welcher Betreiber sich im geplanten Nahversorgungszentrum ansiedelt. Es wird lediglich ein Angebot geschaffen.

Stadt die entsprechenden Grundstücke an den Investor veräußert und dieser dort entsprechend der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ein entsprechendes Gebäude errichtet hat.

2. Es ist nicht Aufgabe eines Bebauungsplanverfahrens, bestehenden Einzelhandelsbetrieben einen planungsrechtlichen und damit verbundenen wirtschaftlichen Wettbewerbsvorteil - Einzelhandelsbetrieb ohne Sortimentsbeschränkung - nachträglich zu entziehen, um so eine Anpassung an schlechtere Nutzungsbedingungen für neu anzusiedelnde Einzelhandelsbetriebe zu erreichen, insbesondere den Umzug eines bestehenden Betriebes (Rewe-Markt) erst zu fördern.

Dass durch die wirtschaftliche Verwertung des bebauten Grundstücks nach Umzug des Rewe-Marktes erheblich eingeschränkt wird, liegt auf der Hand. So wird meiner Mandantin, deren Lebensunterhalt vornehmlich durch die Mieteinnahmen gesichert ist, die Existenzgrundlage genommen.

3. Der Gesetzgeber hat in § 1 Abs. 10 BauNVO zur Berücksichtigung von Interessen Betroffener ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt, im Bebauungsplan festzusetzen, dass sogar Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener Anlagen zulässig sein sollen. Der Gesetzgeber hat also die Notwendigkeit solcher Maßnahmen gesehen, damit Abwägungsfehler vermieden werden können.

Die Gemeinde könnte also für die neu anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe die Nutzungen mit den gewünschten Einschränkungen in den Bebauungsplänen vornehmen und für vorhandene bauliche Anlagen die bestehenden Festsetzungen ohne Sortimentsbeschränkung ausdrücklich in den Festsetzungen berücksichtigen. Dadurch würden die Interessen der Eigentümer der Bestandsanlagen einerseits und der Interessen der Gemeinde an der Einhaltung ihrer Ziele andererseits gewahrt, wobei der Widerspruch zwischen der Zielsetzung gem. Beschluss vom 21.06.2011 einerseits und der Begründung auf S. 5, 6.

Mit dem geplanten Nahversorgungszentrum wird eine zeitgemäße wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Werler Norden mit Lebensmitteln angestrebt. In Bezug auf das „Rewe-Grundstück“ ist gem. § 42 (3) BauGB die ausgeübte Nutzung (Rewe-Markt) maßgeblich. Entsprechend der Baugenehmigung ist auf dem „Rewe-Grundstück“ ein SB-Markt (ohne zentrenrelevante Sortimente) zugelassen. Zukünftig kann das Grundstück im selben Umfang weiter genutzt werden, wie es die letzten Jahre genutzt wurde, nämlich durch einen Lebensmittelmarkt. Darüber hinaus sind die mischgebietstypischen Nutzungen nach § 6 BauNVO zulässig, mit den oben beschriebenen Einschränkungen hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente. Außerdem sind - wie auch im Bebauungsplan Nr. 33 - Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt, weil aus den oben genannten Gründen eine Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen am „Rewe-Standort“ zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich ist, insbesondere mit Blick auf zukünftige Nachnutzungsmöglichkeiten.

Es besteht kein Widerspruch (siehe oben).

Absatz zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 noch geklärt werden müsste.

III

Die vehementen Existenzinteressen meiner Mandantin, die bereits in den Abwägungen des Rates der Stadt Werl in seiner Sitzung vom 26.11.2015 im Beschluss vom gleichen Tage zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bahnhofsumfeld) nur völlig unzureichend berücksichtigt wurden, werden auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ vom 18.11.2015 missachtet.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (S. 35) zeigt, dass eine Teilfläche des Grundstücks meiner Mandantin am Langenwiedenweg von ca. 900 m² benötigt wird. Auf dieser Fläche befindet sich zurzeit aber ein Großteil der vom Rewe-Markt für seine Kunden und Angestellten benötigten Stellplätze. Werden der Mandantin diese Flächen genommen, kann sie ihre Verpflichtungen gegenüber dem Mieter „Rewe“ nicht mehr erfüllen. Die Kündigung des Mietvertrages wäre unausweichliche Folge und die Existenz meiner Mandantin damit allein durch diese Maßnahme unmittelbar vollends vernichtet.

Zwar ist unter 6.6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 ausgeführt, im Zuge der Realisierung der Bahnunterführung Langenwiedenweg und der damit verbundenen Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg könnten die für eine öffentliche Verkehrsfläche benötigten ca. 900 m² des heutigen Rewe-Grundstücks durch südwestlich an das Rewe-Grundstück angrenzende städtische Teilflächen nahezu komplett ausgeglichen werden, bis heute liegt allerdings keine rechtsverbindliche Erklärung der Stadt Werl vor, dass eine seitens der Stadt herzurichtende und mit der gleichen Anzahl an Stellplätzen zu versehen Fläche im südwestlich an das Rewe-Grundstück angrenzenden Bereich der Mandantin zu Eigentum übertragen wird.

Außerdem wird nicht deutlich, wann die Fläche dem Grundstück der Mandantin zugeschlagen werden soll. Immerhin gibt es die Bemühungen um die neue Verkehrsplanung in diesem Bereich seit Jahrzehnten.

Die Interessen der Grundstückseigentümerin wurden berücksichtigt, in dem die Festsetzungen so getroffen wurden, dass die seit Jahrzehnten bestehende Nutzung (SB-Markt, Art des Betriebes: Lebensmittelmarkt) weiterhin möglich ist.

Es wird eine Teilfläche von 900 m² bei Realisierung der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg benötigt (s. festgesetzte Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“). Als Kompensation sollen bei Umsetzung der Planung südlich an das „Rewe-Grundstück“ angrenzende städtische Flächen dem Grundstück zugeordnet werden.

Entsprechende Regelungen sind im Rahmen der sich an das Bebauungsplanverfahren anschließenden Planungen zu treffen.

Der Grundstückstausch kann zu dem Zeitpunkt erfolgen, wenn die Umsetzung der Bahnunterführung Langenwiedenweg konkretisiert wird.

Erfolgt die Entnahme der 900 m² zu einem Zeitpunkt, zu dem die Ersatzfläche noch nicht hergerichtet ist, würde allein durch die zeitliche Verschiebung der Rewe-Markt nicht mehr aufrechterhalten werden können.

In einem entsprechenden Vertragsangebot müsste die Fläche mit der Zahl der Stellplätze konkret bezeichnet und auch die Verpflichtung der Stadt übernommen sein, die zu übertragende Fläche im Bereich der Brandisstraße in einen solchen Zustand zu versetzen, dass die Fläche als gleichwertige, ebenerdige Stellplatzfläche für die beanspruchten ca. 900 m² hergestellt wird, einschließlich etwaiger durch das Planungsrecht vorgegebener Bepflanzungen. Dort müsste in zeitlicher Hinsicht natürlich auch die Parallelität der Entnahme des Teilgrundstücks und zur Verfügungstellung des Ausgleichgrundstücks geregelt sein.

Anderenfalls würde meine Mandantin eine Übertragung der benötigten 900 m² verweigern und es würde sich ein langjähriges Enteignungsverfahren anschließen müssen.

Auf S. 13 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 ist aufgeführt, der Rewe-Markt habe am derzeitigen Standort aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße nur eingeschränkte Entwicklungsperspektiven. Dem wird vehement widersprochen.

Es handelt sich um einen eingeschossigen Bau, der nach dem bestehenden Baurecht durchaus auf 2 Vollgeschosse ausgeweitet werden könnte. Insofern trifft es auch nicht zu, dass eine Vergrößerung des Getränkemarktes nicht möglich wäre, wie in der Begründung auf S. 19 mittig behauptet wird.

Unter Berücksichtigung des § 19 BauNVO und der in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 könnte die Mandantin im Hinblick auf die Gesamtgrundstücksgröße von 5.500 m² gut 2.200 m² überbauen. Bisher sind es lediglich ca. 1.800 m², so dass die Aussage, der Rewe-Markt besäße am derzeitigen Standort nur eingeschränkte Entwicklungsperspektiven falsch ist.

Einschränkungen erfährt der Betrieb ausschließlich durch die beabsichtigte Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit, wie sie in der 1. Ände-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Teilfläche des Rewe-Grundstückes wird für die Realisierung der Bahnunterführung benötigt. Im Rahmen der Konkretisierung der Planungen ist ein Flächentausch zu berücksichtigen und zu regeln.

Aus planungs- / baurechtlicher Sicht bestehen Erweiterungsmöglichkeiten des Rewe-Marktes hinsichtlich der Geschossigkeit, in der Fläche ist eine Erweiterung des Rewe-Marktes aufgrund der festgesetzten Baugrenzen nicht möglich.

Mit Datum vom 10.07.1979 wurde der Neubau eines SB-Marktes, Art des Betriebes: Lebensmittelmarkt, genehmigt. Mit Datum vom

<p> rung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ vorgesehen ist und durch die beabsichtigte Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 102, wonach eine Teilfläche von 900 m² als Verkehrsfläche ausgewiesen werden soll. </p> <p> Nachteilig wirkt sich außerdem aus, dass der Kundenstrom, der bisher auch über die Brandisstraße dem Rewe-Grundstück zugeführt wurde, durch die Abbindung der Brandisstraße ebenso entfällt, wie der Kundenstrom, der bisher über die Straße Alter Keller unmittelbar über die Verbindung zum Langenwiedenweg dargestellt wurde. </p>	<p> 20.12.1994 wurden die Erweiterung der Lagerfläche und der Anbau eines Vordaches sowie die Erweiterung der Verkaufsfläche durch Errichtung eines verglasten Vorbaus (Verkaufsfläche von 1.260 m², Gesamtnutzfläche von 1.585 m²) genehmigt. Dieser Nutzungsumfang wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 nicht eingeschränkt. Das „Rewe-Grundstück“ wird insofern eingeschränkt, dass bei Umsetzung der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg wie oben beschrieben eine Teilfläche von 900 m² benötigt wird. Hierfür stehen Tauschflächen, die direkt an das „Rewe-Grundstück“ angrenzen zur Verfügung. </p> <p> Bei Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 102 festgesetzten Verkehrsplanung (Verbindung der Hammer Straße mit dem Langenwiedenweg über einen Kreisverkehr) ist trotz Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg von einer deutlich höheren verkehrlichen Frequenzierung und damit von einer Zunahme der Kundenströme auszugehen. </p>
<p> 2. Einwender 2 Schreiben vom 26.11.2015, eingegangen am 30.11.2015 </p> <p> Nach Durchsicht der uns überlassenen Unterlagen stellen wir folgendes fest: </p> <p> 1. Die im Bebauungsplan dargestellte Verkehrsplanung macht einen ausgewogenen und funktionalen Eindruck. Bevor wir uns jedoch zu einer Belegung einer Verkaufsfläche in dem ausgewiesenen Sondergebiet entschließen, muss verbindlich festgelegt sein, wann und in welchen Abschnitten die hier dargestellte Verkehrsplanung umgesetzt wird. Denn die jetzige Verkehrssituation kann die sinnvolle Anbindung des geplanten Nahversorgungszentrums nicht gewährleisten. </p>	<p> Regelungen zur Umsetzung der Verkehrsplanung erfolgen in nachgelagerten Verfahren. In Bezug auf die geplante Bahnunterführung Langenwiedenweg sind weitere Abstimmungen mit der Bahn erforderlich. Für das Bahnhofsumfeld wurde im November 2007 von dem Planungsbüro für Verkehrstechnik (PVT, Essen) ein verkehrstechnisches Gutachten unter Berücksichtigung der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg und des geplanten Nahversorgungszentrums erstellt. In diesem Gutachten wird empfohlen, das Nahversorgungszentrum über die Straße An der Bundesbahn und über die östlich gelegene Industriestraße zu erschließen. Demnach ist eine Verknüpfung der Straße An der Bundesbahn mit dem Langenwiedenweg vorgesehen. Zu- </p>

2. Die festgelegte Gesamtverkaufsfläche sollte noch einmal überprüft werden. Die Firma benötigt im Fall einer Verlagerung an diesen Standort eine Verkaufsfläche von 1.400 qm.

Es wäre abzuklären, ob ein Vollsortimenter mit einer dann noch verbleibenden Verkaufsfläche von 1.800 qm zukunftsfähig aufgestellt und mit dieser Größenordnung zufrieden ist.

Des Weiteren wird in dem Nahversorgungszentrum das Randsortiment von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (2.8. Aktionsartikel) auf 5 % der Gesamtverkaufsfläche reduziert. Dies bedeutet, dass wir diese Sortimente nur auf ca. 70 qm führen dürften.

Da, wie Sie wissen, zu den Verkaufsflächen auch die Gangbreiten und Flächen wie Kassenvorzone und Leergutannahme zugerechnet werden müssen, kommen wir mit dem Aktionssortiment mit dieser Flächenbegrenzung nicht zurecht. Wir sind nicht in der Lage, für die dort geplante Verkaufsstelle unser bekanntes Geschäftsmodell zu ändern und beispielsweise im Frühjahr eine Aktion mit Fahrrädern oder ähnlichem an dieser Verkaufsstelle nicht durchzuführen.

Es ist deshalb erforderlich, dass zentrenrelevante Randsortiment auf 10 % der Verkaufsfläche zu erhöhen. Nicht zentrenrelevante Sortimente sollten gar nicht reguliert werden, da sie bekanntermaßen keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich haben können.

Wir bitten um die Umsetzung der im Bebauungsplan enthaltenen Verkehrsplanung und um die Anpassung der textlichen Festsetzungen zu den möglichen Sortimenten, um eine Verlagerung des Marktes an diesen Nahversorgungsstandort planerisch zu ermöglichen.

dem sind Aufstellflächen für die Linksabbieger berücksichtigt, um den Verkehrsfluss am Knotenpunkt Langenwiedenweg / An der Bundesbahn zu optimieren.

Unter Berücksichtigung angenommener zu erwartender negativer Auswirkungen auf vorhandene Einzelhandelsbetriebe wird an der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche von max. 3.200 m² festgehalten.

Dem wird insofern gefolgt, dass der Anteil des Randsortimentes, welches zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente umfasst, und der Aktionsartikel von 5 % auf 10 % erhöht wird, jedoch mit der Einschränkung, dass zentrenrelevante Sortimente nur bis zu 5 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen dürfen.

3. Neuer Heimat- und Geschichtsverein Werl e. V.
Schreiben vom 03.01.2016, eingegangen am 07.01.2016

Unter Bezugnahme auf mein Schreiben vom 15. Juli 2009 nehme ich zu Ihrer aktuellen Anfrage vom 20. November 2015 gern Stellung. Der Neue Heimat- und Geschichtsverein begrüßt das Planungskonzept für das Bahnhofsumfeld. Die bisher weithin vernachlässigten und eher unansehnlichen Flächen im Bahnhofsumfeld können künftig nach sachlichen Gesichtspunkten strukturiert und angemessen begrünt werden. Das Stadtbild Werls, dessen Verbesserung für den Neuen Heimat- und Geschichtsverein Werl ein besonderes Anliegen ist, wird durch die vorgesehene Bebauung des Bahnhofsumfelds positiv korrigiert werden. Der Erhalt der beiden beschränkten Bahnübergänge am Langenwiedenweg und an der Hammer Straße schafft für die in die Stadt kommenden Autofahrer und auch für Radfahrer und Fußgänger den angenehmen Eindruck beim Wahrnehmen der Stadteingangssituation im nördlichen Bereich der Innenstadt. Die bisher noch geplante Unterführung würde für Autofahrer das Ankommen in Werl deutlich langweiliger machen als bisher. Bei Radfahrern und Fußgängern ist außerdem zu befürchten, dass sie sich vor der Tunnelfahrt ängstigen werden und ebenerdige Umwege suchen werden. Die bei Mitgliedern und anderen Werler Bürgern von unserem Vereinsvorstand seit einigen Jahren regelmäßig vorgenommene informelle Befragung hat gezeigt, dass viele im Werler Norden wohnende Bürger die vorgesehenen Untertunnelungen der Bahnstrecke im Bereich Hammer Straße und Langenwiedenweg nicht nur für de facto kaum realisierbar sondern auch nicht mehr für sinnvoll halten. Kaum jemand hat noch das Gefühl der Werler Norden werde durch die Bahnstrecke vom Stadtgebiet getrennt. Positiv erlebt wird die verkehrsberuhigte Situation im Langenwiedenweg und dessen Nebenstraßen. Auch wird immer wieder gesagt, dass die Wartezeiten an den Bahnschranken nach Übernahme des Bahnverkehrs durch die Euro-Bahn erheblich kürzer geworden seien als früher.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorstand des Neuen Heimat- und Geschichtsvereins möchte sich die Anregung erlauben zu prüfen, ob nicht die sehr gut gelungene Unterführung in der Schützenstraße genutzt werden könnte, um schrankenfrei den Werler Norden zu erreichen. Sowohl die Industriestraße als auch der Weg An der Kleinbahn sowie der Weg An der Bundesbahn ließen sich als zweispurig ausgebaute Straße an die Schützenstraße nördlich der Unterführung Schützenstraße anbinden. Der Fahrzeugverkehr würde die schrankenfreie Wegführung zur Hedwig-Dransfeld-Straße von der Hammer Straße und vom Langenwiedenweg über die Schützenstraße sicher bald akzeptieren. Auch würden für Anlieger angenehme Wegeführungen erhalten bleiben, denn der beschränkte Bahnübergang am Langenwiedenweg würde bleiben und für Fußgänger und Radfahrer könnte ein beschränkter Bahnübergang an der Hammer Straße eingerichtet werden. Wichtig wäre außerdem, dass der Zugang zum Bahnsteig auch von Norden per Fußgängertunnel ermöglicht würde.

Die empfohlene Planung würde sich wegen der zu erwartenden geringeren Nutzung des Langenwiedenwegs als Durchgangsstraße anwohnerfreundlich für das nördlich der Bahn gelegene Hauptwohngebiet auswirken und auch die Interessen des Lieferverkehrs und des Durchgangsverkehrs berücksichtigen.

Eine breitere stärker befahrene Straße nördlich der Bahnstrecke würde die unübersichtliche und - zumindest nachts - kaum kontrollierbare Grundstückssituation verbessern und damit auch zur Vermeidung von Straftaten beitragen. Auch würde das Gebiet nördlich der Bahnstrecke für kleinere Industrieansiedlungen attraktiver werden.

Der Neue Heimat- und Geschichtsverein ist an einer Verbesserung des Wohnumfelds in allen Teilen der Stadt interessiert, die publikumsfreundliche Anbindung des Werler Nordens an den Stadtkern ist uns deshalb ein Anliegen. Andererseits ist es nicht unsere Aufgabe Entscheidungen in Bezug auf die Straßenführung in Werl zu treffen, so dass ich die geäußerten Vorschläge nur als Anregungen verstanden wissen möchte.

Wie in der Begründung dargelegt, wurden im Jahr 2005 verschiedene Varianten einer Bahnquerung untersucht, was zu dem Ergebnis führte, dass eine Bahnunterführung im Bereich des Langenwiedenweges bzw. Bahnhofes am sinnvollsten ist. Ein Ausbau der vorhandenen Bahnunterführung Salinenring oder eine Umlegung des Verkehrs zu der im Jahr 2008 fertig gestellten Bahnunterführung Schützenstraße stellen keine Alternativen zur geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg dar. Dies begründet sich u. a. damit, dass durch Umwege und Verkehrsverlagerungen erhebliche Probleme in der Abwicklung der Verkehre entstehen würden, was zu städtebaulichen Konflikten führen kann. Daher wird der Anregung nicht gefolgt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>Vielleicht ist es sinnvoll in einer öffentlichen Versammlung eine Bürgerbefragung durchzuführen. Der Neue Heimat- und Geschichtsverein würde gern bei einer solchen Versammlung mitwirken.</p>	<p>Bereits im Januar 2009 wurde aufgrund der komplexen Zusammenhänge im Kulturbahnhof eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt, in der die aktuellen Planungen im Bahnhofsumfeld vorgestellt und näher erläutert sowie Alternativen erörtert wurden. Im Ergebnis wurde an der Planung festgehalten.</p>
<p>4. öffentl. best. Verm.-Ingenieure Juchheim und Siedhoff Schreiben vom 21.12.2015, per Email eingegangen am 21.12.2015</p> <p>Bezüglich der Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung und hinsichtlich der geometrischen Eindeutigkeit der Festlegung der städtebaulichen Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Kreis Soest, Behindertenbeauftragter Schreiben vom 17.12.2015, per Email eingegangen am 17.12.2015</p> <p>wir haben die folgenden generellen Anmerkungen, die stets zu bedenken sind: Für fast alle Menschen wird die Wohnung und das nähere Wohnumfeld mit zunehmendem Alter zum zentralen Lebensmittelpunkt. Folglich ist es wichtig, dass Häuser bzw. Wohnungen und ihre Umgebungen für ein Leben mit Mobilitätseinschränkungen gestaltet sind. Das barrierefreie Bauen und Umgestalten spielt somit auch bei Anpassungsmaßnahmen in der vorhandenen Bausubstanz eine immer größere Rolle. Die geplanten Baumaßnahmen müssen, für die Belange behinderter Menschen und für die Umsetzung der Barrierefreiheit, nach den einschlägigen Richtlinien und Normen durchgeführt werden (Hinweis Inklusion UN-BRK und steigender Altersdurchschnitt). Konkrete Anmerkungen zu den Plänen Nr. 33 und 102 haben wir in diesem Fall nicht.</p>	<p>Das Schreiben einschl. Anmerkungen wird zur Kenntnis genommen.</p>

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Beteiligung	
<p>6. DB Kommunikationstechnik GmbH Schreiben vom 11.01.2016, eingegangen am 13.01.2016</p> <p>Der angefragte Bereich enthält folgende Kabel oder TK-Anlagen der DBAG:</p> <ul style="list-style-type: none">- Streckenfernmeldekabel F 3803 und Bahnhofskabel (s. Lagenpläne). <p>Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen. Diese sind nicht im zentralen Archiv dokumentiert.</p> <p>Die DB Kommunikationstechnik GmbH stimmt den von Ihnen geplanten Bauarbeiten unter folgenden Bedingungen zu:</p> <p>Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig. Bitte teilen Sie uns schriftlich (mindestens 7 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. den Termin zur Kabeleinweisung mit.</p> <p>DB Kommunikationstechnik GmbH Dokumentationsservices t.cvP 22 Fax: 0691265-5781.1, Email: netzadministration-w@deutschebahn.com</p> <p>Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.</p> <p>Ihre Baumaßnahme erfordert umfangreiche Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz des Kabels und der Anlagen. Zur Einleitung der Vorarbeiten empfehlen wir Ihnen die baldige Beauftragung dieser Arbeiten bei dem für Sie zuständigen vertrieblichen An-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vor Umsetzung der Planung erfolgen auf Grundlage konkreter Maßnahmen im Zuge der Ausführungsplanung weitere Abstimmungen mit den Versorgungsträgern.</p>

sprechpartner:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Vertrieb und Kundenbetreuung
Anschrift: Postfach 10 08 51, 45008 Essen
Fax: 069/1265 -21028;
Email: kundenmanagement.west@deutschebahn.com

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung liegen dem Schreiben nicht bei.

Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden.

Diese Zustimmung bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum vom 11.01.2015 bis zum 31.07.2016. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Auskunft im Auftrag der Vodafone D2 GmbH

Der angefragte Bereich enthält keine Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone D2 GmbH.

Für den angefragten Bereich auf öffentlichem Grund liegen der DB Kommunikationstechnik GmbH keine Dokumentationen vor. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone D2 GmbH betroffen sind. Bitte wenden Sie sich daher mit ihrer Anfrage an folgende Adresse:

<p>Vodafone D2 GmbH TRNP / Trassenschutz Kammerstück 17, 44357 Dortmund Telefon: 0231/2291-5454, Fax: 0231/2291-5445 Email: Juergen.Mond@vodafone.com</p> <p>Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, ist umgehend folgende Stelle zu informieren:</p> <p>DB Kommunikationstechnik GmbH Disposition Region West Kölner Str. 5 65760 Eschborn Email: disposition.region.west.kt@deutschebahn.com Tel.: 069/265-47610</p>	
<p>7. Gemeinde Ense Schreiben vom 22.12.2015, eingegangen am 23.12.2015</p> <p>Durch die Gemeinde Ense werden keine Anregungen zu den o. g. Planungen der Stadt Werl vorgebracht. Gemeindliche Belange werden durch diese Planung nicht berührt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. DB Netz AG Hamm Schreiben vom 22.12.2015, per Email eingegangen am 22.12.2015</p> <p>Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen die uns vorliegende Bauleitplanung der Stadt Werl in der Fassung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange weiterhin Bedenken:</p> <p>Unsere mit Schreiben vom 21.09.2015, Aktenzeichen FRI-W-L-(A) Sh TöB-Köl-15-9966 (16909) mitgeteilten Bedenken zu einer auch nur nachrichtlichen Darstellung des Bahnübergangs für Fußgänger und</p>	<p>Im Zusammenhang mit der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg soll der Bahnübergang Hammer Straße für den motorisierten Verkehr, der zum Langenwiedenweg geführt wird, entfallen. Für Fuß-</p>

Radfahrer an der Stelle des jetzigen Bahnübergangs Hammer Str. halten wir uneingeschränkt aufrecht. Die weitere Vorhaltung des Bahnübergangs für Fußgänger und Radfahrer ist nicht mit der DB Netz AG abgestimmt und kann nicht Bestandteil der gemeinsamen Kreuzungsmaßnahme zur Beseitigung der beiden Bahnübergänge Hammer Str. und Langenwiedenweg sein.

Wir verweisen zur Begründung auf unsere Schreiben vom 13.04.2010, 31.01.2011 und 17.08.2011 und betonen, dass die DB Netz AG nicht bereit ist, im Rahmen des bisherigen gemeinsamen Planungskonzepts eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen, die nicht die vollständige und dauerhafte Beseitigung der beiden benachbarten Bahnübergänge Hammer Str. und Langenwiedenweg zum Ziel hat.

Weiterhin bleiben unsere mit o. g. Schreiben mitgeteilten Bedenken bzgl. der (nachrichtlichen) Darstellung eines Durchstichs der Personenunterführung zum Bahnsteig bestehen.

Hier erfolgte keine planerische Abstimmung mit der DB Netz AG in Bezug auf die bisher geplanten Ersatzmaßnahmen im Zuge der Bahnübergangsbeseitigungsmaßnahme.

Konkret verweisen wir auf die Doppelversorgung für Fußgänger und Radfahrer durch die unmittelbare Nachbarschaft von Personenunterführung und geplanter Eisenbahnüberführung mit beidseitigem Fuß- und Radweg. Diese Konstellation kann Auswirkungen auf den bisher abge-

gänger und Radfahrer soll an dieser Stelle jedoch eine Überquerungsmöglichkeit der Bahnlinie erhalten werden. Der Fußgänger- und Radfahrerübergang ist Bestandteil städtischer Planungen und daher im Planentwurf dargestellt. In nachgelagerten Verfahren (Planungs- / Kreuzungsvereinbarung, Planfeststellung / -genehmigung) sind hierzu weitere Abstimmungen mit der DB Netz AG erforderlich.

Die Stadt ist in Bezug auf die Planung des Fußgänger- und Radfahrerüberganges Hammer Straße seit mehreren Jahren im Gespräch mit der DB Netz AG. Bisher konnte aber kein Einvernehmen erzielt werden.

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

Ferner liegt dem Erhalt des Bahnüberganges Hammer Straße für Fußgänger und Radfahrer der Ratsbeschluss vom 14.07.2011 (s. Beschlussvorlage Nr.365 a) zu Grunde.

Der geplante Durchstich der Personenunterführung zum Bahnsteig in Richtung Norden wurde der DB Netz AG im Rahmen einer Besprechung am 10.06.2015 mitgeteilt.

In nachgelagerten Verfahren sind weitere Abstimmungen zum geplanten Durchstich der Personenunterführung mit der DB Netz AG und der Station & Service AG erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet drei Querungsmöglichkeiten

<p>stimmten Umfang der kreuzungsbedingt zu finanzierenden Maßnahmen haben und gefährdet den bisher abgestimmten Maßnahmenumfang.</p> <p>Bezüglich der Verschiebung des geplanten nördlichen Kreisverkehrs in Richtung Süd-Osten (zur Bahnlinie hin) und der Führung der geplanten Trasse zur Anbindung der Hammer Straße an den Kreisverkehr näher an die südlich gelegene Bahnlinie heran gehen wir davon aus, dass dadurch keine negativen Veränderungen für die geplante Eisenbahnüberführung resultieren, insbesondere hinsichtlich der erforderlichen lichten Weite.</p> <p>Die Darstellung des Straßentroges beiderseits der geplanten Eisenbahnüberführung als Bahnanlage erfolgt nach unserem Verständnis lediglich aus Gründen der Abgrenzung der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und des noch zu beantragenden Planfeststellungsverfahrens nach §18 AEG für die Änderung der Bahnanlagen. Die DB Netz AG wird durch die o. g. Darstellung nicht Eigentümerin und / oder Unterhaltungspflichtige des Straßentroges.</p>	<p>(Fuß- und Radwegequerung Hammer Straße / Bahnunterführung Langenwiedenweg mit beidseitigem Geh- und Radweg / Tunneldurchstich) als Angebote. In Abhängigkeit nachgelagerter Verfahren und weiterer Abstimmungen kommt die ein oder andere Querung ggfls. nicht oder nur teilweise zur Umsetzung.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der durch die Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH optimierte Verkehrsplanung (Okt. 2015) wurde die Planung der Eisenbahnüberführung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9. DB Station&Service AG Dortmund Schreiben vom 22.12.2015, per Email eingegangen am 22.12.2015</p> <p>An unserer Stellungnahme, die wir im Juli über Herrn Schwark (DB Services Immobilien) abgegeben haben, hat sich nichts geändert. Ich sende sie Ihnen gerne noch einmal zu.</p> <p>Gegen die geplanten Maßnahmen der Stadt Werl zur Bahnhofsumfeldsanierung haben wir grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Ich möchte hier noch einmal darauf hinweisen, dass der Kaufvertrag für das Empfangsgebäude eine grundbuchlich eingetragene persönliche Dienstbarkeit bezüglich der Nutzung des Empfangsgebäudes und eines Wegerechts zu Gunsten der DB AG beinhaltet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Dieser Sachverhalt sollte berücksichtigt werden, besonders in Bezug auf die geplante Bike&Ride-Anlage. Auch während der Sanierung sollte der ungehinderte und gesicherte Zugang unserer Reisenden zur Verkehrsstation gewährleistet werden. Sollte es hier Unregelmäßigkeiten geben, möchten wir im Vorfeld von der Stadt informiert werden. Ein möglicher Tunneldurchstich als Maßnahme der Stadt (Finanzierung ausschließlich durch die Stadt, es wird keine Beteiligung der DB AG geben) unseres Personentunnels ist uns bekannt. Es gab vor längerer Zeit diesbezüglich Gespräche, aber keine konkreten Details und Verträge. Diese sind uns zumindest nicht bekannt. Eine Zustimmung zu dieser Maßnahme kann nur vertraglich gegeben werden und dazu sollte die Stadt mit uns in Verbindung treten. Darüber hinaus möchten wir im Rahmen weitergehender Planungen zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Bahnhofsumfeld durch die Stadt Werl weiterhin als Betreiber der Verkehrsstation direkt mit einbezogen werden.</p>	<p>Die DB Station&Service AG wird im Rahmen nachgelagerter Verfahren weiter beteiligt.</p>
<p>10. Kreis Soest Schreiben vom 17.12.2015, eingegangen am 21.12.2015</p> <p>Gegen die Planung bestehen seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken.</p> <p>Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o. g. Planung folgende Hinweise: Die Anlage der zusätzlichen Grünfläche und Sicherung der Linde wird begrüßt. Die Anregungen in der Stellungnahme vom 25.08.2015 zum Artenschutz sind weiterhin zu beachten.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

11. Bezirksregierung Arnsberg, höhere Landschaftsbehörde
Schreiben vom 09.12.2015, eingegangen am 18.12.2015

Der rechtswirksame LP schreibt für diesen Bereich keine Festsetzungsbindungen vor, so dass von der o. a. Planung keine Schutzgebiete gem. §§ 23, 26, 28, 29 BNatSchG wie Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Landschaftsschutzgebiete betroffen sind.

Die verkehrliche Erschließung bedingt eine zusätzliche Versiegelung, die jedoch in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ nicht näher verifiziert ist.
Diese Angaben sind entsprechend nachzuholen.

In der Begründung wird auf ein artenschutzrechtliches Fachgutachten verwiesen, ein separates Artenschutzgutachten ist jedoch nicht beigelegt. Ich verweise daher auf meine Stellungnahme vom 24. September 2013 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“. Gem. Begründung wurde das Artenschutzgutachten im Oktober 2015 überarbeitet. Die in der Begründung vorgeschlagenen Maßnahmen sind verbindlich festzulegen.

Die durch die ökologische Baubegleitung durchzuführenden Untersuchungen sind zu protokollieren und unverzüglich der zuständigen uLB zur Verfügung zu stellen. Das Anbringen von 30 Nistangeboten ist ebenfalls einvernehmlich mit der uLB zu klären.

Durch den Bau einer Bahnunterführung und die damit verbundene Anpassung der verkehrlichen Erschließung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Von einer Flächenbilanzierung wurde abgesehen, da die Bahnunterführung Langenwiedenweg und die daran angepassten Verkehrsflächen bereits im Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ festgesetzt sind.

Nach § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Es liegt eine Artenschutzprüfung des Büros LökPlan - Conze & Cordes GbR (aktualisierte Fassung, Oktober 2015) vor, in der geeignete Maßnahmen zur Risikominimierung vorgeschlagen wurden. Entsprechende Hinweise sind in den Planentwurf aufgenommen.

Der Anregung wird gefolgt, in dem in die Begründung aufgenommen wird, dass die im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durchzuführenden Untersuchungen zu protokollieren und unverzüglich der zuständigen unteren Landschaftsbehörde zur Verfügung zu stellen sowie die Maßnahmen mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest abzustimmen sind.

<p>12. IHK Arnsberg Schreiben vom 16.12.2015, per Email eingegangen am 16.12.2015</p> <p>Zu der o. g. Planung haben wir bereits mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom 28.08.2015, Stellung genommen. Wir verweisen entsprechend auf unsere letzte, ausführliche Stellungnahme.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>13. Gemeinde Bönen Schreiben vom 14.12.2015, eingegangen am 16.12.2015</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde Bönen bestehen gegen die o. g. Planung keine Bedenken. Belange der Gemeinde Bönen werden nicht berührt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14. Bezirksregierung Arnsberg, obere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 07.12.2015, per Email eingegangen am 07.12.2015</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde vereinbar sind. Die Belange des Dezernates 53 als obere Immissionsschutzbehörde sind nicht betroffen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>15. Landeseisenbahnverwaltung NRW Schreiben vom 03.12.2015, eingegangen am 07.12.2015</p> <p>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Vorsorglich möchte ich jedoch auf folgendes hinweisen: <i>Schienenwege von Eisenbahnen, einschließlich der für den Betrieb der Schienenwege notwendigen Anlagen, dürfen nur gebaut oder geändert werden, wenn zuvor ein Verfahren nach §§ 18 ff des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) durchgeführt worden ist.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><i>Sollten demnach zur Realisierung der Ziele des o. g. Vorhabens Maßnahmen im Bereich von Bahnanlagen von nichtbundeseigenen Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs und / oder Anschlussbahnen notwendig werden, wären entsprechende Planfeststellungsunterlagen durch das betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen bzw. den betroffenen Privatgleisanschlussinhaber bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde vorzulegen.</i></p>	
<p>16. Eisenbahn-Bundesamt Schreiben vom 04.12.2015, per Email eingegangen am 04.12.2015</p> <p>Vielen Dank für die Übersendung des Vermerks über ein Gespräch am 24.11.2010 in meinem Hause, an dem u. a. Frau Dr. Calhoun teilgenommen hat. Dieser Vermerk war mir bei Erhalt Ihres o. g. Schreibens (auch Ihres Schreibens vom 16.07.2015) nicht bekannt. Insoweit hatten Ihre Schreiben (16.07. und 24.11.2015) zu Irritationen geführt.</p> <p>Die von Frau Dr. Calhoun vertretene Auffassung teile ich.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In dem Gespräch am 24.11.2010 wurde seitens des EBA in Bezug auf den Bahnübergang Hammer Straße empfohlen, den Anregungen aus politischen Beschlüssen bzw. aus der Bevölkerung zu folgen und die Querung für Fußgänger und Radfahrer an der Hammer Straße weiterhin zu ermöglichen. Außerdem wurde der Hinweis gegeben, die geplante Querung für Fußgänger und Radfahrer am Bahnübergang Hammer Straße informativ darzustellen.</p> <p>Diesen Anregungen wurde gefolgt.</p>
<p>17. Gemeinde Wickede (Ruhr) Schreiben vom 04.12.2015</p> <p>Zu dem geänderten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes werden seitens der Gemeinde Wickede (Ruhr) keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>18. Baureferat der Evangelische Kirche von Westfalen Schreiben vom 03.12.2015, eingegangen am 07.12.2015</p> <p>Gegen die o. g. Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

19. Deutschen Bahn AG, DB Immobilien
Schreiben vom 03.12.2015, eingegangen am 07.12.2015

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Station&Service AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.

Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen die uns vorliegende Bauleitplanung der Stadt Werl Bedenken. Anlagen der Deutschen Bahn AG wurden überplant.

Stellungnahme der DB Netz AG

Im Entwurf des B-Plans Nr. 102 befindet sich im Bereich des Bahnübergangs Hammer Str. auf einer Teilfläche des Kreuzungsstücks die Festsetzung einer „Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB, besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radwegübergang Bahn“. Mit dieser Festsetzung wird gewidmete Bahnfläche der gemeindlichen Planung unterworfen, was rechtlich unzulässig ist. Wir fordern Sie auf, diese Festsetzung zurückzunehmen und lediglich Bahnfläche darzustellen.

Einer auch nur nachrichtlichen Darstellung eines Bahnübergangs für Fußgänger und Radfahrer an der Stelle des jetzigen Bahnübergangs Hammer Str. widersprechen wir ebenfalls. Die weitere Vorhaltung des Bahnübergangs für Fußgänger und Radfahrer ist nicht mit der DB Netz AG abgestimmt und kann nicht Bestandteil der gemeinsamen Kreuzungsmaßnahme zur Beseitigung der beiden Bahnübergänge Hammer Str. und Langenwiedenweg sein.

Wir verweisen zur Begründung auf unsere Schreiben vom 13.04.2010, 31.01.2011 und 17.08.2011 und betonen, dass die DB Netz AG nicht bereit ist, im Rahmen des bisherigen gemeinsamen Planungskonzepts eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen, die nicht die vollständige und dauerhafte Beseitigung der beiden benachbarten Bahnübergänge

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg soll der Bahnübergang Hammer Straße für den motorisierten Verkehr, der zum Langenwiedenweg geführt wird, entfallen. Für Fußgänger und Radfahrer soll an dieser Stelle jedoch eine Überquerungsmöglichkeit der Bahnlinie erhalten werden. Der Fußgänger- und Radfahrerübergang ist Bestandteil städtischer Planungen und daher im Planentwurf dargestellt. Von der Festsetzung einer „Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB, besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radwegübergang Bahn“ wird im Bebauungsplanentwurf abgesehen und die geplante Querung für Fußgänger und Radfahrer am Bahnübergang Hammer Straße informativ dargestellt.

In nachgelagerten Verfahren (Planungs- / Kreuzungsvereinbarung, Planfeststellung / -genehmigung) sind hierzu weitere Abstimmungen mit der DB Netz AG erforderlich.

Die Stadt ist in Bezug auf die Planung des Fußgänger- und Radfahrerüberganges Hammer Straße seit mehreren Jahren im Gespräch mit der DB Netz AG. Bisher konnte aber kein Einvernehmen erzielt werden.

Mit dem Erhalt der Überquerungsmöglichkeit der Bahnlinie im Bereich der Hammer Straße für Fußgänger und Radfahrer wird die kurze und

Hammer Str. und Langenwiedenweg zum Ziel hat.

Weiterhin erheben wir Bedenken bzgl. der ebenfalls gegenüber den bisher bekannten Entwürfen neu aufgenommen (nachrichtlichen) Darstellung eines Durchstichs der Personenunterführung zum Bahnsteig. Hier erfolgte keine planerische Abstimmung mit der DB Netz AG in Bezug auf die bisher geplanten Ersatzmaßnahmen im Zuge der Bahnübergangsbeseitigungsmaßnahme. Konkret verweisen wir auf die Doppelversorgung für Fußgänger und Radfahrer durch die unmittelbare Nachbarschaft von Personenunterführung und geplanter Eisenbahnüberführung mit beidseitigem(!) Fuß- und Radweg. Diese Konstellation kann Auswirkungen auf den bisher abgestimmten Umfang der kreuzungsbedingt zu finanzierenden Maßnahmen haben und gefährdet den bisher abgestimmten Maßnahmenumfang.

Die zusätzliche Anordnung der nördlichen Anbindung an die Personenunterführung wurde der DB Netz AG im Rahmen einer Besprechung am 10.06.2015 mitgeteilt. Seitens der DB Netz AG wurde auf mögliche Auswirkungen auf die Abgrenzung und Finanzierung der Kreuzungsmaßnahme hingewiesen sowie darauf, dass es sich bei der vorhandenen Personenunterführung um eine Anlage der bis dato nach Angaben der Stadt Werl nicht beteiligten DB Station und Service AG handelt.

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

Ferner liegt dem Erhalt des Bahnüberganges Hammer Straße für Fußgänger und Radfahrer der Ratsbeschluss vom 14.07.2011 (s. Beschlussvorlage Nr.365 a) zu Grunde.

Der geplante Durchstich der Personenunterführung zum Bahnsteig in Richtung Norden wurde der DB Netz AG im Rahmen einer Besprechung am 10.06.2015 mitgeteilt.

In nachgelagerten Verfahren sind weitere Abstimmungen zum geplanten Durchstich der Personenunterführung mit der DB Netz AG und der Station & Service AG erforderlich.

Der Planentwurf beinhaltet drei Querungsmöglichkeiten (Fuß- und Radwegequerung Hammer Straße / Bahnunterführung Langenwiedenweg mit beidseitigem Geh- und Radweg / Tunneldurchstich) als Angebote. In Abhängigkeit nachgelagerter Verfahren und weiterer Abstimmungen kommt die ein oder andere Querung ggfls. nicht oder nur teilweise zur Umsetzung.

<p><u>Stellungnahme der DB Station&Service AG</u></p> <p>Gegen die geplanten Maßnahmen der Stadt Werl zur Bahnhofsumfeldsanierung haben wir grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Wir möchten hier noch einmal darauf hinweisen, dass der Kaufvertrag für das Empfangsgebäude eine grundbuchlich eingetragene persönliche Dienstbarkeit bezüglich der Nutzung des Empfangsgebäudes und eines Wegerechts zu Gunsten der DB AG beinhaltet. Dieser Sachverhalt sollte berücksichtigt werden, besonders in Bezug auf die geplante Bike&Ride-Anlage.</p> <p>Auch während der Sanierung muss der ungehinderte und gesicherte Zugang unserer Reisenden zur Verkehrsstation gewährleistet werden. Sollte es hier Unregelmäßigkeiten geben, möchten wir im Vorfeld von der Stadt informiert werden.</p> <p>Ein möglicher Tunneldurchstich als Maßnahme der Stadt (Finanzierung ausschließlich durch die Stadt, es wird keine Beteiligung der DB AG geben) unseres Personentunnels ist uns bekannt. Es gab vor längerer Zeit diesbezüglich Gespräche, aber keine konkreten Details und Verträge. Diese sind uns zumindest nicht bekannt.</p> <p>Eine Zustimmung zu dieser Maßnahme kann nur vertraglich geregelt werden und dazu sollte die Stadt mit uns in Verbindung treten.</p> <p>Darüber hinaus möchten wir im Rahmen weitergehender Planungen zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Bahnhofsumfeld durch die Stadt Werl weiterhin als Betreiber der Verkehrsstation direkt mit einbezogen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>20. Gascade Schreiben vom 02.12.2015, per Email eingegangen am 02.12.2015</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagen-</p>	<p>Das Schreiben einschl. Hinweise wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>betreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & 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. 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>Vor Umsetzung der Planung erfolgen auf Grundlage konkreter Maßnahmen im Zuge der Ausführungsplanung weitere Abstimmungen mit den Versorgungsträgern.</p>
<p>21. Unitymedia NRW GmbH Schreiben vom 02.12.2015, per Email eingegangen am 02.12.2015 Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>22. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe Schreiben vom 02.12.2015, per Email eingegangen am 02.12.2015 Wir verweisen auf den in der Begründung auf Seite 33 genannten Punkt „Folgende Hinweise werden gegeben: Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe...“</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>23. Gelsenwasser Schreiben vom 26.11.2015, eingegangen am 30.11.2015 Anregungen haben wir nicht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>24. Stadt Hamm Schreiben vom 25.11.2015, eingegangen am 03.12.2015</p> <p>Wie bereits in meinen Stellungnahmen vom 27.09.2011 und 13.08.2015 mitgeteilt, werden die Belange der Stadt Hamm durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ nicht berührt. Durch die geplante Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit Sortimenten des täglichen Bedarfs (Gesamtverkaufsfläche: max. 3.200 qm) im nordöstlichen Teilbereich werden keine Auswirkungen erwartet, die außerhalb des Gebietes der Wallfahrtsstadt Werl von Bedeutung sein werden.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>25. Gelsenwasser Schreiben vom 25.11.2015, eingegangen am 30.11.2015</p> <p>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>26. Pledoc Schreiben vom 25.11.2015, per Email eingegangen am 25.11.2015</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. Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none">• Open Grid Europe GmbH, Essen• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen• Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Übersichtsplan mit markiertem Bereich wurde auf Vollständig- und Richtigkeit überprüft. Das Plangebiet liegt innerhalb des markierten Bereichs.</p>

Wallfahrtsstadt Werl

Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“

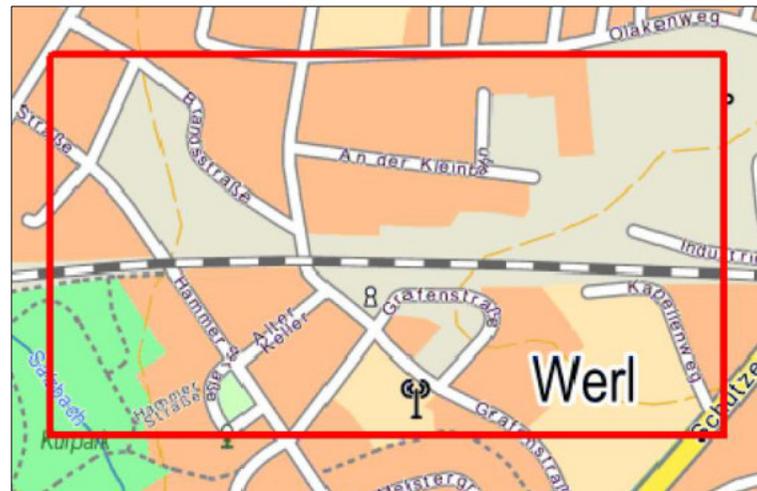
Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a BauGB (24.11.2015 - 23.12.2015)

Seite 27 von 28

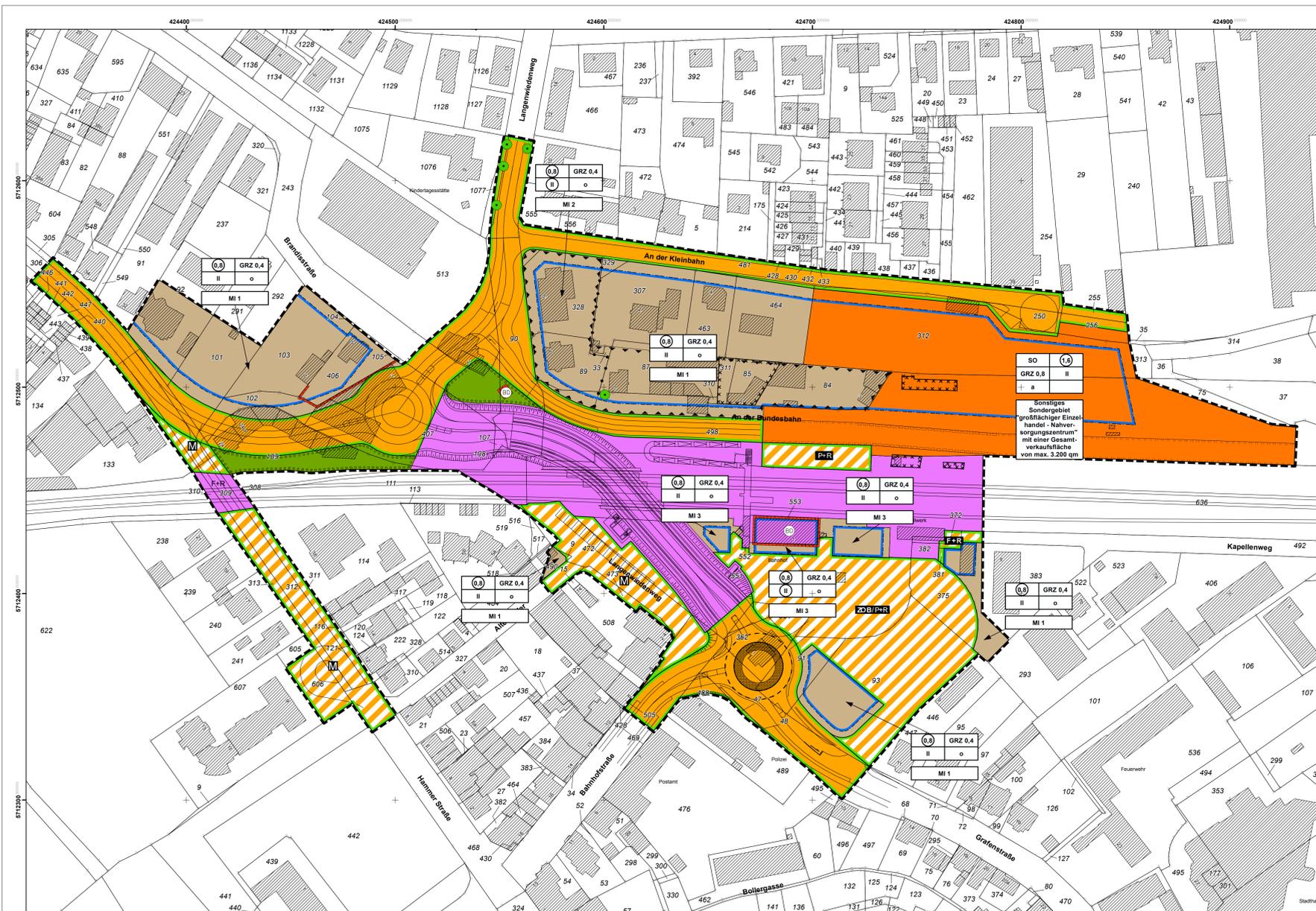
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Strahlen
- 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.



<p>27. Thyssengas Schreiben vom 24.11.2015, eingegangen am 27.11.2015</p> <p>Durch die o. g. Maßnahmen werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. Nicht vorgesehen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>28. Westnetz Schreiben vom 25.11.2015, eingegangen am 26.11.2015</p> <p>Durch die o. g. Maßnahme werden keine Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH betroffen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

Werl, den

Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

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

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 18.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

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

Werl, den

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

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

Werl, den

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)

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

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die nach Einschätzung der Wallfahrtsstadt Werl wesentlichen, vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 20.07.2015 bis einschl. 28.08.2015 öffentlich ausgelegt.

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

Werl, den

Bürgermeister

ERNEUTE OFFENLEGUNG

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 12.11.2015 den Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ zur erneuten Auslegung und erneuten Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.

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

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

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

Werl, den

Bürgermeister

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO, soweit dies nicht schon durch die Farbgebung (z.B. bei Grünflächen) erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung. Die Abgrenzungen gelten auch für die Festsetzungen gem. § 86 (4) BauNVO.
- MI 1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 - (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten*, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen.

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

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

* Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente:
 -Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
 -Bauelemente, Baustoffe
 -Beleuchtungskörper, Lampen
 -Beschläge, Eisenwaren
 -Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
 -Boote und Zubehör
 -Brennstoffe, Mineralerzeugnisse
 -Büromöbel und -maschinen
 -Erde, Torf
 -Farben, Lacke
 -Fliesen
 -Fahrzeuge aller Art und Zubehör
 -Gartenhäuser, -geräte
 -Herde, Öfen
 -Holz
 -Installationsmaterial
 -Kirchen
 -Möbel
 -Pflanzen und Gefäße
 -Rolläden, Markisen
 -Werkzeuge
 -Zäune
 -Matratzen
 -Tierfutter
- MI 2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 - (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe*, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen.

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

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

* Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig
 - mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie
 - mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel) und einem ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortiment (Drogerieartikel wie Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel u. a. sowie Heim- und Kleintierfutter) sowie einem Randsortiment, welches nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente (s. Auflistung in der BBE-Strukturuntersuchung zum Einzelhandel Werl von 2005, S. 62) umfasst, und Aktionsartikel.
- MI 3 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 - (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. Liste oben) und Sortimenten, die in Verbindung mit dem OPNV der Versorgung Reisender dienen (Reisebedarf), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen und
 8. Vergnügungsstätten.

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

Nr. Wirtschaftszweige (WZ 2008)	Bezeichnung (Sortimente)	max. Verkaufsfläche insgesamt
47.11.1; 47.2	nahversorgungsrelevantes Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel: - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln	insgesamt 3.040 2880 qm
aus 47.75.0	ergänzendes nahversorgungsrelevantes Randsortiment mit deutlich untergeordneter Verkaufsfläche	
aus 47.76.2	- Drogerieartikel (Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel u. a.) - Heim- und Kleintierfutter	320 qm (10 % der Gesamtverkaufsfläche), jedoch nur 160 qm (5 % der Gesamtverkaufsfläche) für zentrenrelevante Sortimente
	Gesamtverkaufsfläche	3.200 qm

Abgrenzung der Sortimente für SB-Märkte gem. Einzelhandelsrichtlinie NRW (2006) u. nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008, Statistisches Bundesamt

* s. Auflistung in der BBE-Strukturuntersuchung zum Einzelhandel Werl von 2005, S. 62

Ebenerrige Stellplätze im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind mit Einzelbäumen zu bepflanzen, um eine Begrünung und Beschattung des Parkplatzes sicherzustellen. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Hochstamm (keine Kugelform), ca. 16 - 18 cm Stammumfang, folgender Arten: Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Esche oder Sileiche anzupflanzen.

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

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

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

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

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

o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB

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

Ebenerrige Stellplätze am Langenwiederweg im Einmündungsbereich der Straße 'Alter Keller' sind mit Einzelbäumen zu bepflanzen, um eine Begrünung und Beschattung des Parkplatzes sicherzustellen. Für jeweils 8 Stellplätze ist ein Hochstamm (keine Kugelform), ca. 16 - 18 cm Stammumfang, folgender Arten: Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Esche oder Sileiche anzupflanzen.

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

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

PRR Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB
 Besondere Zweckbestimmung: Zentraler Omnibus-Bahnhof / Park + Ride

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

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

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

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Immissionsschutz

aktiver Schallschutz
 Schallschutzwand (s. schalltechnische Untersuchung v. 03.11.2015)

Grenze des Geltungsbereiches für aktive Schallschutzmaßnahmen
 Zum Schutz der Terrassen und Freilächen werden in diesem Bereich Schallschutzwände erforderlich soweit nicht durch andere Vorkehrungen ein entsprechender Schutz (z.B. durch Gebäudestellung) erreicht wird (s. schalltechnische Untersuchung v. 03.11.2015)

passiver Schallschutz
 Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe, Essen, 03.11.2015) sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Entsprechend der in diesem Gutachten dargestellten Lärmpegelbereiche ist gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß (R_f, R_w, res) an den Außenbauteilen (Dächer ausgebauter Dachgeschosse, Wände einschließlich Türen, Fenster, Rolllädenkästen und Zusatzeneinrichtungen wie z.B. Lüftungsanlagen) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Aufenthaltsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Büroräumen u. a. entsprechend der folgenden Tabelle einzusetzen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Bettenräume in Krankenzimmern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- u. a.	Büro- u. a.
I	≤ 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40
VI	76 - 80	55	50	45
VII	> 80	60	55	50

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

*) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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

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

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

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Baudenkmal

Bahnanlage (Deutsche Bundesbahn)

KENNZEICHNUNG

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

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

geplante Straßenaufteilung

Eisenbahnleiße

geplanter Fußgänger- und Radweg

Bahnübergang für Fußgänger- und Radfahrer

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 7 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Bst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 696), SCHV NRW 2023, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

§§ 1, 2, 3 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

§ 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

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

HINWEISE

Allgemein

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiederweg“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ außer Kraft.

Artenschutz

1. Aus Vorsorgegründen und zur Risikominimierung ist eine landschaftsökologische Baubegleitung vorzusehen, die bei der Rodung entsprechender Bäume und dem Abriss von Gebäuden sicherstellt, dass etwaig betroffene Individuen planungsrelevanter Arten soweit als möglich geschützt und ggf. umgesetzt werden.
2. Abrucharbeiten der Gebäude sollten im Oktober / November abgeschlossen werden, um eine mögliche Gefährdung von Fledermäusen in ihrem Winterquartier auszuschließen.
3. Bei Rodungsarbeiten anfallende Stämme sollten teilweise als stehendes und liegendes Totholz an geeigneter Stelle im Plangebiet oder seines unmittelbaren Umfeldes (z. B. im Kurpark) eingebracht werden, um auch zukünftig ein Quartierpotenzial anzubieten.
4. Im Rahmen von Neubaumaßnahmen oder bei der Anpflanzung von Gehölzen sollen Maßnahmen, die geeignete Nist- und Quartiermöglichkeiten für entsprechende Vogel- und Fledermausarten bieten, einbezogen werden. An geeigneten Stellen an bestehenden Gehölzen und vorhandenen Kästen für Falken und Eulen, Nisthilfen für Schwalben und Mauersegler, Quartiere für Fledermäuse.

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

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

Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

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

Denkmalschutz und -pflege

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl, einem archäologisch bedeutsamen Bereich. In der näheren Umgebung des o. g. Plangebietes sind zahlreiche archäologische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt.

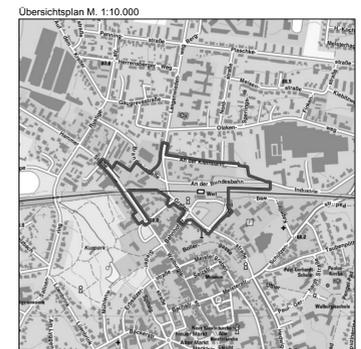
Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Mutterbodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Sandschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden. Sollten Bodenerfunde auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen.

Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel Funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus endgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgelände mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist nach § 16 (4) DSchG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

Sonstiges

Die Norm DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), auf die in den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz verwiesen wird, liegt bei der Stadtverwaltung Werl (Rathaus, Fachbereich III – Planen, Bauen und Umwelt) zur Einsichtnahme für jedermann bereit.

Änderungen nach den Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind rot gekennzeichnet.



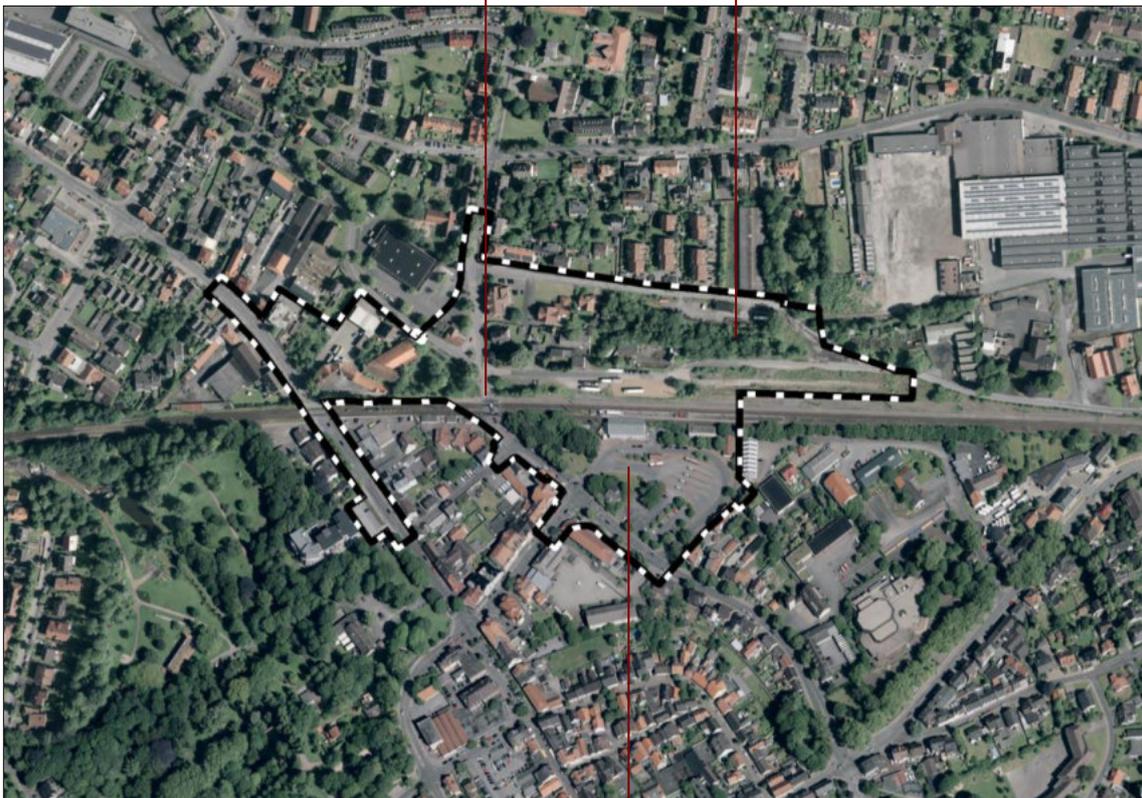
Bebauungsplan Nr. 102 "Bahnhofsumfeld"

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.102 „Bahnhofsumfeld“

Beseitigung des höhengleichen
Bahnüberganges Langenwiedenweg

Nutzung von Flächenpotenzialen



Aufwertung des Bahnhofes

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.102 „Bahnhofsumfeld“

Inhalt:

Teil I

1. Räumliche Einordnung des Plangebietes	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	5
3.1 Planerische Rahmenbedingungen	5
<u>Landes- und Regionalplanung</u>	
<u>Flächennutzungsplan</u>	
<u>Einzelhandelskonzept</u>	
<u>Sanierungssatzung</u>	
<u>rechtskräftige Bebauungspläne</u>	
<u>Verkehr</u>	
<u>Verfahren</u>	
3.2 Städtebaulicher Bestand	12
<u>Plangebiet</u>	
<u>Umgebung</u>	
3.3 Natur und Landschaft	13
<u>Artenschutz</u>	
<u>Umweltprüfung</u>	
<u>Ausgleich des Eingriffs</u>	
<u>Begrünungsmaßnahmen</u>	
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	16
4.1 Städtebauliche Konzeption	16
<u>Teilbereiche</u>	
4.2 Art der baulichen Nutzung	21
<u>Ausschluss und Zulässigkeit von zentren- / nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben</u>	
<u>Ausschluss von Vergnügungsstätten</u>	
4.3 Maß der baulichen Nutzung	23
4.4 Bauweise	23

5. Erschließung	24
<u>Verkehr</u>	
<u>Ver- und Entsorgung</u>	
6. Sonstige Belange	25
6.1 Grundwasser	25
6.2 Immissionsschutz	25
<u>Nahversorgungszentrum</u>	
6.3 Kampfmittel	31
6.4 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	31
<u>historische Erkundung der Bahn</u>	
6.5 Denkmalschutz und -pflege	33
6.6 Grunderwerb / Kosten	35

Teil II

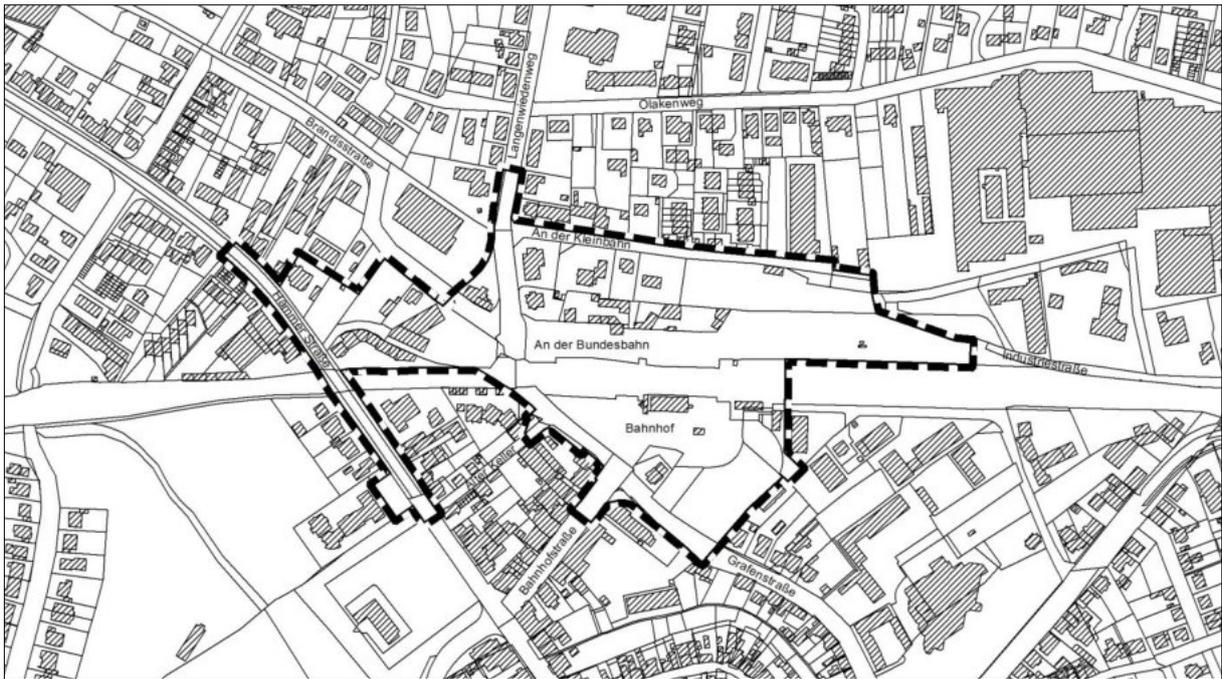
Umweltbericht (Büro Stelzig, Soest, Februar 2011)

Teil I

1. Räumliche Einordnung des Plangebietes

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

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



2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

3.1. Planerische Rahmenbedingungen

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

Landes- und Regionalplanung

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

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

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werl sind für den Änderungsbereich

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

dargestellt.

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

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

- in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.200 m² gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO (nord-östlicher Teilbereich),
- geringfügig in eine gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO (nord-östlicher Teilbereich),
- geringfügig in eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO (süd-östlicher Teilbereich) und
- in eine Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (nordöstlicher und südöstlicher Teilbereich)

umgewandelt werden.

Zudem wird die Umwandlung

- der als Mischgebiet dargestellten Fläche in eine gemischte Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO (nord-westlicher Teilbereich),
- der als Mischgebiet dargestellten Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.200 m² gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO (nord-östlicher Teilbereich),

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

verfolgt.

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

Einzelhandelskonzept

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

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

- *Zweckbestimmung „Nahversorgungsschwerpunkt“ mit Lebensmittel-Supermarkt, Getränkemarkt und Lebensmittel-Discounter,*
- *max. Gesamtverkaufsfläche 3.500 m², dabei je Einzelbetrieb max. 1.500 m² Verkaufsfläche (Begründung: die Realisierung nur eines größeren Anbieters, etwa eines Verbrauchermarktes ist an diesem Standort mit Blick auf die städtebaulichen Ziele am Standort Wulf-Hefe nicht erwünscht.),*
- *Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtfläche (350 m² Verkaufsfläche) bzw. max. 200 m² Verkaufsfläche je Einzelbetrieb (Begründung: die Realisierung von fachmarktähnlichen Verkaufseinheiten für andere Sortimente als Nahrungs- und Genussmittel und Getränke ist an diesem Standort mit Blick auf die Ziele der Innenstadtentwicklung nicht erwünscht.)“*

Sanierungssatzung

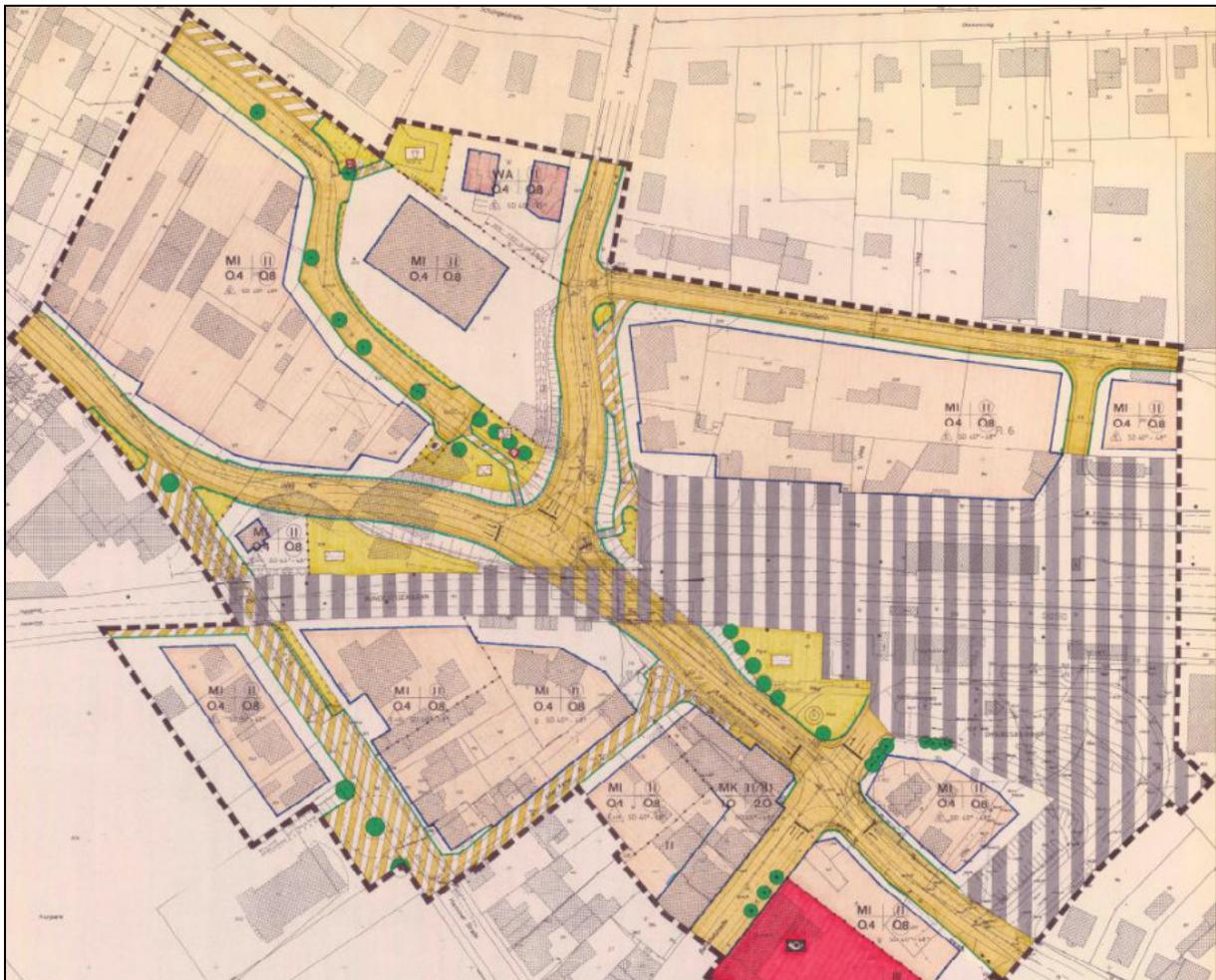
Das Plangebiet liegt überwiegend im Bereich der Sanierungssatzung „Bahnhofsumfeld“. Das Sanierungsgebiet ist in die Teilflächen A (ca. 33.000 m² nördlich der Bahn) und B (ca. 13.000 m² südlich der Bahn) unterteilt. Ziele der Sanierungssatzung sind u. a., den Stadtbild prägenden Bestand zu sichern, städtebauliche Missstände zu beheben und damit das Bahnhofsumfeld aufzuwerten. Durch die zukünftigen Nutzungen sollen brach gefallene Teilbereiche neu belebt werden. Des Weiteren sind die verkehrlichen Belange neu zu regeln.

rechtskräftige Bebauungspläne

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

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

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



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

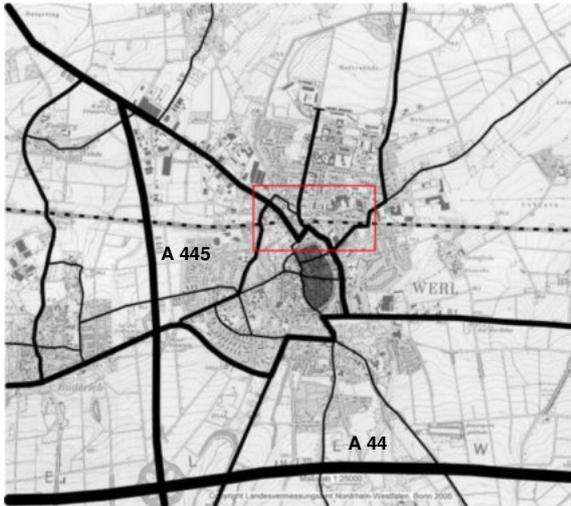
Bebauungsplan Nr. 49 „Kurpark“ (seit 1981 rechtskräftig)

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

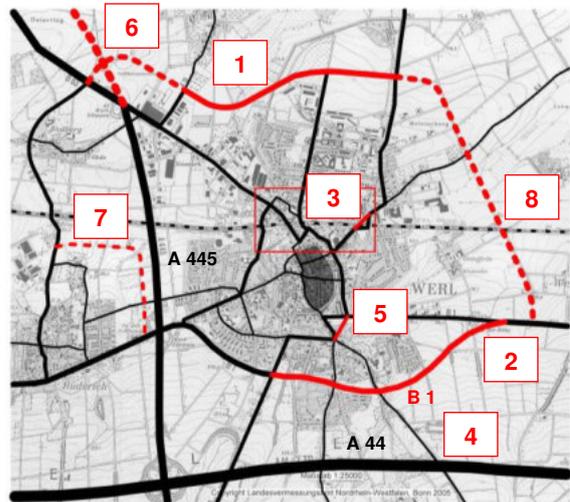
Verkehr

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

Verkehr vor 1990



Verkehrsentwicklung nach 1990



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quelle: DB Netz AG

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

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

Quelle: DB Netz AG

Auswirkungen der Planung

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

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

Verfahren

entscheidende Ausgangspunkte

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

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

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

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

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

Freistellung von Bahnbetriebszwecken

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

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

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

weitere Schritte

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

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

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

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

3.2. Städtebaulicher Bestand

Plangebiet

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

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

Umgebung

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

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

3.3. Natur und Landschaft

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

Artenschutz

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

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

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

Maßnahmen

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

Die im Rahmen der Baubegleitung durchzuführenden Untersuchungen sind zu protokollieren und unverzüglich der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde zur Verfügung zu stellen.

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

Die Maßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest abzustimmen.

Im Allgemeinen ist bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG zu beachten.

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

Umweltprüfung

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

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

Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ bzw. des bestehenden Baurechts gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu ermitteln. Nach § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

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

Begrünungsmaßnahmen

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

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

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

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

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

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

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

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1. Städtebauliche Konzeption

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

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

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

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

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

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

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

Ein weiterer Baustein ist die Umgestaltung des Bahnhofes.

Teilbereiche

Bahnunterführung Langenwiedenweg

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

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

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

Hammer Straße

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nahversorgungszentrum

Nördlich der Bahnlinie ist zur wohnortnahen Versorgung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Im nördlichen Siedlungsbereich leben ca. 6.000 Menschen. Allgemein zulässig sind in diesem Sondergebiet ein Lebensmittelsupermarkt, ein Lebensmittel-discounter und ein Getränkemarkt mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m². Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht zulässig.

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

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

Ferner wurde festgestellt, dass das Vorhaben an dem geplanten Standort verträglich ist.

Des Weiteren ist die Planung des Nahversorgungszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.200 m² gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bahnhofsvorplatz auf der Südseite des Bahnhofes

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

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

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

Überbaubare Fläche an der Grafenstraße (MI 1)

Aufgrund der beschriebenen Umgestaltung des Bahnhofes besteht die Möglichkeit, auf einer ca. 1.000 m² großen Fläche an der Grafenstraße u. a. Dienstleistungs- und Wohnnutzungen anzusiedeln. Unter Berücksichtigung des zentralen Versorgungsbereiches und vorhandener Einzelhandelsnutzungen in der Bahnhofstraße sind Einzelhandelsbetriebe auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt. Demzufolge sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

4.2. Art der baulichen Nutzung

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

Mischgebiete

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

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

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

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

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

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

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

Des Weiteren sind im MI 1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig.

* Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) sind im MI 2, analog zum benachbarten „Rewe-Grundstück“, nur zulässig

- mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment (siehe Liste) und
- mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln) und einem ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortiment (Drogerieartikel wie Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel u. ä. sowie Heim- und Kleintierfutter) sowie einem Randsortiment, welches ~~nicht zentrenrelevante~~ und zentrenrelevante Sortimente (s. Auflistung in der BBE-Strukturuntersuchung zum Einzelhandel Werl von 2005, S. 62) umfasst, und Aktionsartikel zulässig. Zentrenrelevante Sortimente und Aktionsartikel dürfen zusammen jedoch nur maximal 5 % der Verkaufsfläche einnehmen. ~~darf, zulässig.~~

Des Weiteren sind im MI 2 Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig.

* Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) sind im MI 3 mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. Liste) und Sortimenten, die in Verbindung mit dem ÖPNV der Versorgung Reisender dienen (Reisebedarf) zulässig. Damit werden an dieser Stelle Nutzungen zugelassen, die zur Attraktivitätssteigerung des ÖPNV-Schnittpunktes beitragen können. Aufgrund der geringen Flächengröße wird nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgegangen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im MI 3 aufgrund der Lage in direkter Nachbarschaft zum Empfangsgebäude und geringen Flächengröße nicht zulässig. Im näheren Umfeld ist jedoch die Möglichkeit gegeben, Gartenbaubetriebe und Tankstelle zu errichten.

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum“

Im nord-östlichen Plangebiet ist auf einer Teilfläche von ca. 1,3 ha ein Sonstiges Sondergebiet (SO) für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung: „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind in diesem Sondergebiet ein Lebensmittelsupermarkt, ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m². Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht zulässig. Vor dem Hintergrund, dass nach § 11 (3) Satz 3 BauNVO Auswirkungen bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe i. d. R. anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet, wurden im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt mit räumlich stark konzentriertem Einzelhandelsbesatz) Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente vorgenommen. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln) und einem ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortiment (Drogerieartikel wie Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel u. ä. sowie Heim- und Kleintierfutter) sowie einem Randsortiment, welches nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente umfasst, und Aktionsartikel zulässig. Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente sowie Aktionsartikel dürfen zusammen jedoch nur maximal 320 m² (5 10 % der Gesamtverkaufsfläche) einnehmen. ~~darf, zulässig~~ Zentrenrelevante Sortimente dürfen davon jedoch nur bis zu 5 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen.

Die Zulässigkeit eines ergänzenden Randsortiments und von Aktionsartikeln ist erforderlich, da z. B. Vollsortimenter als Randsortiment ein vielfältiges Warenangebot mit und zum Teil ständig wechselnden Aktionsartikeln (z. B. „Tchibo-Ecke“) besitzen. Da für diese Warenangebote eine abschließende Liste mit zulässigen Sortimenten kaum definierbar ist, wurde eine Begrenzung des maximal zulässigen Anteils an der Verkaufsfläche vorgenommen. Durch diese Beschränkung kann sichergestellt werden, dass durch die Randsortimente und Aktionsartikel keine erhebliche Beeinträchtigung anderer Versorgungsbereiche bzw. von ortsansässigen, kleinteiligen Fachmärkten erfolgt.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

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

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

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

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Im nördlichen Plangebiet ist mittels Baugrenzen ein Baufeld festgesetzt, das sich ungefähr vom Langenwiedenweg bis an die Plangebietsgrenze im Osten erstreckt. Es umschließt die vorhandene Bebauung im westlichen Teilbereich und ermöglicht eine flexible bauliche Nutzung im östlichen Teilbereich. Im westlichen Plangebiet wurden die im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Baufelder an die zugrunde liegende Straßenführung angepasst. Überdies sind im Bereich des Bahnhofes Baufelder ausgewiesen, um den Bahnhofsvorplatz durch geeignete Maßnahmen aufzuwerten.

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

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

Im Sondergebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt. Hierdurch besteht hinreichende Flexibilität für die Realisierung eingeschossiger Hallengebäude und zweigeschossiger Baukörper. Im Mischgebiet ist ebenfalls die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden zulässig. Eine Ausnahme bilden der östlich an den Langenwiedenweg angrenzende Bereich (MI 2) mit straßenbegleitender Bebauung und die am Bahnhofsvorplatz gelegene Fläche mit dem Bahnhofsgebäude. Hier ist eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgegeben.

4.4. Bauweise

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

5. Erschließung

Verkehr

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

Für das Bahnhofsumfeld wurde im November 2007 von dem Planungsbüro für Verkehrstechnik (PVT, Essen) ein verkehrstechnisches Gutachten, insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg und des geplanten Nahversorgungszentrums, erstellt. In dem Gutachten wird empfohlen, das Nahversorgungszentrum über die Straße An der Bundesbahn und über die östlich gelegene Industriestraße zu erschließen. Demnach ist eine Verknüpfung der Straße An der Bundesbahn mit dem Langenwiedenweg vorgesehen. Um den Verkehrsfluss am Knotenpunkt Langenwiedenweg / An der Bundesbahn zu optimieren, sind Aufstellflächen für die Linksabbieger vorgesehen. Die Straße An der Bundesbahn dient zur Abwicklung des anfahrenden und abfließenden PKW-Verkehrs mit Anbindung an den Langenwiedenweg im Westen und an die Industriestraße im Osten. Die nördlich gelegene Straße An der Kleinbahn dient vorrangig dem Anliegerverkehr zur Erschließung der dortigen Bebauung. Unter Einhaltung schalltechnischer Vorgaben kann diese Straße vom LKW-Verkehr zur Andienung des Nahversorgungszentrums genutzt werden. Am östlichen Ende der Straße ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Weiterhin soll eine großzügige Achse für Fußgänger und Radfahrer in Nord-Süd-Richtung zwischen den Straßen An der Kleinbahn und An der Bundesbahn angelegt und ein Platz mit entsprechendem Aufenthaltscharakter integriert werden. Die Erschließung des geplanten Nahversorgungszentrums ist vertraglich zu regeln.

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

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

Ver- und Entsorgung

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

Entwässerung

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

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

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

6. Sonstige Belange

6.1. Grundwasser

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

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

6.2. Immissionsschutz

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

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

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

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

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

Straßenverkehrslärm unter Berücksichtigung des geplanten Nahversorgungszentrums

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

Beurteilung nach DIN 18005 (Nahversorgungszentrum)

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sind im Regelfall den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen entsprechende schalltechnische Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen. In allgemeinen Wohngebieten sollten die Werte von 55 dB(A) am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) eingehalten werden. In Mischgebieten sind die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel mit 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht höher und damit ist der Schutzanspruch geringer.

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

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

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

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

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

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

Es ist aber nicht davon auszugehen, dass bei Umsetzung des geplanten Nahversorgungszentrums an weiteren Immissionsaufpunkten, als an den eingangs genannten (Analyse

2015), die oberen Grenzwerte von 70 dB(A) tags und / oder 60 dB(A) nachts überschritten bzw. erreicht werden.

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

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

Straßenverkehrslärm unter Berücksichtigung der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg

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

Beurteilung nach 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Bahnunterführung Langenwiedenweg)

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

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

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

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

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

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

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

Schienenverkehrslärm

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

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

Schallschutzmaßnahmen - Nahversorgungszentrum

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

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

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

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

Am IP 23 werden die oberen Grenzwerte (70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht) eingehalten, aber an den IP 15 und 16 sind nachts Überschreitungen von 6 bzw. 8 dB(A) zu verzeichnen. Die Überschreitungen der oberen Grenzwerte im Nachtzeitraum resultieren aus

den Schienenbelegungsdaten auf der Bahnstrecke 2103 (s. schalltechnisches Gutachten, Tab. 27 auf S. 37 und Tab. 28 auf S. 38).

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

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

aktive Schallschutzmaßnahmen

Unter Berücksichtigung deutlicher Vorbelastungen aus dem Straßenverkehrslärm des Langenwiedenweges und dem Schienenverkehrslärm der durch das Plangebiet verlaufenden Bahnstrecke 2103 ist im Plan zum Schutz, der zum Langenwiedenweg und zu der Straße An der Bundesbahn orientierten Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) ein Bereich für aktive Schallschutzmaßnahmen abgegrenzt. In diesem Bereich werden Lärmschutzwände erforderlich, soweit nicht durch andere Vorkehrungen ein entsprechender Schutz (z. B. durch Gebäudestellung) erreicht wird.

passive Schallschutzmaßnahmen

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

Schallschutzmaßnahmen Bahnunterführung Langenwiedenweg

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

aktive Schallschutzmaßnahmen

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

passive Schallschutzmaßnahmen

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

Festsetzungen zum Immissionsschutz

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

Entsprechend der, in der schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe, Dortmund; Ergänzung, 03.11.2015) dargestellten Lärmpegelbereiche (s. Anl. 1) ist gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$) an den Außenbauteilen (Dächer ausgebauter Dachgeschosse, Wände einschließlich Türen, Fenster, Rolladenkästen und Zusatzeinrichtungen wie z. B. Lüftungsvorrichtungen) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen, Büroräumen u. ä. entsprechend der folgenden Tabelle einzuhalten.

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

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

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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

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

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

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

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

Nahversorgungszentrum

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

6.3. Kampfmittel

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

6.4. Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

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

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

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

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

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

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

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

Das Grundwasser weist eine geringmäßige Kohlenwasserstoff-Index-Auffälligkeit auf. Der auffällige Parameter sollte im zeitlichen Abstand erneut untersucht und bewertet werden

(Grundwasser-Monitoring), um Veränderungen zu ermitteln. Es besteht ebenfalls kein akuter Handlungsbedarf.

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

historische Erkundung der Deutschen Bahn AG

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

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

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

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

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

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

6.5. Denkmalschutz und -pflege

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

- Heiligenhäuschen Brandisstraße / Langenwiedenweg
Das Heiligenhäuschen (XI. Kreuzwegstation) steht auf einem von Bordsteinen eingefassten Rondell im Einmündungsbereich „Brandisstraße“ / „Langenwiedenweg“. Es ist ein großer, mit Schiefer gedeckter Bau in Werler Grünsandstein. Es wurde unter der lfd. Nr. 65 in die Denkmalliste der Stadt Werl aufgenommen.
- Bahnhofsgebäude
Das zweigeschossige Empfangsgebäude Werl dokumentiert die stilgeschichtliche Entwicklung in der Bahnhofsarchitektur und ermöglicht Vergleiche mit zeitgleich erstellten Empfangsgebäuden. Ebenso wie die Stadtstruktur wurden auch die wirtschaftlichen Verhältnisse durch die Eisenbahn einem grundlegenden Wandel unterworfen. Für die Stadt Werl brachte der Anschluss neben den wirtschaftlichen Vorteilen, womit eine wesentliche Vorbedingung für ein weiteres Wachstum der Stadt erfüllt war, einen erheblichen Prestigegewinn. Zudem hatte die Bahn 100 Jahre hindurch eine große Bedeutung für den Pilgerverkehr. Letztlich sprechen neben den o.g. wissenschaftlichen Gründen auch städtebauliche Aspekte für die Erhaltung und Nutzung des Empfangsgebäudes, das 2004 / 2005 saniert wurde. Als nördliche Begrenzung des historischen Stadtkerns bildet der Bahnhof einen besonderen städtebaulichen Begrenzungs- und Bezugspunkt. Das Bahnhofsgebäude, das heute als Kultur- und Eventzentrum genutzt wird, wurde unter der lfd. Nr. 190 in die Denkmalliste der Stadt Werl aufgenommen.

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

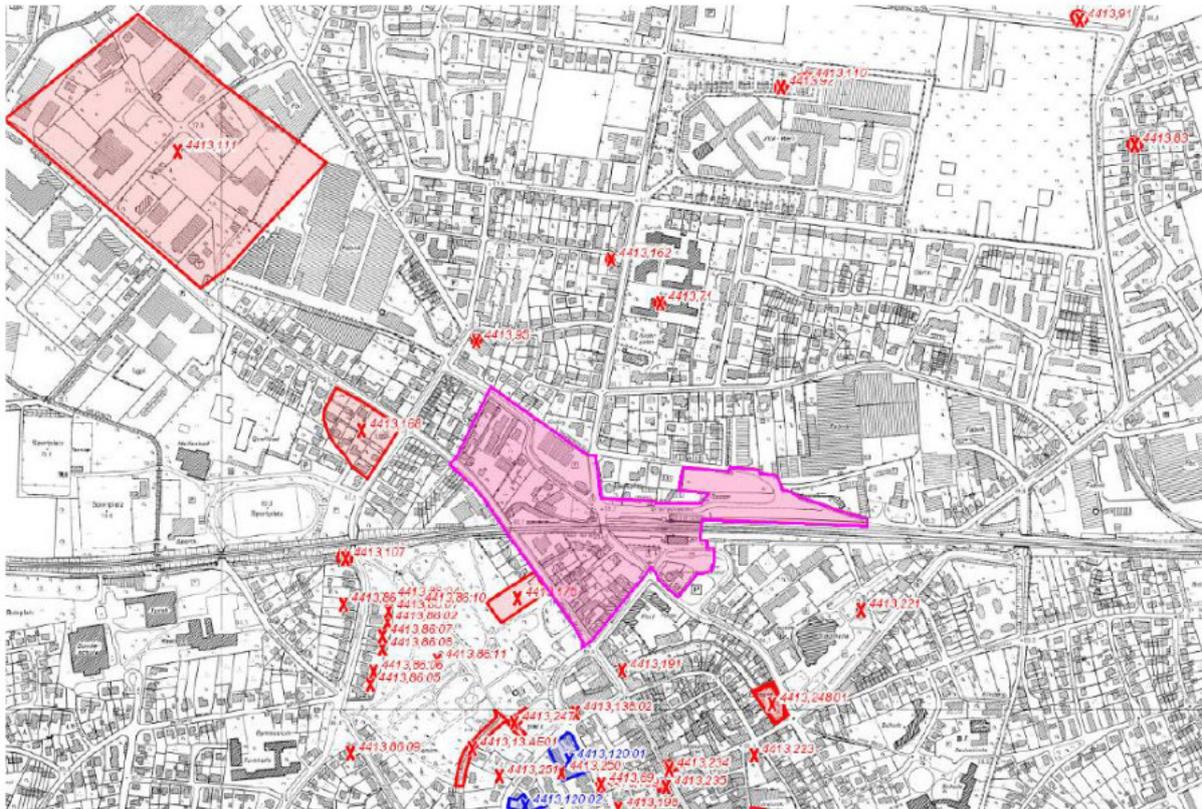
Folgende Hinweise werden gegeben:

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

Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist nach § 16 (4) DSchG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“



- 4413,111 Saline Neuwerk
- 4413,91 Römische Fundstelle
- 4413,110 Rössener Fundstelle
- 4413,92 Römische Fundstelle
- 4413,83 Rössener Siedlung/Gräber
- 4413,162 Steinzeitliche Fundstelle
- 4413,71 Steinzeitliche Fundstelle
- 4413,95 Neolithische Fundstelle
- 4413,166 Saline Höpfe
- 4413,107 Reste ehem. Straßen
- 4413,86-01-11 Bandkeramische Siedlung
- 4413,175 Steinzeitliche Fundstelle
- 4413,191 Mittelalterliche Fundstelle
- 4413,221 Mittelalterliche Fundstelle
- 4413,248-01 Jüdischer Friedhof
- 4413,138-02 Stadtbefestigung Werf

6.6. Grunderwerb / Kosten

Im Zusammenhang mit der Planung der Bahnunterführung Langenwiedenweg werden von dem heutigen Rewe-Grundstück ca. 900 m² beansprucht. Des Weiteren wird bei Umsetzung der Planung die Brandisstraße, bedingt durch das Trogbauwerk der Bahnunterführung Langenwiedenweg, vom Langenwiedenweg abgebunden und mit einer Wendemöglichkeit versehen. Im Zuge der Realisierung der Bahnunterführung Langenwiedenweg und die damit verbundene Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg können die für eine öffentliche Verkehrsfläche benötigten ca. 900 m² des heutigen Rewe-Grundstückes durch südwestlich an das Rewe-Grundstück angrenzende städtische Teilflächen nahezu komplett ausgeglichen werden.

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

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

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

Werl, im Februar 2016

i. A.



Ludger Pöpsel

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt

Änderungen nach den Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

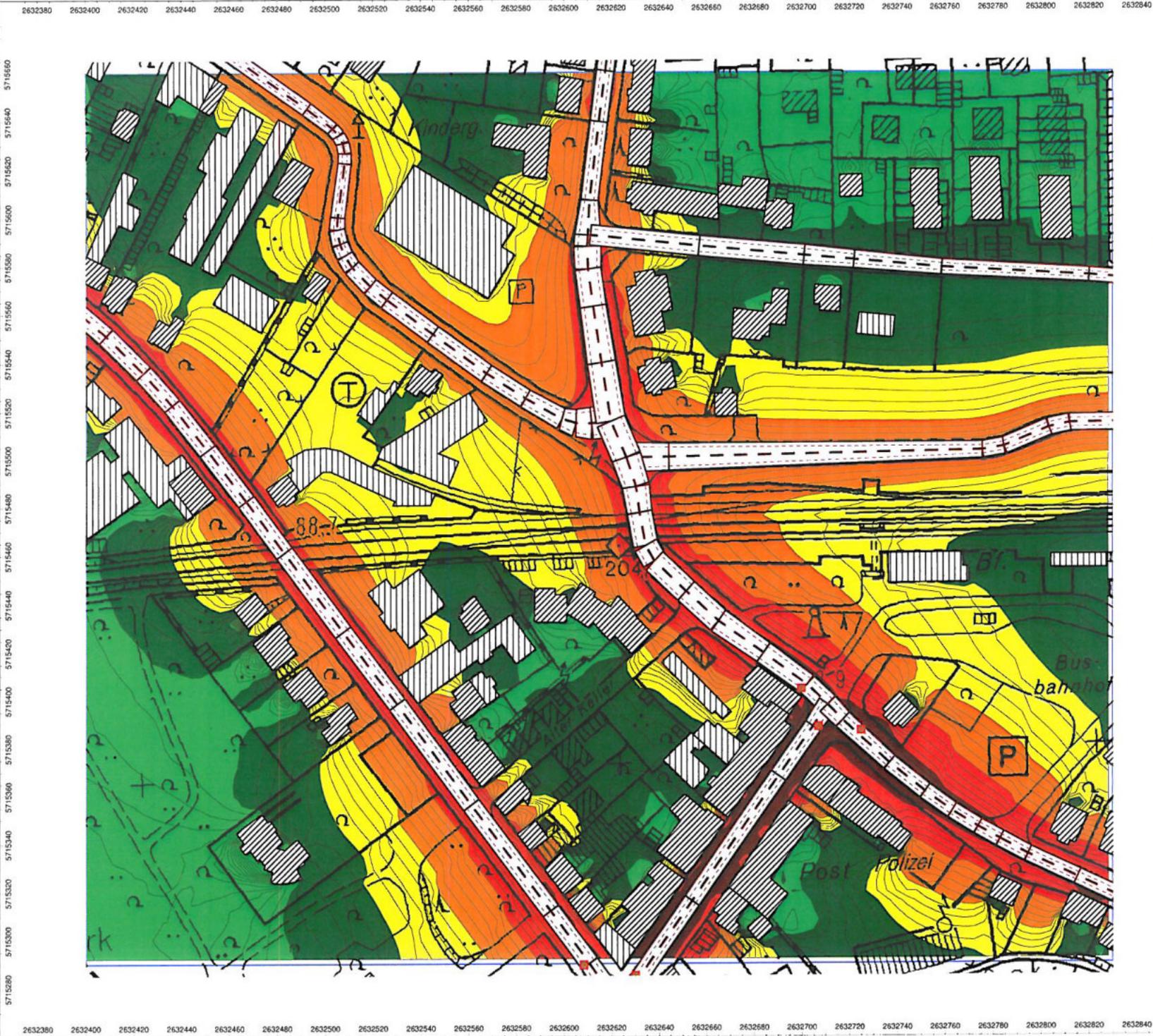
xxx Text aufgehoben

xxx Text ergänzt

Anlage

Darstellung der Lärmpegelbereiche

(Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung, Ing.-Büro G. Hoppe, Essen, 03.11.2015)



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

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

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

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

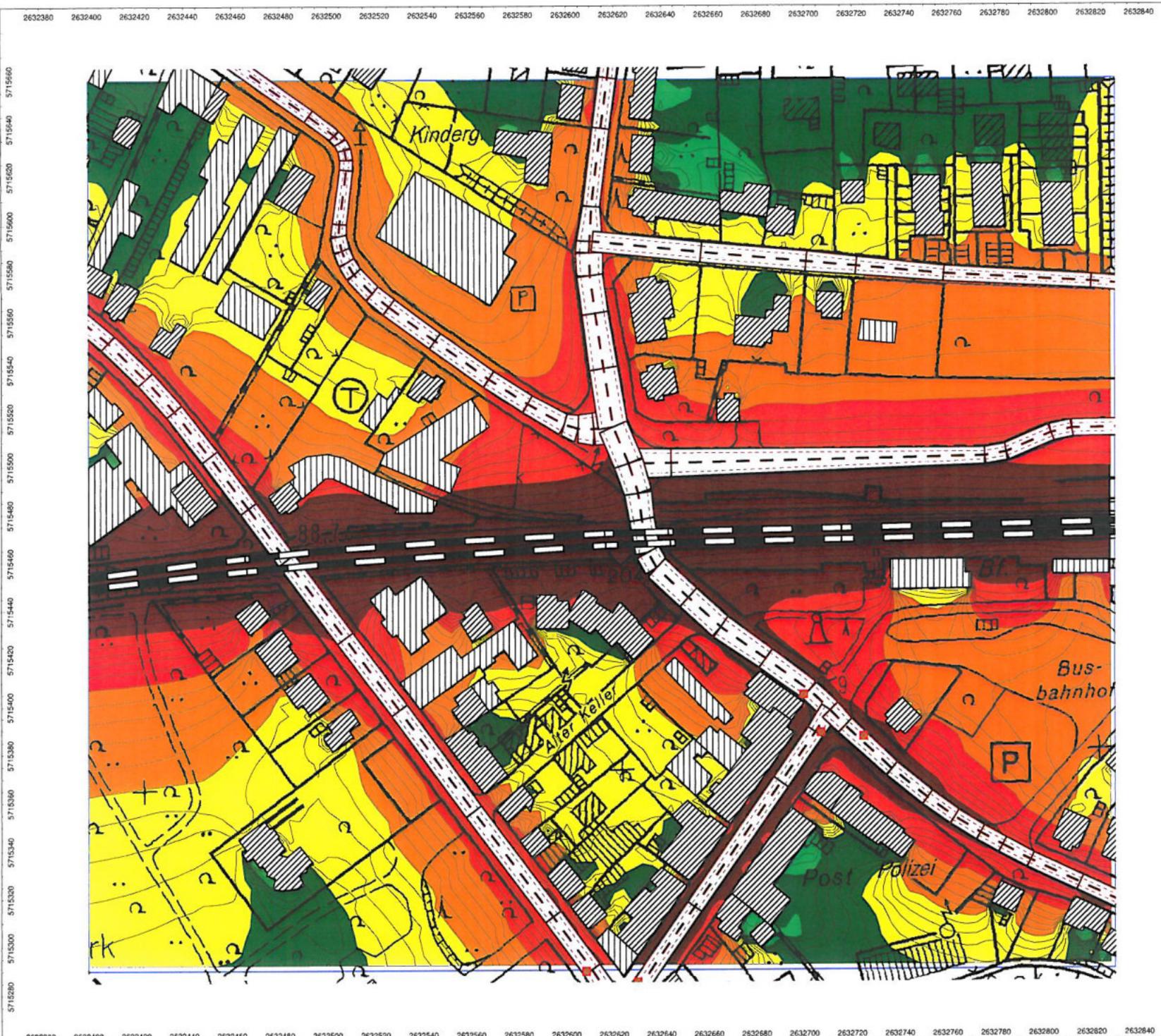
Tageszeit

Maßstab: 1:1500



Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) J. Otterpohl
Version 4.5.151 (32 Bit)
Variante: V03 - Straße Prognose MI 2025
Datum: M:11 Projekte\6100\6198_3\Cadna\6198-15-3.cna

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



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

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

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

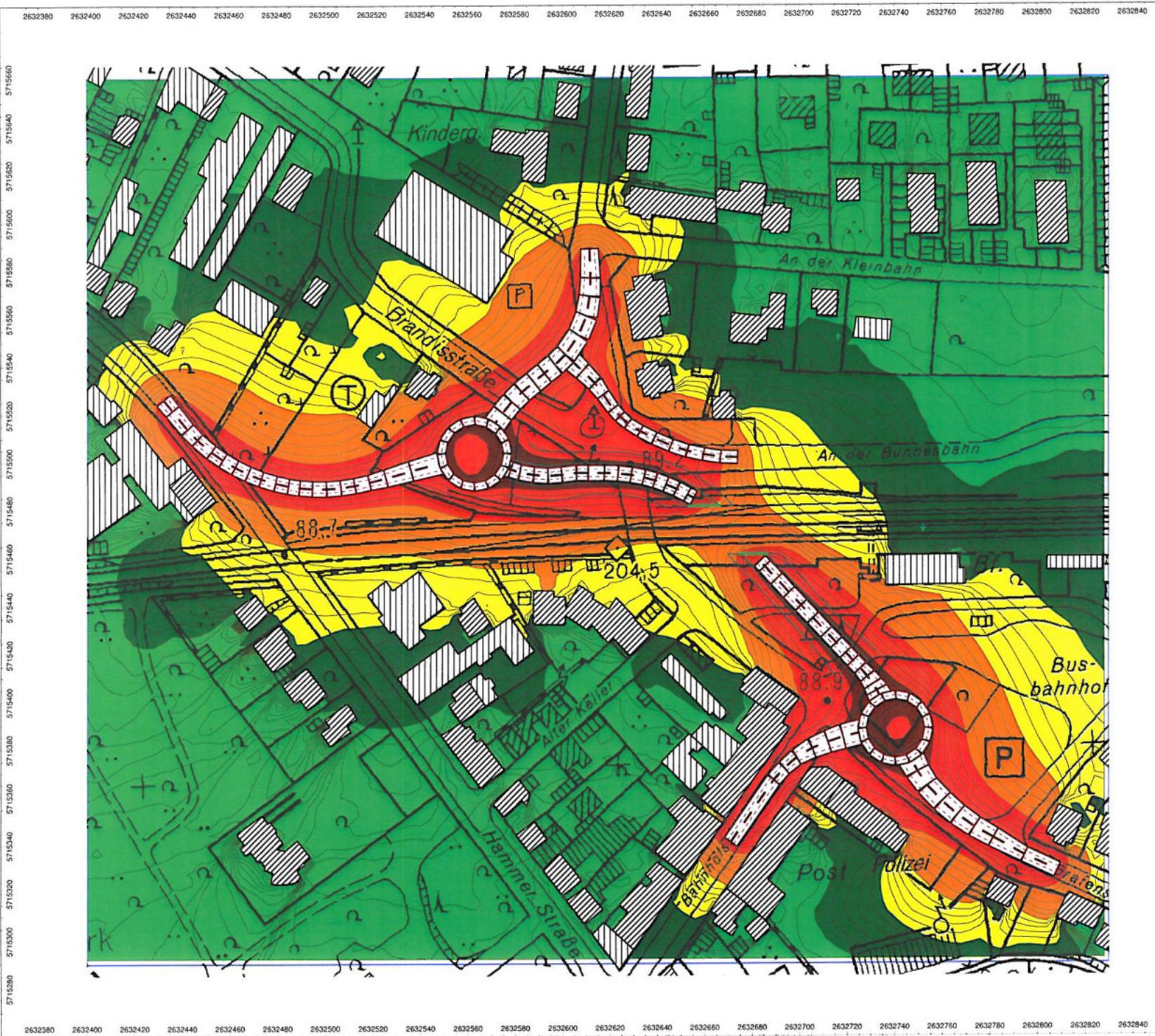
- Lärmpegelbereich I
- Lärmpegelbereich II
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V
- Lärmpegelbereich VI

Tageszeit
Maßstab: 1:1500



Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) J. Orterpohl
Version 4.5.151 (32 Bit)
Variante: V03 - Straße Prognose Mit 2025
Datei:
M:\1 Projekte\6100\6198-3\Cadnat\6198-15-3.cna

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



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

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

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

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

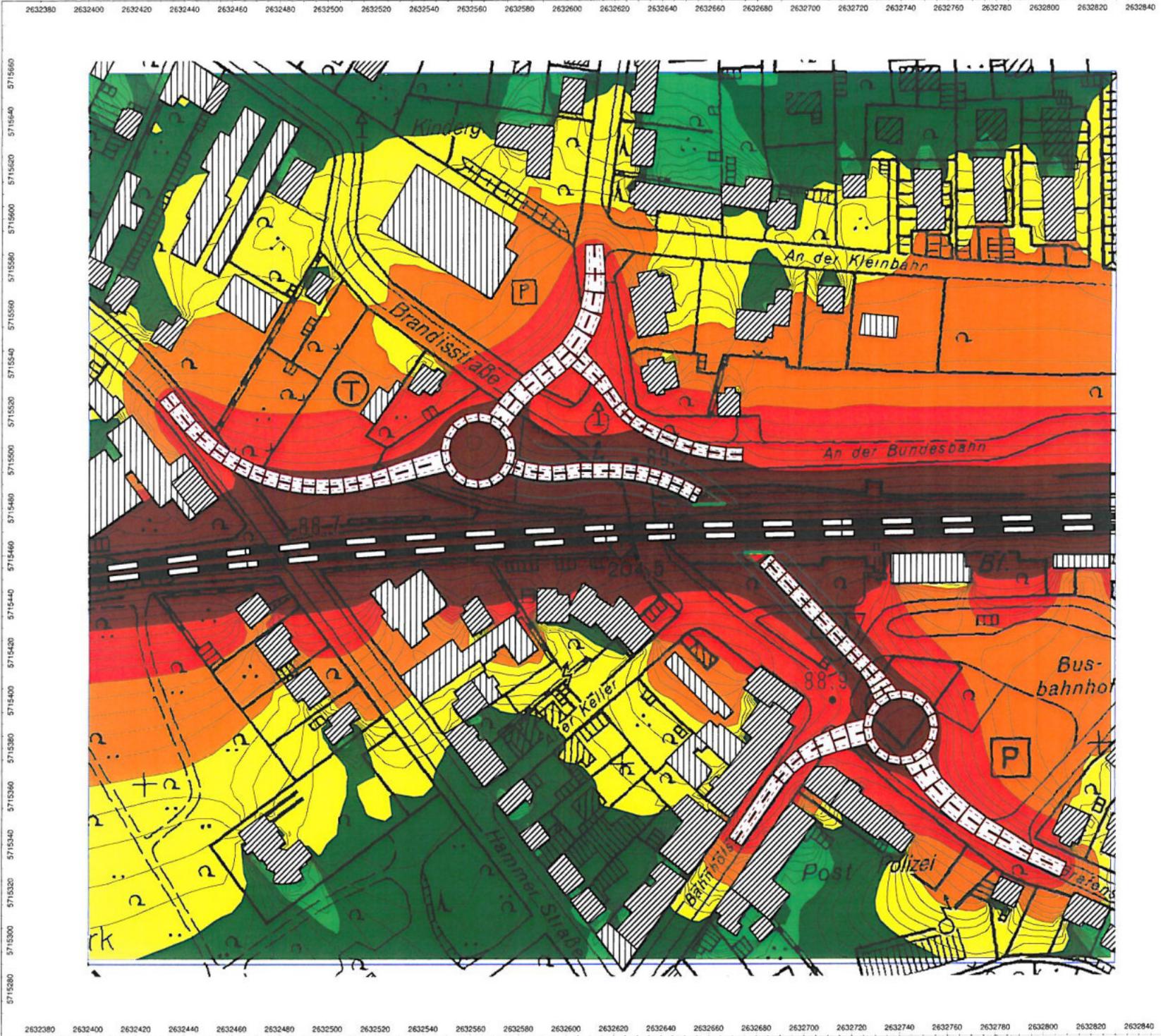
Tageszeit

Maßstab: 1:1500



Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) J. Osterpohl
Version 4.5.151 (32 Bit)
Variante V04 - Straße Prognose Tunnel
Datei:
M:\11 Projekte\6100\6198-3\Cadna\6198-15-3.cna

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



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

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

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

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

Tageszeit

Maßstab: 1:1500



Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) J. Otterpohl
Version 4.5.151 (32 Bit)
Variante: V04 - Straße Prognose Tunnel
Datei: M11 Projekt\6100\6198 3\Cadral\6198-15-3.cna

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

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ der Stadt Werl



BÜRO STELZIG
Landschaft | Ökologie | Planung
Thomä-Grandweger-Wallstr. 16 • 59494 Soest
Fon (02921) 36 19 0 • Fax (02921) 36 19 20
info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

Stand: 28. Februar 2011

Auftraggeber:

Stadt Werl

Bearbeiter:



Landschaft | Ökologie | Planung

Thomä-Grandweger-Wallstr. 16 • 59494 Soest
Fon (02921) 36 19 0 • Fax (02921) 36 19 20
info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

Dipl.-Ing. Kristina Kemper

Diplom-Geograph Volker Stelzig

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	2
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“	2
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten und für die Fläche relevanten Ziele des Umweltschutzes.....	3
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	5
2.1	Lage und heutige Nutzung	5
2.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	7
2.2.1	Übersicht Umweltzustand	7
2.2.2	Schutzgut Mensch	8
2.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	9
2.2.4	Schutzgut Luft und Klima	11
2.2.5	Schutzgut Landschaft	11
2.2.6	Schutzgut Boden.....	12
2.2.7	Schutzgut Wasser.....	13
2.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	15
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
2.4.1	Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	15
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	20
2.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen	20
2.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
2.5.3	Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten	22
3	SONSTIGE ANGABEN	23
3.1	Beschreibung der Methodik	23
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	23
4	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	24
5	LITERATUR	25

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“

Die Stadt Werl stellt den Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ auf, hierdurch wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 „Langenwiedenweg“ fast komplett überplant (s. Abb. 1).

Das vorrangige Planungsziel ist die Herstellung einer sicheren und leistungsfähigen Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer sowie die Aufhebung der Trennwirkung der Bahnlinie durch die Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge im Verlauf des Langenwiedenwegs und der Hammer Straße (STADT WERL 2011 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102). Verbunden hiermit sind eine Umgestaltung der Verkehrssituation und eine Neuordnung der an die Straßenräume angrenzenden Bereiche. Weitere Planungsziele sind die städtebauliche Aufwertung des Bahnhofsareals und die Nutzung vorhandener Flächenpotentiale im Bereich des Bahnhofes. Es sollen brach gefallene Flächen durch neue Nutzungen reaktiviert werden.

Konkrete Planungsziele bei der Umgestaltung des Bahnhofsareals sind:

- Schaffung einer Bahnunterführung Langenwiedenweg,
- Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im nördlichen Bereich,
- Gestaltung des im südlichen Bereich gelegenen Bahnhofvorplatzes.

Der Rückbau der beiden Bahnübergänge liegt im Interesse der Bahn bzw. des Bundes, da gemäß §3 Eisenbahnkreuzungsgesetz grundsätzlich das Ziel verfolgt wird, Bahnübergänge aus Gründen der Sicherheit zu entfernen.

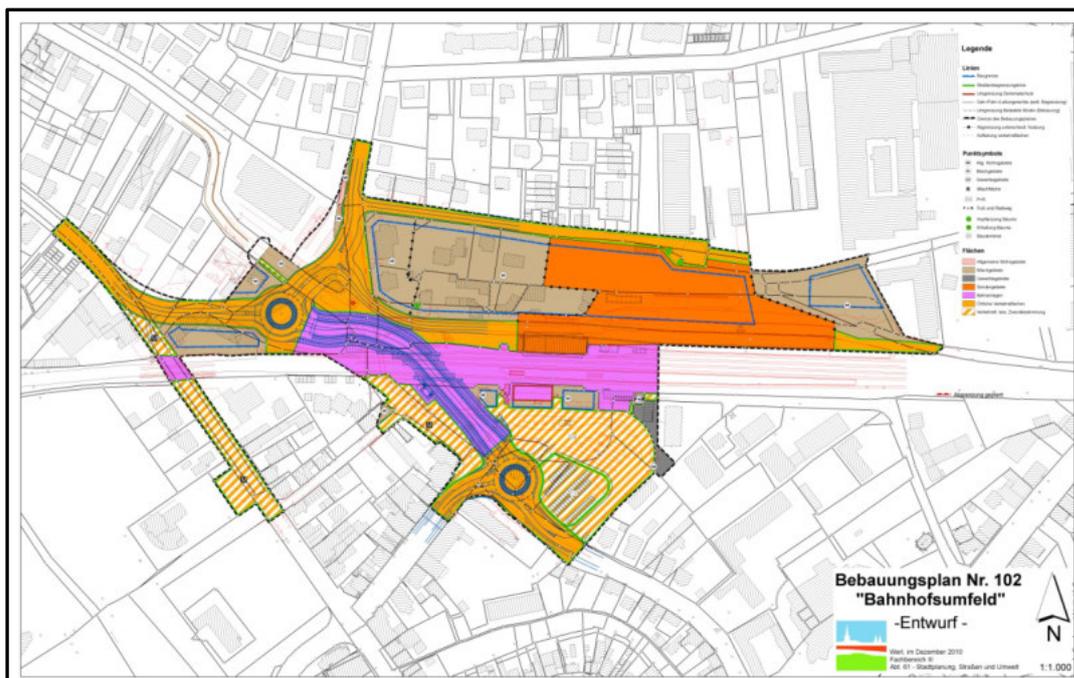


Abbildung 1: Übersicht Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (STADT WERL, Entwurf Dezember 2010)

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten und für die Fläche relevanten Ziele des Umweltschutzes

In den Fachgesetzen sind für die verschiedenen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze definiert, die im Rahmen der vorliegenden Prüfung der Schutzgüter berücksichtigt werden müssen.

In der Tabelle 1 sind die relevanten **Fachgesetze** aufgeführt.

Tabelle 1 : Relevante Fachgesetze

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundes Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.
	Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes • die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter • die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie der der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege insbesondere <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, • die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes on seinen in § 1, Absatz 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen.

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

Fachplanungen

Auch in den entsprechenden Fachplänen sind Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter bzw. planerische Rahmenbedingungen formuliert, die im Rahmen der Prüfung berücksichtigt wurden. Diese sind in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 der Stadt Werl (vgl. Teil 1) ausführlich beschrieben und werden an dieser Stelle nicht mehr aufgeführt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Lage und heutige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Werl.

Die Flächen nördlich der Gleisanlagen sind gekennzeichnet durch Wohnbebauung, Dienstleistungsangebote sowie Handwerksbetriebe. Im östlichen Teil befinden sich große brach gefallene Flächen sowie ein ungenutzter Lagerschuppen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes (s. Abb. 2). Der Süden des Plangebietes ist vor allem durch das Bahnhofsgebäude mit dem dazugehörigen Vorplatz, dem Omnibusbahnhof sowie den Park & Ride Plätzen geprägt (s. Abb. 3).



Abbildung 2: Nördlicher Bereich des Plangebietes – brach gefallene Flächen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes



Abbildung 3: Südlicher Bereich des Plangebietes - Bahnhofsgebäude mit Vorplatz

An das Plangebiet grenzt im Norden vor allem Wohnnutzung und zum Teil Gewerbe an, südlich befinden sich sowohl Wohn- als auch Büro- und Geschäftsgebäude sowie die Polizei. Entlang der Hammer Straße südwestlich des Geltungsbereiches sind einige Gewerbebetriebe, wie z.B. ein Mineral- und Holzhandel, eine KFZ-Werkstatt und ein Reifenservice angesiedelt. Nordwestlich im Bereich Langenwiesenweg/Brandisstraße befindet sich ein Rewe-Markt.

2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.2.1 Übersicht Umweltzustand

In der Tabelle 2 ist eine Übersicht zum derzeitigen Umweltzustand aufgeführt. Die abiotischen und biotischen Faktoren des Naturhaushalts sind die Basis für die Beurteilung der betroffenen Funktionen der Schutzgüter.

Tabelle 2: Übersicht Umweltzustand im Plangebiet

Faktor	Ausprägung
Naturraum	Die Stadt Werl liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit Hellwegbörden in der Werl-Unnaer Börde. Der Raum bildet eine ausgedehnte, waldfreie Agrarlandschaft. Eine dichte Reihe sehr alter, großer Haufendörfer einschließlich der Städte Werl und Unna kennzeichnet die Siedlungs- und Durchgangslandschaft (MEISEL 1960).
Geologie	Die Böden stehen im Plangebiet in einer Mächtigkeit von 0,5 bis 2,5 m an. Darunter befindet sich bis zu einer Tiefe von 10 m unter Gelände ein feinsandiger Grobschluff. Tiefer folgt ein toniger Schluff, der als Verwitterungsschicht den Übergang zum Mergel darstellt. Der feste Mergel beginnt 11- 12 m unter Gelände (NENDZA & PARTNER 1994).
Oberflächenform	Das Geländeprofil im Stadtbereich von Werl ist flach ausgeprägt.
Boden	Im Plangebiet kommen vor allem Gley-Parabraunerden vor. Aufgrund der Fruchtbarkeit handelt es sich um schutzwürdige Böden (GEOLOGISCHER DIENST 2004). Allerdings sind die Böden im Plangebiet deutlich anthropogen überformt (Versiegelung) damit sind die Bodenfunktionen so gut wie verloren gegangen.
Klima/Luft	Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Bereiches und kennzeichnet sich somit durch ein Stadtklima bzw. in den lockerer bebauten Bereichen nördlich der Gleisanlagen durch ein Stadtrandklima. Durch den Straßen- und Schienenverkehr ist die Luft mit Staub und Verkehrsabgasen belastet.
Gewässer	Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Anfallendes Niederschlagswasser wird über die Kanalisation abgeleitet. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt im Plangebiet bei 87 m NN. Den Grundwasserleiter bildet ein feinsandiger Grobschluff (NENDZA & PARTNER 1994).
Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume	Das Plangebiet hat aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Lediglich der Bereich nördlich der Gleisanlage sowie die Hausgärten sind als Lebensraum von Bedeutung.
Landschaftsbild	Da sich das Plangebiet im Stadtbereich von Werl befindet ist das Landschaftsbild (Ortsbild) vor allem durch anthropogene Nutzungen geprägt. Der Versiegelungsgrad durch Straßen, Gebäude und Plätze ist relativ hoch. Gehölzstrukturen befinden sich in den Hausgärten, im Bereich des Bahnhofsvorplatzes und auf den Flächen nördlich der Gleisanlagen.
Erholung	Das Plangebiet hat aufgrund der intensiven Flächennutzungen keine Erholungsfunktion.
Vorbelastungen	Aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine deutliche Vorbelastung der Schutzgüter zu verzeichnen. Hier ist vor allem der Verkehr (PKW, Schienenverkehr) zu nennen (Lärm, Immissionen). Die Flächen sind größtenteils versiegelt.

2.2.2 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigenden:

- Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktion,
- Gesundheit und Wohlbefinden.

Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktion

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Werl, von daher befindet sich sowohl innerhalb des Plangebietes als auch daran angrenzend Wohnbebauung.

Das Wohnumfeld ist aufgrund der Innenstadtlage durch intensive Nutzungen geprägt. Die Verkehrsanbindung ist aufgrund der Nähe zum Bahnhof und der vorhandenen Straßen als gut zu bezeichnen. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich einige Dienstleister (z.B. Rewe-Markt), die Innenstadt ist fußläufig zu erreichen. Durch die Bahnlinie mit den höhengleichen Bahnübergängen ergibt sich allerdings eine gewisse Trennwirkung.

Durch die Umsetzung der Planung kann es zu Änderungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktion kommen.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsfunktion, da die Flächen überwiegend intensiv genutzt werden und keine Erholungseinrichtungen mit Ausnahme des Kultur- und Eventzentrums im Erdgeschoss des Bahnhofsgebäudes vorhanden sind. Da dieses von den Planungen nicht tangiert wird, werden Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion per se ausgeschlossen.

Gesundheit und Wohlbefinden

Da sich das Plangebiet im Stadtgebiet von Werl befindet, sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch vor allem in Form von Lärm, Gerüchen sowie gasförmigen Emissionen (Abgase) vorhanden. Diese werden vor allem durch den Straßen- und Schienenverkehr hervorgerufen.

Zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm (INGENIEURBÜRO HOPPE 2010) erstellt. Hierzu wurden Messungen und Berechnungen zur Ist-Situation (Jahr 2009) durchgeführt. Desweiteren wird eine Prognose für die Situation 2025 nach Umsetzung des B-Planes mit der Unterführung Langenwiesenweg unter Berücksichtigung

sichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und des Nahversorgungszentrums „Ost“ abgegeben.

Die Geräuschemissionen wurden an insgesamt 22 Immissionspunkten gemessen, diese liegen an der Hammer Straße, Brandisstraße, Alter Keller, Bahnhofsstraße, Grafenstraße, Langenwiedenweg, An der Kleinbahn und am Kindergarten.

Hinsichtlich des Straßenverkehrs ergibt sich aus der Gegenüberstellung Analyse 2009 und Prognose 2025, dass sich durch die Umgestaltung der verkehrlichen Situation an sechs Immissionspunkten eine Verbesserung gegenüber der heutigen Belastung ergibt. An fünf Punkten werden die Grenzwerte trotz Pegelzunahmen von bis zu 7 dB im Tages- und Nachtzeitraum unterschritten bzw. eingehalten. An fünf Aufpunkten kommt es zu einer Pegelzunahme von bis 13 dB und damit zu einer Überschreitung der Grenzwerte für WA- und MI-Gebiete im Tages- und Nachtzeitraum. An den verbleibenden zehn Immissionspunkten ist mit einer Pegelzunahme von 1-2 dB zu rechnen, hier werden die Grenzwerte erstmalig bzw. weiterhin überschritten (INGENIEURBÜRO HOPPE 2010).

Bezüglich des Schienenverkehrs ergeben sich durch das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen auf der Bahnstrecke 2103 an den Immissionspunkten Pegelzunahmen von 4-13 dB im Tages- und Nachtzeitraum.

Es wurde weiterhin geprüft, ob durch den Summenpegel aus den Geräuschemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs eine Gesamtbelastung entsteht, die eine Gesundheitsgefährdung darstellt.

Insgesamt ergibt sich, dass bereits im Ist-Zustand die Grenzwerte teilweise überschritten werden und auch durch eine geänderte Verkehrsführung und unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens werden Pegel oberhalb der Grenzwerte prognostiziert.

2.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und –bedingungen im Vordergrund. Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten sind dabei besonders zu berücksichtigen. Daraus lassen sich ableiten:

- Biotopfunktion,
- Biotopvernetzungsfunktion.

Biotopfunktion

Die Biotopfunktion einer Fläche hängt stark von ihrer Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit sowie den Standortfaktoren und der Vorbelastung ab.

Der überwiegende Anteil des Plangebietes erfüllt Lebensraumfunktionen geringer Bedeutung. Im Planbereich befinden sich überwiegend Biotoptypen, die durch intensive Nutzung geprägt werden (Versiegelte Flächen, Gleisbereiche ohne Vegetation). Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine schutzwürdigen Biotope oder gesetzlich geschützten Biotope nach § 62 LG.

Tiere

Zur Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange den Planungen entgegen stehen, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 102 von der Stadt Werl in Auftrag gegeben (LÖK PLAN 2009). Hieraus geht hervor, dass sich im Plangebiet Strukturen befinden, wie z.B. ruderale Hochstaudenfluren oder leerstehende Gebäude, die planungsrelevanten Arten potentiell als Lebensraum dienen können.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden mehrere abendliche bzw. nächtliche Begehungen zur Erfassung der Fledermausaktivitäten im Plangebiet durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass Fledermäuse die Plätze und offenen Bereiche zur Jagd nutzen. Somit kann das Vorhandensein von Quartieren in geeigneten Gehölzstrukturen und entsprechenden Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Daher wurden die vom Abriss betroffenen Gebäude auf das Vorhandensein von Quartieren untersucht. Es ergaben sich zwar keine Hinweise auf Quartiere, allerdings kann dies nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet wurden weiterhin Vorkommen der in Städten typischen Greifvogel- und Eulenarten Mäusebussard, Sperber, Turmfalke, Waldkauz und Waldohreule nicht ausgeschlossen.

Die Gleisanlagen im Bereich des Werler Bahnhofes sind potentielle Lebensräume der Zauneidechse, es kommen vor allem die offenen Flächen nördlich der Gleisanlagen in Frage. Im Rahmen der Untersuchungen wurde daher ebenfalls auf ein Vorkommen von Reptilien kontrolliert. Ein Nachweis konnte nicht erbracht werden. Ein Vorkommen wird auf den Flächen nördlich der Gleisanlagen wird auch als sehr unwahrscheinlich eingestuft, da diese nicht geschottert, sondern teils asphaltiert, teils gepflastert und augenscheinlich intensiv befahren und als Lagerfläche genutzt werden (vgl. LÖK PLAN 2009).

Pflanzen

Die intensiv genutzten Bereiche des Plangebietes (versiegelte Flächen) spielen als Lebensraum für Pflanzen kaum eine Rolle. In den Hausgärten und in den Grünanlagen vor dem Bahnhof finden sich vor allem Ziergehölze- und pflanzen sowie Rasenflächen. Hier finden sich aber auch einige gepflanzte lebensraumtypische Baumarten. Als Lebensraum für Pflanzen von Bedeutung sind die brach gefallen Flächen nördlich des Bahnhofes. Hier haben

sich vor allem neophytenreiche, nitrophile ruderale Hochstaudenfluren (vgl. LÖK PLAN 2009) und Pioniergehölze (z.B. Birke) entwickelt.

Biotopvernetzungsfunktion

Das Plangebiet hat aufgrund der intensiven Nutzungen keine Bedeutung für den Biotopverbund. Eine Beeinträchtigung der Biotopvernetzungsfunktion kann somit ausgeschlossen werden.

2.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Als Schutzziele sind für das Schutzgut Klima/Luft die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokal-klimatischen Regenerations- und Austauschfunktion definiert. Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

Das Plangebiet ist vor allem durch große versiegelte Bereiche gekennzeichnet, eingestreut finden sich ein paar Hausgärten oder Grünflächen. Nördlich des Bahnhofes liegen teilversiegelte Ruderalflächen.

Die Luftqualität im Plangebiet unterliegt deutlichen Belastungen, diese werden vor allem durch den Straßen- und Schienenverkehr verursacht. Weitere Emissionen gehen von den Industrie- und Gewerbebetriebe sowie den privaten Haushalten aus (Heizungsemissionen).

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und Vorbelastungen spielen die Klimafunktionen im Plangebiet nur eine sehr untergeordnete Rolle. Westlich des Vorhabens befindet sich der Stadtpark von Werl. Diese Grünstruktur ist im Gegensatz zum Plangebiet innerhalb des Stadtbereiches von Werl für die Durchlüftung, Luftreinigung und die Wärmeregulation von zentraler Bedeutung.

2.2.5 Schutzgut Landschaft

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastungen durch künstliche Elemente (Lärm, Gerüche und Unruhe).

Landschaftsbildfunktion

Das Plangebiet des Bebauungsplanes hat für das Schutzgut Landschaft keine besondere Bedeutung. Es liegt im Stadtbereich von Werl und ist vor allem durch intensive Nutzungen geprägt. Die Fläche ist nur mit wenigen Gehölzstrukturen durchsetzt, wie z.B. die Gehölze westlich des Bahnhofsgebäudes und in den Hausgärten sowie die Gehölze auf den brachgefallenen Flächen nördlich der Gleisanlage. Die letztgenannten Gehölze sind vorwiegend durch Sukzession entstanden.

Bei Umsetzung der Planungen müssen einige Flächen neu versiegelt und Gebäude abgerissen werden. Neue Gebäude werden errichtet (Nahversorgungszentrum). Desweiteren müssen Gehölze und Vegetation beseitigt werden. Es sind allerdings auch Pflanzungen von Gehölzen geplant, im Bereich des Nahversorgungszentrums ist für je vier Stellplätze ein Baum vorzusehen.

Die Landschaftsbildfunktion ist durch die intensive Nutzung stark vorbelastet und hat damit insgesamt eine geringe Wertigkeit. Negative Einflüsse bestehen vor allem durch den Straßen- und Schienenverkehr und die damit verbundenen Emissionen.

2.2.6 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat unterschiedlichen Funktionen für den Naturhaushalt. Es dient vor allem als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenökologischen Funktionen:

- Biotopbildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- die Abflussregelungsfunktion.

Biotopbildungsfunktion

Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein schutzwürdiger, fruchtbarer Boden (GEOLOGISCHER DIENST 2004). Die Böden mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit erfüllen eine Doppelfunktion: sie sind zum einen ein bevorzugter Lebensraum für Pflanzen. Zum anderen zeichnen sie sich durch gute land- und forstwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten aus. Zudem weisen Böden mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit eine hohe Regelungs- und Pufferfunktion auf.

Die Flächen sind überwiegend durch intensive Nutzung geprägt (Versiegelung) und sind deutlichen Vorbelastungen ausgesetzt. Die Biotopbildungsfunktion spielt dagegen eine sehr untergeordnete Rolle.

Grundwasserschutzfunktion

Im Hinblick auf vorhandene Altlasten im Bereich des Plangebietes liegen mehrere Untersuchungen vor. Eine ausführliche Beschreibung dazu findet sich im Teil „Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102“. Zwei Flurstücke sind in das Kataster „Altlastenablagerungen und –standorte im Kreis Soest“ als Flächen mit erheblichen Bodenverunreinigungen durch umweltgefährdende Stoffe aufgenommen. Grundsätzlich sind geringe Verunreinigungen in den Böden vorhanden, allerdings ist aus geologischer Sicht eine Gefährdung des Grundwassers in größerer Tiefe nicht gegeben. Eine spätere Analyse hat jedoch höhere Verunreinigungen ergeben, die aber keine Sanierung des Geländes bei der derzeitigen Nutzung als Lagerplatz notwendig machen.

Eine historische Erkundung der Bahn AG im Kreis Soest hat ergeben, dass im Umfeld des Bahnhofes Werl im Bereich von drei Verdachtsflächen von einem geringen bis mittleren Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter auszugehen ist. Es muss mit lokalen MKW-Belastungen des Bodens durch Diesel, Öle und Schmierstoffe gerechnet werden. Ferner können Bodenbelastungen in Form von LHKW auftreten.

Eine weitere Untersuchung des Büros KLEEGRÄFE (2005) im Bereich des geplanten Standortes des Nahversorgungszentrums hat ergeben, dass keine akute Gefährdung von Schutzgütern beim derzeitigen Kenntnisstand besteht. Das Grundwasser weist eine geringmäßige Kohlenwasserstoff-Index Auffälligkeit auf. Es besteht zwar kein akuter Handlungsbedarf, allerdings sollte im Rahmen eines Grundwasser-Monitorings der auffallende Parameter im zeitlichen Abstand erneut untersucht werden.

Abflussregelungsfunktion

Die größtenteils versiegelten Flächen des Planbereich haben einen gestörten Niederschlagsabfluss und somit keine Bedeutung hinsichtlich der Abflussregelung. Lediglich die unversiegelten Flächen, wie z.B. die Grünanlagen und Hausgärten haben eine Funktion hinsichtlich der Abflussregelung.

2.2.7 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Hierzu gehören:

- Grundwasserdargebotsfunktion,
- Grundwasserneubildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- Abflussregulation von Oberflächengewässern,
- Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern.

Zu den Zielen des Schutzgutes Wassers sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Einhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Grundwasserdargebotsfunktion / Grundwasserneubildungsfunktion

Das Plangebiet ist bereits jetzt durch einen hohen Versiegelungsbereich geprägt, daher ist von einer sehr eingeschränkten Funktion für die Grundwasserneubildung auszugehen. Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von etwa 8.000 m² (vgl. LÖKPLAN 2009).

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgewiesen.

Grundwasserschutzfunktion

Im Bereich des Plangebietes befinden sich teilweise Böden, die verunreinigt sind (-> Schutzgut Boden). Das Grundwasser eine geringmäßige Kohlenwasserstoff-Index Auffälligkeit auf. Es besteht zwar kein akuter Handlungsbedarf, allerdings sollte im Rahmen eines Grundwasser-Monitorings der auffallende Parameter im zeitlichen Abstand erneut untersucht werden.

Abflussregulation und Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern

Die Abflussregulation und Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt, da sich im Plangebiet kein Oberflächengewässer befindet.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt- und Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Erhaltungsfunktion

An der Brandisstraße befindet sich ein Heiligenhäuschen (Kreuzwegstation). Hierbei handelt es sich um ein Baudenkmal, welches in der Denkmalliste eingetragen ist. Das Heiligenhäuschen ist ein Bruchsteinmauerwerk, welches auf einer Steinplatte errichtet wurde.

Das Bahnhofsgebäude ist ebenfalls ein in der Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Empfangsgebäude mit „Mezzaningeschoss“ und abschließenden pappgedeckten Satteldach. Der Grundriss des Bahnhofsgebäudes zeigt einen Durchgangsbahnhof in Seitenlage.

Südwestlich des Bahnhofsgebäudes steht ein Kriegsgefangenenendenkmal.

Das Kriegsgefangenenendenkmal kann bei Realisierung der Planungen nicht an seinem derzeitigen Standort erhalten werden.

Im Plangebiet befinden sich einige Gebäude, die bei Planumsetzung ebenfalls nicht erhalten werden können.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Verkehrssituation und somit die vorhandene Trennwirkung durch die die Bahnübergänge bestehen bleiben.

Im Bereich nördlich der Gleisanlagen wird die Sukzession mit Pionierarten voranschreiten.

Insgesamt würde sich am heutigen Zustand des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung wenig ändern.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.4.1 Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Bei Durchführung der Planung gehen unterschiedliche Wirkungen auf den Umweltzustand aus. Diese werden im Einzelnen für die jeweiligen Schutzgüter erläutert.

2.4.1.1 Schutzgut Mensch

Während der Bauzeit kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Schwerlastverkehr zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Staub.

Hinsichtlich der prognostizierten Schallimmissionen sind gemäß Lärmschutzgutachten passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. INGENIEURBÜRO HOPPE 2010), damit eine Überschreitung der Grenzwerte vermieden wird.

Bei Realisierung der Planungen wird durch ein Nahversorgungszentrum eine Verbesserung des Wohnumfeldes im Werler Norden erreicht. Desweiteren wird durch Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge die Trennwirkung der Bahngleise aufgehoben. Längere Wartezeiten am Bahnübergang Langenwiedenweg entfallen und die Verkehrsanbindung zur Innenstadt wird optimiert. Im Bereich der Hammer Straße ist mit einer Verbesserung des Wohnumfeldes zu rechnen, da der Bahnübergang beseitigt wird und somit weniger Beeinträchtigung in Form von Lärm und Verkehrsabgasen zu erwarten sind. Allerdings kann sich die Schließung des Bahnüberganges Hammer Straße negativ auf die Gewerbebetriebe an der Hammer Straße auswirken, da die Erreichbarkeit mit dem PKW erschwert ist und auch weniger „Laufkundschaft“ auf die Betriebe aufmerksam werden kann. Desweiteren müssen durch die Schließung des Bahnüberganges Umwege von etwa 200 m in Kauf genommen werden, was allerdings als zumutbar eingestuft wird.

Eine Änderung der Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten.

Die Planumsetzung zieht damit sowohl negative als auch positive Veränderungen des Schutzgutes Mensch nach sich.

Die Beeinträchtigungen werden vor dem Hintergrund der deutlichen Vorbelastungen und aufgrund der Tatsache, dass die Planungen auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch haben als gering und damit nicht erheblich eingestuft.

2.4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit Durchführung der Planung ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen zu rechnen. Diese Flächen stehen als Raum für Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung. Im Zuge der Planumsetzung müssen Gehölze und Vegetationsbestände beseitigt werden. Desweiteren werden Gebäude abgerissen, die potentiell als Quartier für verschiedene Tierarten dienen können.

Für alle potentiell vorkommenden Fledermausarten wird eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen, da die betroffenen Flächen sehr kleinflächig sind und im Umfeld Ausweichhabitats vorhanden sind. Auch für alle potentiell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen (LÖKPLAN 2009).

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen gering und nicht erheblich eingestuft, da der überwiegende Teil des Plangebietes Lebensraumfunktionen geringer Bedeutung erfüllt und deutliche Vorbelastungen zu verzeichnen sind.

2.4.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem geringen Verlust an Grünflächen, die der Kaltluftproduktion dienen.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Anreicherung der Luft mit Staub und Verkehrsabgasen zu rechnen.

Durch die Änderung der Verkehrsführung wird nicht mit einer Zunahme des Schwerlastverkehrs gerechnet. Hinsichtlich des PKW-Verkehrs wird prognostiziert, dass sich dieser durch die Bahnunterführung am Langenwiesenweg im Plangebiet verändern wird. Am Langenwiesenweg wird sich die Verkehrsbelastung erhöhen, auch An der Bundesbahn ist bei der Realisierung des Nahversorgungszentrums mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. An der Verkehrsverbindung Brandisstraße – Rustigestraße – Hammer Straße wird dagegen der Verkehr deutlich reduziert (PVT 2009). Die Immissionssituation durch Staub und Verkehrsabgase im Plangebiet wird sich nicht grundlegend ändern. Allerdings wird im Bereich Langenwiesenweg/An der Bundesbahn die Immissionsbelastung durch das erhöhte Ver-

kehrsaufkommen zunehmen, im Bereich Brandisstraße/Rustigestraße wird sie durch die Schließung des Bahnüberganges dagegen abnehmen.

Die klimatische Situation wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes im Plangebiet nicht ändern. Insgesamt ist mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Immissionssituation während der Bauphase zu rechnen. Weiterhin ergeben sich in Teilen des Planbereiches durch das erhöhte Verkehrsaufkommen größere Immissionsbelastungen.

Die Beeinträchtigungen werden vor dem Hintergrund der Vorbelastungen als gering und nicht als erheblich eingestuft.

2.4.1.4 Schutzgut Landschaft

Durch die Planumsetzung wird sich das Ortsbild in Teilbereichen des Plangebietes verändern. Im Bereich vor dem Bahnhof und nördlich der Gleisanlagen müssen Gehölze und Vegetationsbestände entfernt werden. Desweiteren ergeben sich durch den Abriss von Gebäuden und den Bau der Bahnunterführung Änderungen des Ortsbildes. Die größten Veränderungen ergeben sich im Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums, da hier auf einer bestehenden brach gefallenen Flächen mit Gehölzen Gebäude sowie Parkplätze errichtet werden. Im Rahmen der Planungen sind aber Pflanzungen zur landschaftlichen Einbindung der Fläche vorgesehen. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Hochstamm zu pflanzen. Desweiteren sollen erhaltenswerte Gehölze im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung von Neupflanzungen zur landschaftlichen Einbindung und der bestehenden Vorbelastungen des Ortsbildes sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes als gering und damit nicht erheblich einzustufen.

2.4.1.5 Schutzgut Boden

Durch die Planumsetzung kommt es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung von etwa 8.000 m² (vgl. LÖKPLAN 2009). Im Bereich der Bahnunterführung Langenwiedenweg muss ein Trogbauwerk eingebaut werden, hierfür muss Boden großflächig abgetragen und umgelagert werden. Durch die Bauarbeiten können Verunreinigungen des Bodens durch Baumaschinen nicht ausgeschlossen werden. Durch die Planumsetzung wird schutzwürdiger Boden in Anspruch genommen werden.

Insgesamt werden die Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als mittel eingestuft. Es werden zwar zusätzliche Flächen versiegelt und Boden abgetragen und umgelagert werden müssen, allerdings weisen die Böden im Plangebiet bereits deutliche Vorbelastungen durch die anthropogene Nutzung auf und können dadurch die natürlichen Bodenfunktionen nur noch sehr eingeschränkt bis gar nicht mehr erfüllen.

Die Beeinträchtigungen werden nicht als erheblich eingestuft.

2.4.1.6 Schutzgut Wasser

Ein Oberflächengewässer ist von den Planungen nicht betroffen.

Die Flächen des Plangebietes haben bezüglich Oberflächenwasserabfluss, Grundwasserneubildung und Grundwasserdargebot aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur eine geringe Bedeutung. Im Zuge der Planumsetzung kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung von etwa 8.000 m² (vgl. LÖKPLAN 2009) und damit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes.

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es durch den Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz zu Verunreinigung des Bodens und damit zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen.

Der mittlere Grundwasserspiegel befindet sich im Bereich des Plangebietes etwa bei 87 m NN und ist damit relativ hoch. Die Geländeoberfläche liegt bei etwa 89 m NN (NENDZA & PARTNER 1994). Durch den Einbau der Trogbauwerke für die Bahnunterführungen muss also in den Grundwasserspiegel eingegriffen werden. Zur Ableitung des Wassers müssen Drainagen errichtet werden. Durch eine Flächenfilterdrainage wird das Grundwasser nur zeitweise und nur bei hohen Grundwasserständen gefördert werden müssen. Ein nachteiliger Einfluss in der Nachbarschaft ist kaum zu erwarten (NENDZA & PARTNER 1994).

Die Beeinträchtigungen des Grundwassers werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und aufgrund der Vorbelastungen als mittel eingestuft. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht prognostiziert.

2.4.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Kriegsgefangenenendenkmal vor dem Bahnhof kann bei Planumsetzung nicht erhalten werden. Es muss an anderer Stelle wieder aufgebaut werden. Desweiteren müssen einige Gebäude abgerissen werden.

Durch die Planungen ergeben sich damit Beeinträchtigungen des Schutzgutes, diese werden aber unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als gering und damit nicht erheblich eingestuft.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102 werden Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter hervorgerufen. Die Beeinträchtigungen werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die intensive Flächennutzung und unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Risikominderung nicht als erheblich eingestuft.

In der Tabelle 3 ist eine Übersicht der Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen dargestellt.

Tabelle 3: Übersicht und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut	Funktion	Mögliche Beeinträchtigungen	Bewertung Beeinträchtigung	durch Maßnahmen
Mensch	Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion	temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub während der Bauzeit, erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Bahnunterführung Langenwiedeweg und das Nahversorgungszentrum in Teilbereichen des Plangebietes	+	v
	Gesundheit und Wohlbefinden			
Tiere und Pflanzen	Biotoptfunktion	Verlust an Lebensraum durch zusätzliche Bodenversiegelung, Beseitigung von Gehölz- und Vegetationsbeständen, Abriss von Gebäuden, die als Quartier dienen können	+	v, m
	Biotoptvernetzungsfunktion	-	-	-
Luft und Klima	Durchlüftungsfunktion	geringer Verlust an Grünfläche für die Kaltluftproduktion, Anreicherung der Luft mit Staub und Verkehrsabgasen während der Bauzeit, größere Immissionsbelastungen in Teilbereichen des Plangebietes durch geänderte Verkehrsführung	+	-
	Luftreinigungsfunktion			
	Wärmeregulationsfunktion			
Landschaft	Landschaftsbildfunktion	Entfernung von Gehölz- und Vegetationsbeständen, Abriss von Gebäuden, Sichtbeziehungen zum Nahversorgungszentrum	+	m
Boden	Biotoptbildungsfunktion	Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge während der Bauzeit, Inanspruchnahme von gewachsenem Boden (Versiegelung, Umlagerung), Beeinträchtigung von schutzwürdigem Boden, Bodenverunreinigungen durch Maschinen und Baufahrzeuge	++	v, m
	Grundwasserschutzfunktion	Abtrag von gewachsenem Boden, Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser während der Bauzeit	++	v, m
	Abflussregelungsfunktion	geringer Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser durch Versiegelung	+	-
Wasser	Grundwasserdargebotsfunktion	geringer Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser durch Versiegelung	+	-
	Grundwasserneubildungsfunktion			
	Grundwasserschutzfunktion	Einbau Trogbauwerk für die Bahnunterführung unterhalb des Grundwasserspiegels, Schadstoffeinträge in das Grundwasser während der Bauzeit	++	m
	Abflussregulation von Oberflächengewässern	-	-	-
	Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern	-	-	-
Kultur- und Sachgüter	Erhaltungsfunktion	Verlegung des Kriegsgefangenenendenkmal an einen anderen Standort, Abriss von Gebäuden	+	m

Erläuterung:

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

2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen

Schallschutz

Die schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms hat ergeben, dass durch die veränderte Verkehrsführung die Grenzwerte für den Tages- und Nachtzeitraum an einigen Immissionspunkten überschritten werden. Für die Anlaufpunkte an denen die Grenzwerte erstmalig überschritten werden sind demnach Schallschutz-Maßnahmen durchzuführen. Aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwänden ist aus städtebaulichen und räumlichen Gründen nicht realisierbar. Daher müssen passive Schallschutz-Maßnahmen zum Einsatz kommen (INGENIEURBÜRO HOPPE 2010).

Tiere

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planungen die Beseitigung von Gehölzen, die potentiell als Horst- oder Höhlenbaum verschiedener Vogelarten bzw. als Quartier für Fledermäuse dienen und der Abriss von Gebäuden, in denen sich Quartiere befinden können, ein wesentliches Problem hinsichtlich Verbotstatbeständen sein können (LÖKPLAN 2009). Es gibt allerdings keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten. Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen daher der *Vorsorge und zur Risikominderung*. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sollte eine *landschaftsökologische Baubegleitung* erfolgen. Diese soll bei der Beseitigung von Gehölzen und beim Abriss von Gebäuden sicherstellen, dass eventuell betroffene planungsrelevante Arten soweit (noch) möglich geschützt und ggf. umgesiedelt werden. Unmittelbar vor Abbruch- und Fällarbeiten sollte daher kontrolliert werden, ob Tiere direkt betroffen sind. Es sollte auf Fraß- und Kotpuren, Urinflecken sowie tote Tiere und offensichtliche Hangplätze geachtet werden. Der Abriss von Gebäuden sollte im Oktober abgeschlossen sein, wodurch eine Gefährdung von Fledermäusen in Winterquartieren ausgeschlossen wird. Die bei Fällarbeiten anfallenden Stämme sollten teilweise als stehendes oder liegendes Totholz an geeigneter Stelle des Plangebietes oder im unmittelbaren Umfeld (z.B. Bereich Kurpark) eingebracht werden, um zukünftig Quartiermöglichkeiten zu schaffen. Desweiteren können im Zuge von Neubauten und der Anpflanzung von Gehölzen Maßnahmen berücksichtigt werden, die geeignete Nist- und Quartiermöglichkeiten schaffen (vgl. LÖK PLAN 2009).

Landschaft

Zur landschaftlichen Einbindung der Planungen in das Ortsbild sollen im Bebauungsplan erhaltenswerte Gehölze festgesetzt werden. Während der Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Gehölzen fachkundig zu sichern und Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches zu vermeiden.

Desweiteren sind im Bereich des Nahversorgungszentrums Hochstämme zu pflanzen. Für je vier Stellplätze ist ein Baum in der Qualität 2 x v, ca. 190 cm hoch, 12 cm Stammumfang zu pflanzen. Als Baumarten kommen heimische Gehölze in Frage, wie Spitzahorn, Hainbuche, Esche oder Stieleiche.

Boden und Wasser

Die Versiegelungen sind auf das nutzungs- und erschließungstechnisch notwendige Maß zu reduzieren, die Bauarbeiten sind möglichst flächenschonend durchzuführen und Verdichtungen auf angrenzenden, nicht versiegelten Flächen zu vermeiden. Boden- und Grundwasser-Verunreinigungen durch Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz sind ebenfalls zu vermeiden.

Der durch Abtrag anfallende Mutterboden ist einer geeigneten Verwertung zuzuführen. Bei Verunreinigungen des Bodens muss eine fachgerechte Entsorgung erfolgen.

Im Zuge der Planumsetzung sind hinsichtlich der Altlastenproblematik bei konkreten Bauvorhaben gezielte Untersuchungen des Bodens unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung vorzunehmen. Die Untersuchungen sind mit dem Kreis Soest (Abfallwirtschaft/Bodenschutz) abzustimmen. Desweiteren sollte ein Grundwasser-Monitoring auf der Fläche nördlich der Gleisanlagen (Flurstück 84) erfolgen, da hier eine geringmäßige Kohlenwasserstoff-Index-Auffälligkeit festgestellt wurde (KLEEGRÄFE 2005). Zudem sollten hier bei einer mäßig intensiven Folgenutzungen u.a. alle nutzungsspezifischen Anlagenteile des ehemaligen Kfz-Werkstattbetriebes für Wartungs- und Reparaturarbeiten vollständig aus dem Untergrund entfernt werden. Im Falle einer Auskofferung sollten eine gutachterliche Begleitung und eine umweltgeologische Abnahme des Aushubplanums/Sohlbereiches erfolgen.

Kultur- und Sachgüter

Das Kriegsgefangenenendenkmal ist am momentanen Standort nicht zu erhalten. Die Verlegung des Denkmals sollte so erfolgen, dass dieses nicht beschädigt und im möglichst originalen Zustand an einen anderen geeigneten Ort wieder aufgebaut werden kann.

Sollten während der Bauphase Bodendenkmäler festgestellt werden, muss die entsprechende Fachbehörde beteiligt werden.

2.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnunterführung Langenwiedenweg“ und des Innenbereiches (§34 BauGB). Demnach ist nach §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Darüber hinaus gelten gem. § 4 (3) Landschaftsgesetz Vorhaben auf Flächen, die in Vergangenheit für verkehrliche Zwecke genutzt waren nicht als Eingriff (Vermerk zum Gesprächstermin Stadt Werl und Kreis Soest vom 05.08.2009).

2.5.3 Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten

Die Hammer Straße und der Langenwiedenweg stellen eine wichtige Verkehrsverbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Stadtgebiet dar. Ihre Funktion als Haupteinzelverkehrsstraße mit Anschluss an den Hansering (Nordumgehung) wird durch die höhengleichen Bahnübergänge beeinträchtigt. Mit der geplanten Unterführung Langenwiedenweg soll eine sichere und leistungsfähige Verkehrsführung hergestellt werden. Dies ist von besonderer Bedeutung, da prognostiziert wird, dass der Güterverkehr in den nächsten Jahren zunehmen wird. Im Jahr 2005 wurden verschiedene Varianten einer Bahnunterquerung untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass die Bahnunterführung im Bereich des Langenwiedenweg am sinnvollsten ist. Als Alternativen standen der Ausbau der vorhandenen Bahnunterführung Salinenring oder eine Umlegung des Verkehrs zur im Jahre 2008 fertig gestellten Bahnunterführung Schützenstraße zur Debatte. Diese Alternativen sind allerdings als nicht geeignet eingestuft worden, da sich hierdurch Umwege und eine Verkehrsverlagerungen ergeben würden, die zu erheblichen Problemen bei der Abwicklung der Verkehre führen würden. So würde sich durch den Ausbau der Bahnunterführung Salinenring und dem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen das Wohnumfeld deutlich verschlechtern und den Bereich der Schulen gefährden (STADT WERL 2011).

Somit wird die geprüfte Planung unter den genannten Gesichtspunkten als die sachdienlichste und verträglichste eingestuft.

3 Sonstige Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik

Die Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgte zum Einen durch Auswertung vorhandener Fachinformationssysteme und Karten und zum anderen durch Geländebegehungen. Desweiteren liegen Fachgutachten und Untersuchungen für den Bereich des Bahnhofsumfeldes vor, die als Grundlage für die Darstellung des Ist-Zustandes und zur Prognose des Umweltzustandes bei Planumsetzung herangezogen wurden. Hierzu zählen:

- Artenschutzrechtliches Fachgutachten für den B-Plan 102 „Bahnhofsumfeld“ in der Stadt Werl (LÖKPLAN 2009).
- Unterführung Langenwiedenweg in Werl. Grundwasser / Auftriebssicherung / Baugrubenherstellung (NENDZA & PARTNER 1994).
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (INGENIEURBÜRO HOPPE 2010).
- Deutsche Bahn AG Historische Erkundung Standort Kreis Soest (KRAUS & PARTNER GMBH 1998).
- Bodenuntersuchung für das Flurstück 84 (KLEEGRÄFE 2005).
- Entwurfsstand Längs- und Querschnitte zum Neubau des Straßentroges „Langenwiedenweg“ im Zuge der BÜ-Beseitigung (INGENIEURGESELLSCHAFT PLANEN UND BAUEN MBH 07/2010).
- Verkehrsumlegung und Überprüfung zum Gutachten Planung Bahnhofsumfeld - Entwicklungskonzept in Werl (PVT PLANUNGSBÜRO FÜR VERKEHRSTECHNIK ESSEN GMBH 2009).
- Entwurf Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (STADT WERL 2011).

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Grundwassermonitoring

Das Grundwasser weist im Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums eine geringmäßige Kohlenwasserstoff-Index Auffälligkeit auf. Es besteht zwar kein akuter Handlungsbedarf, allerdings sollte im Rahmen eines Grundwasser-Monitorings der auffallende Parameter im zeitlichen Abstand erneut untersucht werden (KLEEGRÄFE 2005).

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Werl stellt den Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ auf, hierdurch wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 „Langenwiedenweg“ fast komplett überplant.

Das vorrangige Planungsziel ist die Herstellung einer sicheren und leistungsfähigen Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer sowie die Aufhebung der Trennwirkung der Bahnlinie durch die Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge im Verlauf des Langenwiedenwegs und der Hammer Straße.

Die Planungen ziehen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter nach sich. Die Beeinträchtigungen werden vor dem Hintergrund der bestehenden deutlichen Vorbelastungen und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als gering bis mittel eingestuft. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden **keine erheblichen** Beeinträchtigungen prognostiziert.

Aufgestellt



Soest, im Februar 2011



B Ü R O S T E L Z I G

Landschaft | Ökologie | Planung

Thomä-Grandweger-Wallstr. 16 • 59494 Soest
Fon (02921) 36 19 0 • Fax (02921) 36 19 20
info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

5 Literatur

- GEOLOGISCHER DIENST NRW (2004): Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld.
- INGENIEURBÜRO HOPPE (2010): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“. Gutachten im Auftrag der Stadt Werl.
- INGENIEURGESELLSCHAFT PLANEN UND BAUEN MBH (2010): Entwurfsstand Längs- und Querschnitte zum Neubau des Straßentroges „Langenwiedenweg“ im Zuge der BÜ-Beseitigung.
- KLEEGRÄFE (2005): Bodenuntersuchung für das Flurstück 84. Gutachten im Auftrag der Stadt Werl.
- KRAUS & PARTNER GMBH (1998): Deutsche Bahn AG Historische Erkundung Standort Kreis Soest. Gutachten im Auftrag der Deutschen Bahn AG.
- LÖKPLAN (2009): Artenschutzrechtliches Fachgutachten für den B-Plan 102 „Bahnhofsumfeld“ in der Stadt Werl. – Gutachten im Auftrag der Stadt Werl.
- MEISEL, S. (1960): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 97 Münster. – Bad Godesberg.
- NENDZA & PARTNER (1994): Unterführung Langenwiedenweg in Werl. Grundwasser / Auftriebssicherung / Baugrubenherstellung. Gutachten im Auftrag der Stadt Werl.
- PVT PLANUNGSBÜRO FÜR VERKEHRSTECHNIK ESSEN GMBH (2009): Verkehrsumlegung und Überprüfung zum Gutachten Planung Bahnhofsumfeld - Entwicklungskonzept in Werl. Gutachten im Auftrag der Stadt Werl.
- STADT WERL (2011): Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“.

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 424			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input checked="" type="checkbox"/> Rates	am 25.02.2016 16.03.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor			
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 10.02.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-Re					

Titel: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Unterführung Langenwiedenweg" der Wallfahrtsstadt Werl

hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Sachdarstellung:

Der Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ wurde nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB geändert.

Aufgrund dessen wurden gem. § 4a (3) der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie die bis dahin im Verfahren eingegangenen nach Einschätzung der Wallfahrtsstadt Werl wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen BauGB im Zeitraum vom 24. November bis einschl. 23. Dezember 2015 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Im Rahmen der im o. g. Zeitraum durchgeführten erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden von der Öffentlichkeit Einwände vorgebracht.

Im Wesentlichen beziehen sich diese auf die vorgenommenen Einschränkungen der Einzelhandelsnutzungen auf dem „Rewe-Grundstück“ sowie die mit der Realisierung des Nahversorgungszentrums und der Bahnunterführung Langenwiedenweg eintretenden Veränderungen und deren Auswirkungen auf den heutigen Rewe-Markt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben z. T. Bezug genommen auf die Anregungen, die während der vorangegangenen Beteiligungen vorge-

bracht wurden. Bedenken, die zu einer Änderung der Planung führen wurden nicht geäußert.

Über die Abwägung sämtlicher im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten und zu beschließen.

Als nächster Verfahrensschritt sind die Bebauungsplanänderung als Satzung und die Begründung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Es werden:

- 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“

beschlossen.

Anlagen

- 1a) Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
- 1b) Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- 1c) Abwägung der Stellungnahmen aus den nach § 4a (3) BauGB erneuten Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- 2) Planentwurf (zeichnerischer Teil und textliche Festsetzungen)
- 3) Begründung mit Umweltbericht

eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung)	Abwägungsvorschläge
<p>1) Einwender 1, vertreten durch Rechtsanwalt und Steuerberater Schreiben vom 22.11.2013 (per Fax)</p> <p>Nach meinen Unterlagen war bereits unter dem 19.02.2002 ein Beschluss zur Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ ergangen. Am 17.04.2007 erfolgte dann die Beschlussfassung zur Erweiterung des Geltungsbereichs zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33. Ist die damalige Änderung nicht mehr verbindlich?</p> <p>1. In Abs. 2 Ihres Schreibens führen Sie aus, Ziel der Änderung sei die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, um die Attraktivität und Versorgungsfunktion der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum zu sichern und zu fördern.</p> <p>Das ist so nicht nachvollziehbar. Würde dieses Ziel tatsächlich bestehen, hätte es des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 102 - Bahnhofsumfeld nicht bedurft. Gerade das neue Versorgungszentrum wird dazu führen, dass die Attraktivität und Versorgungsfunktion der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum abnimmt. Dieses Nahversorgungszentrum liegt deutlich verkehrsgünstiger zur Innenstadt als die Gebiete, für die jetzt nur noch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden sollen.</p> <p>2. Laut Begründung soll es um die Steuerung der Ansiedlung von Einzel-</p>	<p>Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 19.02.2002 das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ eingeleitet (ohne Festlegung des Änderungsbereichs). Am 17.04.2007 - nachdem sich die planungsrelevanten Gesichtspunkte und Flächenansprüche konkretisiert haben - wurde die Abgrenzung des Änderungsbereichs beschlossen.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass im Zusammenhang mit der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg eine ganzheitliche Umgestaltung des Bahnhofsumfelds verfolgt wird, hat der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 14.05.2009 den seinerzeit gefassten Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ aufgehoben und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“, der den Bebauungsplan Nr. 33 größtenteils überlagert, beschlossen.</p> <p><u>zu den Punkten 1 bis 3</u></p> <p>Ziel des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ ist im Zusammenhang mit der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg (neue Trassierung) eine ganzheitliche Umgestaltung des Bahnhofsumfelds. Durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums nördlich des Bahnhofes soll - neben der Behebung des städtebaulichen Missstandes - eine marktfähige, wohnortnahe Versorgungseinheit für das nördliche Stadtgebiet mit ca. 6.000 Einwohnern geschaffen werden. Dieses Ziel entspricht dem Zentrenkonzept der Stadt Werl, das neben der Innenstadt als Hauptzentrum u. a. 5 Nahversorgungsschwerpunkte wie den „Nahversorgungsschwerpunkt Nord“ vorsieht (s. Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl, BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln, Sept. 2005, S. 52).</p>

handelsbetrieben gehen. Beim Rewe-Markt meiner Mandantin geht es aber nicht um Ansiedlung. Dieser Markt prägt den dortigen Bereich seit Jahrzehnten und dient der wohnortnahen Versorgung der dortigen Bevölkerung.

3. Die stadteigene GWS will die Vermarktung ihrer Flächen durch die Gründung des Nahversorgungszentrums bewirken und insofern die Rewe als Mieter des Objekts meiner Mandantin abwerben - die Stadt Werl/die GWS hat entsprechende Verhandlungen geführt -, um diese im Nahversorgungszentrum zu platzieren. Sie nimmt bei Durchführung der Maßnahme meiner Mandantin die Existenzgrundlage und damit die Altersvorsorge. Bei dem Grundstück handelt es sich um das wesentliche werthaltige Vermögen meiner knapp 74 Jahre alten Mandantin, die ihre Alterssicherung aus den Mieteinnahmen darstellen muss.

a) Insofern verweise ich auf meine Ausführungen zum Verfahren betreffend den Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Werl „Bahnhofsumfeld“ vom 26.06.2009 mit der Maßgabe, dass die Ausführungen, die

Des Weiteren wurde in der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel festgestellt, dass das geplante Nahversorgungszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m² an dem geplanten Standort verträglich ist. Bei einer möglichen Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Umfeld des geplanten Nahversorgungszentrums können jedoch negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Deshalb soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesteuert werden. In den Bebauungsplänen Nr. 102 und Nr. 33, 1. Änderung, sind folglich in den festgesetzten Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Aufgrund der am südlichen Langenwiedenweg ansässigen Geschäfte sind hier ergänzend zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten Lebensmittel zulässig.

Es wurde von Seiten der Stadt Werl/GWS kein Einfluss auf den Investor bei der Wahl der Betreiber genommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der heutige am südlichen Langenwiedenweg ansässige Rewe-Markt aufgrund besserer Entwicklungsmöglichkeiten z. B. in das geplante Nahversorgungszentrum umsiedeln würde. In diesem Fall wäre eine Nachnutzung des heutigen Rewe-Grundstücks durch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und Lebensmitteln (einschl. Aktionsartikel bis max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche) möglich. Die Zulässigkeit von Lebensmitteln an dieser Stelle ist dadurch begründet, dass dem heutigen Rewe-Markt ein Bestandsschutz eingeräumt werden soll und bei einem möglichen Auszug des Rewe-Marktes die heutige Rewe-Immobilie auch durch einen anderen Lebensmittelanbieter nachgenutzt werden könnte. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 die Existenzgrundlage der Eigentümerin des Rewe-Grundstücks genommen wird, da Lebensmittel weiterhin zulässig sind (auch nach einem möglichen Auszug des Rewe-Marktes).

Durch die im Bebauungsplan Nr. 102 (in Aufstellung) festgesetzte Bahnunterführung Langenwiedenweg und die damit verbundene neue Straßenführung wird eine Teilfläche (ca. 900 m²) des heutigen

auf einen Flächenbedarf von 2.500 qm abstellen, nicht aufrecht erhalten werden, nachdem der Flächenbedarf jetzt mit ca. 900 qm angegeben ist.

- b) Sobald Rewe in das Nahversorgungszentrum umgezogen ist, soll der in der Begründung genannte Schutz des Rewe-Marktes entfallen.

Dies ergibt sich zwar nicht aus der jetzt überlassenen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33, aber aus den Ausführungen zum Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“. Dort heißt es auf Seite 16:

„Das Grundstück des heutigen Rewe-Marktes liegt in einem, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten, Mischgebiet, in dem u.a. Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Die Einzelhandelsnutzungen sind nicht eingeschränkt. Sollte bei einer möglichen Umsiedlung des Rewe-Markts in das geplante Nahversorgungszentrum eine Folgenutzung auf dem jetzigen Rewe-Grundstück angesiedelt werden, die nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist, ist steuernd einzugreifen. Ein im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 21.06.2011 gefasster Beschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 für den Bereich des heutigen Rewe-Standortes, der die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches zum Ziel hat, bildet die Grundlage dafür.“

Der für das Rewe-Grundstück bestehende Bestandsschutz soll - rechtswidrig - aufgehoben werden. Zunächst will man den Bestandsschutz, der sich uneingeschränkt auf den Betrieb von Einzelhandelsgeschäften bezieht, einschränken, indem er nur noch ausnahmsweise für Lebensmittel und Aktionsartikel (max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche) erteilt wird. In einem zweiten Schritt wird der so schon begrenzte Bestandsschutz dann weiter reduziert, in dem er nur für den Betrieb des Rewe-Marktes erhalten werden soll. Andere Betreiber von Lebensmittelgeschäften mit Aktionsartikeln auf dem Rewe-Grundstück sollen zukünftig ausgeschlossen werden.

Rewe-Grundstücks benötigt. Das ist aber nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33.

s. Ausführungen oben

s. Ausführungen oben

Sobald Rewe das Objekt, auf Veranlassung der Stadt bzw. der stadteigenen GWS verlassen hat, ist der Bestandsschutz der Art reduziert, dass das Objekt wirtschaftlich kaum noch verwertbar ist. Ohne wirtschaftliche Nachnutzungslösung durch die Stadt/ möglichen Investor drohen jahrelanger Leerstand, Verfall des Objekts und Existenzvernichtung meiner Mandantin!!!

- c) Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ dient nicht der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (Hauptzentrum Innenstadt), sondern dem Konkurrentenschutz der Unternehmen, die im Nahversorgungszentrum angesiedelt werden sollen.

Das gilt zumindest insoweit als durch die Planänderung verhindert werden soll, dass auf dem Rewe-Grundstück ein anderer Lebensmittelmarkt eines Rewe-Konkurrenten betrieben wird. Dem Rewe-Grundstück würde der Bestandsschutz vollends entzogen.

Hier soll der Rat der Stadt „vor den Karren der GWS gespannt werden“, um die städtischen Flächen möglichst gewinnbringend an Investoren veräußern zu können. Ohne Rewe als Hauptmieter und die Gewähr, dass sich auf dem heutigen Rewe-Markt-Grundstück kein Konkurrenzunternehmen niederlassen darf, wird der Profit eines potenziellen Investors und damit der Verkaufserlös für die städtischen Flächen deutlich reduziert. Die öffentliche Planungshoheit der Gemeinde wird missbraucht, um privatwirtschaftliche Interessen der Stadt durchzusetzen.

Wir sehen sowohl die Beschlussvorlage Nr. 416 vom 19.05.2011 zur Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 21.06.2011 als auch die Begründung zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ als Irreführung der Ratsmitglieder an, denn es wird dort ein Bestandsschutz des Rewe-Grundstücks bei Zustimmung zur ersten Änderung des Bebauungsplans vorgegaukelt, obwohl dieser vermeintliche Bestandsschutz dadurch ausgehebelt wird, dass der Mieter des Rewe-

s. Ausführungen oben

Wie oben beschrieben kann durch die, in der Bebauungsplanänderung getroffene Festsetzung eines Mischgebietes, in dem u. a. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und Lebensmitteln (Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche und einschl. Aktionsartikel bis max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche) zulässig sind, bei einem möglichen Auszug des Rewe-Marktes die heutige Rewe-Immobilie auch durch einen anderen Lebensmittelanbieter nachgenutzt werden.

s. Ausführungen oben

Grundstücks auf Initiative der Stadt in das Nahversorgungszentrum abwandert und aufgrund dieses Faktums die Nachnutzung für das Grundstück meiner Mandantin im gleichen Umfang beschränkt wird, wie sie für die Flächen gilt, die bisher noch keinen Bestandschutz hatten.

4. Die zukünftige wirtschaftliche Nutzung des Rewe-Grundstücks wird zusätzlich noch dadurch vermindert, dass für die geplante Bahnunterführung eine Fläche von 900 m² des Rewe-Grundstücks benötigt wird. Dieser Flächenverlust kann nicht dadurch ausgeglichen werden, dass die südlich an das Rewe-Grundstück angrenzende städtische Fläche umgestaltet und dem Rewe-Grundstück zugeordnet wird, wie auf Seite 4 der Begründung, vorletzter Absatz, ausgeführt wird. Selbst wenn es zu einem entsprechenden Grundstückstausch käme, würden auf dem Rewe-Grundstück wenigstens 10 Stellplätze entfallen, die nach der Stellplatzverordnung der Stadt Werl aber erforderlich sind, um das Gebäude des Rewe-Grundstücks nutzen zu können.
5. Die Stadt übersieht, dass 2005 planungsrechtlich vorgesehen war, dass der Investor eine Folgenutzung für das jetzige Rewe-Grundstück herbeiführen sollte. Nur unter dieser Prämisse hatten die Träger der öffentlichen Belange ihren Planungen zum Nahversorgungszentrum zugestimmt. Heute ist ein möglicher Investor nicht mehr an die Nachnutzung des Rewe-Handelszentrums gebunden, da der Rat sowohl im Rahmen der 79. Änderung des Flächennutzungsplans, als auch des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ seitens der Verwaltung unzutreffend dahingehend informiert wurde, der Eigentümer habe überzogene Kaufpreisforderungen. Daher sei die Vorgabe, der potentielle Investor solle eine Folgenutzung für das Rewe-Grundstück meiner Mandantin herbeiführen, nicht einzuhalten gewesen.

Wie bereits in meinem Schreiben vom 26.09.2009 ausgeführt, trifft dies nicht zu. Dennoch wird diese Behauptung aufrechterhalten.

In der gemeinsamen Sitzung mit dem Steuerberater der Mandantin, dem Geschäftsführer der GWS, Ihnen und dem Unterzeichneten vom 18.04.2008 wurde das einzige bis dahin abgegebene Kaufpreisange-

Durch die im Bebauungsplan Nr. 102 (in Aufstellung) festgesetzte Bahnunterführung Langenwiedenweg und die damit verbundene neue Straßenführung wird eine Teilfläche (ca. 900 m²) des heutigen Rewe-Grundstücks benötigt. Unter Hinzunahme der südlich an das Rewe-Grundstück angrenzenden Flächen ist eine Kompensation möglich. Trotz einer geringfügigen Reduzierung der Stellplatzanzahl ist von einem ausreichenden Stellplatzangebot für einen Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche auszugehen. Im Entwurf der Bebauungsplanänderung ist eine mögliche Anordnung der Stellplätze dargestellt.

Bisher konnte zwischen der Stadt / einem Investor kein Einvernehmen mit der Eigentümerin des Rewe-Grundstücks hinsichtlich des Kaufpreises erzielt werden.

bot mitgeteilt und es bestand Einigkeit unter den Anwesenden, dass das Angebot keinesfalls wertangemessen war.

Wäre der Rat tatsächlich über diesen Umstand informiert worden, hätte er einer Änderung des Inhalts, dass die Folgenutzung auf dem Rewe-Grundstück und die Entwicklung des Nahversorgungszentrums unabhängig voneinander gelöst werden sollen, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlich nicht zugestimmt.

Diese Trennung entspricht nicht den Vorgaben der Bezirksregierung Amsberg. In einem zwischen der Stadt und der Bezirksregierung am 06.10.2009 geführten Gespräch hatte die Bezirksregierung Arnberg deutlich gemacht, dass die Belange des Rewe-Grundstückseigentümers zu berücksichtigen seien. Damaliger Lösungsvorschlag war, die vorgesehene Gesamtverkaufsfläche für das geplante Nahversorgungszentrum auf 2 Standorte zu verteilen, nämlich auf das Nahversorgungszentrum und das jetzige Rewe-Grundstück. Die Verwaltung hat diese Planungsalternative völlig unbeachtet gelassen.

6. Unzutreffend ist die Behauptung, das Nahversorgungszentrum sei dringend erforderlich, weil durch den bestehenden Rewe-Markt und den etwa 800 m entfernt liegenden Aldi-Markt die Nahversorgung im nördlichen Bereich nicht sichergestellt werden könne. So wurde im Entwurf der Begründung zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl auf Seite 6 oben behauptet, der vorhandene Rewe-Markt sei nur eingeschränkt in der Lage, eine den Marktanforderungen gerecht werdende Erweiterung vorzunehmen (zum Beispiel eine Vergrößerung des Getränkemarkts).
Auch diese Information ist falsch. Es wäre durchaus eine Aufstockung des Gebäudes um eine weitere Etage auf Grund des seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 33 „Langenwiedenweg“ ebenso möglich, wie die Schaffung weiterer Verkaufsflächen bei Abriss des auf dem Rewe-Grundstück stehenden, nicht denkmalgeschützten Fachwerkhäuses.

7. Zielsetzung der 79. Änderung des Flächennutzungsplans soll die wohnortnahe Versorgung im nördlichen Stadtgebiet sein, um dem Leitge-

In einem Gespräch mit der Bezirksregierung am 06.10.2009 ging hervor, dass aus Sicht der Bezirksregierung ein Nahversorgungszentrum im Werler Norden sinnvoll ist und nicht gegen die Ziele der Raumordnung verstößt. Es wurde der Vorschlag eingebracht, die für das Nahversorgungszentrum vorgesehene Gesamtverkaufsfläche auf zwei Standorte (Nahversorgungszentrum und jetziges REWE-Grundstück) zu verteilen. Dieser Lösungsvorschlag wurde sowohl von potentiellen Investoren als auch von möglichen Betreibern des geplanten Nahversorgungszentrums abgelehnt. Außerdem wäre bei dieser Variante von zusätzlichen Verkehrsströmen auszugehen. Aus Sicht der Bezirksregierung wäre bei einer möglichen Umsiedlung des Rewe-Marktes in das geplante Nahversorgungszentrum die Ansiedlung eines Discounters auf dem Rewe-Grundstück vorstellbar. Zudem wäre es denkbar, den im Norden gelegenen Aldi auch in das geplante Nahversorgungszentrum umzusiedeln, um hier eine Kombination von Vollsortimenter und Discounter zu ermöglichen.

Eine Aufstockung des Rewe-Gebäudes um eine weitere Etage wäre zwar planungs-/baurechtlich möglich, aber ist anzunehmen, dass es sich um keine zukunftsfähige Lösung handeln würde. Die Schaffung von weiteren Verkaufsflächen an der Stelle des Fachwerkhäuses entspricht nicht den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 und im Bebauungsplan Nr. 102 (in Aufstellung), da hier eine Verkehrsfläche festgesetzt ist.

danken der „Stadt der kurzen Wege“ vor dem Hintergrund des demografischen Wandels Rechnung zu tragen.

Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 33 soll sein, den zentralen Versorgungsbereich im Hauptzentrum zu sichern.

Im nördlichen Stadtgebiet befinden sich der Rewe-Markt und der Aldi-Markt. Zwischen ihnen ist lediglich eine Strecke von noch nicht einmal 800 m zurückzulegen. Kein Bewohner muss mehr als 400 m zurücklegen, um eine wohnortnahe Lebensmittelversorgung zu erhalten.

Eine Abwanderung des Kundenstroms vom Innenstadtzentrum zum Rewe-Grundstück nach Umzug von Rewe in das NVZ bei Fortbestehen des Bestandsschutzes ist völlig unwahrscheinlich und durch nichts belegt. In der Vergangenheit hat es eine solche Abwanderung nicht gegeben.

Hingegen ist eine Kundenabwanderung aus dem Hauptzentrum zum neuen Nahversorgungszentrum mit dem beliebten Rewe-Markt sehr wahrscheinlich, da dieses deutlich verkehrsgünstiger zum Hauptzentrum liegt, als zum Beispiel das Rewe-Grundstück oder der Aldi-Markt. Gerade die geplante Bahnunterführung und Zuwegung „An der Bundesbahn“ wird zu einem erheblichen Kundenstrom aus dem Hauptzentrum in das NVZ führen, zumal sich dort mit geplanten 171 Stellplätzen eine weitaus bessere Parkplatzsituation ergeben wird.

8. Entsprechend der jetzigen Verkehrsplanung soll die Brandisstraße gesperrt werden. Da über diese Straße zukünftig kein Verkehr mehr in westliche Richtung abfließen kann, wird es zu einer vermehrten Belastung des Langenwiedenwegs kommen, die wiederum zu einem erheblichen Rückstau bis in das unmittelbar an der Nordseite des Rewe-Grundstücks beginnenden Wohngebietes und damit zu einer deutlichen Steigerung der Emissionsbelastung führen wird.

Das geplante Nahversorgungszentrum bietet einen zukunftsfähigen Alternativstandort, der die heute bei den Verbrauchern weit verbreitete Kombination von Einkäufen bei einem frischeorientierten Vollsortimenter und einem preisaggressiven Discounter ohne zusätzliche Einkaufsfahrten ermöglicht. Des Weiteren wird dem im Zentrenkonzept formulierten „Nahversorgungsschwerpunkt Nord“ Rechnung getragen.

Im Hinblick auf das geplante Nahversorgungszentrum liegt ein deutlicher Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel und Getränke), die lt. Strukturuntersuchung zum Einzelhandel (s. S. 71) nicht im Widerspruch zu der Zielsetzung, zentrenrelevante Sortimente im Wesentlichen auf die Innenstadt zu beschränken, um diese als mittelzentralen Versorgungsstandort zu sichern und zu stärken, stehen.

Durch einen Kreisverkehr, der der Bahnunterführung vorgelagert ist, wird der Langenwiedenweg mit der Hammerstraße verknüpft. Damit einher geht die Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg. Die Verkehrsbelastungen auf der Hammer Straße und auf dem Langenwiedenweg werden durch die Abbindung der Brandisstraße und durch die Realisierung des Nahversorgungszentrums zunehmen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 wurde auf Grundlage eines verkehrstechnischen Gutachtens (PVT, Essen, April 2009) eine Geräuschimmissionsuntersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe, Dortmund, Nov. 2010) erstellt. Gem. den Ergebnissen dieser Untersuchung sind im Bebauungsplan Nr. 102 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Das ist aber nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33.

9. Der Erhaltungszustand der planungsrelevanten Arten mag zwar gut sein, nachteilig wirkt sich die Maßnahme aber auf den „Gartenrotschwanz“ aus. Die Verwaltung geht davon aus, dass diese Art in den Gärten des größeren Umfeldes wesentlich bessere Lebensstätten finden wird. Das ist nicht nachvollziehbar. Wenn das schon heute nicht der Fall ist, obwohl die nördlich des Rewe-Grundstücks festgesetzte Kinderspielplatzfläche als solche nicht genutzt wurde und insofern als Brachfläche Schutzraum für den „Gartenrotschwanz“ liefern konnte, sein Erhaltungszustand aber eher als ungünstig bezeichnet werden muss, kann nicht unterstellt werden, dass bei Wohnbebauung dieser Fläche wesentlich bessere Lebensstätten entstehen. Die tatsächlich günstigen Lebensstätten für diese Vogelart - die ungenutzten Flächen im Bereich des Spielplatzes, des Bahnhofsvorplatzes und des neuen Nahversorgungszentrums werden durch die Wohnbebauung und das geplante NVZ beseitigt. Dies gilt umso mehr, als zukünftig ein deutlich gesteigertes Verkehrsaufkommen mit entsprechender Emissionsbelastung dazu führen wird, dass gerade diese Vogelart im Plangebiet keinen Rückzugsraum für die Erhaltung der Art mehr vorfinden wird.

10. Darüber hinaus wird die erstrebte Wohnbebauung nicht nur der Spielfläche, sondern auch die gewerbliche Ansiedlung des Nahversorgungszentrums zu einer deutlichen Versiegelung der Fläche führen, mit den bekannten Auswirkungen auf Fauna und Flora, sowie die erhebliche Belastung der Abwasserkanäle.

Abschließend ist festzustellen:

Wenn die Stadt ihre privatwirtschaftlichen Interessen mit den Mitteln der Bauleitplanung zu Lasten der betagten Mandantin einseitig unter Irreführung des Rates durchsetzen will, darf sich die Stadt nicht wundern, wenn meine Mandantin als Eigentümerin des für die neue Verkehrsanlage benötigten Grundstücks alle ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen Mittel ausschöpft, um ihre eigene Existenz zu sichern.

Für den Gartenrotschwanz als planungsrelevante Art mit einem ungünstigen Erhaltungszustand wird im Abgleich mit den Habitatvorgaben von keiner existentiellen Abhängigkeit in Bezug auf den Bereich der Bebauungsplanänderung ausgegangen. Die Flächen im Plangebiet sind größtenteils versiegelt und überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Die durch ein allgemeines Wohngebiet überplante Grünfläche (ca. 490 m²) nördlich des Rewe-Marktes wird aufgrund der unmittelbar angrenzenden Nutzungen (Mehrfamilienhaus, Kindergarten, Rewe-Markt) als Habitat für den Gartenrotschwanz als eher ungeeignet eingestuft. Davon abgesehen wird ein Vorkommen des Gartenrotschwanzes im Plangebiet für sehr unwahrscheinlich gehalten. Es ist davon auszugehen, dass für diese Vogelart im Umfeld, insbesondere in den Gärten, wesentlich bessere Lebensstätten bestehen. Beispielfhaft wird die süd-westlich an den Änderungsbereich angrenzende Gartenfläche mit Obstbaumbestand genannt.

Im weiteren Bauleitplanverfahren werden im Rahmen des Umweltberichtes die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.

Der Vorwurf der Irreführung wird zurückgewiesen, ansonsten werden die abschließenden Ausführungen zur Kenntnis genommen.

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung)	Abwägungsvorschläge
<p>1) Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 53 (Immissionsschutz) Schreiben vom 03.09.2013 (Eingang per Email)</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde vereinbar sind. Gegen die Festsetzungen im Planentwurf bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2) PLEdoc GmbH Schreiben vom 03.09.2013 (Eingang per Email)</p> <p>Im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständigkeit und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.</p> <ul style="list-style-type: none">- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen (ehemals E.ON Ruhrgas AG)- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg- GasLINE Telekommunikationsnetz ges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen <p>Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger</p>	<p>Der beigefügte Übersichtsplan wurde auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft. Es wurden keine Unstimmigkeiten festgestellt.</p> <p>Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber wurden bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen etc. gesondert eingeholt.</p>

Wallfahrtsstadt Werl

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

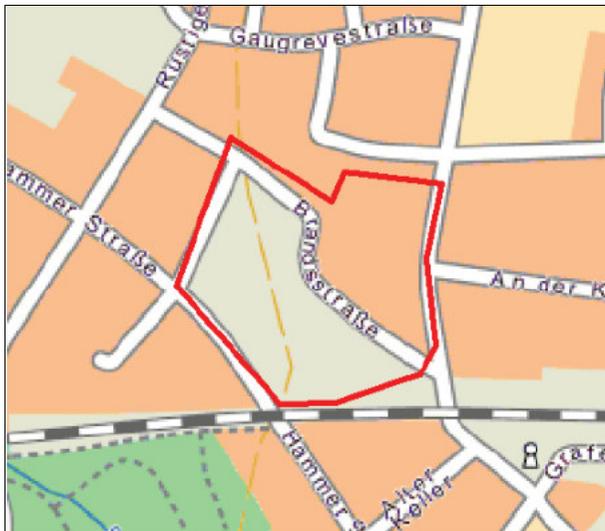
Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4 (1) BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (29.08.2013 - 04.10.2013)

Seite 10 von 17

Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

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

Übersichtsplan



Soweit Versorgungsunternehmen durch konkrete Bauvorhaben betroffen sind, werden sie im Zuge der Ausführungsplanung erneut beteiligt und dann über mögliche Änderungen informiert.

3) LWL-Archäologie für Westfalen Schreiben vom 03.09.2013 (Eingang per Email)

Gegen die Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken. Der südliche Planbereich ist durch die bestehenden Bauungen stark überprägt, weshalb eine dortige Erhaltung von Bodendenkmalsubstanz eher unwahrscheinlich ist. Dennoch kann die Entdeckung von bisher noch unbekannt archäologischen Fundstellen nicht vollständig ausgeschlossen werden, weshalb weiterhin der in der Begründung genannte Punkt Denkmalschutz „Grundsätzlich

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>können bei Bodeneingriffen...“ für das Plangebiet zu beachten ist.</p> <p>Gegen die Erweiterung des im nördlichen Plangebiet festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes in Richtung Westen (bisher als Kinderspielplatz festgesetzte Fläche) bestehen jedoch Bedenken. Es handelt sich hier um eine bisher noch unbebaute Grünfläche, die vermutlich noch nicht modern gestört ist. Nördlich dieses Planbereiches liegen einige steinzeitliche Fundstellen (4413,95; 4413,162; 4413,71) und im südlichen Bereich ebenfalls eine steinzeitliche Fundstelle sowie eine bandkeramische Siedlung (4413,86:01-11; 4413,175; vergl. Anlage 3 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33). Steinzeitliche und bandkeramische Fundstellen/Siedlungen weisen meist, das hat die Erfahrung gezeigt, große Ausdehnungen auf. Daher ist damit zu rechnen, dass in dem genannten Erweiterungsbereich weitere steinzeitliche/bandkeramische Bodendenkmalsubstanz bei Bodeneingriffen aufgedeckt wird. Zudem könnten hier aber auch, aufgrund der relativen Nähe zum Stadtkernbereich und zu den ehem. Salinen Neuwerk und Höppe, bisher noch unbekannte mittelalterliche oder neuzeitliche Fundstellen entdeckt werden.</p> <p>Daher bitten wir Sie, Bodeneingriffe im Bereich der geplanten Wohnbaufläche frühzeitig mit unserem Hause abzustimmen, um eine archäologische Begleitung - vor allem des Oberbodenabtrags - durch einen Mitarbeiter unseres Amtes sicherzustellen. Bitte beachten Sie, dass der Oberbodenabtrag, aufgrund der aktuellen personellen Situation unseres Hauses, mit einigem Vorlauf vor den eigentlichen Baumaßnahmen durchgeführt werden sollte, damit es nicht zu unnötigen Verzögerungen im Bauablauf und dadurch zu Mehrkosten kommt.</p> <p>Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Böschungsschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden.</p>	<p>In die Bebauungsplanänderung (Plan und Begründung) wird folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p><i>„Bodeneingriffe sind frühzeitig mit dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) abzustimmen, um eine archäologische Begleitung - vor allem des Oberbodenabtrags - durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Böschungsschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden.“</i></p> <p>Des Weiteren wird bei einem konkreten Bauvorhaben der Bauherr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen.</p>
<p>4) Unitymedia NRW GmbH Schreiben vom 05.09.2013 (Eingang per Email)</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabel-</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>netz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p>	
<p>5) Thyssengas Schreiben vom 04.09.2013</p> <p>Durch die o. g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6) Westnetz GmbH Schreiben vom 05.09.2013</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Zum o. g. Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich der geplanten Bahnunterführung betreiben wir Fernmeldeleitungen. Diese müssen evtl. bei der Erstellung der Unterführung umgelegt werden. Im Gebiet der Stadt Werl betreibt die RWE Deutschland AG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gas-Hochdruckanlagen,- Strom-Hochspannungsverteilstromanlagen,- Strom-Verteilnetzanlagen <p>Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilnetze Strom der Westnetz GmbH. Die Strom-Verteilnetzanlagen der Westnetz GmbH verlaufen dort mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet. Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilstromanlagen der Westnetz GmbH verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7) Gelsenwasser AG</p>	

<p>Schreiben vom 05.09.2013</p> <p>Für die Benachrichtigung über das o. g. Verfahren danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8) Evangelische Kirche von Westfalen, Baureferat Schreiben vom 17.09.2013</p> <p>Gegen die o. g. Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9) Bezirksregierung Arnsberg Schreiben vom 25.09.2013</p> <p>Belange der allgemeinen Landentwicklung/Agrarstruktur sind von dieser Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10) IHK Arnsberg Schreiben vom 27.09.2013 (Eingang per Email)</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir die Planung mit dem Ziel, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern, um die Attraktivität und die Versorgungsfunktion der Innenstadt als Hauptzentrum zu sichern und zu fördern.</p> <p>Insofern hatten wir bereits in der Vergangenheit im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (der u. a. die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen „Nahversorgungsschwerpunkt“ im Werler Norden zum Ziel hat) darauf hingewiesen, dass eine Überplanung des hier in Rede stehenden Plangebietes notwendig ist, um etwaige über den Bestandsschutz hinausgehende Einzelhandelsentwicklungen mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszu-schließen. Dieser Forderung wird mit der aktuellen Planung Rechnung getragen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11) Bezirksregierung Arnsberg, höhere Landschaftsbehörde Schreiben vom 24.09.2013</p> <p>Aus Sicht der höheren Landschaftsbehörde möchte ich folgende Hinweise</p>	

geben:

Der bestehende Regionalplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Von der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Landschaftsschutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler betroffen. Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, so sollen im Geltungsbereich nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Die Art der baulichen Nutzung verändert sich nicht. Eine festgesetzte öffentliche Gründlandfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und eine weitere Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern werden aufgegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens brauchen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden, da sie als vor dem planerischen Eingriff erfolgt oder zulässig gelten. Da Nutzungsänderungen von Flächen geplant sind, ist demnach eine Eingriffsbilanzierung erfolgt. Die Abwertung der Grünfläche entlang der Brandisstraße um eine Wertstufe ist methodisch nicht nachvollziehbar. Das Nicht-Umsetzen von Vorgaben kann nicht positiv im Rahmen der Eingriffsregelung angerechnet werden. Das sollte zukünftig beachtet werden. Der Korrekturfaktor um jeweils eine Wertstufe ist nicht nachvollziehbar, die überplanten Flächen sollten in der Eingriffsbilanzierung so bewertet werden, wie sie im Bebauungsplan festgelegt sind. Die Eingriffsbilanzierung muss daher überarbeitet werden.

Aus Sicht der höheren Landschaftsbehörde sind die getroffenen Vorgaben (Kompensation der Eingriffe und ggf. Pflanzgebote) eindeutig rechtsver-

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 am nördlichen Rand der Brandisstraße festgesetzte Grünfläche wird im Süden von der Brandisstraße und im Norden von dem Parkplatz des heutigen Rewe-Marktes begrenzt. Durch ihre Lage und den damit verbundenen Einschränkungen übernimmt diese Grünfläche kaum ökologische Funktionen. Vielmehr dient sie als 2 bis 3 m breiter Trennstreifen zwischen der Brandisstraße und dem Rewe-Parkplatz. Daher wird an der in der Eingriffsbilanzierung vorgenommenen Abwertung um eine Wertstufe festgehalten.

In Bezug auf den Wegfall einer Teilfläche der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Grünfläche im Bereich des Heilighäuschens (54,20 m²) wird der Anregung gefolgt. Die Eingriffsbilanzierung wurde dahingehend überarbeitet, dass für diese Teilfläche keine Abwertung vorgenommen wird, da sie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzt ist und bei Umsetzung im Zusammenhang mit den angrenzenden Grünflächen ökologische Funktionen übernehmen würde.

bindlich zu machen, um ihre Umsetzung zu gewährleisten. Laut Begründung soll das ermittelte Defizit an Biotopwertpunkten im Flächenpool Stadtwald ausgeglichen werden. Dazu soll ein entsprechender Ablösevertrag geschlossen werden.

Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Gem. § 44 BNatSchG wurde zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ vom Planungsbüro LökPlan erarbeitet wurde. Die zum Thema Artenschutz gemachten Aussagen sind nicht ganz nachvollziehbar. Für das Messtischblatt 4413 LANUV wird für den Gartenrotschwanz ein ungünstiger Entwicklungszustand mit absteigender Tendenz angegeben. In der beigefügten Anlage 1, die eine Auflistung der planungsrelevanten Arten für den Lebensraumtyp Acker, Weinberge zeigt, ist der Gartenrotschwanz nicht angegeben. Die Aussage, dass der Gartenrotschwanz in den Gärten des größeren Umfeldes wesentlich bessere Lebensstätten findet, ist näher zu verifizieren. Der Gartenrotschwanz ist eine typische Vogelart der reich strukturierten Dorflandschaften, dessen Lebensraum durch das geplante Vorhaben um 445,50 m² versiegelt und somit entwertet wird.

Da ich davon ausgehe, dass die durchgestrichenen Vogelarten nicht nachgewiesen wurden, fehlen Aussagen zu einer wesentlichen planungsrelevanten Vogelart - dem Rotmilan, der sich in einem schlechten Erhaltungszustand befindet. Für das Messtischblatt ist der Rotmilan als Brutvogel angegeben. Der Rotmilan ist eine seltene und gefährdete Art. Etwa 60 % des Gesamtbestandes von Rotmilan lebt als Brutvogel in Deutschland. Diese Art zu erhalten, ist folglich von weltweitem Interesse und nicht nur landesweit oder auf nationaler oder europäischer Ebene von Bedeutung. In der Begründung wird nicht auf den Rotmilan eingegangen. Da der Rotmilan eine Brutvogel der offenen, reich gegliederten Landschaft mit Feldgehölzen und Wäldern ist, geh ich davon aus, dass keine arten-

Die Anlage 1 der Begründung (Auflistung planungsrelevanter Arten) wurde aktualisiert. Anstelle des Lebensraumtyps: Äcker, Weinberge wurde der Lebensraumtyp: Gärten, Parkanl., Siedlungsbrachen zugrunde gelegt. Unter dieser Vorgabe ist in der Auflistung planungsrelevanter Arten auch der Gartenrotschwanz angegeben. Sein Erhaltungszustand ist als ungünstig eingestuft. Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) wird auf Seite 16 die Aussage getroffen, dass ein Vorkommen des Gartenrotschwanzes im Plangebiet für sehr unwahrscheinlich gehalten und davon ausgegangen wird, dass für diese Vogelart im Umfeld, insbesondere in den Gärten, wesentlich bessere Lebensstätten bestehen. Beispielhaft wird die süd-westlich an den Änderungsbereich angrenzende Gartenfläche mit Obstbaumbestand genannt.

Für das Messtischblatt 4413 ist der Rotmilan als „wahrscheinlich brütend“ angegeben (FT-4413-0002). Der Fundort befindet sich in einem Abstand von ca. 600 m süd-östlich des Plangebietes. Hierzu wird im artenschutzrechtlichen Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ auf Seite 7 die Aussage getroffen, dass ein Brutvorkommen des Rotmilans hier im Innenstadtbereich von Werl definitiv ausgeschlossen werden kann. Diese Einschätzung wurde in die Begründung aufgenommen (s. Teil II Umweltbericht, S. 16).

<p>schutzrechtliche Betroffenheit erkennbar ist, da das Vorhaben im Bebau-ten Bereich stattfindet.</p> <p>Vorstehende Stellungnahme ergeht nur aus landschaftspflegerischer Sicht und beinhaltet keine Zustimmung/Genehmigung auf der Grundlage des Baugesetzbuches und/oder des Landesplanungsgesetzes.</p>	
<p>12) LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen Schreiben vom 26.09.2013</p> <p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege.</p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft steht ein Heiligenhäuschen auf der Verkehrsinsel. Es steht seit dem 07.07.1983 unter Denkmalschutz. Das Heiligenhäuschen ist das älteste und größte in der Stadt Werl.</p> <p>Auf S. 7 der Begründung zum Bebauungsplan wird formuliert, dass bei der Umsetzung der Planung das Denkmal an seinem Standort erhalten werden kann. Hier sollte es nicht nur um die Erhaltung am Standort gehen. Im Zusammenhang mit der Gesamtverkehrsplanung sollte das Denkmal in eine große Grünfläche integriert sein und dort von Bäumen flankiert werden. Die vorhandenen Schilder sollten einen anderen Standort bekommen Sie belasten das heutige Ansichtsbild des Denkmals.</p> <p>Auch wenn in der Zukunft das Denkmal weiter vom Straßenverkehr „umflutet“ sein wird, könnte durch Veränderungen in der Gesamtplanung das Erscheinungsbild wesentlich verbessert werden.</p>	<p>Das in der Stellungnahme beschriebene Heiligenhäuschen befindet sich zwar in unmittelbarer Nachbarschaft, ist aber nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33.</p> <p>Bei dem in der Begründung auf S. 7 beschriebenen Denkmal handelt es sich um das an der Brandisstraße im hinteren Bereich des heutigen Rewe-Marktes gelegenen Heiligenhäuschens.</p> <p>Die Anregungen zum Heiligenhäuschen im Bereich Brandisstraße / Langenwiedenweg werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofs-umfeld“ behandelt.</p>
<p>13) Kreis Soest Schreiben vom 27.09.2013</p> <p>Die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Der Immissionsschutz wurde in der Planung ausreichend berücksich-</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>sichtigt. Auf die Ausführungen der Stadt Werl in der Begründung zur 1. Änderung (hier: Ziffer 6.2 - Seite 7) wird an dieser Stelle hingewiesen. Diese Anregungen sind zu beachten.</p> <p>Aus landschaftspflegerischer Sicht ergeben sich zur o. g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise werden gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Schutzgebiete sind nicht betroffen.- Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Werl.- Die in der Begründung vorgenommene Eingriffsbewertung für den Naturhaushalt ist akzeptiert.- Als Vermeidungsmaßnahme sollte der Erhalt vorhandener Gehölzbestände festgesetzt werden.- <u>Artenschutz</u>: Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Es ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. <p>Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde - Planungsaufsicht.</p>	<p>Erhaltenswerter Gehölzbestand ist im Entwurf der Bebauungsplanänderung festgesetzt (Erhalt der Bäume am südlichen Rand der Brandisstraße sowie beim Heiligenhäuschen).</p> <p>Im Plan und in der Begründung zur Bebauungsplanänderung wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.</p>
<p>14) Lippeverband Schreiben vom 30.09.2013</p> <p>Gegen die o. g. Bebauungsplanänderung bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

schluss Nr. 416 zur öffentlichen Planungs-, Bau- und Umweltausschuss-Sitzung vom 21.06.2011. Dort wurde ausdrücklich ausgeführt, dass im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt sei, in dem unter anderem Einzelhandelsbetriebe zulässig seien, die Einzelhandelsnutzung sei nicht eingeschränkt. Im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 solle festgesetzt werden, dass im Geltungsbereich nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Dort ist aber auch ausdrücklich ausgeführt, dass zum Schutz des bestehenden REWE Marktes in diesem Teilbereich ausnahmsweise Lebensmittel zulässig sein sollen.“ Mit dieser Maßgabe wurde damals der Beschluss gefasst, auf welchen sich die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ stützt. Dass dieser Schutz entfallen soll, wenn eine Folgenutzung auf dem jetzigen REWE Grundstück angesiedelt wird, ist der Beschlussvorlage nicht zu entnehmen. Dem Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche und nicht öffentliche Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltaueschusses vom 21.06.2011 ist zu entnehmen, dass es keine Abänderungen zur damaligen Beschlussvorlage gegeben hat.

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

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

Ich verwies damals auch noch auf den Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“, dort insbesondere Seite 16 ff. und auf den Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Unter-

gen zu steuern, um den zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Innenstadt) zu erhalten und zu entwickeln.

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

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

zulässig.

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

führung Langenwiedenweg“, dort Seite 4 ff. Wir hatten dann auch kurz die Position II 3, b meines Schreibens vom 22.11.2013 erörtert. Frau Reinck meinte damals, dass die Stadt Werl nicht zwischen dem REWE-Markt und dem REWE-Grundstück unterscheide, der Bestandschutz gelte natürlich nicht nur für den REWE-Markt, sondern für das bebaute Grundstück, auf dem sich der REWE-Markt befände. Selbst wenn der REWE-Markt in das Nahversorgungszentrum umsiedle, gelte der Bestandschutz, sodass auch eine unveränderte Folgenutzungsmöglichkeit bestehe.

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

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

Die dortige Formulierung „sollte bei einer möglichen Umsiedlung des REWE-Marktes in das geplante Nahversorgungszentrum eine Folgenutzung auf dem jetzigen REWE-Grundstück angesiedelt werden, die nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ist, sei steuernd einzugreifen, zeigt eindeutig, dass die

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

Stadt Werl - hat sie erst einmal ihre privatwirtschaftlichen Interessen an der Veräußerung der Grundstücke, auf denen das Nahversorgungszentrum errichtet werden soll, wahr genommen, sie sich an die Vorgabe des Beschlusses vom 21.06.2011 nicht mehr halten will.

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

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

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

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

Wir rufen nochmal in Erinnerung, dass in einem zwischen der Stadt und der Bezirksregierung am 06.10.2009 geführten Gespräch die Bezirksre-

siehe oben

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

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

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

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

des bestehenden „Rewe-Marktes“ in diesem Teilbereich ausnahmsweise Lebensmittel zugelassen werden sollen. Den in der Beschlussvorlage Nr. 416 dargelegten Zielen entsprechend sind in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ Einzelhandelsbetriebe mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente zulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich, ausgehen. Dennoch soll der bestehende Rewe-Markt in seinem Bestand geschützt und auch zukünftig die Möglichkeit gegeben werden, auf dem heutigen „Rewe-Grundstück“ einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Vor diesem Hintergrund sind für den Bereich des „Rewe-Grundstücks“ (MI 2) Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO

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

zulässig.

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

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

<p>Solange die Frage der Nachnutzungsmöglichkeit nicht geregelt ist, ist das für den zeitnahen Abschluss des Grundstückskaufvertrages mit dem Investor äußerst kontraproduktiv.</p> <p>Sollte Ihr Haus die geforderte Erklärung innerhalb der Frist nicht abgeben, Sie aber dennoch an einer konstruktiven Zusammenarbeit interessiert sein, sollten wir zeitnah einen Besprechungstermin vereinbaren.</p>	<p>Langenwiedenweg gefunden werden. Die gemeinsamen Verhandlungen der GWS und der Stadt Werl mit dem potenziellen Investor für das Nahversorgungszentrum konnten noch nicht abgeschlossen werden, da bislang die angestrebte Einigung zwischen dem Investor und dem Eigentümer des „REWE-Grundstückes“ noch nicht erfolgt ist.</p> <p>Die Nach- bzw. Nutzungsmöglichkeit des „Rewe-Grundstückes“ ist durch die entsprechenden Festsetzungen, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 getroffen wurden, geregelt.</p>
<p>2. öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Juchheim und Siedhoff Schreiben vom 28.08.2015, eingegangen am 28.08.2015</p> <p>Bei der Durchsicht der Unterlagen ist mir folgendes aufgefallen: Die Flurstücksbezeichnung der überplanten Kindertagesstätte ist verdeckt.</p>	<p>Im Planentwurf wird eine entsprechende Korrektur vorgenommen.</p>

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

dung (Juni 2015) zur v. g. Änderung wird an dieser Stelle besonders hingewiesen. Hier sind die Anmerkungen bezüglich der Bauvorhaben in der Nähe des vorhandenen REWE-Marktes sowie die Situation in Bezug auf die Kita am Langenwiedenweg zu beachten!

Bauträger sind bei konkreten Bauvorhaben darauf hinzuweisen!

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o. g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise werden gegeben:

Mit der vorgelegten Planung entfällt eine festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern und ein festgesetzter Kinderspielplatz.

Eingriffsregelung/Vermeidungsmaßnahmen

Der erhaltenswerte Gehölzbestand, d. h. die Bäume, sind im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzt und während der Baumaßnahme zu sichern und zu schützen. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten.

Bewertung

Die vorgenommene Eingriffsbewertung ergibt die Notwendigkeit einer Kompensation von 2.126, die im Ausgleichsflächenpool (Stadtwald) der Stadt Werl erfolgen soll.

Artenschutz

Aussagen zum Artenschutz fehlen bislang. Der gesetzliche Artenschutz hat durch die Kleine Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes im Dezember 2007 ein stärkeres Gewicht erlangt. So müssen die Artenschutzbelange nunmehr bei allen Planungs- und Zulassungsverfahren berücksichtigt werden. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Baugenehmigung aufgenommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Aussagen zum Artenschutz wurden in der Begründung getroffen.

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

<p>6. Evangelische Kirche von Westfalen, Baureferat Schreiben vom 27.07.2015, eingegangen am 28.07.2015</p> <p>Gegen die o. g. Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7. Bezirksregierung Arnsberg Schreiben vom 24.07.2015, eingegangen am 27.07.2015</p> <p>Belange der allgemeinen Landeskultur / Agrarstruktur sind von der Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 22.07.2015, eingegangen am 27.07.2015</p> <p>Da von der o. a. Planung keine Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Landschaftsschutzgebiete betroffen sind, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Vorbehalte.</p> <p><u>Artenschutz</u> Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist laut Artenschutzprüfung im Umweltgutachten (Seite 15) nachvollziehbar sichergestellt, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.</p> <p><u>Eingriffsregelung</u> Hinweis: Die vorgenommene Eingriffsbilanzierung für den Naturhaushalt kommt nachvollziehbar zu einem Flächenverlust von 2.126, der über Kompensation im Ausgleichsflächenpool (Stadtwald) der Stadt Werl ausgeglichen werden soll. Wir regen an, Maßnahmen (z. B. Anlage einer Schwarzbrache) im Rahmen des Vogelschutz-Maßnahmenplanes (VMP) durchzuführen.</p>	<p>Der Maßnahme wird nicht gefolgt. Die Kompensation erfolgt über Einzahlung in den Ausgleichsflächenpool (Stadtwald) der Stadt Werl.</p>

<p>9. Westnetz Schreiben vom 28.07.2015, eingegangen am 29.07.2015</p> <p>Durch die o. g. Maßnahmen werden keine Erdgashochdruckleitungen der RWE Deutschland AG / Westnetz GmbH betroffen. Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10. Stadtwerke Werl GmbH Schreiben vom 10.08.2015, eingegangen am 12.08.2015</p> <p>In dem o. g. Bebauungsplan befinden sich, wie in der mitgesendeten Planauskunft dargestellt Mittelspannungskabel (rot), Niederspannungskabel (lila), Beleuchtungskabel (grün), Gasleitungen (gelb) und Wasserleitungen (blau) der Stadtwerke Werl GmbH die im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt werden müssen. Aufgrund der hohen Anzahl der betroffenen Gewerke benötigen wir aus planungstechnischen Gründen eine Vorlaufzeit von mindestens einem Jahr. Somit bitten wir um eine frühzeitige Mitteilung von konkretisierten Bauvorhaben.</p>	<p>Die Stadtwerke Werk GmbH wird in weitere Planungen eingebunden und damit frühzeitig über konkretisierte Bauvorhaben informiert.</p>

eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (erneute öffentliche Auslegung)	Abwägungsvorschläge
<p>1. Einwender 1 Schreiben vom 06.01.2016, eingegangen am 08.01.2016</p> <p>Der Beschluss über die Abwägung aller im Bauleitplanverfahren betreffend den Bereich der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bahnhofsumfeld) eingegangenen Stellungnahmen vom 26.11.2015 zeigt - soweit meine Mandantin betroffen ist -, dass durch die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundlage geschaffen werden soll, den meiner Mandantin zustehenden Bestandsschutz für das Rewe-Grundstück auszuhöhlen. Dies bestätigt sich dann auch in den Begründungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 (Bahnhofsumfeld).</p> <p>1. In der Abwägung zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf S. 17 zwar ausgeführt, dass bei einem möglichen Auszug des Rewe-Marktes auf dem Grundstück eine gleichartige Nutzung möglich sein soll. Gleichzeitig wird aber auch deutlich gemacht, dass die von meiner Mandantin begehrte Erklärung, dass zukünftig Einzelhandelsnutzungen auf dem Rewe-Grundstück nicht eingeschränkt sind, nicht abgegeben wird. Dies entspreche nicht den Planungszielen.</p> <p>Im zurzeit noch gültigen Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ ist die Einzelhandelsnutzung auf dem „Rewe-Grundstück“ in keinerlei Hinsicht eingeschränkt. Die jetzigen Beschränkungen auf nicht zentrenrelevante Sortimente und ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment mit dem Schwerpunkt Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln) und ein ergänzendes, branchenübliches Randsortiment, welches nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente umfasst, jedoch nur maximal 5 % der Verkaufsfläche einnehmen darf, entspricht entgegen den dortigen Ausführungen nicht den Planungszielen.</p>	<p>Die 79. Flächennutzungsplanänderung bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“. Beide Bauleitplanverfahren werden parallel geführt.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Ziel der Bauleitpläne ist die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes durch verkehrliche Maßnahmen und die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums. Zudem sollen unter Berücksichtigung des zentralen Versorgungsbereichs Einzelhandelsnutzungen gesteuert werden, jedoch unter Beachtung von bestehenden Einzelhandelsstandorten.</p> <p>In Bezug auf das Rewe-Grundstück wurden die Festsetzungen so gewählt, dass der Rewe-Markt weiter bestehen oder sich hier ein anderer Lebensmittelanbieter ansiedeln kann. Es wurden Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente vorgenommen (zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortiment mit max. 5 % der Verkaufsfläche zulässig), da bei Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.</p> <p>Gegenüber den Nutzungsmöglichkeiten auf Grundlage des seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ ergeben sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 die oben beschriebenen Einschränkungen. Die Festsetzungen wurden jedoch so getroffen, dass die tatsächliche Nutzung des Grundstückes (Lebensmittelanbieter) weiterhin möglich ist.</p> <p>Den Planungszielen wird damit entsprochen.</p>

2. In der Sachdarstellung der Beschlussvorlage Nr. 416 zum Beschluss vom 21.06.2011 ist dargelegt, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 das Ziel verfolgt wird, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern. Unter der Zielsetzung, den zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Innenstadt) zu erhalten und zu entwickeln, sollten im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und zum Schutz des bestehenden Rewe-Marktes in diesem Teilbereich ausnahmsweise Lebensmittel zugelassen werden.

Dort ist aber ausdrücklich geregelt, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesteuert werden soll und im Rahmen dieser Ansiedlung die o. g. Beschränkungen zugunsten des zentralen Versorgungsbereichs auferlegt werden sollten.

Von einer Beeinträchtigung des Bestandsschutzes von bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben ist dort nicht die Rede. Der dort ausdrücklich erwähnte Schutz des Rewe-Marktes spricht gegen die jetzt in den genannten Plänen vorgesehenen Beschränkungen für das Rewe-Grundstück.

3. Die Beschränkung macht auch keinen Sinn, denn der Rewe-Markt besteht dort schon seit fast 30 Jahren und kann mit seinen bisherigen Sortimenten, zu denen eben auch in einem erheblichen Umfang zentrenrelevante gehören, nicht zu einer zukünftigen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs (Hauptzentrum Innenstadt) führen. Wenn die zentrenrelevanten und ergänzenden branchenüblichen Randsortimente im bestehenden Rewe-Markt eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs in der Vergangenheit ausgemacht haben sollten, ist dies auch für die Zukunft hinzunehmen.

Nach den in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 getroffenen Festsetzungen ist die Möglichkeit gegeben, das heutige „Rewe-Grundstück“ durch einen Lebensmittelanbieter zu nutzen. Demzufolge ist die bisherige Nutzung des „Rewe-Grundstückes“ auch weiterhin möglich.

Es wurden in Bezug auf die Einzelhandelsnutzungen Einschränkungen vorgenommen, um zu vermeiden, dass sich auf dem heutigen „Rewe-Grundstück“ in Zukunft Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die sich auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches negativ auswirken würden, wie z. B. ein Drogeriemarkt.

In Bezug auf den bestehenden Rewe-Markt wird nicht von negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgegangen, da die zentrenrelevanten Sortimente ein deutlich untergeordnetes Randsortiment sind.

Durch eine Begehung des Rewe-Marktes am 02.02.2016 wurde festgestellt, dass das zentrenrelevante Randsortiment < 60 m² Verkaufsfläche einnimmt. Das entspricht in etwa einem Anteil von 5 % an der Verkaufsfläche, die entsprechend der Baugenehmigung 1.260 m² beträgt.

Planungsrechtlich liegt das „Rewe-Grundstück“ zwar in einem im seit

4. Es ist nicht Aufgabe eines Flächennutzungs- und erst recht nicht Aufgabe von Bebauungsplänen bestehenden Bestandsschutz - zumal entgegen der eigenen Zielsetzung der Gemeinde (s. Beschluss vom 22.06.2001) - einzuschränken.

Das wird besonders an der Vorschrift des § 14 Abs. 3 BauGB deutlich. Sobald das Verfahren zur Verabschiedung eines Bebauungsplanes läuft, kann die Gemeinde nach dieser Vorschrift beschließen, dass während des Verfahrens in dem betreffenden Bereich keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden dürfen. Vorhaben, die bereits vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden waren, genießen aber den Bestandsschutz des § 14 Abs. 3 BauGB. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Vorschrift analog im Wege des „Erst-recht-Schlusses“ auch auf den Bebauungsplan anzuwenden.

5. Wenn die Gemeinde bei Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs gefährdet sieht, hätte sie die Möglichkeit, im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ für die Flächen, auf denen sie neue Einzelhandelsbetriebe ansiedeln will, in den

1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Mischgebiet, in dem Einzelhandelsnutzungen uneingeschränkt zulässig sind, jedoch ist nach § 42 (3) BauGB die ausgeübte Nutzung (Rewe-Markt) maßgeblich, da die Frist von 7 Jahren abgelaufen ist. In Bezug auf den bestehenden Rewe-Markt wurden die Festsetzungen so getroffen, dass die tatsächliche Nutzung weiterhin möglich ist.

Eine Zielsetzung der 79. Flächennutzungsplanänderung sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 ist, Einzelhandelsnutzungen zu steuern, um den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln. Bei den getroffenen Festsetzungen wurden bestehende Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt. Der Bestandsschutz des Rewe-Marktes ist gegeben. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, zukünftig auch einen anderen Lebensmittelanbieter anzusiedeln.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ wurde eine Gliederung der Mischgebiete vorgenommen, um die Einzelhandelsnutzungen zu steuern. Aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich sind zentrenrelevante Sortimente nicht oder nur als deutlich untergeordnetes Randsortiment bzw. Akti-

entsprechenden Plänen die Nutzung dahingehend zu beschränken, dass zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen sind. Das würde im Übrigen auch dem Beschluss vom 21.06.2011 entsprechen, wonach im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten neu angesiedelt werden sollten und zum Schutz des bestehenden Rewe-Marktes eine solche Beschränkung nicht vorgenommen werden sollte.

6. Da mit dem Beschluss vom 21.06.2011 nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden sollten, stehen die Ausführungen auf S. 5, 6. Absatz zur Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ dazu im Widerspruch.

Dort heißt es jetzt, es sollen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Darunter können nach diesseitiger Auffassung nur zentrenrelevante Sortimente verstanden werden. Das steht außerdem im Widerspruch zu der Abwägungsbegründung zur 79. Flächennutzungsplanänderung. Dort wird von der Zielsetzung gesprochen, den zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Innenstadt) zu erhalten, weshalb nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden sollen.

II

1. Auf S. 7 der Begründung wird von einem möglichen Standortwechsel des Rewe-Marktes gesprochen. Schon heute steht aber fest, dass der Rewe-Markt in das Nahversorgungszentrum umsiedeln will, sobald die

onsartikel zulässig.

Von einem gänzlichen Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente wird abgesehen, da das nicht zielführend wäre. Viele Einzelhandelsbetriebe, auch Lebensmittelmärkte, führen heute ein zentrenrelevantes Randsortiment und Aktionsware.

Es sollen Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, deren Kernsortiment nicht zentrenrelevante Sortimente umfasst.

In der Begründung heißt es auf S. 5: *„Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern, um die Attraktivität und die Versorgungsfunktion der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum zu sichern und zu fördern. Es soll einer städtebaulich erwünschten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten und Branchen im zentralen Versorgungsbereich und damit der Belebung der Innenstadt Rechnung getragen. Die Planungsziele entsprechen den Zielsetzungen der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel in Werl (BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln, 2005).“*

Demnach sind entsprechend der Zielsetzung im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 hauptsächlich Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind im Bereich des „Rewe-Grundstückes“ als deutlich untergeordnetes Randsortiment und als Aktionsware (insges. 5 % der Gesamtverkaufsfläche) zulässig.

Im Bebauungsplanverfahren bleibt es offen, welcher Betreiber sich im geplanten Nahversorgungszentrum ansiedelt. Es wird lediglich ein Angebot geschaffen.

Stadt die entsprechenden Grundstücke an den Investor veräußert und dieser dort entsprechend der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ein entsprechendes Gebäude errichtet hat.

2. Es ist nicht Aufgabe eines Bebauungsplanverfahrens, bestehenden Einzelhandelsbetrieben einen planungsrechtlichen und damit verbundenen wirtschaftlichen Wettbewerbsvorteil - Einzelhandelsbetrieb ohne Sortimentsbeschränkung - nachträglich zu entziehen, um so eine Anpassung an schlechtere Nutzungsbedingungen für neu anzusiedelnde Einzelhandelsbetriebe zu erreichen, insbesondere den Umzug eines bestehenden Betriebes (Rewe-Markt) erst zu fördern.

Dass durch die wirtschaftliche Verwertung des bebauten Grundstücks nach Umzug des Rewe-Marktes erheblich eingeschränkt wird, liegt auf der Hand. So wird meiner Mandantin, deren Lebensunterhalt vornehmlich durch die Mieteinnahmen gesichert ist, die Existenzgrundlage genommen.

3. Der Gesetzgeber hat in § 1 Abs. 10 BauNVO zur Berücksichtigung von Interessen Betroffener ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt, im Bebauungsplan festzusetzen, dass sogar Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener Anlagen zulässig sein sollen. Der Gesetzgeber hat also die Notwendigkeit solcher Maßnahmen gesehen, damit Abwägungsfehler vermieden werden können.

Die Gemeinde könnte also für die neu anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe die Nutzungen mit den gewünschten Einschränkungen in den Bebauungsplänen vornehmen und für vorhandene bauliche Anlagen die bestehenden Festsetzungen ohne Sortimentsbeschränkung ausdrücklich in den Festsetzungen berücksichtigen. Dadurch würden die Interessen der Eigentümer der Bestandsanlagen einerseits und der Interessen der Gemeinde an der Einhaltung ihrer Ziele andererseits gewahrt, wobei der Widerspruch zwischen der Zielsetzung gem. Beschluss vom 21.06.2011 einerseits und der Begründung auf S. 5, 6.

Mit dem geplanten Nahversorgungszentrum wird eine zeitgemäße wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Werler Norden mit Lebensmitteln angestrebt. In Bezug auf das „Rewe-Grundstück“ ist gem. § 42 (3) BauGB die ausgeübte Nutzung (Rewe-Markt) maßgeblich. Entsprechend der Baugenehmigung ist auf dem „Rewe-Grundstück“ ein SB-Markt (ohne zentrenrelevante Sortimente) zugelassen. Zukünftig kann das Grundstück im selben Umfang weiter genutzt werden, wie es die letzten Jahre genutzt wurde, nämlich durch einen Lebensmittelmarkt. Darüber hinaus sind die mischgebietstypischen Nutzungen nach § 6 BauNVO zulässig, mit den oben beschriebenen Einschränkungen hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente. Außerdem sind - wie auch im Bebauungsplan Nr. 33 - Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt, weil aus den oben genannten Gründen eine Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen am „Rewe-Standort“ zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich ist, insbesondere mit Blick auf zukünftige Nachnutzungsmöglichkeiten.

Es besteht kein Widerspruch (siehe oben).

Absatz zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 noch geklärt werden müsste.

III

Die vehementen Existenzinteressen meiner Mandantin, die bereits in den Abwägungen des Rates der Stadt Werl in seiner Sitzung vom 26.11.2015 im Beschluss vom gleichen Tage zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bahnhofsumfeld) nur völlig unzureichend berücksichtigt wurden, werden auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ vom 18.11.2015 missachtet.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (S. 35) zeigt, dass eine Teilfläche des Grundstücks meiner Mandantin am Langenwiedenweg von ca. 900 m² benötigt wird. Auf dieser Fläche befindet sich zurzeit aber ein Großteil der vom Rewe-Markt für seine Kunden und Angestellten benötigten Stellplätze. Werden der Mandantin diese Flächen genommen, kann sie ihre Verpflichtungen gegenüber dem Mieter „Rewe“ nicht mehr erfüllen. Die Kündigung des Mietvertrages wäre unausweichliche Folge und die Existenz meiner Mandantin damit allein durch diese Maßnahme unmittelbar vollends vernichtet.

Zwar ist unter 6.6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 ausgeführt, im Zuge der Realisierung der Bahnunterführung Langenwiedenweg und der damit verbundenen Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg könnten die für eine öffentliche Verkehrsfläche benötigten ca. 900 m² des heutigen Rewe-Grundstücks durch südwestlich an das Rewe-Grundstück angrenzende städtische Teilflächen nahezu komplett ausgeglichen werden, bis heute liegt allerdings keine rechtsverbindliche Erklärung der Stadt Werl vor, dass eine seitens der Stadt herzurichtende und mit der gleichen Anzahl an Stellplätzen zu versehen Fläche im südwestlich an das Rewe-Grundstück angrenzenden Bereich der Mandantin zu Eigentum übertragen wird.

Außerdem wird nicht deutlich, wann die Fläche dem Grundstück der Mandantin zugeschlagen werden soll. Immerhin gibt es die Bemühungen um die neue Verkehrsplanung in diesem Bereich seit Jahrzehnten.

Die Interessen der Grundstückseigentümerin wurden berücksichtigt, in dem die Festsetzungen so getroffen wurden, dass die seit Jahrzehnten bestehende Nutzung (SB-Markt, Art des Betriebes: Lebensmittelmarkt) weiterhin möglich ist.

Es wird eine Teilfläche von 900 m² bei Realisierung der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg benötigt (s. festgesetzte Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“). Als Kompensation sollen bei Umsetzung der Planung südlich an das „Rewe-Grundstück“ angrenzende städtische Flächen dem Grundstück zugeordnet werden.

Entsprechende Regelungen sind im Rahmen der sich an das Bebauungsplanverfahren anschließenden Planungen zu treffen.

Der Grundstückstausch kann zu dem Zeitpunkt erfolgen, wenn die Umsetzung der Bahnunterführung Langenwiedenweg konkretisiert wird.

Erfolgt die Entnahme der 900 m² zu einem Zeitpunkt, zu dem die Ersatzfläche noch nicht hergerichtet ist, würde allein durch die zeitliche Verschiebung der Rewe-Markt nicht mehr aufrechterhalten werden können.

In einem entsprechenden Vertragsangebot müsste die Fläche mit der Zahl der Stellplätze konkret bezeichnet und auch die Verpflichtung der Stadt übernommen sein, die zu übertragende Fläche im Bereich der Brandisstraße in einen solchen Zustand zu versetzen, dass die Fläche als gleichwertige, ebenerdige Stellplatzfläche für die beanspruchten ca. 900 m² hergestellt wird, einschließlich etwaiger durch das Planungsrecht vorgegebener Bepflanzungen. Dort müsste in zeitlicher Hinsicht natürlich auch die Parallelität der Entnahme des Teilgrundstücks und zur Verfügungstellung des Ausgleichgrundstücks geregelt sein.

Anderenfalls würde meine Mandantin eine Übertragung der benötigten 900 m² verweigern und es würde sich ein langjähriges Enteignungsverfahren anschließen müssen.

Auf S. 13 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 ist aufgeführt, der Rewe-Markt habe am derzeitigen Standort aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße nur eingeschränkte Entwicklungsperspektiven. Dem wird vehement widersprochen.

Es handelt sich um einen eingeschossigen Bau, der nach dem bestehenden Baurecht durchaus auf 2 Vollgeschosse ausgeweitet werden könnte. Insofern trifft es auch nicht zu, dass eine Vergrößerung des Getränkemarktes nicht möglich wäre, wie in der Begründung auf S. 19 mittig behauptet wird.

Unter Berücksichtigung des § 19 BauNVO und der in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 könnte die Mandantin im Hinblick auf die Gesamtgrundstücksgröße von 5.500 m² gut 2.200 m² überbauen. Bisher sind es lediglich ca. 1.800 m², so dass die Aussage, der Rewe-Markt besäße am derzeitigen Standort nur eingeschränkte Entwicklungsperspektiven falsch ist.

Einschränkungen erfährt der Betrieb ausschließlich durch die beabsichtigte Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit, wie sie in der 1. Ände-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Teilfläche des Rewe-Grundstückes wird für die Realisierung der Bahnunterführung benötigt. Im Rahmen der Konkretisierung der Planungen ist ein Flächentausch zu berücksichtigen und zu regeln.

Aus planungs- / baurechtlicher Sicht bestehen Erweiterungsmöglichkeiten des Rewe-Marktes hinsichtlich der Geschossigkeit, in der Fläche ist eine Erweiterung des Rewe-Marktes aufgrund der festgesetzten Baugrenzen nicht möglich.

Mit Datum vom 10.07.1979 wurde der Neubau eines SB-Marktes, Art des Betriebes: Lebensmittelmarkt, genehmigt. Mit Datum vom

<p>zung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ vorgesehen ist und durch die beabsichtigte Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 102, wonach eine Teilfläche von 900 m² als Verkehrsfläche ausgewiesen werden soll.</p> <p>Nachteilig wirkt sich außerdem aus, dass der Kundenstrom, der bisher auch über die Brandisstraße dem Rewe-Grundstück zugeführt wurde, durch die Abbindung der Brandisstraße ebenso entfällt, wie der Kundenstrom, der bisher über die Straße Alter Keller unmittelbar über die Verbindung zum Langenwiedenweg dargestellt wurde.</p>	<p>20.12.1994 wurden die Erweiterung der Lagerfläche und der Anbau eines Vordaches sowie die Erweiterung der Verkaufsfläche durch Errichtung eines verglasten Vorbaus (Verkaufsfläche von 1.260 m², Gesamtnutzfläche von 1.585 m²) genehmigt. Dieser Nutzungsumfang wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 nicht eingeschränkt. Das „Rewe-Grundstück“ wird insofern eingeschränkt, dass bei Umsetzung der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg wie oben beschrieben eine Teilfläche von 900 m² benötigt wird. Hierfür stehen Tauschflächen, die direkt an das „Rewe-Grundstück“ angrenzen zur Verfügung.</p> <p>Bei Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 102 festgesetzten Verkehrsplanung (Verbindung der Hammer Straße mit dem Langenwiedenweg über einen Kreisverkehr) ist trotz Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg von einer deutlich höheren verkehrlichen Frequenzierung und damit von einer Zunahme der Kundenströme auszugehen.</p>
<p>2. öffentl. best. Verm.-Ingenieure Juchheim und Siedhoff Schreiben vom 21.12.2015, per Email eingegangen am 21.12.2015</p> <p>Bezüglich der Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung und hinsichtlich der geometrischen Eindeutigkeit der Festlegung der städtebaulichen Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Kreis Soest, Behindertenbeauftragter Schreiben vom 17.12.2015, per Email eingegangen am 17.12.2015</p> <p>wir haben die folgenden generellen Anmerkungen, die stets zu bedenken sind: Für fast alle Menschen wird die Wohnung und das nähere Wohnumfeld mit zunehmendem Alter zum zentralen Lebensmittelpunkt. Folglich ist es wichtig, dass Häuser bzw. Wohnungen und ihre Umgebungen für ein Leben mit Mobilitätseinschränkungen gestaltet sind.</p>	<p>Das Schreiben wird einschl. Anmerkungen zur Kenntnis genommen.</p>

Wallfahrtsstadt Werl

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

Abwägung der Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a BauGB (24.11.2015 - 23.12.2015)

Das barrierefreie Bauen und Umgestalten spielt somit auch bei Anpassungsmaßnahmen in der vorhandenen Bausubstanz eine immer größere Rolle.

Die geplanten Baumaßnahmen müssen, für die Belange behinderter Menschen und für die Umsetzung der Barrierefreiheit, nach den einschlägigen Richtlinien und Normen durchgeführt werden (Hinweis Inklusion UN-BRK und steigender Altersdurchschnitt).

Konkrete Anmerkungen zu den Plänen Nr. 33 und 102 haben wir in diesem Fall nicht.

Wallfahrtsstadt Werl

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

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a BauGB (24.11.2015 - 23.12.2015)

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB (erneute Beteiligung)	Abwägungsvorschläge
1. Lippeverband Schreiben vom 18.12.2015, eingegangen am 22.12.2015 Gegen die o. g. Bebauungsplanänderung bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
2. IHK Arnsberg Schreiben vom 16.12.2015, per Email eingegangen am 16.12.2015 Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27.09.2013.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
3. Bezirksregierung Arnsberg Schreiben vom 14.12.2015, eingegangen am 15.12.2015 Belange der allgemeinen Landeskultur / Agrarstruktur und integrierter Landentwicklung sind von der Maßnahme nicht betroffen.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
4. Bezirksregierung Arnsberg, höhere Landschaftsbehörde Schreiben vom 07.12.2015, eingegangen am 09.12.2015 Der überplante Bereich tangiert im Süd-Westen die Hammer Straße sowie im Nord-Osten den Langenwiedenweg und umfasst den östlichen Teil der Brandisstraße. Nach den vorliegenden Unterlagen wird ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erstellt, der die möglichen Umweltauswirkungen beschreibt. Schutzgebiete oder Festsetzungen des rechtskräftigen Landschaftsplanes VI „Werl“ des Kreises Soest sind von der Überplanung durch die 1. Änderung nicht betroffen.	

Wallfahrtsstadt Werl

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

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a BauGB (24.11.2015 - 23.12.2015)

Seite 11 von 15

Eingriffsregelung

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

Nach der vorliegenden Begründung erhöht sich der Versiegelungsgrad. Eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz soll versiegelt werden, zudem eine Grünfläche beim Heiligenhäuschen und eine Grünfläche entlang des nord-östlichen Randes der Brandisstraße sollen standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies ist durch einen entsprechenden Vertrag zu regeln. Der Flächenwert von -2.126 Biotopwertpunkten soll im Ausgleichflächenpool kompensiert werden.

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

Weiterhin ist aus landschaftspflegerischer Sicht insbesondere der Artenschutz zu beachten. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Unter Beachtung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (Räumung des Baufeldes vom 15.03. bis 31.07 / Baumfällungen und Gehölzschnitt ab 30.09. bis 01.03.) ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht erkennbar.

Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren werden im Rahmen eines Ablösevertrages Regelungen zum Ausgleich getroffen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde eine Flächenbilanzierung vorgenommen, weil sich bei Umsetzung der geänderten Planung der Versiegelungsgrad erhöht.

<p>5. Bezirksregierung Arnsberg, obere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 07.12.2015, per Email eingegangen am 07.12.2015</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. Gegen die Festsetzungen im Planentwurf bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht. Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen, die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als untere Umweltschutzbehörde. Diese Belange wurden nicht geprüft.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. Baureferat der Evangelische Kirche von Westfalen Schreiben vom 03.12.2015, eingegangen am 07.12.2015</p> <p>Gegen die o. g. Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7. Gascade Schreiben vom 02.12.2015, per Email eingegangen am 02.12.2015</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & 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>Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>Das Schreiben einschl. Hinweise wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Ausgleich erfolgt über eine Ablösezahlung im Flächenpool Stadtwald. Demnach kommt es nicht zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen.</p>

Wallfahrtsstadt Werl

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

**Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a BauGB (24.11.2015 - 23.12.2015)**

<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>Das in der vorgenommenen Eingriffsbilanzierung ermittelte Defizit an Biotopwertpunkten soll im Flächenpool Stadtwald ausgeglichen werden. Hierzu ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Ablösevertrag zu schließen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. Unitymedia NRW GmbH Schreiben vom 02.12.2015, per Email eingegangen am 02.12.2015</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe Schreiben vom 02.12.2015, per Email eingegangen am 02.12.2015</p> <p>Wir verweisen auf den in der Begründung genannten Punkt „Denkmalschutz“ und den im Bebauungsplan genannten Punkt „Denkmalschutz und -pflege“ und auf unser Schreiben vom 03.09.2013 (Az.: 1359rö.eml).</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10. Kreis Soest Schreiben vom 01.12.2015, eingegangen am 03.12.2015</p> <p>Die Stellungnahme des Kreises Soest vom 20.08.2015 wird auch zur erneuten Planänderung aufrechterhalten.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11. Gelsenwasser Schreiben vom 26.11.2015, eingegangen am 30.11.2015</p> <p>Anregungen haben wir nicht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

12. Pledoc

Schreiben vom 25.11.2015, per Email eingegangen am 25.11.2015

Mit Bezug auf Ihr o. g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensations-

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Der Übersichtsplan mit markiertem Bereich wurde auf Vollständig- und Richtigkeit überprüft. Das Plangebiet liegt innerhalb des markierten Bereichs.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das in der vorgenommenen Eingriffsbilanzierung ermittelte Defizit an Biotopwertpunkten soll im Flächenpool Stadtwald ausgeglichen werden.



RECHTSGRUNDLAGEN

§ 7 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Bst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)

§§ 1, 2, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

§ 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

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

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung, z. B. bei Grünflächen erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung. Die Abgrenzungen gelten auch für die Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NW.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

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

M 1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

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

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

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

* Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente:

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

M 2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

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

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

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

* Einzelhandelsbetriebe sind **nur zulässig** - mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie - mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln) und einem ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortiment (Drogerieartikel wie Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel u. ä. sowie Heim- und Kleintierfutter) sowie einem Randsortiment, welches nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente (s. Auflistung in der BGBe-Strukturuntersuchung zum **Einzelhandel Werl von 2005, S. 62**) umfasst, und **Aktionsartikel, zentrenrelevante Sortimente und Aktionsartikel dürfen zusammen** jedoch nur maximal 5 % der Verkaufsfläche einnehmen. **darf, zulässig.**

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

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

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

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

o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB

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

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

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

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

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

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Baudenkmal

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

IMMISSIONSSCHUTZ

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

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

HINWEISE

Allgemein

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

Artenschutz

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

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

Alltasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

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

Denkmalschutz und -pflege

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

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

Sonstiges

Änderungen nach den Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind rot gekennzeichnet.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

Werl, den

.....
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 21.06.2011 durch Anhörung in der Zeit vom 02.09.2013 bis einschl. 04.10.2013 durchgeführt. Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 22.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 29.08.2013 zur Unterrichtung und Äußerung - auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung - zugesandt.

Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.10.2013 gebeten.

Werl, den

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.07.2015 zugesandt.

Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.08.2015 gebeten.

Werl, den

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)

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

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 20.07.2015 bis 28.08.2015 einschließlich öffentlich ausgeteilt.

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

Werl, den

.....
Bürgermeister

ERNEUTE OFFENLEGUNG

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 12.11.2015 den Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedeweg 1. Änderung“ zur erneuten Auslegung und erneuten Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.

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

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

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

Werl, den

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Werl, den

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Werl, den

.....
Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

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

Werl, den

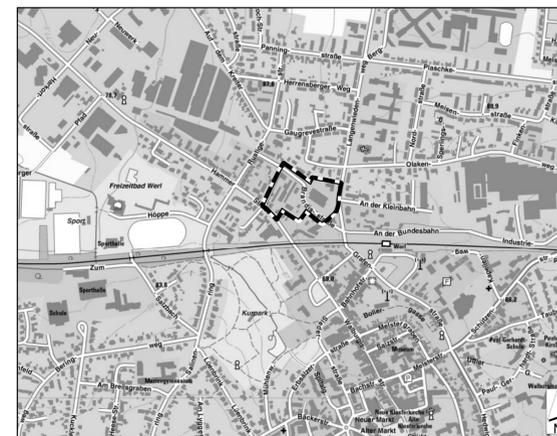
.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedeweg“, 1. Änderung, wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den

.....
i. A.

Übersichtsplan M. 1: 10.000



Hinweis:

Änderungen nach den Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind rot gekennzeichnet.

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



Stand: Feb. 2016
FB III - Abt. 61 - Re/Ha



1:1.000

BEGRÜNDUNG

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

Inhalt

Teil I

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

Teil II Umweltbericht

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

BEGRÜNDUNG

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

Begründung

1 Lage des Plangebietes

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

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

2 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

2.1 Regionalplan

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

2.2 Flächennutzungsplan

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

3 Planungsziele / Planungsinhalte

3.1 Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

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



BEGRÜNDUNG

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

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

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

3.2 Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 liegt eine Teilfläche (ca. 900 m²) des heutigen „Rewe-Grundstückes“, da sie für die Anbindung des Langenwiedenweges an die geplante Bahnunterführung benötigt wird.

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

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

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

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

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

BEGRÜNDUNG

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

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

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

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

3.3 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Mischgebiete

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

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

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

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

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

BEGRÜNDUNG

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

Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente:

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

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

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

- mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment (siehe Auflistung oben) und
- *mit* einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln) und einem ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortiment (Drogerieartikel wie Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel u. ä. sowie Heim- und Kleintierfutter) sowie einem Randsortiment, welches ~~nicht zentrenrelevant~~ und zentrenrelevante Sortimente (s. Auflistung in der BBE-Strukturuntersuchung zum Einzelhandel Werl von 2005, S. 62) umfasst, und Aktionsartikel. Zentrenrelevante Sortimente und Aktionsartikel dürfen zusammen jedoch nur maximal 5 % der Verkaufsfläche einnehmen. ~~darf, zulässig.~~

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

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

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

BEGRÜNDUNG

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

wechselnder Aktionsartikel (z. B. „Tchibo-Ecke“) besitzen. Da für diese Warenangebote eine abschließende Liste mit zulässigen Sortimenten kaum definierbar ist, wurde eine Begrenzung des maximal zulässigen Anteils an der Verkaufsfläche vorgenommen. Durch diese Beschränkung kann sichergestellt werden, dass durch die Randsortimente *und Aktionsartikel* keine erhebliche Beeinträchtigung anderer Versorgungsbereiche bzw. von ortsansässigen, kleinteiligen Fachmärkten erfolgt.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

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

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

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

3.4 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise zulässig.

4 Erschließung

4.1 Verkehr

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

4.2 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

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

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

BEGRÜNDUNG

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

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

5 Natur- und Landschaft

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

5.1 Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, um festzustellen, ob im Änderungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden. Hierzu wurden die vom LANUV für Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellten Daten aus dem „Fachinformationssystem geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“(FIS) und dem „Fundortkaster“ (LINFOS) einschließlich des Biotopkatasters abgefragt.

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

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

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

5.2 Umweltbericht

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

5.3 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

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

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

BEGRÜNDUNG

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

6 Sonstige Belange

6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

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

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

6.2 Immissionsschutz

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

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

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

6.3 Denkmalschutz

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

Heiligenhäuschen Brandisstraße

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

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

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl - einem archäologisch bedeutsamen Bereich - befindet.

BEGRÜNDUNG

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

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

7 Maßnahmen und Kosten zur Umsetzung der Planung

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

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

8 Hinweise

Allgemein

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

Artenschutz

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

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

Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

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

Denkmalschutz

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

BEGRÜNDUNG

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

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

Grundsätzlich können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist nach § 16 (4) DSchG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

BEGRÜNDUNG

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

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ bezieht sich auf eine Fläche, die ca. 20.000 m² groß ist und den nord-westlichen Teilbereich des seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 umfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Vermeidung von Emissionen
	Bundesimmissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
	TA-Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmminde- rung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten
	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass: <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, • die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele sind: <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser und Nähr-

BEGRÜNDUNG

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

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

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

BEGRÜNDUNG

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

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

2.1 Schutzgut Mensch

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

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

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

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

Bewertung

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

Der Bebauungsplan Nr. 33 sieht die Verknüpfung der Hammer Straße mit dem Langenwiedenweg und den Bau einer Bahnunterführung vor. Er wird durch den Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“, der sich zurzeit in Aufstellung befindet, größtenteils überlagert. Der Bebauungsplan Nr. 102 hat ebenfalls zum Ziel, die Hammer Straße mit dem Langenwiedenweg zu verknüpfen. Damit einher geht die Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg. Zudem ist im Bebauungsplan Nr. 102 ein sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Nahversorgungszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.200 m²) festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums und der Umgestaltung der verkehrlichen Situation (Fertigstellung der Bahnunterführung i. V. m. der Verknüpfung der Hammer Straße mit dem Langenwiedenweg und Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg) ist eine Erhöhung der Belastung durch Straßenverkehrslärm auf der Hammer Straße und dem Langenwiedenweg zu erwarten. In anderen Bereichen wird die Belastung durch Straßenverkehrslärm hingegen abnehmen.

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

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

BEGRÜNDUNG

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

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

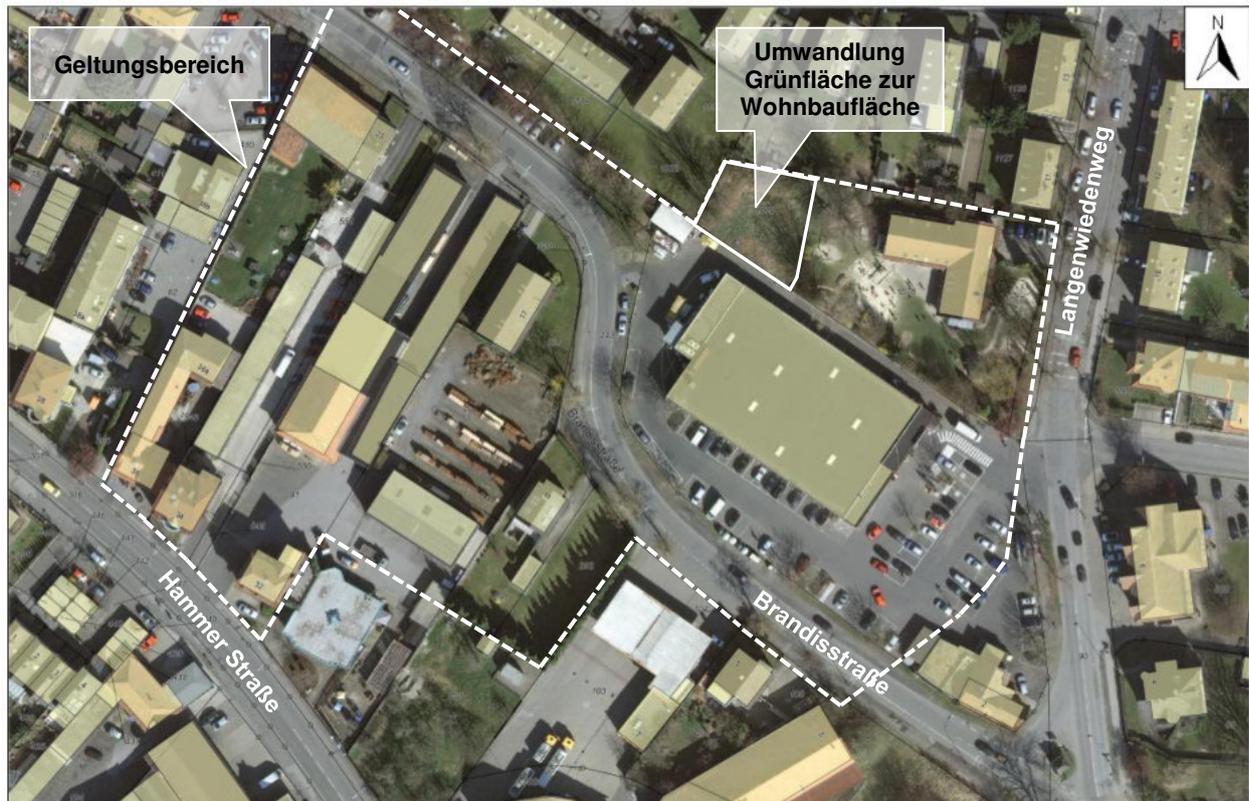
Das Plangebiet ist geprägt durch Wohn-, Handels- und Gewerbenutzungen sowie durch Verkehrsflächen. Der Geltungsbereich wird von der Brandisstraße durchquert und grenzt südwestlich an die Hammer Straße sowie östlich an den Langenwiedenweg.

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

BEGRÜNDUNG

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

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



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

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

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

Artenschutz

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

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, um festzustellen, ob im Änderungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

BEGRÜNDUNG

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

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

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

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

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

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

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

vorsorgliche Maßnahmen

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

BEGRÜNDUNG

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

geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.

Bewertung

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

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

2.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a (2) BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Besonders bewertungsrelevant sind die bodenökologischen Funktionen wie die Biotopbildungs-, Grundwasserschutz- und Abflussregulationsfunktion.

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

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

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

Bewertung

Aufgrund der starken Überformung des Bodens liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl ist mit der Planung ein Eingriff in den Bodenhaushalt verbunden. Bei Umsetzung der Planung werden weitere Flächen dauerhaft versiegelt. Hier ist vor allem die Erweiterung des im nördlichen Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und damit die Aufgabe der bisherigen Grünfläche (ca. 490 m²) zu nennen. Da das Plangebiet jedoch bereits bebaut ist und bei Realisierung der Bebauungsplanänderung von nur geringfügigen zusätzlichen Flächenversiegelungen auszugehen ist, wird der Eingriff in das Schutzgut Boden als weniger erheblich eingestuft.

2.4 Schutzgut Wasser

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

BEGRÜNDUNG

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

kungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Bedingungen des Plangebietes als eher gering einzustufen.

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Bewertung

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

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Schutzziele bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokal-klimatischen Austauschfunktionen. Im Falle der Bebauung von Freiräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigendem Verkehr und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

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

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

Bewertung

Bei Umsetzung der Planung sind erhebliche klimatische Veränderungen aus Versiegelung, Überbauung sowie Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Luft und Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Stadtgebietes und ist bereits bebaut. Gehölzstrukturen bestehen nur teilweise.

Bewertung

Bezogen auf das Landschaftsbild stellt das Plangebiet einen typischen Siedlungsbereich dar, der von Straßenzügen und Bebauung geprägt sowie umgeben ist. Gegenüber dem Schutzgut Landschaft besteht keine erhebliche Empfindlichkeit.

BEGRÜNDUNG

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

2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene, Anlagen wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter sind als vom Menschen geschaffene Güter zu verstehen, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Dies können bauliche Anlagen sein oder aber wirtschaftlich genutzte, natürlich regenerierbare Ressourcen, wie z.B. besonders ertragreiche landwirtschaftliche Böden.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 befindet sich ein Heiligenhäuschen (an der Brandisstraße), das in die Denkmalliste der Stadt Werl eingetragen ist. Es kann bei Umsetzung der Planung an seinem Standort erhalten werden.

Aus der Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen vom 03.09.2013 geht hervor, dass eine Erhaltung von Bodendenkmalsubstanz im südlichen Planbereich aufgrund der starken Überprägung durch die vorhandene Bebauung eher unwahrscheinlich ist. Da die Entdeckung von bisher noch unbekanntem archäologischen Fundstellen dennoch nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Plan sowie im ersten Teil der Begründung darauf hingewiesen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520), unverzüglich anzuzeigen sowie die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird und der Landschaftsverband Westfalen-Lippe nach § 16 (4) DSchG NW berechtigt ist, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

In Bezug auf die Erweiterung des im nördlichen Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebietes in Richtung Westen bestehen seitens der LWL-Archäologie für Westfalen Bedenken, da nördlich dieses Planbereiches einige steinzeitliche Fundstellen (4413,95; 4413,162; 4413,71) und südlich des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ebenfalls eine steinzeitliche Fundstelle sowie eine bandkeramische Siedlung (4413,86:01-11; 4413,175; s. Anl. 3) liegen. Die Aufdeckung weiterer steinzeitlicher / bandkeramischer Bodendenkmalsubstanz kann bei Bodeneingriffen in dem genannten Erweiterungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Zudem könnten hier - aufgrund der relativen Nähe zum Stadtkernbereich und zu den ehemaligen Salinen Neuwerk und Höpfe - bisher noch unbekannt mittelalterliche oder neuzeitliche Fundstellen entdeckt werden.

Bewertung

Aufgrund steinzeitlicher Fundstellen und einer bandkeramischen Siedlung in der näheren Umgebung des Plangebietes könnten Bodendenkmäler bei Bodeneingriffen aufgedeckt werden. Unter der Voraussetzung, dass Bodeneingriffe im Bereich der Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen abgestimmt werden und damit eine archäologische Begleitung, vor allem des Oberbodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sichergestellt wird und unter Berücksichtigung der allgemeinen Hinweise zum Denkmalschutz, ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter im Änderungsbereich vorliegt.

2.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einem Verlust an Bodenfunktionen (z. B.

BEGRÜNDUNG

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

Speicherung von Niederschlagswasser). Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss während die Versickerung unterbunden wird. Ebenso geht mit der Bebauung ein Verlust von Biotopen einher.

Da es sich um ein verhältnismäßig kleines Plangebiet handelt, das weitestgehend bebaut ist, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als sehr gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Von der Planung ist hauptsächlich die Art der Bebauung betroffen. Lediglich eine Grünfläche (ca. 490 m²) wird zu Gunsten einer Wohnbaufläche aufgegeben. Dadurch ergeben sich Umweltauswirkungen, die vor allem in dem Verlust von Biotopstrukturen sowie Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate liegen.

Aufgrund der Vorbelastungen wird die Planung als nicht erheblich eingeschätzt.

Folgende Umweltauswirkungen sind durch die Umsetzung der Planung zu erwarten:

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

Erläuterung

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

BEGRÜNDUNG

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

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung der Planung bleiben auf den bisher unversiegelten Flächen die Grünstrukturen sowie die Durchlässigkeit des Bodens erhalten. Damit sind positive Bedingungen für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie für das Kleinklima und den Bodenwasserhaushalt weiterhin gegeben.

Aufgrund des relativ kleinen und weitestgehend bebauten Geltungsbereiches innerhalb des Stadtgebietes ist mit einer spürbar positiven Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung jedoch nicht zu rechnen.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die zuvor beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Die Beeinträchtigungen werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die innerstädtische Lage (Handels-, Gewerbe- und Wohnnutzungen, Verkehrsflächen etc. im Plangebiet sowie in dessen Umgebung) sowie unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung als nicht erheblich eingestuft.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen

Schutzgut Mensch

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

Im Hinblick auf die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Teil des Änderungsbereiches ist aufgrund der Nähe zum vorhandenen Rewe-Markt und den damit verbundenen Gewerbelärm bei einem konkreten Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBI. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Damit wird gewährleistet, dass die zulässigen Geräuschmissionen in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet eingehalten und somit gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Weitere Festsetzungen zum Schallschutz wurden nicht getroffen.

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es ist unvermeidbar, dass durch zusätzliche Versiegelung Lebensräume von Tieren und Pflanzen verloren gehen. Es ist vorgesehen, die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt auf Grundlage der Eingriffsbilanzierung (s. Anl. 2) im Ausgleichsflächenpool (Stadtwald) der Stadt Werl zu kompensieren.

BEGRÜNDUNG

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

Schutzgut Boden

Der Verlust und die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Plangebiet durch zusätzliche Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung sind unvermeidbar.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, zusätzliche Versiegelungen durch Wege und Zufahrten sowie Stellplätze so auszuführen, dass Regenwasser versickern kann.

Festsetzungen hierzu wurden jedoch nicht getroffen, da aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie Boden- und Vorflutverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser in größerem Umfang nicht möglich ist.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund steinzeitlicher Fundstellen und einer bandkeramischen Siedlung in der näheren Umgebung des Plangebietes könnten Bodendenkmäler bei Bodeneingriffen, insbesondere im Bereich der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes (nördliches Plangebiet), aufgedeckt werden. In diesem Bereich sind Bodeneingriffe frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Oberbodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Im Plan und im ersten Teil der Begründung wird darauf hingewiesen. Des Weiteren wird der Hinweis gegeben, dass grundsätzlich die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520), unverzüglich anzuzeigen sowie die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW) ist, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in den Naturhaushalt wird in Teil I, Punkt 5.3, S. 7 beschrieben. Die Kompensation erfolgt außerhalb des Plangebietes im Ausgleichsflächenpool (Stadtwald) der Stadt Werl. Zur Regelung der Kompensation ist bei einem konkreten Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (vor Baubeginn) ein Ablösevertrag zwischen der Stadt Werl und dem Investor / Bauherrn abzuschließen.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern, um die Attraktivität und die Versorgungsfunktion der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum zu sichern und zu fördern.

Durch die Bebauungsplanänderung werden in erster Linie die zulässigen Einzelhandelsnutzungen im, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Mischgebiet unter der o. g. Zielsetzung eingeschränkt. Alternative Planungsmöglichkeiten kommen hier nicht in Betracht.

7 Angewendete Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Kenntnislücken

Zur Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes wurden vorhandene Fachinformationssysteme und Karten ausgewertet sowie Geländebegehungen vorgenommen. Zudem wurden vorliegende Fachgutachten bzw. Untersuchungen zur Darstellung des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Auswirkungen durch die Planung herangezogen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

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

BEGRÜNDUNG

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

8 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Bei einem konkreten Bauvorhaben im nördlichen Teil des Änderungsbereiches (Erweiterungsfläche des allgemeinen Wohngebietes) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBI. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen.

In dem o. g. Bereich sind Bodeneingriffe frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Oberbodenabtrages, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen.

Zur Regelung der Kompensation ist bei einem konkreten Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (vor Baubeginn) ein Ablösevertrag zwischen der Stadt Werl und dem Investor / Bauherrn abzuschließen.

Sollten nicht vorhersehbare negative Umweltauswirkungen (z. B. schädliche Immissionen) auftreten, ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu informieren, um notwendige Überwachungsmaßnahmen zu treffen.

9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

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

Zu prüfende Aspekte / Schutzgüter § 1 (6) Nr. 7 BauGB	Umweltzustand Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe a	Wirkungen der Planung Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe b	Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen Anlage zu § 2 (4) und § 2a Bau GB Nr. 2 Buchstabe c
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none">• Prägung des Plangebietes durch die Lage im Stadtgebiet• Vorbelastung durch Handels-, Gewerbe- und Wohnnutzungen, Verkehrsflächen etc. im Plangebiet sowie in dessen Umgebung	<ul style="list-style-type: none">• geringfügige Nachverdichtung durch die Umwandlung einer Grünfläche in ein Baugrundstück (Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Plangebiet)	<ul style="list-style-type: none">• Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none">• keine schützenswerten Arten• Vorhandensein von Gehölzstrukturen	<ul style="list-style-type: none">• geringfügiger Verlust von Teillebensräumen durch Versiegelung	<ul style="list-style-type: none">• Festsetzung von Grünflächen und erhaltenen Bäumen• Kompensation
Boden	<ul style="list-style-type: none">• Bodenfunktionen größtenteils durch vorhandene Bebauung / Straßen gestört → untergeordnete Abflussregulation durch geringen Anteil an unversiegelten bzw. wasserdurchlässigen Flächen	<ul style="list-style-type: none">• Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit weitere Einschränkung der Bodenfunktionen	<ul style="list-style-type: none">• Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4

BEGRÜNDUNG

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

Wasser	<ul style="list-style-type: none">• kein Oberflächengewässer betroffen• untergeordnete Wasserleitfunktion und Grundwasserneubildung durch geringen Anteil an unversiegelten Flächen	<ul style="list-style-type: none">• Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit negative Beeinflussung der Grundwasserneubildung	<ul style="list-style-type: none">• -
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none">• Plangebiet ist vorbebelastet	<ul style="list-style-type: none">• keine erheblichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">• -
Landschaft	<ul style="list-style-type: none">• Umfeld bereits durch Handels-, Gewerbe- und Wohnnutzung geprägt	<ul style="list-style-type: none">• keine erheblichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">• -
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none">• Baudenkmal• archäologische Bodenfunde in Nähe des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none">• mögliche Entdeckung archäologischer Bodenfunde	<ul style="list-style-type: none">• archäologische Begleitung bei Bodeneingriffen im nördlichen Plangebiet
Wechselwirkungen	-	-	-

Werl, im Februar 2016
i. A.



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

Änderungen nach den Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

xxx Text aufgehoben

xxx Text ergänzt

Anlagen

1. Auflistung der planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 4413
2. Eingriffsbilanzierung / Kompensationsermittlung
3. Übersicht archäologischer Fundstellen in der Umgebung des Plangebietes

BEGRÜNDUNG

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

Anlage 1**Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4413**

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen: Gärten, Parkanl., Siedlungsbrachen (Auszug aus dem Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“)				
Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Gärten
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name			
Säugetiere				
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G	XX
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	Art vorhanden	G	(X)
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	X
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G	XX
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G	(X)
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G	X
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Art vorhanden	G	X
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflodermas	Art vorhanden	G	X
Vögel				
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G	X
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	sicher brütend	G	X
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	sicher brütend	G	(X)
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	sicher brütend	G	X
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	sicher brütend	G	X
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	sicher brütend	G	X
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe	sicher brütend	G	XX
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	sicher brütend		X
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	sicher brütend	G-	X
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	sicher brütend	G	X
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	sicher brütend	G	X
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-	X
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	sicher brütend	G	X
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirel	sicher brütend	U-	X
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	sicher brütend		X
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	sicher brütend	U	X
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-	X
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	sicher brütend	U-	(X)
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G	X
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	sicher brütend	G	X
Amphibien				
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Art vorhanden	U+	(X)
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Art vorhanden	G	(X)
Käfer				
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Art vorhanden	S	X
XX Hauptvorkommen, X Vorkommen, (X) potentielles Vorkommen Vögel: B kommt als Brutvogel vor, D kommt als Durchzügler vor, W kommt als Wintergast vor, () potentielles Vorkommen — von der Planungsinstanz für das Plangebiet als nicht relevant definierte Arten				

BEGRÜNDUNG

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

Anlage 2

Eingriffsbilanzierung / Kompensationsermittlung

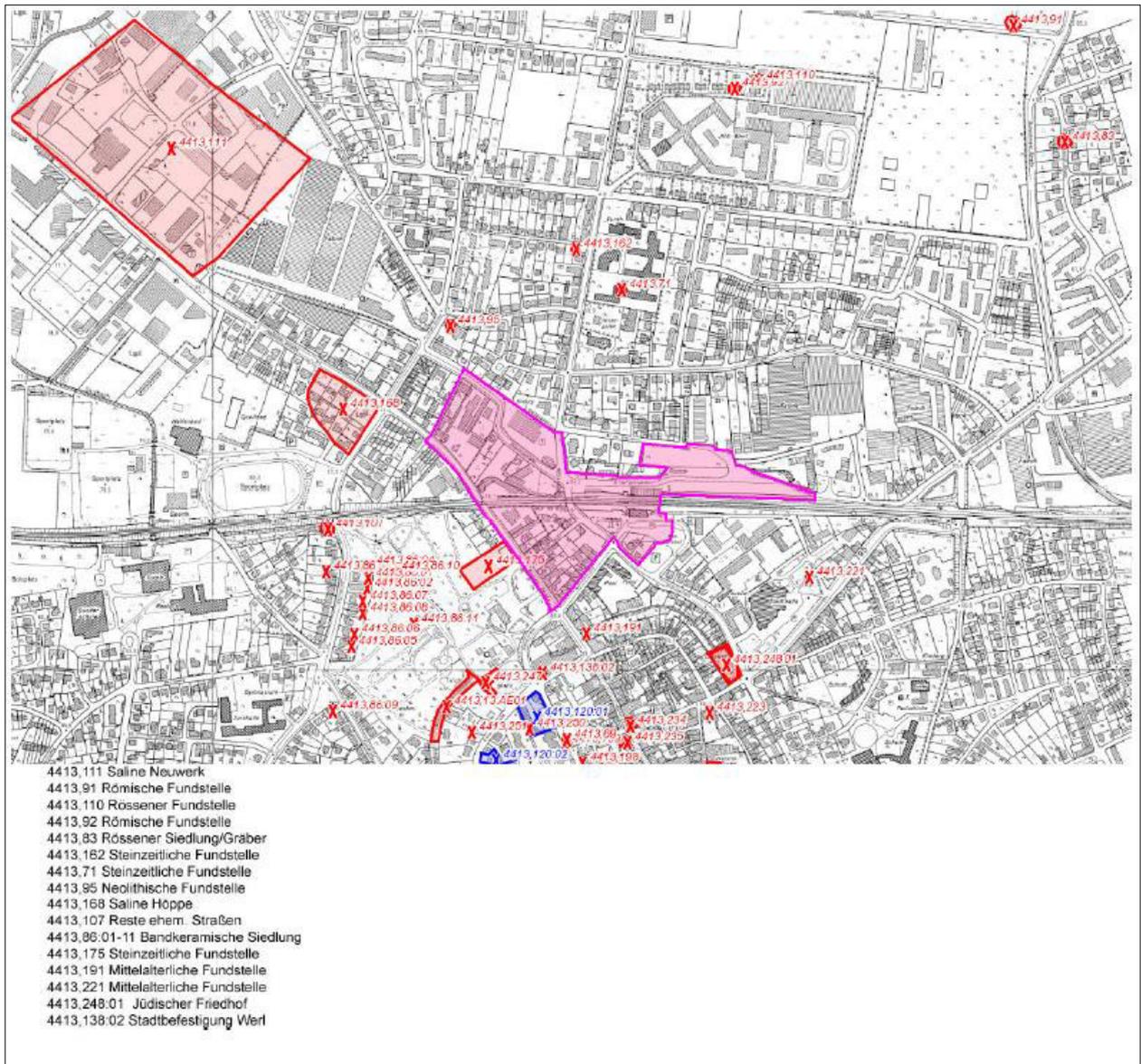
Es handelt sich um 3 Teilbereiche mit einer Gesamtfläche von 690,50 m², die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 als Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen u. Sträuchern bzw. als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz ausgewiesen sind.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes								B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Planung							
Flä- chen- Nr.	Code- Nr.	Bio- toptyp	Flä- chen- größe in m ²	Grund- wert	Kor.- faktor	Wert	Flä- chen- wert	Flä- chen- Nr.	Code- Nr.	Bio- toptyp	Flä- chen- größe in m ²	Grund- wert	Kor.- faktor	Wert	Flä- chen- wert
1	5.1	Grün- fläche (Kinder- spiel- platz)	490,00	4	0	4	1.960	1	1.1	versiegelte Fläche (Ge- bäude, Weg, Pflaster) ohne Ver- sickerung**	245,00	0	0	0	0
2	4.7	Grün- fläche (entlang Brandis- str.)	146,30	4	-1*	3	439	1	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50 % heimischen Gehölzen	245,00	2	0	2	490
3	4.7	Grün- fläche (beim Heiligen genhäus häus-)	54,20	4		4	217	2+3	1.1	versiegelte Fläche (Straße, Weg)	200,50	0	0	0	0
Gesamtflächenwert A.			690,50				2.616	Gesamtflächenwert B.			690,50				490
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)															- 2.126
* Abwertung um eine Wertstufe aufgrund dauerhafter Einschränkung der Biotopfunktion durch die Lage zwischen Straße u. Parkplatz															
** Grundflächenzahl 0,4 zuzüglich Nebenanlagen (Stellplätze, Zuwegung u.a.) = 0,5 Flächenansatz															
Kompensation im Ausgleichsflächenpool (Stadtwald) der Stadt Werl durch einen Ablösevertrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.															

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

Anlage 3

Übersicht archäologischer Fundstellen in der Umgebung des Plangebietes



Quelle: LWL

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 419			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input checked="" type="checkbox"/> Rates	am 25.02.2016 16.03.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantrag t <input type="checkbox"/> liegt vor			
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 29.01.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-sche					

Titel: 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl „Postgebäude“

Sachdarstellung:

hier: Feststellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

In seiner Sitzung am 02.06.2015 beschloss der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss die Einleitung des Verfahrens zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl, die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und zur Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB. Im Parallelverfahren wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnunterführung Langenwiedenweg“ durchgeführt.

Nach der vom 20.07.2015 - 28.08.2015 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der parallel erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden zum Entwurf der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 12.11.2015 die Abwägung über die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen beschlossen und den Planentwurf mit den zugehörigen Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB freigegeben.

In der Zeit vom 24.11.2015 bis einschließlich 23.12.2015 lag der Planentwurf mit den zugehörigen Unterlagen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt.

Die während der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen - versehen mit Abwägungsvorschlägen der Verwaltung - sind in Anlage 1 aufgelistet. Hierüber ist zu beraten und die Abwägung zu beschließen.

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

Als nächster Verfahrensschritt ist die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl als Feststellungsbeschluss gem. § 2 BauGB zu beschließen. Mit der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses tritt die Flächennutzungsplanänderung in Kraft.

Die genannten Planunterlagen (farbig) sind auch einzusehen auf der Internetseite der Stadt Werl unter www.werl.de > Politik > Rat und Ausschüsse > Sitzungstermine, hier: Planungs-, Bau- und Umweltausschuss 25.02.2015, Tagesordnung).

Beschlussvorschlag:

Es wird

- 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

beschlossen.

Anlagen

- 1) Abwägungsvorschläge der Verwaltung
- 2) Planentwurf mit Begründung
- 3) Umweltbericht

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Im Zeitraum vom 24.11.2015 bis 23.12.2015 eingegangene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p>1) Kreis Soest Schreiben vom 01.12.2015</p> <p>Die Hinweise des Kreises Soest vom 28.08.2015 aus der vorgezogenen Trägerbeteiligung wurden umgesetzt; weitere Anregungen und Hinweise werden nicht gegeben.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2) Lippeverband Schreiben vom 18.12.2015</p> <p>Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3) Gelsenwasser AG Schreiben vom 26.11.2015</p> <p>Für die Benachrichtigung über das o. g. Vorhaben danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4) Evangelische Kirche von Westfalen (EKvW), Baureferat Schreiben vom 03.12.2015</p> <p>Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5) Kreisstadt Unna Schreiben vom 24.11.2015</p> <p>Zu den o.g. Planverfahren werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

<p>6) Stadt Hamm Schreiben vom 25.11.2015 die Belange der Stadt Hamm werden durch die beabsichtigten Entwicklungen im Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ nicht berührt. Anregungen werden aus Sicht der Stadt Hamm nicht vorgetragen. Die Planung ist abgestimmt im Sinne des § 2 Abs.2 BauGB.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7) Gemeinde Wickede (Ruhr) Schreiben vom 04.12.2015 zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes werden seitens der Gemeinde Wickede (Ruhr) keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8) Gemeinde Bönen Schreiben vom 14.12.2015 Aus Sicht der Gemeinde Bönen bestehen gegen die o.g. Planung keine Bedenken. Belange der Gemeinde Bönen werden nicht berührt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9) IHK Arnsberg, Hellweg Sauerland Schreiben vom 16.12.2015 Zu der oben genannten Planung haben wir weiterhin weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10) Gemeinde Ense Schreiben vom 22.12.2015 Durch die Gemeinde Ense werden keine Anregungen zu den o.g. Planungen der Stadt Werl vorgebracht. Gemeindliche Belange werden durch diese Planung nicht berührt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

<p>11) LWL – Archäologie für Westfalen Schreiben vom 02.12.2015</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.08.2015 (Az. 1493rö15.eml).</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>12) LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen Schreiben vom 21.12.2015</p> <p>Nachdem unsere Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keinen Eingang in das Verfahren gefunden haben (vgl. unser Schreiben vom 14.08.2015), wiederholen wir unsere Stellungnahme und bitten erneut, die Unterlagen zu ändern.</p> <p>die Stadt Werl plant die Nachnutzung des derzeit brachliegenden ehemaligen Postgeländes an der Bahnhofstraße / Grafenstraße. Auf diesem Gelände befindet sich das ehemalige Postgebäude (Bahnhofstraße 7), für welches von unserem Hause mit Schreiben vom 11.11.2014 der Denkmalwert festgestellt worden ist. Bisher ist leider noch keine Eintragung des Objektes in die Denkmalliste der Stadt Werl erfolgt, vielmehr hat sich der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl am 24.02.2015 der Meinung der Verwaltung angeschlossen, eine Eintragung abzulehnen. Eine ausführliche Begründung dieser Ablehnung ist im Punkt 8.2 „Denkmalschutz“ des Entwurfs der Begründung zur 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes dargestellt.</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen keine grundsätzlichen denkmalpflegerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Es ist im Gegenteil äußerst begrüßenswert, eine Reaktivierung dieses Geländes zu verfolgen. Auch die Festsetzung einer Baulinie an der Bahnhofstraße reagiert in angemessener Weise auf den städtebaulichen Kontext.</p> <p>Vielmehr richten sich unsere Bedenken auf die unter Punkt 8.2 „Denkmalschutz“ des Entwurfs der Begründung zur 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes aufgeführten Argumente zur Ablehnung der Eintragung des Denkmals, die es hier richtig zu stellen gilt.</p> <p>Begründung: Mit Bedauern mussten wir Ihre Sachverhaltsdarstellung in der Begründung zur 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes zur Kenntnis nehmen! Wir wollen es nicht unterlassen, eine Gegendarstellung zu Ihrer Argumentation zu formulieren, da der Sachverhalt in weiten Teilen unzutreffend dargestellt worden ist.</p>	<p>Aufgrund der Entscheidung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 24.02.2015 wird kein Eintrag in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl vorgenommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Indem Sie behaupten, dass eine Eintragung des Äußeren und Inneren einer wie auch immer gearteten zukünftigen Nutzung im Wege stehen würde, verknüpfen Sie als Untere Denkmalbehörde der Stadt in unzulässiger Weise das Eintragungsverfahren, bei dem künftige Überlegungen, Planungen etc. keine Rolle zu spielen haben, mit dem erst später einsetzenden Genehmigungsverfahren. Zudem wären die von Ihnen angeführten Maßnahmen, zumindest teilweise denkmalverträglich auszuführen.

Sie schreiben weiter, dass das Gebäude keine ortsgeschichtliche Bedeutung habe, da keine namhaften Personen etc. dort gelebt hätten. Wir sind sehr erstaunt, auf welcher Grundlage Sie dabei argumentieren, im DSchG NRW ist eine solche Voraussetzung nicht formuliert.

Weiterhin behaupten Sie, das Gebäude müsste als einzigartig und herausragend eingestuft werden. Im Kommentar zum DSchG NRW können Sie unter § 2, EZ 31 genau das Gegenteil lesen: *Bedeutend ist nicht im Sinne von einzigartig oder hervorragend zu verstehen ... Es ist erforderlich, dass der Sache ein besonderer Aussagewert im Sinne einer besonderen Eignung zum aufzeigen oder Erforschen geschichtlicher Entwicklungen usw. nicht abzusprechen ist.* Dass diese Forderung von dem Baudenkmal erfüllt ist, können Sie in unserem Schreiben vom 11.11.2014 unter dem Bedeutungsgrund nachlesen.

Pauschal sprechen Sie dem Gebäude eine besondere Baukunst ab. Es wurde aber auch nie behauptet, dass das Gebäude eine „besondere Baukunst“ verkörpere. Auch diese Voraussetzung wird im DSchG NRW nicht gefordert. Allerdings handelt es sich hier um eine gut ausgeführte Architektur eines Typus, nämlich des Typus Postgebäude, das in einer soliden, konservativen, im Detail am Reformstil geschulten Architektursprache ausgeführt ist.

Sie sprechen dem Postgebäude seine städtebauliche Wirkung ab, indem Sie behaupten ein Neubau könnte dieselbe stadtbildprägende Wirkung entfalten. Ausgangspunkt für eine Denkmalbehörde hat jedoch die in Rede stehende vorhandene Baulichkeit zu sein. Hier geht es um die städtebauliche Wirkung des bestehenden Postgebäudes, nicht um einen – wie auch immer gearteten – Neubau. *Städtebauliche Gründe werden im DSchG NRW folgendermaßen definiert: Städtebauliche Gründe im Sinne dieses Tatbestandsmerkmals können generell keine neuen, aktuellen städtebaulichen Planungen sein. Städtebauliche Gründe im Sinne des Denkmalschutzes müssen regelmäßig in der Bewahrung eines überlieferten, historischen Zustandes liegen; sie müssen einen historischen Hintergrund haben.* (Memmesheimer/Upmeier/Schönstein, 1989, Kommentar zum DSchG NRW § 2, EZ 43.)

Wir bedauern sehr, dass der Ausschuss die Eintragung abgelehnt hat und es wäre angebracht, Ihre Entscheidung noch einmal zu überdenken, das Denkmal in die Liste der Stadt Werl einzutragen und es darüber hinaus im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung des Geländes sollte sein, dass ehemalige Postgebäude in seiner Kubatur möglichst zu erhalten (ohne rückwärtige Anbauten). Eine Gliederung der Fläche durch mehrere Baufelder ist daher sehr empfehlenswert.

Darüber hinaus bitten wir, im Umweltbericht den Aspekt der Denkmalpflege (sonstige Kultur- und Sachgüter) abzuarbeiten.

Mit Schreiben der Unteren Denkmalbehörde vom 17.8.2015 an den Landschaftsverband Westfalen Lippe wird erläutert, dass die Anrufungsfrist von 2 Monaten abgelaufen ist und dass die Entscheidung der Unteren Denkmalbehörde rechtskräftig ist. Somit findet kein Eintrag in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl statt.

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden im Umweltbericht berücksichtigt.

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

<p>13) Westnetz GmbH, Regionalzentrum Arnsberg Schreiben vom 20.11.2015</p> <p>Mit Ihrer E-Mail vom 20. November 2015 teilen Sie uns unter Beifügung von Planunterlagen die o. a. Maßnahme mit.</p> <p>Durch die o. g. Maßnahme werden keine Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH betroffen.</p> <p>Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14) Bezirksregierung Arnsberg, Natur- und Landschaftsschutz Schreiben vom 08.12.2015</p> <p>die Stadt Werl beabsichtigt, durch die 2. Änderung des o. a. Bebauungsplanes (BPlan), die seinerzeit getroffenen Festsetzungen an die heutigen Erfordernisse anzupassen.</p> <p>Aus landschaftspflegerischer Sicht nehme ich als höhere Landschaftsbehörde zum o. a. Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung:</p> <p>Im rechtskräftigen FNP ist der überplante Bereich als Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt. Mit der 89. FNP-Änderung soll diese Fläche als gemischte Baufläche umgewandelt werden.</p> <p>Gegen diese Planung bestehen aus Sicht des Natur- und Artenschutzes keine Vorbehalte.</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>15) Bezirksregierung Arnsberg, Städtebau, Bauaufsicht Schreiben vom 01.12.2015</p> <p>gegen die im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ beabsichtigte 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werl bestehen aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der Umweltbericht ist zu überarbeiten, da er, abgesehen vom Deckblatt/Titel, inhaltlich keinen expliziten Bezug zu dieser FNP- Änderung</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Flächennutzungsplanänderung und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 werden im Parallelverfahren durchgeführt. Die Festsetzun-</p>

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

<p>enthält.</p> <p>Zu überarbeiten ist dabei auch das Kapitel 6 (Alternative Planungsmöglichkeiten) des Umweltberichts mit der Aussage, dass alternative Planungsmöglichkeiten der Innenentwicklung nicht bestehen. Abgesehen davon, dass gewisse Zweifel an dieser strikten Formulierung bestehen, ist der Punkt in jedem Fall etwas ausführlicher zu behandeln.</p> <p>Ebenso fällt auch Kapitel 8 des Umweltberichts (Monitoring) etwas sehr knapp aus. Wie, d. h. wann und in welcher Weise die Gemeinde Ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt sie zwar eigenverantwortlich selbst. Sie hat aber gem. § 4c BauGB i. V. m. Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufzunehmen. Mit der Aussage im vorliegenden Umweltbericht, dass im Falle des Auftretens nicht vorhersehbarer Umweltauswirkungen unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu informieren ist (damit diese dann notwendige Überwachungsmaßnahmen trifft), wird der Anforderung des 4c BauGB noch nicht entsprochen, da sie offen lässt, wie die Ersterfassung von unvorhersehbaren Auswirkungen organisiert wird.</p>	<p>gen im Flächennutzungsplan finden sich im Bebauungsplan in ausführlicher Form wieder. Der Umweltbericht wird daher gleichzeitig für die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes erstellt. Der inhaltliche Bezug ist damit gegeben. Eine redaktionelle Änderung des Umweltberichtes wird jedoch vorgenommen und somit der Anregung gefolgt.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung ist auf den Antrag des neuen Grundstückseigentümers vorgenommen worden. Eine alternative Planungsmöglichkeit wäre denkbar, würde aber in diesem Zusammenhang keine Aussicht auf Umsetzung haben. Insofern ist die strikte Formulierung hier so gewählt worden. Zur Verdeutlichung wird ergänzend im Umweltbericht die Zielsetzung der Flächennutzungsplan- und der Bebauungsplanänderung dargestellt und das Kapitel 6 somit überarbeitet.</p> <p>Um vorsorglich unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind für die Durchführung des Plans unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt für die Fälle, wenn bisher nicht absehbare Bodendenkmale, Bodenverunreinigungen oder artenschutzrechtliche Tatbestände auftreten sollten.</p> <p>Aufgrund der durch den Kreis Soest, Untere Abfallbehörde, durchgeführten Untersuchung des Altlastenverdacht auf dem Postgelände wird eine fachkundige Begleitung der Bodenarbeiten Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Ebenfalls sind für den Artenschutz begleitende Maßnahmen vor einem Gebäudeabbruch vorgesehen, die im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Die Ersterfassung von unvorhersehbaren Auswirkungen erfolgt in diesem Fall über die Bauleitung, da dieses Vorgehen über die Baugenehmigung geregelt ist.</p>
<p>16) Bezirksregierung Arnsberg, Verkehr Schreiben vom 30.11.2015</p> <p>Zur Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung bestehen aus verkehrstechnischer Sicht weiterhin weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

<p>17) Bezirksregierung Arnsberg, Landeskultur/Agrarstruktur Schreiben vom 14.12.2015</p> <p>Belange der allgemeinen Landeskultur/Agrarstruktur und integrierter Landentwicklung sind von der Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>18) Bezirksregierung Arnsberg, Immissionsschutz Email vom 07.12.2015</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Gegen die Festsetzungen im Planentwurf bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als UUB. Diese Belange wurden nicht geprüft.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>19) Bezirksregierung Arnsberg, Immissionsschutz Email vom 07.12.2015</p> <p>Die Darstellungsänderungen im FNP wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Gegen die Darstellungsänderungen im FNP bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als UUB. Diese Belange wurden nicht geprüft.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

20) Stadtwerke Werl

Schreiben vom 11.12.2015

die angestrebte Änderung des Flurstückes, die im oben genannten Flächennutzungsplan beschrieben wird, betrifft Versorgungsleitungen der Stadtwerke Werl GmbH, die für die Planung berücksichtigt werden müssen. Betroffen sind Mittelspannungsleitungen und Wasserleitungen, für die ein Schutzstreifen von 3 Metern für die Planungen berücksichtigt werden müssen.

Wir weisen darauf hin, dass für die o.g. Bebauungsfläche keine Niederspannungsleitungen bestehen. Die Stadtwerke müssen das Gebiet neu erschließen und benötigen dafür eine Fläche für eine 10-kV Station.

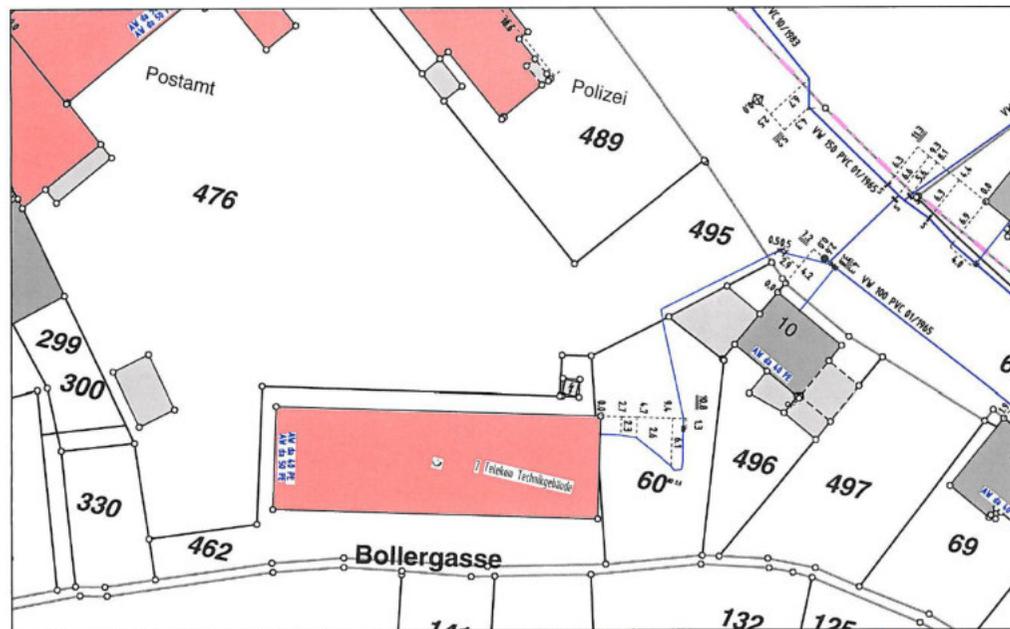
Anbei sende ich Ihnen Planauskünfte der einzelnen Gewerke, die wie folgt unterschieden werden können; Mittelspannungskabeln (rot), Niederspannungskabel (lila), Beleuchtungskabel (grün), Gasleitungen (gelb) und Wasserleitungen (blau).

Bitte teilen Sie uns frühzeitig mit, wenn das Bauvorhaben konkretisiert wurde, damit wir rechtzeitig Planungen für eventuelle Versorgungs mit den einzelnen Gewerken veranlassen können.

Die Trasse der Stromleitung wurde mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

Eine Fläche für eine 10-kv Station wurde in den Bebauungsplan eingefügt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

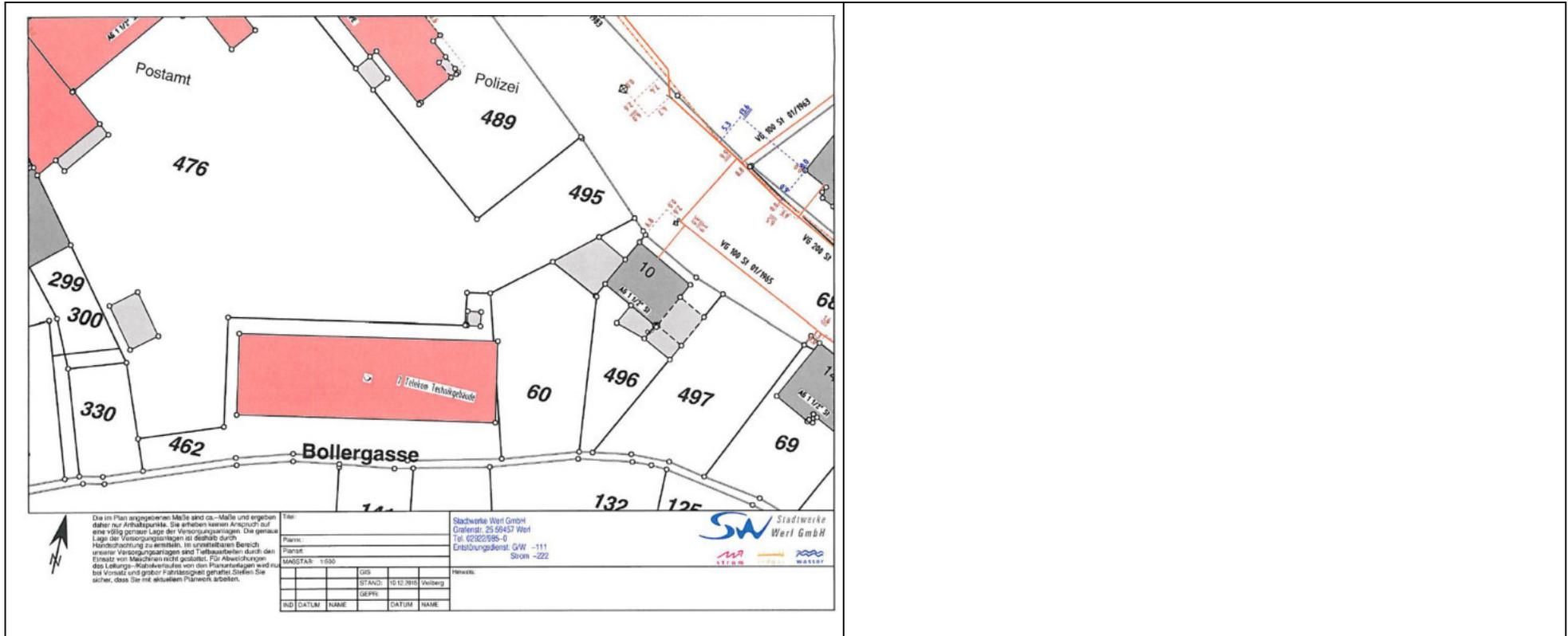


Die im Plan angegebenen Maße sind ca.-Maße und ergeben sich nur an Anhaltspunkten. Sie ersetzen keinen Anspruch auf eine völlig genaue Lage der Versorgungsanlagen. Die genaue Lage der Versorgungsanlagen ist deshalb durch die handvermessung zu ermitteln. Im unmittelbaren Bereich unserer Versorgungsanlagen sind Tiefbauarbeiten durch den Creator von Maschinen nicht gestattet. Für Abweichungen des Leitungskabelverlaufs von den Planunterlagen wird bei Vorankündigung grober Naturgeschehen gebittet. Stellen Sie sicher, dass Sie mit aktuellen Plänen arbeiten.

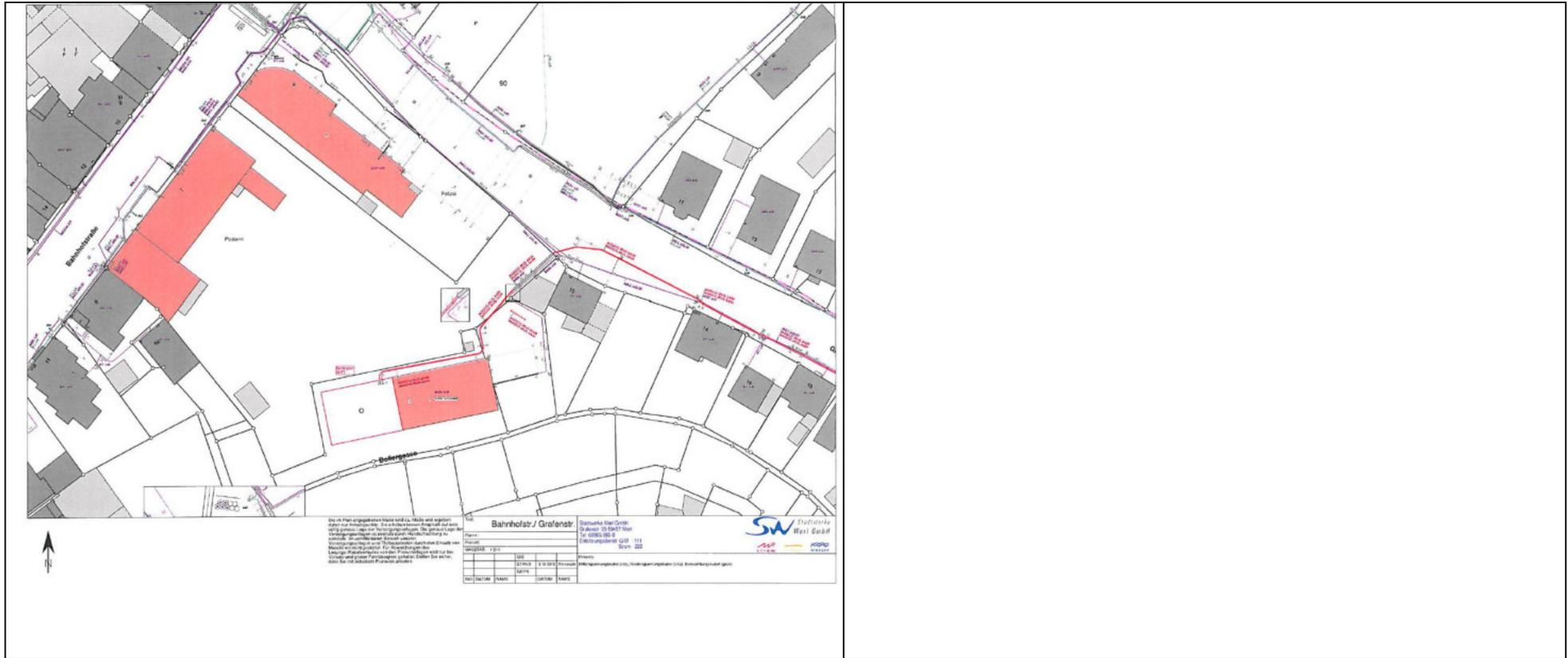
Titel		Stadtwerke Werl GmbH	
Plan:		Grafenstr. 25 59457 Werl	
Projekt:		Tel. 02522/915-0	
MASSSTAB:		Erschließungsplan GSW	
GIS		Strom - 222	
STAND:		16.12.2015	
GEPR:		Valburg	
NO	DATUM	NAME	DATUM


 Stadtwerke Werl GmbH
 Grafenstr. 25 59457 Werl
 Tel. 02522/915-0
 Erschließungsplan GSW
 Strom - 222

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

21) PLEdoc GmbH

Schreiben vom 24.11.2015

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

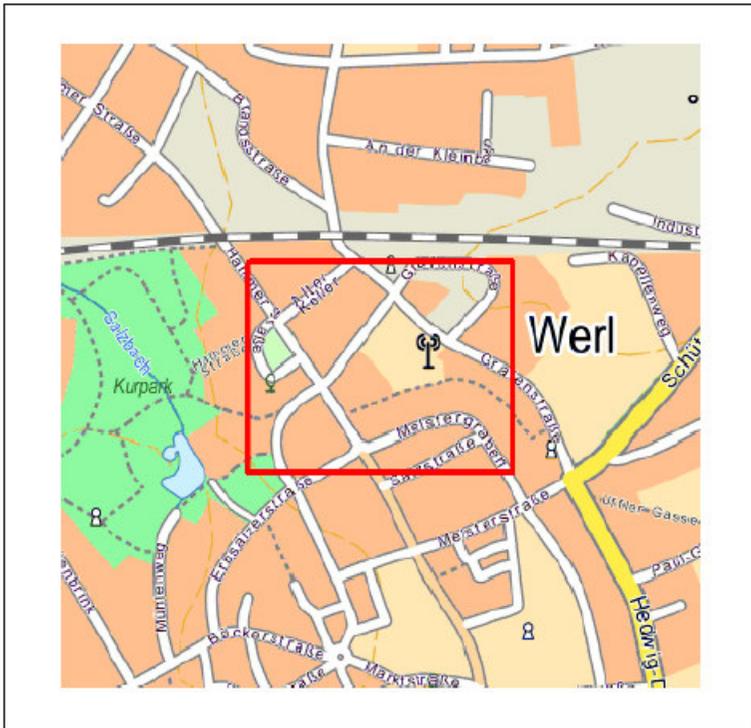
Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Seite 12 von 14



ohne Maßstab

- Projektbereich
- Ferngas/Produktleitung
- LWL-Kabel
- Nachrichtenkabel

Stand: 24.11.2015

22) Juchheim & Siedhoff, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Schreiben vom 21.12.2015

Bezüglich der Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung und hinsichtlich der geometrischen Eindeutigkeit der Festlegung der städtebaulichen Planung bestehen keine Bedenken.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

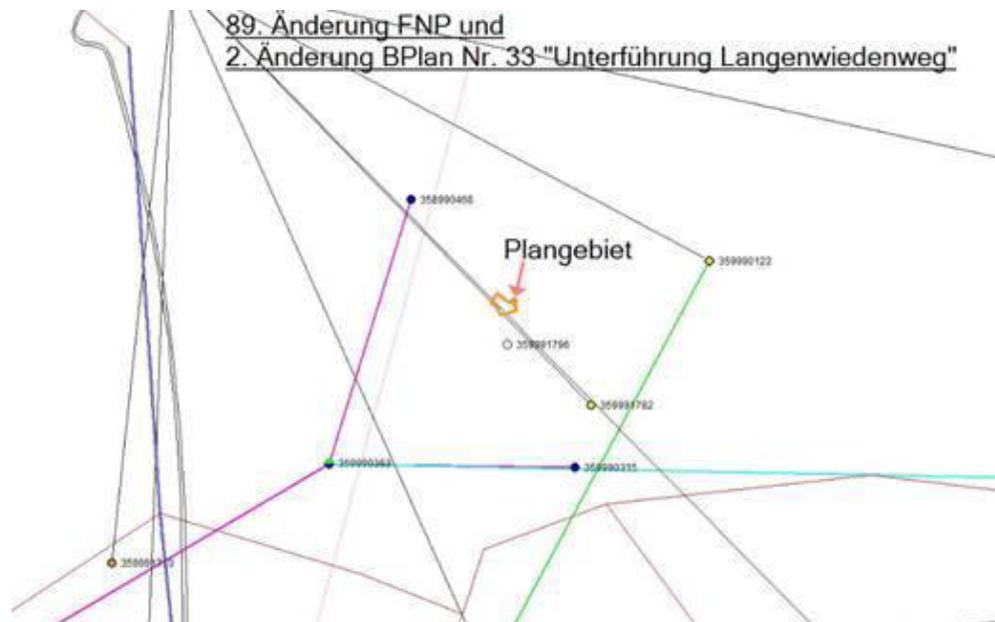
23) Telefónica Germany O²

Email vom 18.12.2015

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ der Wallfahrtsstadt Werl einen ausreichenden Abstand zu unseren Richtfunktrassen aufweist. Es sind somit von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG keine Belange zu erwarten.

Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus).

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.



89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

<p>24) Unitymedia NRW GmbH Email vom 01.12.2015</p> <p>zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 22.07.2015 Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB

eingegangene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p>1) Kreis Soest Schreiben vom 20.08.2015</p> <p>die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur geplanten Umnutzung des Postgrundstückes keine Bedenken.</p> <p>Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>Folgende Hinweise sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen:</p> <p><u>Eingriffsregelung/Vermeidungsmaßnahmen</u></p> <p><i>Festsetzungen erhaltenswerten Gehölzbestandes:</i> Im Bereich der östlichen Zufahrt besteht ein einzelner erhaltenswerter Baum, der im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen ist.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Für die Erschließung ist laut Begründung der Abbruch des Anbaus an der westlichen Seite geplant. Bei einem Abriss eines Gebäudes ist aus artenschutzrechtlichen Gründen zu prüfen, ob sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten, d. h. Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartiere in Dachböden und Kellern), Brutstätten von heimischen Vögeln (z. B. Schwalben, Mauersegler, Turmfalken) oder Nester von Hornissen, im oder am Gebäude befinden. Hier muss vor Beginn der Maßnahme eine Überprüfung erfolgen. Wenn Tierarten beeinträchtigt werden können, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Art-für-Art-Betrachtung, Vermeidung, Risikomanagement) durch einen Sachkundigen durchzuführen. Beim Vorkommen von Fledermäusen sind ggf. Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen. Danach wäre ein Abriss des Gebäudeteils möglichst in den Zeiträumen des konfliktarmen Quartierwechsels (01.04 – 31.05. und 01.09. – 31.10.) durchzuführen. Eine Bauzeitenregelung soll laut Begründung auch für Gehölzentnahmen erfolgen, die nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) zulässig sind.</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der im Bereich der Ausfahrt zur Grafenstraße vorhandene Baumbestand wird festgesetzt. Es handelt jedoch um eine Baumgruppe aus stadtbildprägenden Pyramiden Schwarzpappeln. Bei Verlust wird die Anpflanzung von heimischen Gehölzen festgesetzt.</p> <p>Eine Prüfung möglicher Brutstätten vor dem Beginn von Bau-, /Abbruchmaßnahmen wird vorgenommen.</p>

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB

<p>Letztendlich ist sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht berührt werden.</p> <p>Das Sachgebiet Bodenschutz gibt folgenden Hinweis:</p> <p>In dem Planbereich (Bahnhofstraße 7) ist ein Altstandort registriert (4413-2019). Es handelt sich dabei um eine ehemalige Tankanlage der Post. Es wurde bereits eine orientierende Untersuchung veranlasst. Der Bericht liegt aber noch nicht vor.</p> <p>Vor Erteilung einer Baugenehmigung sind die Ergebnisse der Untersuchungen zu bewerten und, falls erforderlich, alle Maßnahmen zur Sanierung durchzuführen. Die Detailplanung ist mit dem Sachgebiet Abfallwirtschaft/Bodenschutz abzustimmen. Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Eine Überprüfung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird vorgenommen. Die Hinweise zum Artenschutz werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Dieser Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>2) Lippeverband Schreiben vom 21.08.2015</p> <p>gegen die Verfahren der o.g. Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Bedenken. Der folgende Hinweis sollte jedoch beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gegen die Beibehaltung der Entwässerung im Mischsystem bestehen unsererseits keine Bedenken. Wir bitten allerdings, alle Möglichkeiten der Oberflächengestaltung zu nutzen, um das Maß des Niederschlagsabflusses so gering wie möglich zu halten. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3) Gelsenwasser AG Schreiben vom 03.08.2015</p> <p>Für die Benachrichtigung über das o. g. Vorhaben danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4) Evangelische Kirche von Westfalen (EKvW), Baureferat Schreiben vom 27.07.2015</p> <p>Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB**

<p>5) Kreisstadt Unna Schreiben vom 22.07.2015</p> <p>Zu den o.g. Planverfahren werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6) Stadt Hamm Schreiben vom 13.08.2015 durch die beabsichtigten Entwicklungen im Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ werden die Belange der Stadt Hamm nicht berührt. Anregungen werden aus Sicht der Stadt Hamm nicht vorgetragen. Die Planung ist abgestimmt im Sinne des § 2 Abs.2 BauGB.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7) Gemeinde Wickede (Ruhr) Schreiben vom 20.08.2015</p> <p>Zur o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes und zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes werden seitens der Gemeinde Wickede (Ruhr) keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8) Gemeinde Bönen Schreiben vom 17.08.2015</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde Bönen bestehen gegen die o.g. Planung keine Bedenken. Belange der Gemeinde Bönen werden nicht berührt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9) IHK Arnsberg, Hellweg Sauerland Schreiben vom 30.07.2015</p> <p>Zu der oben genannten Planung haben wir weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10) Handwerkskammer Dortmund Email vom 28.08.2015</p> <p>zu den beabsichtigten Planungen der Stadt Werl -87. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung und Erweiterung des</p>	

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenberg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB

<p>B-Plans 106 „Stralsunder Straße“, -1. Änderung des B-Plans 33 „Unterführung Langenwiedenberg“, -89. Änderung des FNP und 2. Änderung des B-Plans 33 „Unterführung Langenwiedenberg“ bestehen seitens der Handwerkskammer Dortmund keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11) LWL – Archäologie für Westfalen Schreiben vom 14.08.2015</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 33 betrifft ein Areal, das direkt an den Außenwall der nördlichen Stadtbefestigung von Werl anschließt. Dieser Außenwall ist erhalten und wird stadtauswärts durch die Bollersgasse, südliche Begrenzung des Plangebietes, vom nördlichen Umfeld abgeschlossen. Ältere Rekonstruktionen der Stadtbefestigung lassen erkennen, dass sich an den Wall ein zweiter Wassergraben angeschlossen hat, der durch den Schleusengraben mit dem inneren Graben verbunden war. Dieser Schleusengraben dürfte in seinem Verlauf bei Baumaßnahmen im südlichen Plangebiet genauer zu lokalisieren sein.</p> <p>Darüber hinaus wurde bei dem Neubau des Fernmeldehauses Keramik des 8. Bis 12. Jahrhunderts aufgedeckt. Aufgrund dieser Funde ist zu vermutet, dass sich in diesem Areal ein Siedlungsplatz befunden hat, der der Anlage der Befestigung vorausging und von dem sich noch Reste im Boden erhalten haben. Daher ist im gesamten Planungsbereich mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz zu rechnen.</p> <p>Somit liegen innerhalb des Plangebietes Vermutete Bodendenkmäler.</p> <p>Der Begriff der "Vermuteten Bodendenkmäler" ist im Rahmen der Gesetzesänderung im Sommer 2013 in das DSchG NW aufgenommen worden. Gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW sind diese bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln wie</p>	

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB**

<p>eingetragene Bodendenkmäler.</p> <p>Um dem nachzukommen ist folgendes Vorgehen notwendig:</p> <p>Der Planbereich ist durch Baggersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären. Diese Baggersondagen gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Die Sondagen bedürfen zudem einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (vgl. § 13 DSchG NW).</p> <p>Die Ausarbeitung einer Leistungsbeschreibung für die zu beauftragende Fachfirma würden wir in Absprache mit dem Vorhabenträger leisten. Eine Liste von archäologischen Fachfirmen geben wir im Anhang bei.</p>	<p>Da das Plangebiet an den Bereich des historischen Stadtkerns anschließt, ist von vermuteten Bodendenkmälern auszugehen. Diese sind genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler</p> <p>In die Begründung wird aufgenommen, dass zu Lasten des Vorhabenträgers der Planbereich durch eine archäologische Fachfirma überprüft werden muss.</p>
<p>12) LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen Schreiben vom 14.08.2015</p> <p>die Stadt Werl plant die Nachnutzung des derzeit brachliegenden ehemaligen Postgeländes an der Bahnhofstraße / Grafenstraße. Auf diesem Gelände befindet sich das ehemalige Postgebäude (Bahnhofstraße 7), für welches von unserem Hause mit Schreiben vom 11.11.2014 der Denkmalwert festgestellt worden ist. Bisher ist leider noch keine Eintragung des Objektes in die Denkmalliste der Stadt Werl erfolgt, vielmehr hat sich der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl am 24.02.2015 der Meinung der Verwaltung angeschlossen, eine Eintragung abzulehnen. Eine ausführliche Begründung dieser Ablehnung ist im Punkt 8.2 „Denkmalschutz“ des Entwurfs der Begründung zur 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes dargestellt.</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen keine grundsätzlichen denkmalpflegerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Es ist im Gegenteil äußerst begrüßenswert, eine Reaktivierung dieses Geländes zu verfolgen. Auch die Festsetzung einer Baulinie an der Bahnhofstraße reagiert in angemessener Weise auf den städtebaulichen Kontext.</p> <p>Vielmehr richten sich unsere Bedenken auf die unter Punkt 8.2 „Denkmalschutz“ des Entwurfs der Begründung zur 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes aufgeführten Argumente zur Ablehnung der Eintragung des Denkmals, die es hier richtig zu stellen gilt.</p> <p>Begründung: Mit Bedauern mussten wir Ihre Sachverhaltsdarstellung in der Begründung zur 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes zur Kenntnis nehmen! Wir wollen es nicht unterlassen, eine Gegendarstellung zu Ihrer Argumentation zu formulieren, da der Sachverhalt in weiten Teilen unzutreffend dargestellt worden ist.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB**

Indem Sie behaupten, dass eine Eintragung des Äußeren und Inneren einer wie auch immer gear- teten zukünftigen Nutzung im Wege stehen würde, verknüpfen Sie als Untere Denkmalbehörde der Stadt in unzulässiger Weise das Eintragungsverfahren, bei dem künftige Überlegungen, Planun- gen etc. keine Rolle zu spielen haben, mit dem erst später einsetzenden Genehmigungsverfahren. Zudem wären die von Ihnen angeführten Maßnahmen, zumindest teilweise denkmalverträglich auszuführen.

Sie schreiben weiter, dass das Gebäude keine ortsgeschichtliche Bedeutung habe, da keine nam- haften Personen etc. dort gelebt hätten. Wir sind sehr erstaunt, auf welcher Grundlage Sie dabei argumentieren, im DSchG NRW ist eine solche Voraussetzung nicht formuliert.

Weiterhin behaupten Sie, das Gebäude müsste als einzigartig und herausragend eingestuft wer- den. Im Kommentar zum DSchG NRW können Sie unter § 2, EZ 31 genau das Gegenteil lesen: *Bedeutend ist nicht im Sinne von einzigartig oder hervorragend zu verstehen ... Es ist erforderlich, dass der Sache ein besonderer Aussagewert im Sinne einer besonderen Eignung zum aufzeigen oder Erforschen geschichtlicher Entwicklungen usw. nicht abzusprechen ist.* Dass diese Forderung von dem Baudenkmal erfüllt ist, können Sie in unserem Schreiben vom 11.11.2014 unter dem Bedeutungsgrund nachlesen.

Pauschal sprechen Sie dem Gebäude eine besondere Baukunst ab. Es wurde aber auch nie be- hauptet, dass das Gebäude eine „besondere Baukunst“ verkörpere. Auch diese Voraussetzung wird im DSchG NRW nicht gefordert. Allerdings handelt es sich hier um eine gut ausgeführte Archi- tektur eines Typus, nämlich des Typus Postgebäude, das in einer soliden, konservativen, im Detail am Reformstil geschulten Architektursprache ausgeführt ist.

Sie sprechen dem Postgebäude seine städtebauliche Wirkung ab, indem Sie behaupten ein Neu- bau könnte dieselbe stadtbildprägende Wirkung entfalten. Ausgangspunkt für eine Denkmalbehör- de hat jedoch die in Rede stehende vorhandene Baulichkeit zu sein. Hier geht es um die städte- bauliche Wirkung des bestehenden Postgebäudes, nicht um einen – wie auch immer gearteten – Neubau. *Städtebauliche Gründe werden im DSchG NRW folgendermaßen definiert: Städtebauli- che Gründe im Sinne dieses Tatbestandsmerkmals können generell keine neuen, aktuellen städ- tebaulichen Planungen sein. Städtebauliche Gründe im Sinne des Denkmalschutzes müssen reg- elmäßig in der Bewahrung eines überlieferten, historischen Zustandes liegen; sie müssen einen historischen Hintergrund haben.* (Memmesheimer/Upmeier/Schönstein, 1989, Kommentar zum DSchG NRW § 2, EZ 43.)

Wir bedauern sehr, dass der Ausschuss die Eintragung abgelehnt hat und es wäre angebracht, Ihre Entscheidung noch einmal zu überdenken, das Denkmal in die Liste der Stadt Werl einzutrag- en und es darüber hinaus im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung des Geländes sollte sein, dass ehemalige Postgebäude in seiner Kubatur möglichst zu erhalten (ohne rückwärtige Anbauten). Eine Gliederung der Fläche durch mehrere Baufelder ist daher sehr empfehlenswert.

Darüber hinaus bitten wir, im Umweltbericht den Aspekt der Denkmalpflege (sonstige Kultur- und Sachgüter) abzuarbeiten.

Mit Schreiben der Unteren Denkmalbehörde vom 17.8.2015 an den Land- schchaftsverband Westfalen Lippe wird erläutert, dass die Anrufungsfrist von 2 Monaten abgelaufen ist und dass die Entscheidung der Unteren Denk- malbehörde rechtskräftig ist. Somit findet kein Eintrag in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl statt.

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Denkmal- schutzes werden im Umweltbericht berücksichtigt.

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB**

13) Westnetz GmbH, Regionalzentrum Arnsberg

Schreiben vom 12.08.2015

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen unsererseits keine Bedenken, Anregungen oder eigene Planungen.

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

- Gas-Hochdruckanlagen
- Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen
- Strom-Verteilnetzanlagen (hier zum Großteil nur Mittelspannungs- und Fernmeldekabel
-> Strom-Verteilnetzanlagen betreibt auch ein weiterer Netzeigentümer).

Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilungsnetze Strom im Auftrag der RWE Deutschland AG.

Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.

Bitte beteiligen Sie zusätzlich die Thyssengas GmbH direkt. Die Anschrift lautet: Thyssengas GmbH, Integrity Management und Dokumentation, Netzdokumentation und Netzauskunft, Kampstr. 49, 44137 Dortmund, Tel.: 0231 / 91291-2277 oder Fax: 0231 / 91291-2266, E-Mail: leitungsauskunft@thyssengas.com.

Ob unsere Anlagen von einer externen Kompensation betroffen sind, ist aus der derzeitigen Datenlage nicht ersichtlich. Bezüglich der Ausgleichsflächen bitten wir Sie uns weiter zu beteiligen, falls die Maßnahmen noch nicht ausgeführt wurden.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Die Thyssengas GmbH wurde direkt beteiligt.

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB**

<p>14) Bezirksregierung Arnsberg, Natur- und Landschaftsschutz Schreiben vom 28.07.2015</p> <p>da von der o.a. Planung keine Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Landschaftsschutzgebiete betroffen sind, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht <u>keine</u> Vorbehalte.</p> <p>Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist laut Artenschutzprüfung nachvollziehbar sichergestellt, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht nur aus landespflegerischer Sicht und beinhaltet keine Zustimmung/Genehmigung auf der Grundlage des BauGB.</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>15) Bezirksregierung Arnsberg, Städtebau, Bauaufsicht Schreiben vom 10.08.2015</p> <p>gegen die im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ beabsichtigte 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werl bestehen aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht zum gegenwärtigen Verfahrensstand keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>16) Bezirksregierung Arnsberg, Verkehr Schreiben vom 24.07.2015</p> <p>Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Scheibe, Stadt Werl, bestehen aus verkehrstechnischer Sicht weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB

17) Bundesnetzagentur

Schreiben vom 24.07.2015, eingegangen am 29.07.2015

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem o.g. Bebauungsplan, teile ich Ihnen Folgendes mit:

- Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 09.05.2012 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Die BNetzA kann daher z.B. in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

- Zu den von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet

werden. Bitte beachten Sie diesen Sachverhalt bei zukünftigen Planungen. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht erforderlich. Bei dennoch eingehenden Anfragen zu Bauplanungen mit niedrigem Höhenniveau wird in der Regel durch die BNetzA nicht Stellung genommen.

- Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

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

Meine weitere Beteiligung an dem Planverfahren ist nicht erforderlich, sofern sich im weiteren Verfahren keine Bauhöhen über 20m ergeben.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB**

<p>18) DB Immobilien Schreiben vom 22.07.2015</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.</p> <p>Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen o. g. Bauleitplanung der Stadt Werl keine Bedenken. Belange der DB AG werden hier nicht berührt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>19) Gascade Gastransport GmbH Schreiben vom 30.07.2015</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE kann <u>nur</u> für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben (s. o.).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>20) Bezirksregierung Arnsberg, Immissionsschutz Email vom 11.07.2015</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Gegen die Festsetzungen im Planentwurf bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als UUB. Diese Belange wurden nicht geprüft.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB

<p>21) Bezirksregierung Arnsberg, Immissionsschutz Email vom 11.07.2015</p> <p>Die Darstellungsänderungen im FNP wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Gegen die Darstellungsänderungen im FNP bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als UUB. Diese Belange wurden nicht geprüft.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>22) Grundstückseigentümer Schreiben vom 21.08.2015</p> <p>gemäß dem ausliegenden Verfahren, der dargestellten Planungen und der „Entwürfe der Begründungen“ nehmen wir als Eigentümer des ehemaligen Postgrundstückes wie folgt Stellung:</p> <p>Die Grundzüge der Planung, d. h. die Einstufung als Mischgebiet, die Festlegungen zur Geschossigkeit und zur Ausnutzung decken sich mit dem aktuell gültigen Baurecht und werden von uns begrüßt.</p> <p>Anregungen und Bedenken bestehen zu folgenden Positionen:</p> <p>„Ein- und Ausfahrten“ Die dargestellten Festlegungen zu den Ein- und Ausfahrten, insbesondere von der Bahnhofstraße aus, sorgen dafür, dass in jedem Fall eine Querung des Grundstückes zur Grafenstraße hin erfolgen muss. Dies könnte - je nach Nutzung - zur Unruhe und „Abkürzungsverhalten“ der Verkehrsteilnehmer führen. Da die Entwicklungen auf dem Grundstück noch nicht festgelegt sind, bitten wir Sie, im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Ein- und Ausfahrten zu treffen, sondern diese im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu bewerten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen werden getroffen, um die Verkehrssicherheit auf der Bahnhofsstr. zu gewährleisten. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit am Knotenpunkt Bahnhofsstr./Grafenstr. sollen die Ein- und Ausfahrten nicht an der östlichen Seite des ehem. Postgebäudes errichtet werden. Um eine Öffnung zur Bahnhofsstraße zu ermöglichen, unter Gewährleistung der Verkehrssicherheit, wird die Ein- und Ausfahrt an der westlichen Seite nur für Rechtsabbieger festgesetzt. Dies wurde telefonisch mit der Bezirksregierung, Dez. 25 Verkehr, abgestimmt. Die Ein- und Ausfahrt an der Grafenstraße bleibt bestehen. Die Möglichkeit für Schleichverkehr wird nicht gesehen, weil sie nicht komfortabel wäre. Darüber hinaus kann möglicher Schleichverkehr durch die Anordnung der Bauwerke und Stellplätze erschwert werden.</p>

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB

<p>„Positiv- und Negativ –Liste“</p> <p>Gemäß der Auflistung der Nutzungsarten wird die Einzelhandelsnutzung als unzulässig eingestuft. Begründet wird dies mit einer „Randlage“ und dem Zwecke der Stärkung des Kerngebietes der Stadt Werl, insbesondere der Fußgängerzone. Dieser Einschätzung können wir nicht folgen.</p> <p>Aus unserer Sicht ist die Bahnhofstraße Bestandteil des Kerngebietes Innenstadt und ein verbindendes Element zwischen Bahnhof und Fußgängerzone. Diese Lage, dieses Tor zur Innenstadt für Reisende mit Bus und Bahn, als „Randlage“ zu bezeichnen, ist schlichtweg falsch. Die Bahnhofstraße ist geprägt als ein klassisches Misch- und Kerngebiet mit Einzelhandelsbetrieben, Gewerbenutzung, Vergnügungstätten und darüber liegenden Wohn- und Büro-Nutzungen. Diese „Durchmischung“, charakteristisch für ein „Mischgebiet“, ist vom Gesetzgeber durch die BauNVO, §6 gewünscht, das Gebiet lebt quasi davon. Da die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nur den Bereich des ehemaligen Postgrundstückes betrifft, die Einschränkungen für andere, benachbarte Bereiche aber nicht gelten, wird hier für die zukünftige, jahrzehntelange Gültigkeit eines Bebauungsplanes eine aus unserer Sicht nicht plausible Einschränkung getroffen.</p> <p>Entsprechend BauNVO §11, Abs. 3 wird ausdrücklich ein großflächiger Einzelhandel an dieser Stelle ausgeschlossen. Als Kompromiss sehen wir eine Flächenbegrenzung von 400 qm Verkaufsfläche insgesamt für alle Nutzungen auf diesem Grundstück.</p> <p>Als heimische Architekten und Investoren sind wir uns der Bedeutung der Fußgängerzone für eine attraktive Stadt bewusst. Durch die Nähe zur Fußgängerzone und die direkte fußläufige Anbindung über die Bollergasse wird unser Projekt-Standort aufgewertet.</p> <p>Unser geplantes Stadtquartier "Alte Post" – Dienstleistungen und Wohnen – wird einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Innenstadt leisten!</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Um den Mischgebietscharakter zu erhalten wird der generelle Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Änderungsbereich modifiziert. Danach ist Einzelhandel nur in Verbindung mit Dienstleistungen zulässig ist. Hierbei muss der Anteil der Dienstleistungen überwiegen. Damit soll einerseits das Ziel erreicht werden, dass keine Zentrenschädliche Einzelhandelsnutzungen (z.B. Fachmärkte) im Planbereich angesiedelt werden, andererseits ist damit auch ein Spielraum für kleinteiligen Einzelhandel (Fachgeschäfte in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben) gegeben. Es wird daher für den Bereich des ehemaligen Postgebäudes zur Bahnhofstraße hin ein Mischgebiet (MI 1) festgesetzt, in dem Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig sind, wenn diese in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben stehen und der Dienstleistungsbereich überwiegt. Dadurch soll die Ansiedlung von Fachmärkten in dieser Lage verhindert werden und gleichzeitig die Kernstadt gestärkt werden, um z.B. einen Frequenzbringer in die Fußgängerzone zu lenken. In dem Mischgebiet im hinteren Bereich des Grundstückes (MI 2) bleibt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben bestehen.</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB**

23) Stadtwerke Werl

Schreiben vom 18.08.2015

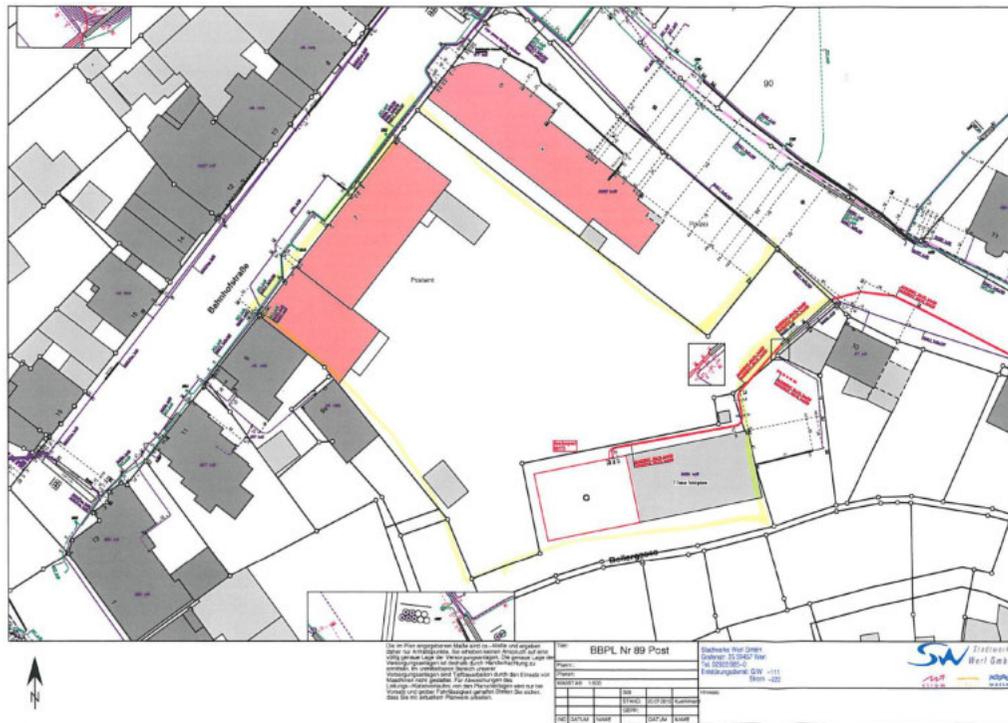
die angestrebte Änderung des Flurstückes, die im oben genannten Flächennutzungsplan beschrieben wird, betrifft Versorgungsleitungen der Stadtwerke Werl GmbH, die für die Planung berücksichtigt werden müssen. Betroffen sind Mittelspannungsleitungen, für die ein Schutzstreifen von 3 Metern für die Planungen berücksichtigt werden müssen.

Anbei sende ich Ihnen Planauskünfte der einzelnen Gewerke, die wie folgt unterschieden werden können; Mittelspannungskabeln (rot), Niederspannungskabel (lila), Beleuchtungskabel (grün), Gasleitungen (gelb) und Wasserleitungen (blau).

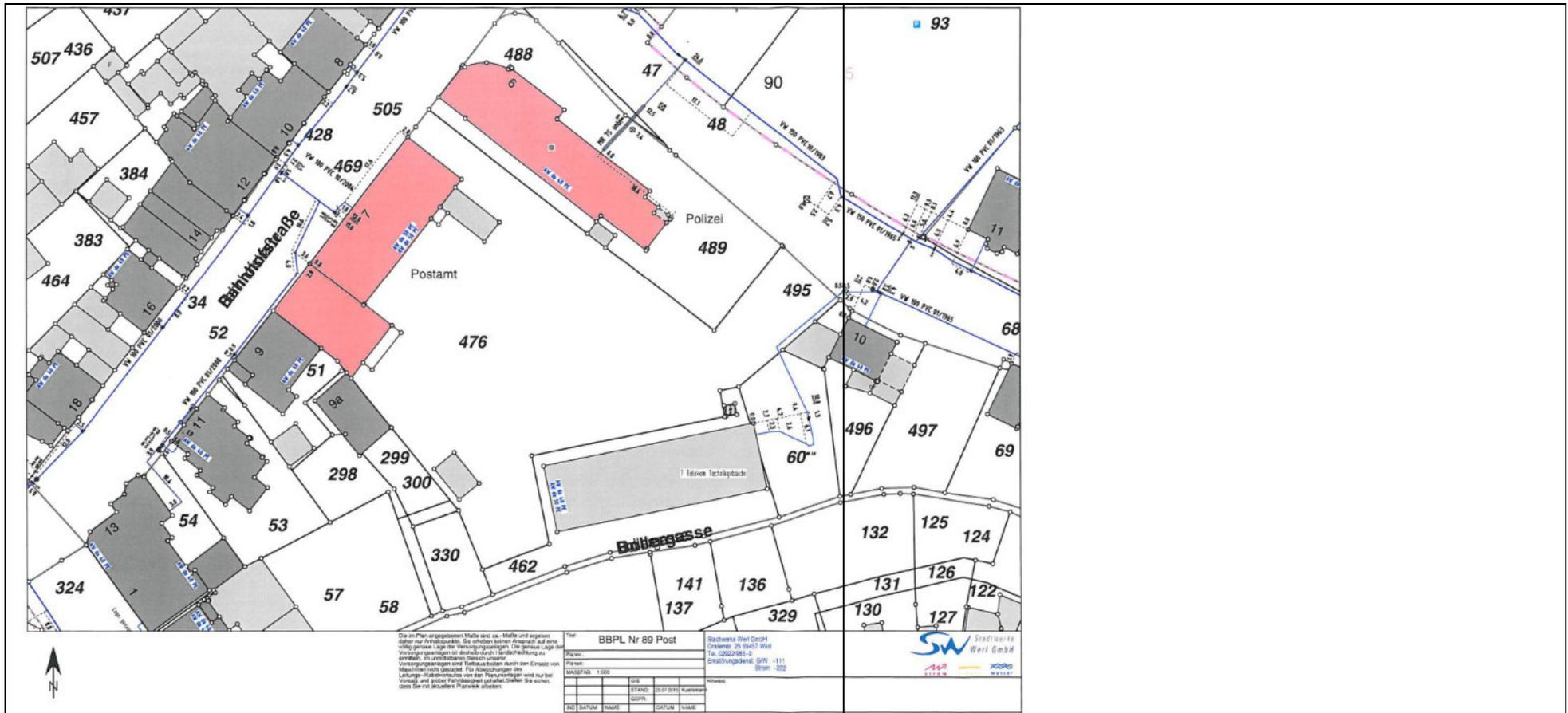
Bitte teilen Sie uns frühzeitig mit, wenn das Bauvorhaben konkretisiert wurde, damit wir rechtzeitig Planungen für eventuelle Versorgungs mit den einzelnen Gewerken veranlassen können.

Die Trasse der Stromleitung wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

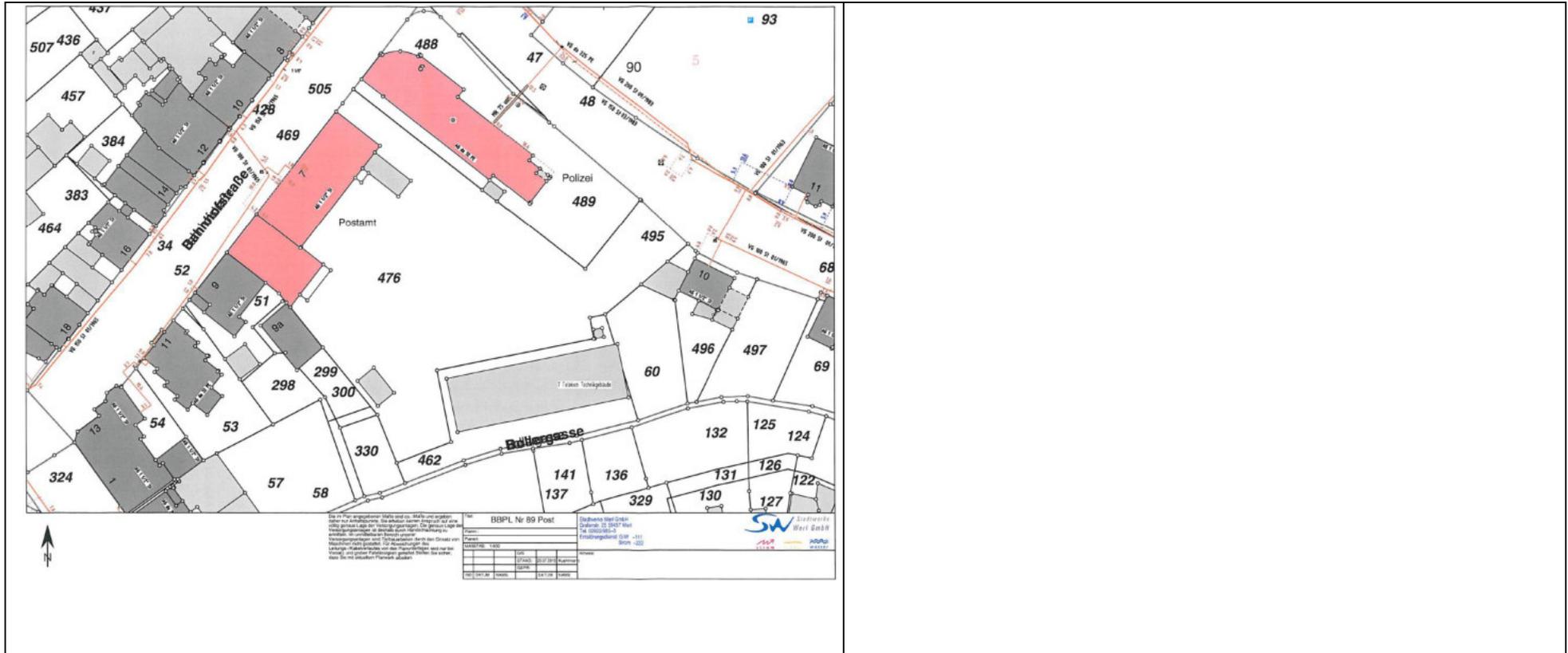
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB



89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB



**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB**

24) PLEdoc GmbH

Schreiben vom 29.07.2015

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

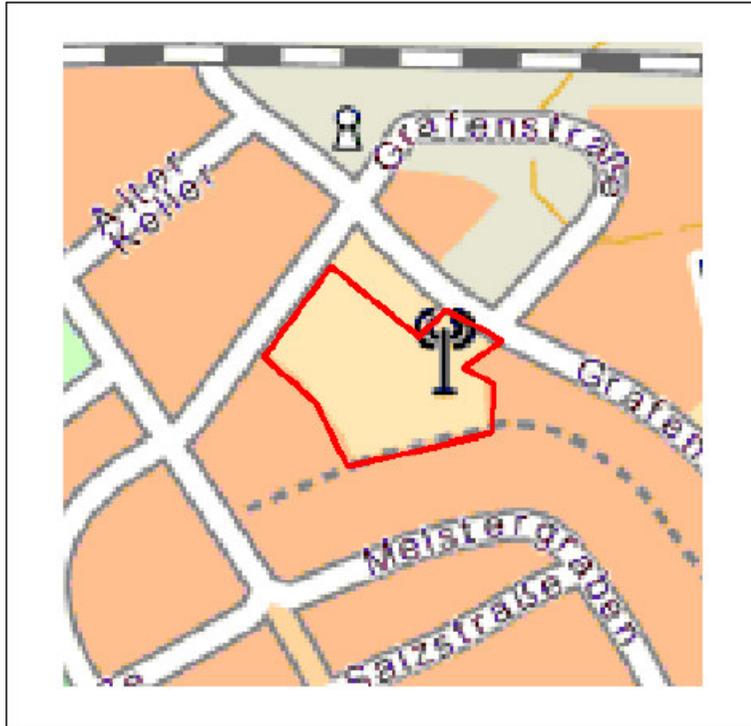
Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB

Seite 17 von 18

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.



ohne Maßstab

— Projektbereich

Stand: 29.07.2015

— Ferngas/Produktleitung

— LWL-Kabel

— Nachrichtenkabel

25) Unitymedia NRW GmbH
 Schreiben vom 22.07.2015

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

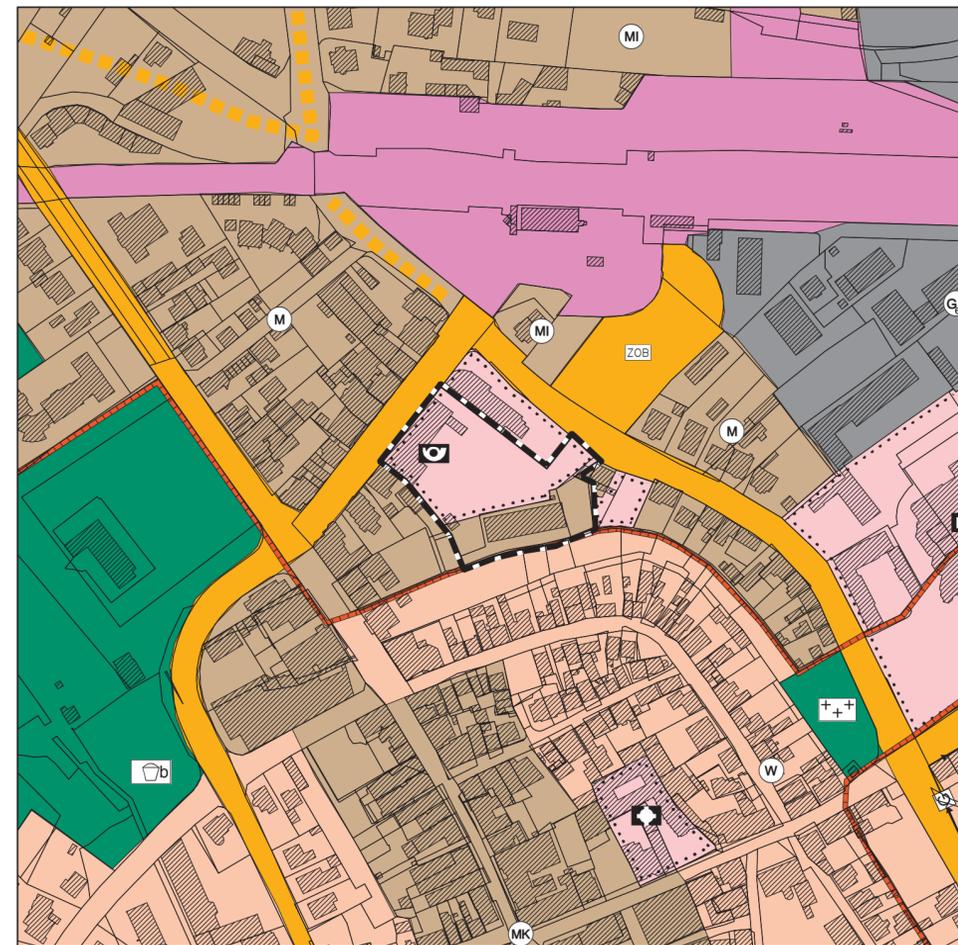
Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB

<p>26) Thyssengas GmbH Schreiben vom 17.07.2015</p> <p>Durch die o. g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen. Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

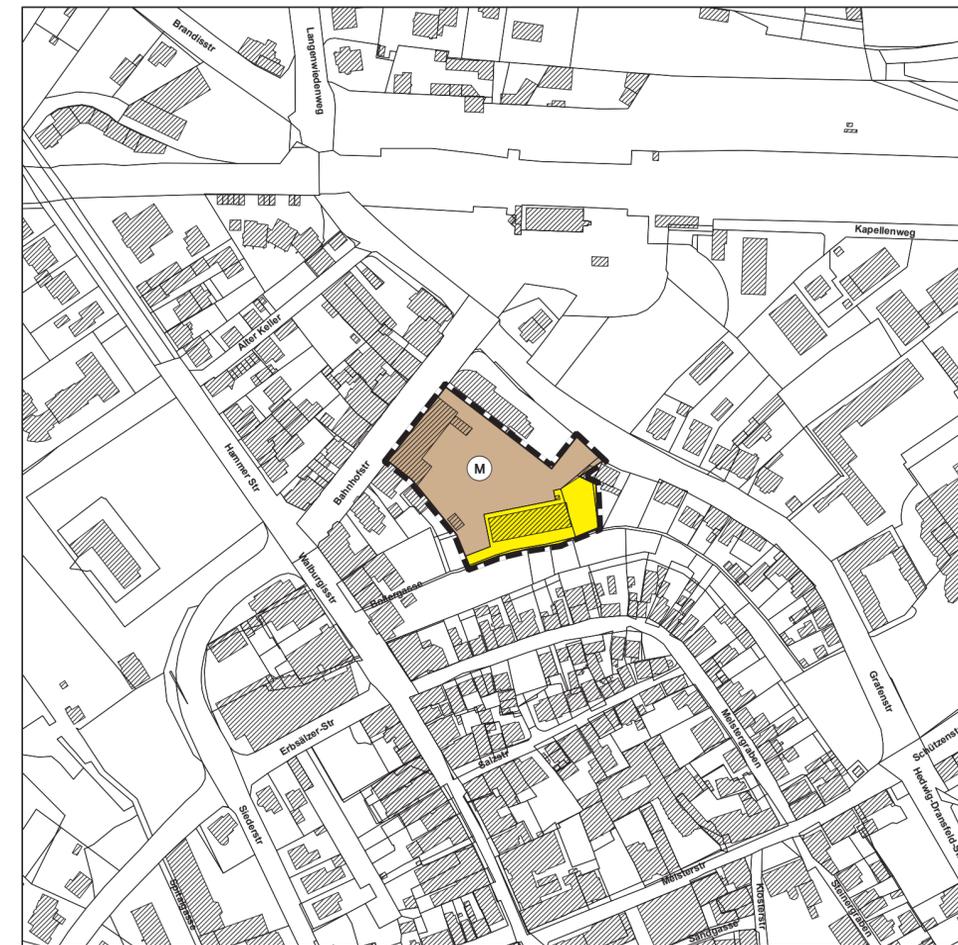
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan M. 1: 2500



Legende

- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- Kerngebiet gem. § 1 (2) 7 BauNVO
- Fläche für den Gemeinbedarf Post

89. Änderung des Flächennutzungsplanes M. 1: 2500



Legende

- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- gemischte Bauflächen gem. § 1(1) 2 BauNVO
- Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12 BauGB

ÄNDERUNGSBESCHLUSS
 Die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit geltenden Fassung vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 02.06.2015 beschlossen worden.

Der Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den _____

 Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 20.07.2015 bis zum 28.08.2015 durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 25.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den _____

 Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 17.07.2015 zugesandt. Darin wurde um Stellungnahme zum Vorentwurf, zu beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen oder sonstigen Maßnahmen soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Änderungsbereich bedeutsam sein können sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 28.08.2015 gebeten.

Werl, den _____

 Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
 Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V. mit § 2 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des PBUA vom _____ mit Schreiben vom _____ zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum _____ gebeten.

Werl, den _____

 Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)
 Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben aufgrund des Beschlusses des PBUA vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

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

Werl, den _____

 Bürgermeister

ABWÄGUNG UND BESCHLUSS
 Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am _____ die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beschlossen und diese Flächennutzungsplanänderung festgestellt.

Werl, den _____

 Bürgermeister

GENEHMIGUNG
 Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (1) BauGB von der Bezirksregierung Arnsberg, AZ: _____ am _____ genehmigt worden.

Arnsberg, den _____

 Bezirksregierung Arnsberg
 I. A.

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN
 Die Genehmigung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (5) BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

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

Werl, den _____

 Bürgermeister

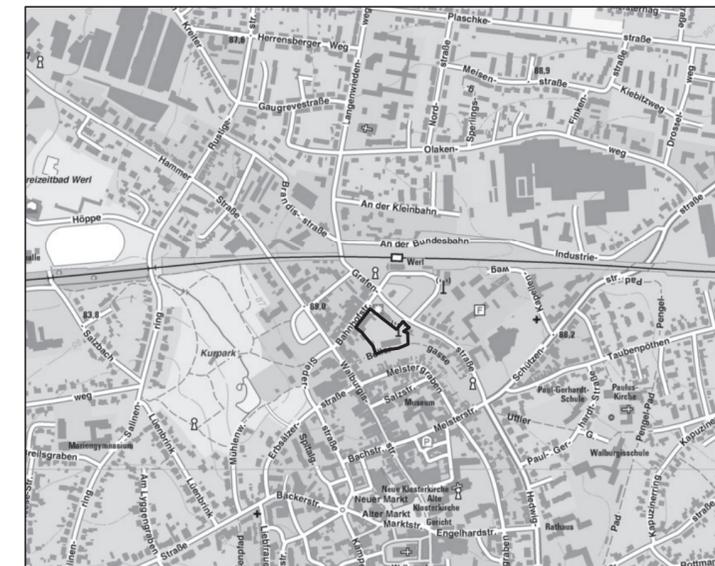
Die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den _____

i.A.

HINWEISE:

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 Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750), Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).



Übersichtsplan M. 1:10.000

Wallfahrtsstadt Werl

89. Änderung des Flächennutzungsplanes





Wallfahrtsstadt
Werl

BEGRÜNDUNG

zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes "Postgebäude"



BEGRÜNDUNG

zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes "Postgebäude"

Inhalt

Teil I Begründung

<u>1</u>	<u>Bestandsbeschreibung</u>	3
<u>2</u>	<u>Planungsziele</u>	4
<u>3</u>	<u>Erschließung</u>	5
<u>3.1</u>	<u>Verkehr</u>	5
<u>3.2</u>	<u>Ver- und Entsorgung</u>	5
<u>4</u>	<u>Natur und Landschaft</u>	5
<u>4.1</u>	<u>Landschaftsplan</u>	5
<u>4.2</u>	<u>Umweltbericht</u>	5
<u>4.3</u>	<u>Artenschutz</u>	5
<u>5</u>	<u>Sonstige Belange</u>	6
<u>5.1</u>	<u>Altlasten</u>	6
<u>5.2</u>	<u>Klimaschutz</u>	6
<u>5.3</u>	<u>Denkmalschutz</u>	6
	<u>Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan</u>	8
	<u>Anlage 2: Entwurf 89. Änderung Flächennutzungsplan</u>	9

1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Wallfahrtsstadt Werl befindet sich im Bereich des Bahnhofsumfeldes in der nördlichen Innenstadt von Werl. Das Gebiet von einer Größe von ca. 5.700 m² wird über die „Bahnhofsstraße“ und die „Grafenstraße“ erschlossen.

Der Bereich des ehemaligen Postgeländes ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist im Geltungsbereich Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ und Kerngebiet dargestellt (s. Abb. 1).

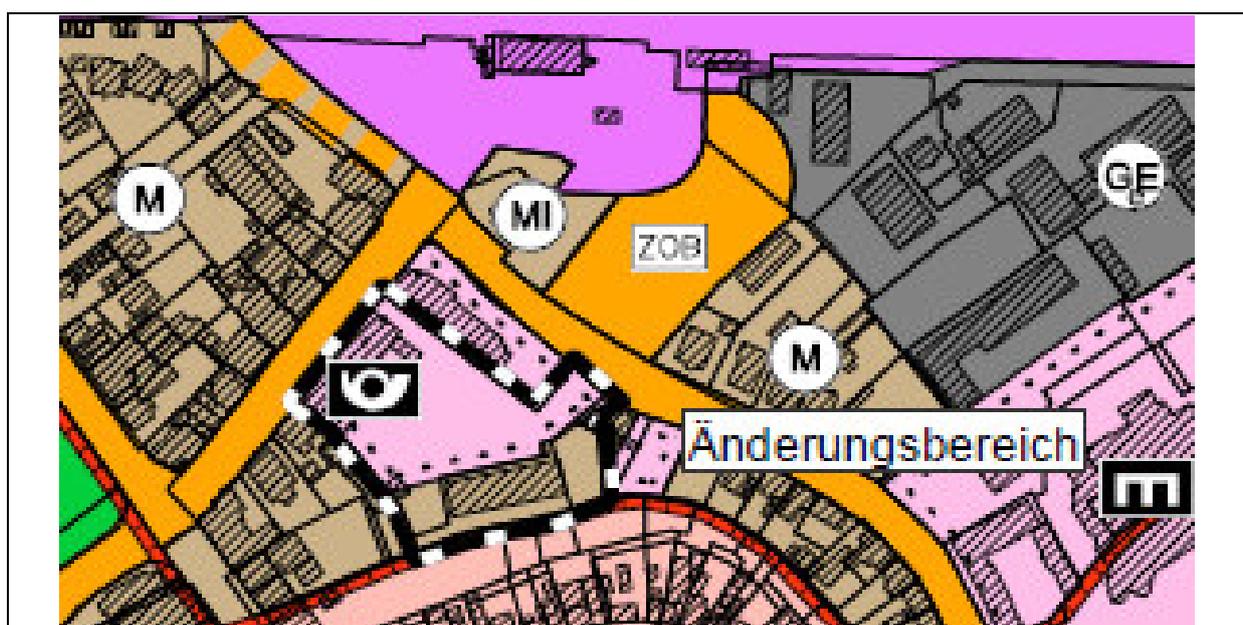
Für die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umwandlung von Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ in gemischte Baufläche sowie die Umwandlung der als Kerngebiet dargestellten Fläche in eine Fläche für Versorgungsanlagen.

An dem Standort des ehem. Postgrundstückes sollen für das Gebäude eine Umnutzung und auf der Fläche weitere Neubauten erfolgen. Vorgesehen sind Einrichtungen aus dem Dienstleistungsbereich und Wohnungen.

Im hinteren Bereich des ehem. Postgrundstückes befinden sich ein Sendemast und ein Technikgebäude der Telekom. Dieser Bereich soll als Gebiet für Versorgungsanlagen ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich der 89. FNP-Änderung ist die planungsrechtliche Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, der gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und Änderungsbereich der 89. Änderung



2 Planungsziele

Mit Schreiben vom 17.12.2014 hat die Wimmeler Planen und Bauen GmbH die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ beantragt. Nach dem Erwerb des ehem. Postgrundstückes sollen für das Gebäude eine Umnutzung und auf der Fläche weitere Neubauten erfolgen.

Vorgesehen sind Einrichtungen aus dem Gesundheits- und Pflegebereich, Wohngruppen, Praxen, Büros und Wohnungen. Für die Erschließung sind der Abbruch des Anbaus an der westlichen Seite und die Errichtung einer Einfahrt von der Bahnhofstraße aus vorgesehen. Der entsprechende Parkraum soll auf ebenen Flächen und in Tiefgaragen entstehen.

Auf Grundlage der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Bereich des ehemaligen Postgeländes an der Bahnhofstraße ein Bebauungsplan aufgestellt und die Fläche für Gemeinbedarf in gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO geändert werden.

Für den südlichen Bereich des ehem. Postgrundstückes, in dem sich Anlagen für die Telekommunikation befinden, soll der Bereich des Kerngebietes in eine Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12 BauGB geändert werden.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Entwurf der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes



3 Erschließung

3.1 Verkehr

Die äußere Erschließung wird durch die Anbindung an die „Bahnhofsstraße“ und die Grafenstraße sichergestellt. Der öffentliche Personennahverkehr ist durch den Haltepunkt der Regionalbahn und den Zentralen Omnibusbahnhof an das Verkehrsnetz angebunden

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die in der „Bahnhofstraße“ und der „Grafenstraße“ verlaufenden Kanäle und Leitungen erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Hinweis

Die Wallfahrtsstadt Werl hat die Versickerungsfähigkeit im Stadtgebiet in einem Gutachten ermitteln lassen.

Der überwiegende Teil des Stadtgebietes ist aus verschiedenen Gründen für eine Versickerung nicht geeignet. Die Ergebniskarte mit der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Tauglichkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser kann im Planungsamt oder im Kommunalbetrieb eingesehen werden.

4 Natur- und Landschaft

4.1 Landschaftsplan

Im seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet, dargestellt und daher sind keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vorhanden.

4.2 Umweltbericht

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

4.3 Artenschutz

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

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

5 Sonstige Belange

5.1 Altlasten

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest ist im Plangebiet eine Eintragung vorhanden. Es handelt sich um den Standort einer ehemaligen Tankstelle auf dem Postgelände. Die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest führt im Rahmen eines routinemäßigen Untersuchungsprogramms bei ehemaligen Betriebsstandorten die Beurteilung von Standorten ehemaliger Tankstellen durch. Die Untersuchungen zum Standort stehen noch aus.

Hinweis

Im Zuge der Planumsetzung/Bauausführung ist nachfolgendes zu beachten:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigung festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

5.2 Klimaschutz

Da es sich bei dem Änderungsbereich um Umnutzung von bestehenden Bauflächen handelt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute vorgesehen.

Aufgrund der fehlenden großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO₂ aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

5.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich das ehemalige Gebäude der Post.

Mit Schreiben vom 11.11.2014 bat der LWL um Eintragung des Objektes in die Denkmalliste. Die Eintragung des ehemaligen Postgebäudes in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl wurde vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 24.02.2015 abgelehnt.

Da es sich um einen Bereich in der Innenstadt handelt, unmittelbar angrenzend an den historischen Stadtkern wird der folgende Hinweis gegeben:

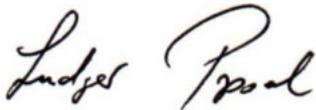
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX 02761-937520) unverzüglich

BEGRÜNDUNG
zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes „Postgebäude“

lich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

Werl, im Oktober 2015

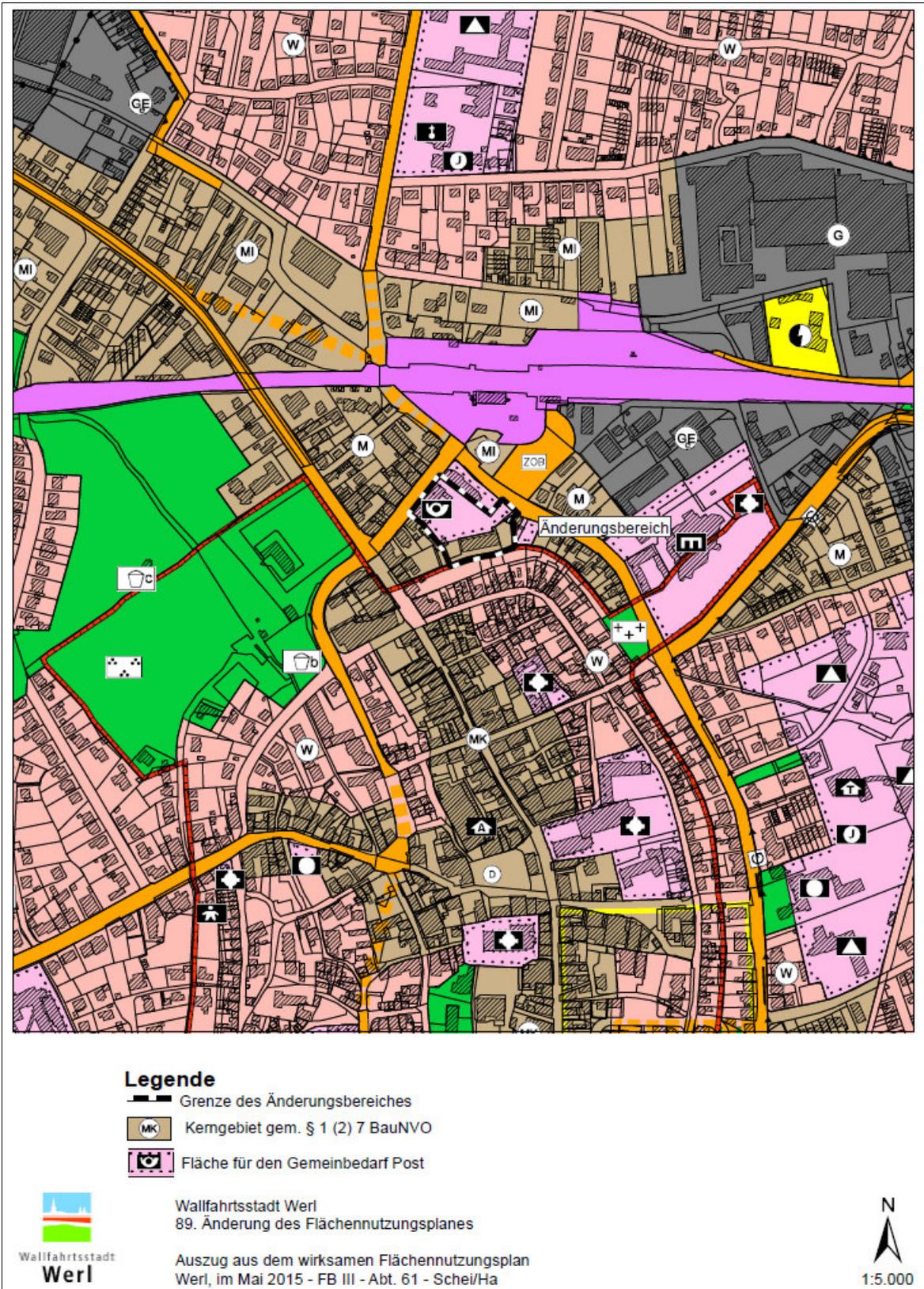
i. A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ludger Pöpsel'. The script is cursive and somewhat stylized.

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

BEGRÜNDUNG
zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes „Postgebäude“

Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



UMWELTBERICHT

zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl und
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung
Langenwiedenweg“

Inhalt

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung	2
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes	2
1.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	3
2. Bestandsaufnahme - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	5
2.1 Schutzgut Mensch	5
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
2.3 Schutzgut Boden	9
2.4 Schutzgut Wasser	9
2.5 Schutzgut Luft und Klima	10
2.6 Schutzgut Landschaft	10
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
2.8 Wechselwirkungen	11
2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	11
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	12
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	12
5.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen	12
5.2 Ausgleichsmaßnahmen	13
6. Alternative Planungsmöglichkeiten	13
7. Angewendete Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammen- stellung der Angaben und Kenntnislücken	13
8. Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)	13
9. Zusammenfassung des Umweltberichtes	13

Änderungen nach Offenlage sind *KURSIV* dargestellt.

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist im Geltungsbereich Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ und Kerngebiet dargestellt.

Für die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umwandlung von Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ in gemischte Baufläche sowie die Umwandlung der als Kerngebiet dargestellten Fläche in eine Fläche für Versorgungsanlagen. Die Verfahren werden Parallel durchgeführt.

Der im Jahr 1990 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiederweg“ befindet sich im nördlichen Stadtgebiet. Seine 2. Änderung bezieht sich auf den südöstlichen Teilbereich und umfasst eine Fläche von ca. 5.700 m².

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 tangiert im Nordwesten die „Bahnhofsstraße“ und im Nordosten das Grundstück der Polizeidienststelle Werl an der „Grafenstraße“. Die äußere Erschließung wird durch die Anbindung an die „Bahnhofsstraße“ und die „Grafenstraße“ sichergestellt.

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

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan Nr. 33 für den Geltungsbereich seiner 2. Änderung Fläche für Gemeinbedarf und nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Nach dem Erwerb des ehem. Postgrundstückes durch einen Investor wurde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiederweg“ beantragt. Für das Gebäude sollen eine Umnutzung und auf der restlichen Fläche weitere Neubauten erfolgen.

Vorgesehen sind Einrichtungen aus dem Gesundheits- und Pflegebereich, Wohngruppen, Praxen, Büros und Wohnungen. Für die Erschließung sind der Abbruch des Anbaus an der westlichen Seite und die Errichtung einer Einfahrt von der Bahnhofstraße aus vorgesehen. Der entsprechende Parkraum soll auf ebenen Flächen und in Tiefgaragen entstehen.

Im Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt und soll in gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und im hinteren Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen (Telekom) geändert werden.

Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiederweg“ werden größtenteils für die 2. Änderung übernommen.

Es soll ein Mischgebiet festgesetzt werden mit den Festsetzungen für die GFZ 1,8, die GRZ 0,7 und die Geschossigkeit von II – III. An der Grundstücksgrenze zur Bahnhofstraße wird eine Baulinie festgesetzt.

Zur Stärkung des Kerngebietes der Wallfahrtsstadt Werl, insbesondere der Fußgängerzone, soll die Ansiedlung von Fachmärkten/großflächigen Einzelhandelsbetrieben in dieser innenstadtnahen Lage nicht zugelassen werden.

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und
Fachplänen und ihre Berücksichtigung

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

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetz- buch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Vermeidung von Emissionen
	Bundes- immissions- schutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
	TA-Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	FFH- und Vogelschutz- richtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten
	Bundesnatur- schutzgesetz/ Landschafts- schutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass: <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetz- buch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, • die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vo-

		<p>gelschutzgebiete sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	<p>Ziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sowie • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch	<p>sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel); Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung</p>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen</p>
	Landeswassergesetz NRW	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit</p>
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)</p>
	TA-Luft	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt</p>
Klima	Landschaftschutzgesetz NRW	<p>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung</p>

Land- schaft	Bundesnatur- schutzgesetz/ Landschafts- schutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Le- bensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Land- schaft
	Baugesetz- buch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Be- einträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leis- tungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

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

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

2.1. Schutzgut Mensch

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

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 grenzt im Norden an die Bahnhofstraße, im Osten an das Polizeigebäude und die Grafenstraße. Im Süden an den Fußweg „Bollergasse“ und im Westen schließt sich weitere Bebauung an.

Aufgrund der angrenzenden Misch-, bzw. Kerngebietsnutzung weist der Änderungsbereich bezogen auf das Schutzgut Mensch eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Erholungsfunktion

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund fehlender Erholungseinrichtungen keine Erholungsfunktion für den Menschen.

Wohnumfeld

Die Festsetzungen wurden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung getroffen, so dass nicht davon auszugehen ist, dass die an das Plangebiet angrenzenden Gebiete durch die Umsetzung der Planung erheblich beeinträchtigt werden.

Lärm

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrslärm (Bahnhofstraße und Grafenstraße) ein. Hierzu wurden im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 102 schalltechnische Untersuchungen (Ingenieurbüro Happe, 2010) vorgenommen. Die gemessenen Immissionswerte an der Grafenstraße und der Bahnhofstraße zeigen, dass im Istzustand die Grenzwerte teilweise überschritten werden.

Im Ergebnis können vor dem Hintergrund der deutlichen Vorbelastungen die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Verkehrslärm als weniger erheblich eingestuft werden.

Luftschadstoffe, Staub, Gerüche

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sieht - wie auch der rechtskräftige Bebauungsplan - die Ausweisung eines Mischgebietes mit Wohnnutzung und Dienstleistung vor. Der dadurch hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer geringfügigen Erhöhung der Belastung angrenzender

Gebiete mit Abgasen führen, die jedoch gegenüber der bereits vorhandenen Belastung zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung der Mischgebiete führt. Im Vergleich zur Vornutzung (Post) ist aufgrund der geringeren LKW-Frequenz mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen.

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

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotopstrukturen

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

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

Versiegelte oder teilversiegelte Flächen:

1.1 versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauer etc.)

Grünflächen:

4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen

Gehölze:

7.3 Baumgruppe, lebensraumtypischer Gehölzanteil < 50% und Einzelbaum

Das Plangebiet grenzt zu zwei Drittel an vorhandene Bebauung mit versiegelter Fläche und an stark befahrene Straßen. Am südlichen Rand grenzen im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens Privatgärten an, ökologisch interessante Strukturen sind nur bedingt vorhanden.

Diese Bereiche könnten zwar bedingt Kleintierarten und Vögeln einen Lebensraum bieten oder zur Jagd und Nahrungssuche in Frage kommen, aufgrund des kaum vorhandenen Artenbestands in Plangebiet sind sie jedoch für einen Bezug irrelevant. Ein eventuell dort vorhandenes Artenleben kann im Umkehrschluss auch nur auf Eigendynamik der Flächen basieren. Diese bleibt unberührt, da durch die Planänderung die derzeitigen Vorgaben, Gebäude und versiegelte Fläche, nicht verändert werden. Im Rahmen der jetzigen Planänderung wird vorsorglich die vorhandene Grünfläche entlang der Südgrenze als Puffer festgesetzt.

Die Baumgruppe an der Grafenstraße wird ebenfalls durch Festsetzung gesichert.

Es sind somit von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biototypen betroffen.

Artenschutz

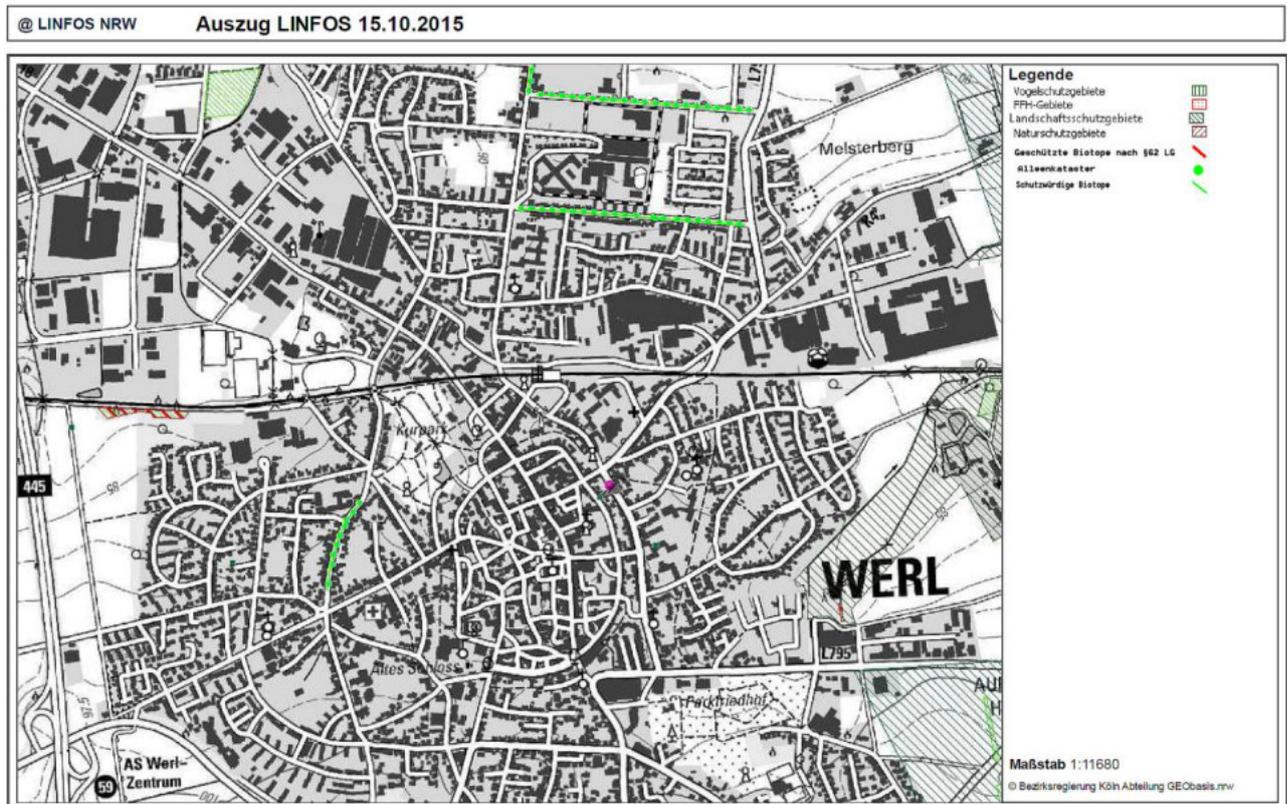
Ziel des Artenschutzes ist es, seltene oder gefährdete Tierarten und ihre Lebensstätten zu erhalten.

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

Im Abstand von ca. 300 m in Richtung Süd-Osten ist im LINFOS ein Fundort für den Rotmilan, mit Status „Wahrscheinlich brütend“ gekennzeichnet.

FFH-Gebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NRW sowie Schutzwürdige Biotope oder Alleeen aus dem Alleenkataster NRW sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht vorhanden.

Aufgrund der Entfernung zu den nächstgelegenen Gebieten im Außenbereich wird von keiner Beeinträchtigung geschützter Flächen durch die Planung ausgegangen.



Das FIS erfasst die vorkommenden geschützten Arten in der Ausbreitung der Messtischblätter von Nordrhein Westfalen. Es wurde eine Auswahl nach Lebensraumtypen vorgenommen. Für das Plangebiet wurde der Lebensraumtyp: Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen sowie Gebäude zugrunde gelegt. Die auf dieser Grundlage zur Verfügung stehende Artenauswahl wurde an die örtlichen Strukturen (fehlen geeigneter Voraussetzungen) angepasst. Für zahlreiche der unten genannten Arten (Messtischblatt 4413, Werl) kann ein Vorkommen im Plangebiet und damit eine Betroffenheit ausgeschlossen werden, da die Lage im Siedlungsbereich und die im Gebiet vorhandenen Biotopstrukturen keine geeigneten Habitate bieten. Diese Arten wurden in der Liste durchgestrichen, da keine weitere Betrachtung erforderlich ist.

Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4413					
Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude					
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Gaert	Gebaeu
<u>Säugetiere</u>					
<i>Eptesicus serotinus</i>	BreitflügelFledermaus	Art vorhanden	G-	XX	WS/WQ
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G	(X)	X/WS/WQ
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	Art vorhanden	G		(WS)/(WQ)
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX	WS/WQ
<u>Vögel</u>					
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G-	X	

Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G	X	
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G	(X)	
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U	X	
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	G-	X	X
Cuculus canorus	Kuckuck	sicher brütend	U-	X	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U	X	XX
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	U	X	
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G	X	X
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U	X	XX
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	G	X	
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U	X	
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	S	X	
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	S	(X)	
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G	X	X
Tyto alba	Schleihereule	sicher brütend	G	X	X

XX Hauptvorkommen, X Vorkommen, (X) potentielles Vorkommen
Vögel: B kommt als Brutvogel vor, D kommt als Durchzügler vor, W kommt als Wintergast vor,
() potentielles Vorkommen
Fledermäuse: WS Wochenstube, ZQ Zwischenquartier, WQ Winterquartier, () potentielles Vorkommen

Aus der Auswertung der Informationssysteme des LANUV ergeben sich 2 Fledermausarten und 3 Vogelarten die potentiell durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Bis auf Rotmilan weisen alle genannten Arten für die hier definierten Lebensraumtypen einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Der Rotmilan besiedelt offene, reich gegliederte Landschaften mit Feldgehölzen und Wäldern. Zur Nahrungssuche werden Agrarflächen mit einem Nutzungsmosaik aus Wiesen und Äckern bevorzugt. Der Brutplatz liegt meist in lichten Altholzbeständen, an Waldrändern, aber auch in kleineren Feldgehölzen. Auf Grund der Habitatvorgaben im Abgleich mit dem dicht besiedelten Innenstadtbereich, scheint der Fund am Melstergraben, insbesondere der Brutverdacht, fraglich. Aber selbst wenn die Vermutung zuträfe, würde auf Grund der weitgehenden Bestandswahrung durch den Bebauungsplan als bebaut und versiegelte Fläche für diese „streng geschützte“ Art keine Betroffenheit ausgelöst.

Bezüglich der 4 planungsrelevanten Arten ist unter Berücksichtigung der räumlichen Einschränkung durch Straßen sowie Nutzung, Bebauung und Versiegelung des Plangebietes ist nicht von einer existentiellen Bedeutung und damit auch nicht von einer Betroffenheit geschützter Arten auszugehen.

Vorsorgliche Maßnahmen:

Obwohl von keiner Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes strenggeschützter Arten auszugehen ist, wurde als vorsorgliche Maßnahme für den Artenschutz, die Biotopstruktur und das grüne Ortsbild im Plangebiet die Grünfläche entlang der südlichen Grenze und die Baumgruppe mit Pyramidenpappeln an der Grafenstraße festgesetzt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vor Abriss von Gebäuden aus artenschutzrechtlichen Gründen zu prüfen ist, ob sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten, d. h. Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartiere in Dachböden und Kellern), Brutstätten von heimischen Vögeln (z. B. Schwalben, Turmfalken) oder Nester von Hornissen, im oder am Gebäude befinden. Ergeben

sich etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tierarten, ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren damit das weitere Verfahren abgestimmt werden kann.

Wenn Tierarten beeinträchtigt werden können, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Art-für-Art-Betrachtung, Vermeidung, Risikomanagement) durch einen Sachkundigen durchzuführen. Beim Vorkommen von Fledermäusen sind ggf. Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen. Danach wäre ein Abriss des Gebäudeteils möglichst in den Zeiträumen des konfliktarmen Quartierwechsels (01.04 – 31.05. und 01.09. – 31.10.) durchzuführen. Eine Bauzeitenregelung soll laut Begründung auch für Gehölzentnahmen erfolgen, die nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) zulässig sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen dürfen und die Vorgaben des § 39 Abs. 5, Satz 2 BNatSchG zu beachten sind.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope betroffen sind und von der Änderung des Bebauungsplanes keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen.

2.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Besonders bewertungsrelevant sind die bodenökologischen Funktionen wie die Biotopbildungs-, Grundwasserschutz- und Abflussregulationsfunktion.

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

Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen ist mit einer Beeinträchtigung der Abflussregulierung, Oberflächenwasserversickerung und Grundwasserneubildung zu rechnen.

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

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades liegt im Plangebiet eine verminderte Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Durch die Umnutzung des Geländes werden die Flächen auch weiterhin dauerhaft versiegelt sein. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit als nicht erheblich einzustufen.

2.4 Schutzgut Wasser

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

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Die mit der Planung verbundene Oberflächenversiegelung im Geltungsbereich ist aufgrund der Vornutzung als nicht erheblich zu beurteilen.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Austauschfunktionen. Im Falle der Bebauung von Freiräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigendem Verkehr und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

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

Während der Bauphase ist mit einer Anreicherung der Luft mit Staub und Verkehrsabgasen zu rechnen.

Bei Umsetzung der Planung sind erhebliche klimatische Veränderungen aus Versiegelung, Überbauung sowie Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind das Landschaftsbild in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit sowie ausreichend große, unzerschnittene Landschaftsräume zu erhalten. Da das Plangebiet im dicht besiedelten Innenstadtbereich mit weitgehender Versiegelung liegt hat es für diese Funktionen keine Bedeutung. Die vorhandenen Grünbereiche werden im Plan festgesetzt.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild stellt das Plangebiet einen typischen Siedlungsbereich dar, der durch Verkehrswege und Wohn- und Gewerbebebauung geprägt wird. Es wird keine veränderte Betroffenheit des Schutzgutes ausgelöst.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene, Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter sind als vom Menschen geschaffene Güter zu verstehen, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Dies können bauliche Anlagen sein oder aber wirtschaftlich genutzte, natürlich regenerierbare Ressourcen, wie z.B. besonders ertragreiche landwirtschaftliche Böden.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sind keine Bau- und Bodendenkmäler in der Denkmalliste aufgeführt, jedoch ist das Plangebietes aufgrund der Nähe zum historischen Stadtkern als Bereich mit vermuteten Bodendenkmälern einzustufen. Das vorhandene ehemalige Postgebäude wurde von der Unteren Denkmalbehörde nicht in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl aufgenommen. Gleichwohl kann das Gebäude durch den Investor in seinen Grundzügen gehalten werden.

Es ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter im Änderungsbereich vorliegt, jedoch ist aufgrund archäologischer Funde in der Umgebung das Vorhandensein von Bodendenkmälern grundsätzlich nicht auszuschließen.

2.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Da es sich um ein verhältnismäßig kleines Plangebiet mit vorhandener Versiegelung handelt, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei der Planung handelt es sich um eine Umnutzung bzw. Nachverdichtung im Stadtgebiet. Aufgrund der Vorbelastungen wird die Planung als weniger erheblich eingeschätzt. Folgende Umweltauswirkungen sind durch die Umsetzung der Planung zu erwarten:

Schutzgut	Funktion	Mögliche Beeinträchtigung	Bewer- tung Beeinträch- tigung	durch Maß- nahmen
Mensch	Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion, Gesundheit und Wohlbefinden	Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Gerüche) durch Verkehr	+	v, m
Tiere und Pflanzen	Biotop- und Artenschutzfunktionen	Unveränderte Vorgaben für Biotopstruktur und Artenschutz zusätzliche Sicherung von Grünflächen und Bäumen	-	-
Boden	Biotopbildungsfunktion, Grundwasserschutzfunktion, Abflussregelungsfunktion	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	-	-
Wasser	Grundwasserneubildung, Grundwasserschutzfunktion, Abflussregulation	Verlust der Funktionen durch Versiegelung und Bodenverdichtung	-	-
Luft und Klima	Durchlüftungs- und Luftreinigungsfunktionen, Wärmeregulation	geringe Anreicherung mit Abgasen durch Verkehr, Veränderung des Kleinklimas durch weitere Versiegelung	-	-
Land-schaft	Landschaftsbildfunktion	Keine Veränderung, zusätzlich Festsetzung von Grünfläche und Bäumen	-	-
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erhaltungsfunktion	Verlust von möglichen Bodendenkmalen	+	v

Erläuterung:

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

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung der Planung bleiben auf den bisher versiegelten Flächen die Bedingungen für den Umweltzustand gleich.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die zuvor beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Die Beeinträchtigungen werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die innerstädtische Lage sowie unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung als nicht erheblich eingestuft.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen

Schutzgut Mensch (Schallschutz)

Bei der Umnutzung des vorhandenen Gebäudes und bei einer Neubebauung ist der Einsatz von passiven Schallschutz-Maßnahmen vorgesehen. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass durch geeignete Mittel die Staub- und Lärmimmission so gering wie möglich gehalten werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft oder schutzwürdige Biotope werden nicht betroffen. Ebenso ist von keiner Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes strenggeschützter Arten auszugehen.

Dennoch wird als vorsorgliche Maßnahme für den Artenschutz, die Biotopstruktur und das grüne Ortsbild im Plangebiet die Grünfläche entlang der südlichen Grenze und die Baumgruppe mit Pyramidenpappeln an der Grafenstraße festgesetzt.

Des Weiteren wird in der Bebauungsplanänderung darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tierarten nachzugehen und bei Zutreffen unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest zu informieren ist.

Schutzgut Boden

Die Versiegelungen sind auf das nutzungs- und erschließungstechnisch notwendige Maß zu reduzieren, die Bauarbeiten sind möglichst flächenschonend durchzuführen und Verdichtungen auf angrenzenden, nicht versiegelten Flächen zu vermeiden. Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz sind ebenfalls zu vermeiden.

Im Plangebiet befindet sich eine ehemalige Tankstelle, die vom Kreis Soest untersucht wird. Sollten hierbei Verunreinigungen des Bodens entdeckt werden, muss eine fachgerechte Entsorgung erfolgen. Im Zuge der Planumsetzung sind hinsichtlich der Altlastenproblematik bei konkreten Bauvorhaben gezielte Untersuchungen des Bodens unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung vorzunehmen. Die Untersuchungen sind mit der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest abzustimmen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund archäologischer Fundstellen in der Umgebung des Plangebietes, die sich z. T. bis in den Planbereich hinein ausdehnen können und unter der Berücksichtigung, dass noch weitere, bisher

unbekannte Fundstellen innerhalb des Planungsbereiches liegen können, sollte vor Umsetzung der Planung eine qualifizierte Prospektion mittels Baggerschürfen erfolgen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.

Zudem ist vom Investor Kontakt mit dem Landschaftsverband Westfalen Lippe - Archäologie für Westfalen zwecks fachkundiger Begleitung der Bodenarbeiten sicherzustellen. Die notwendige fachkundige Begleitung der Bodenarbeiten wird Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Nicht erforderlich.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 soll die vorhergehende Nutzung an veränderte Rahmenbedingungen zwecks besserer Realisierbarkeit angepasst werden. *Ziel ist die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes und eine Erweiterung auf den restlichen Flächen. Die Nutzung soll Wohnen und Dienstleistung beinhalten. Eine Einzelhandelsnutzung soll nur in Verbindung mit Dienstleistungen zugelassen werden.* Alternative Planungsmöglichkeiten i. S. der Innenentwicklung bestehen in diesem Umfang nicht.

7. Angewendete Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Kenntnislücken

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

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

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

8. Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

In Bezug auf den Schallschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBI. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen.

Des Weiteren wird eine notwendige fachkundige Begleitung der Bodenarbeiten Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

Sollten nicht vorhersehbare negative Umweltauswirkungen (z. B. schädliche Immissionen) auftreten, ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu informieren, um notwendige Überwachungsmaßnahmen zu treffen.

9. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Planung zieht Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Boden sowie Wasser nach sich. Die Beeinträchtigungen werden vor dem Hintergrund der be-

stehenden Vorbelastungen und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verringerungs-
maßnahmen insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt.

Zu prüfende Aspekte / Schutzgüter § 1 (6) Nr. 7 BauGB	Umweltzustand Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB Nr. 2 Buchstabe a	Wirkungen der Planung Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB Nr. 2 Buchstabe b	Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßn. Anlage zu § 2 (4) und § 2 a Bau GB Nr. 2 Buchstabe c
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> • Prägung des Plangebietes durch urbane Nutzung • Vorbelastung durch Verkehrslärm 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von innerstädtischen Mischgebietsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • keine schützenswerte Arten oder Biotopstrukturen • Geringes Vorhandensein von Gehölzstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> • Zum Istzustand unverändert. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich • Festsetzung von Grünfläche und Bäumen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenfunktionen durch Baumaßnahmen Gestört, Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> • Altlastenbeseitigung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • kein Oberflächengewässer betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> • Zum Istzustand unverändert. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet ist vorbelastet 	<ul style="list-style-type: none"> • keine erheblichen Auswirkungen 	<ul style="list-style-type: none"> • -
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Durch gewerbliche Bebauung und Versiegelung geprägt 	<ul style="list-style-type: none"> • keine Auswirkungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Zur Verbesserung Festsetzung von Grünfläche und Bäumen
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • archäologische Bodenfunde in Nähe des Plangebietes 	<ul style="list-style-type: none"> • mögliche Entdeckung archäologischer Bodenfunde 	<ul style="list-style-type: none"> • im Bauleitplanverfahren Hinweis an Investor, dass im Vorfeld eine qualifizierte Prospektion mittel Baggerschnitten erfolgen sollte • fachkundige Begleitung der Bodenmaßnahmen wird Bestandteil der Baugenehmigung
Wechselwirkungen	-	-	-

Werl, im Januar 2016
i. A.



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

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 420			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input checked="" type="checkbox"/> Rates		am 25.02.2016 16.03.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 01.02.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-sche					

Titel: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

In seiner Sitzung am 02.06.2015 beschloss der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ der Wallfahrtsstadt Werl, die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und zur Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB.

Nach der vom 20.07.2015 - 28.08.2015 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der parallel erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ der Wallfahrtsstadt Werl hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 12.11.2015 die Abwägung über die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen beschlossen und den Planentwurf mit den zugehörigen Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB freigegeben.

In der Zeit vom 24.11.2015 bis einschließlich 23.12.2015 lag der Planentwurf mit den zugehörigen Unterlagen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt. Die während der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen - versehen mit Abwägungsvorschlägen der Verwaltung - sind in Anlage 1 aufgelistet. Hierüber ist zu beraten und die Abwägung zu beschließen.

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

Als nächster Verfahrensschritt ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen. Mit der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Damit treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ für den Geltungsbereich seiner 2. Änderung außer Kraft.

Die Begründung einschließlich Umweltbericht ist ebenfalls zu beschließen.

Die genannten Planunterlagen (farbig) sind auch einzusehen auf der Internetseite der Stadt Werl unter www.werl.de > Politik > Rat und Ausschüsse > Sitzungstermine, hier: Planungs-, Bau- und Umweltausschuss 25.02.2015, Tagesordnung).

Beschlussvorschlag:

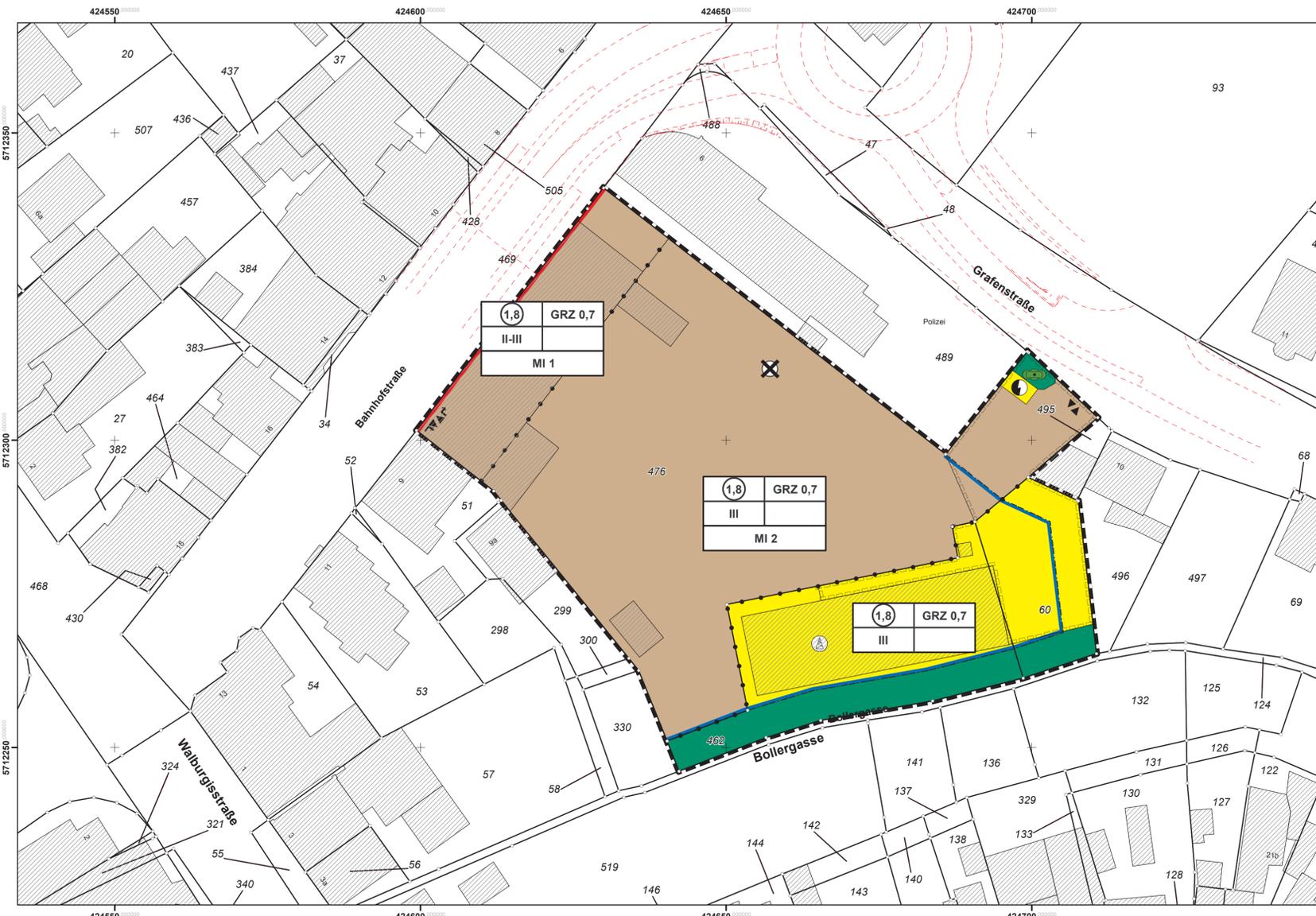
Es wird

- 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“

beschlossen.

Anlagen

- 1) Abwägungsvorschläge der Verwaltung (aus Vorlage 419 Anlage 1)
- 2) Planentwurf mit Begründung
- 3) Umweltbericht (aus Vorlage 419 Anlage 3)



FESTSETZUNGEN

MI 1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Positiv-Liste

(2) Zulässig sind

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

* Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO im MI1-Gebiet ausnahmsweise zulässig, wenn diese in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben stehen und der Dienstleistungsbereich überwiegt.

Negativ-Liste

Unzulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

MI 2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Positiv-Liste

(2) Zulässig sind

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

Negativ-Liste

Unzulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO

3. Einzelhandelsbetriebe,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

- Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO (Auf dieser Linie muß gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)
 - Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO (Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO.
 - Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
 - III Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
 - II-III Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
 - Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) 11 BauGB
 - Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) 11 BauGB, nur Rechtsabbieger
 - Versorgungsfläche gem. § 9 (1) 12 BauGB Zweckbestimmung: Telekommunikation
 - Versorgungsfläche gem. § 9 (1) 12 BauGB Zweckbestimmung: Elektrizität
 - Erhaltung Sonstige Bepflanzung gem. § 9 (1) 25 b BauGB Zweckbestimmung: Baumgruppe
 - Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB Begünstigter: Stadtwerke / Telekom
 - Kennzeichnung: Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - 574 Flurstücksnummer
 - Planung Straßenbau Kreisverkehr Unterführung Langenwiedenweg

RECHTSGRUNDLAGEN

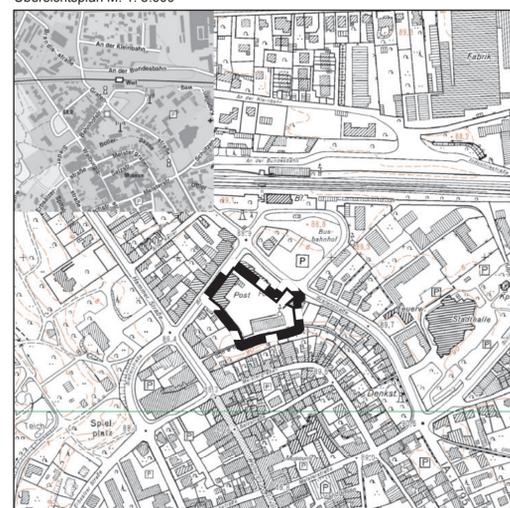
§ 7 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Bst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)

§§ 1, 2, 8 bis 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

§ 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

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

- HINWEISE**
- Allgemein**
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ 2. Änderung außer Kraft.
- Artenschutz**
1. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes sollte aus Vorsorgegründen und zur Risikominimierung eine landschaftsökologische Baubegleitung erfolgen.
 2. Abrissarbeiten sollten im Oktober abgeschlossen werden, um eine mögliche Gefährdung von Fledermäusen in ihrem Winterquartier auszuschließen.
 3. Bei Rodungsarbeiten anfallende Stämme könnten bspw. im Kurpark eingebracht werden, um auch zukünftig potenzielle Quartiere anzubieten.
 4. Im Rahmen von Neubauvorhaben oder bei der Anpflanzung von Gehölzen sollten geeignete Nist- und Quartiermöglichkeiten geschaffen werden.
- Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG zu beachten.
- Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
- Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz**
1. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Dezernat Bau, Kataster, Straßen, Umwelt - Sachgebiet Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
 2. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
 3. Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist der Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.
- Denkmalschutz und -pflege**
- Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl, einem archäologisch bedeutsamen Bereich. In der näheren Umgebung des o.g. Plangebietes sind zahlreiche archäologische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt. Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Mutterbodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Sandschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden. Sollten Bodenfunde auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen.
- Übersichtsplan M. 1: 5.000



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

Werl, den ...

.....
Bürgermeister

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

Werl, den ...

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom ... durch Anhörung in der Zeit vom ... bis einschl. ... durchgeführt. Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den ...

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

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

Werl, den ...

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

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

Werl, den ...

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am ... die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ... bis ... einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den ...

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am ... die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Werl, den ...

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Werl, den ...

.....
Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

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

Werl, den ...

.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ 2. Änderung wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den ...

.....
i.A.



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

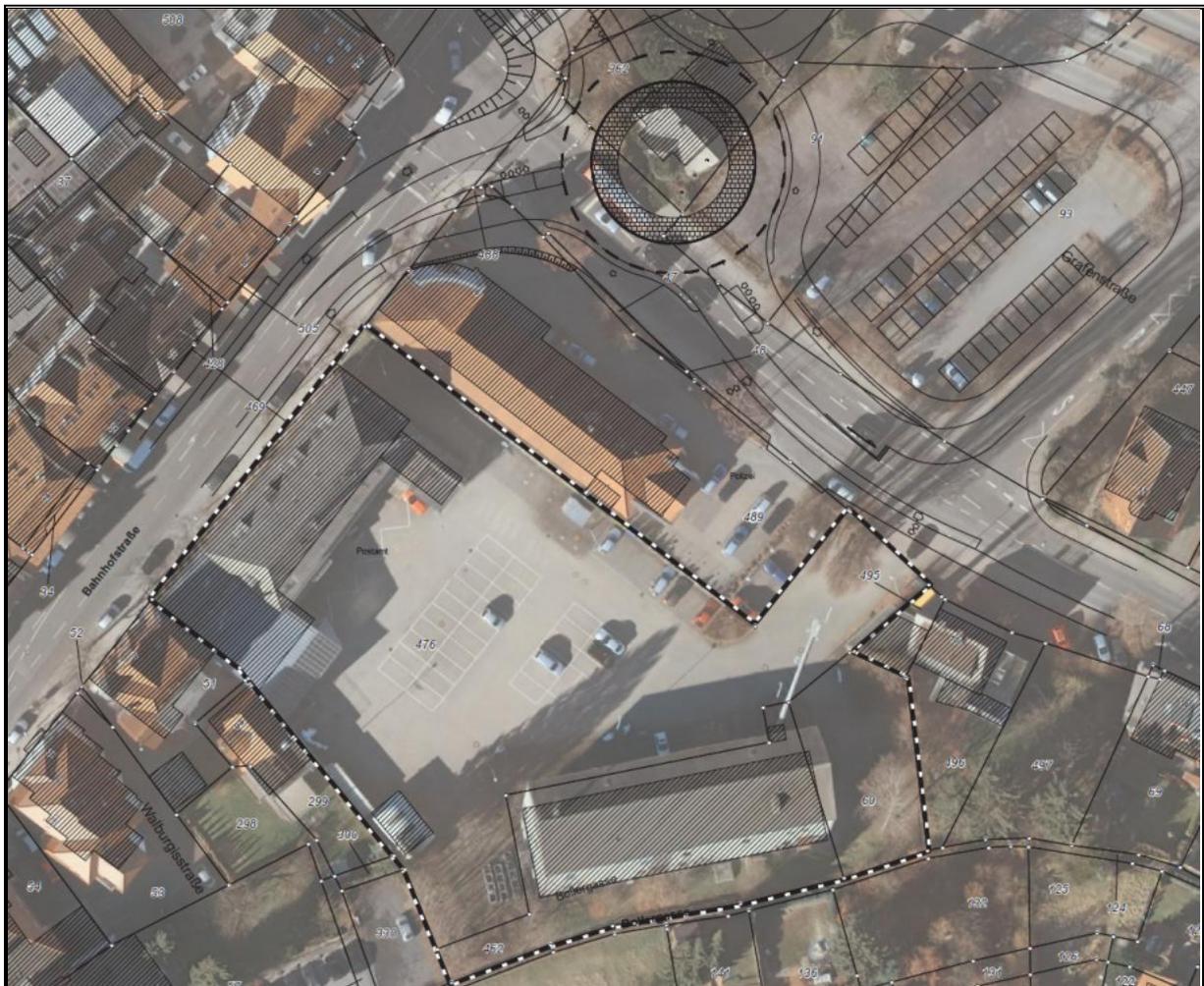




Wallfahrtsstadt
Werl

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Unterführung Langenwiedenweg"



BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33“Unterführung Langenwiedenweg“

Inhalt

Teil I Begründung

1	Lage des Plangebietes	3
2	Entwicklung aus übergeordneten Plänen	3
	2.1 Regionalplan	3
	2.2 Flächennutzungsplan	4
3	Planungsziele / Planungsinhalte	4
	3.1 Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“	4
	3.2 Bebauungsplan Nr. 33, 2. Änderung	4
4	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5	Rechtliche Grundlage	7
6	Erschließung	7
	6.1 Verkehr	7
	6.2 Entwässerung	7
7	Natur- und Landschaft	8
	7.1 Artenschutz	8
	7.2 Umweltbericht	8
	7.3 Klimaschutz	8
	7.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	8
8	Sonstige Belange	9
	8.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	9
	8.2 Denkmalschutz	9
9	Hinweise	10
	9.1 Entwässerung	10
	9.2 Artenschutz	10
	9.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	10
	9.4 Denkmalschutz	11

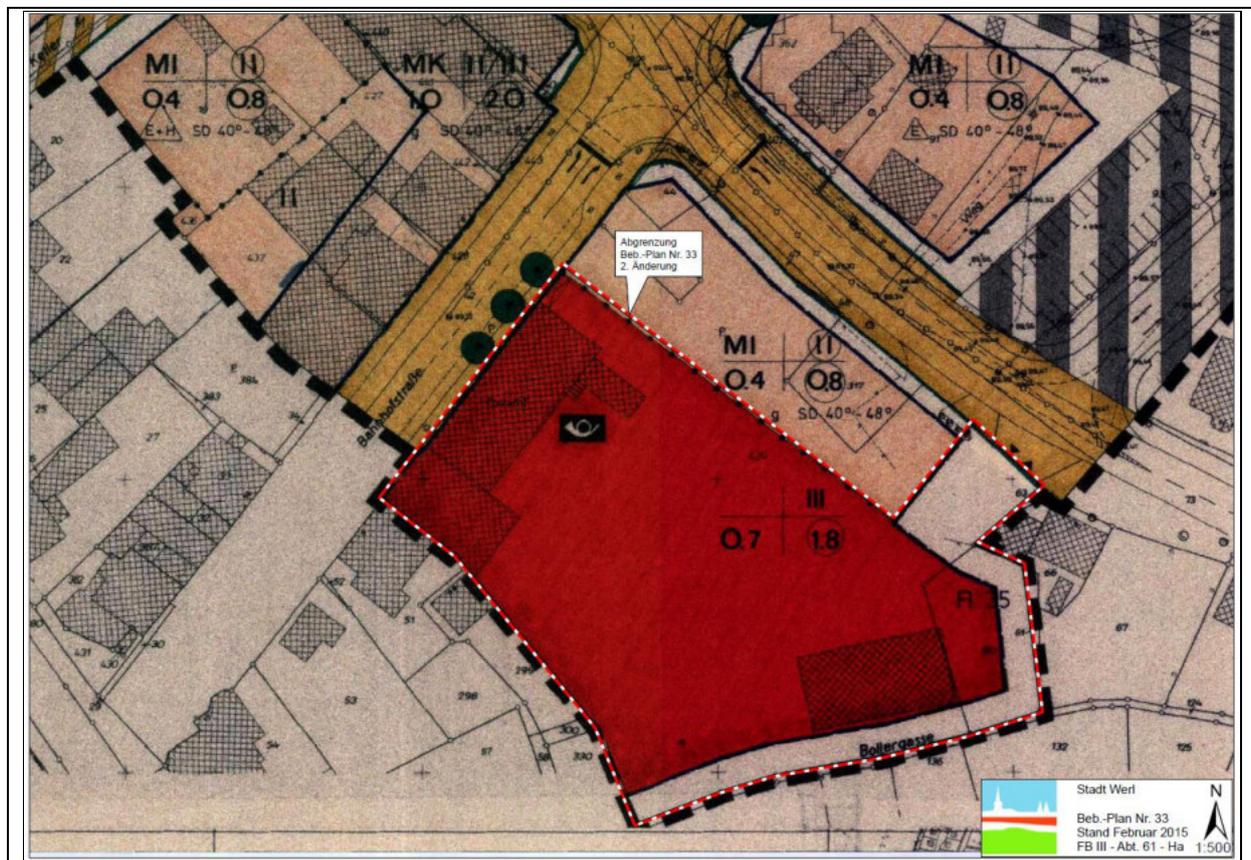
Begründung

1 Lage des Plangebietes

Der im Jahr 1990 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ befindet sich im nördlichen Stadtgebiet. Seine 2. Änderung bezieht sich auf den südöstlichen Teilbereich und umfasst eine Fläche von ca. 5.700 m².

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 tangiert im Nordwesten die „Bahnhofsstraße“ und im Nordosten das Grundstück der Polizeidienststelle Werl an der „Grafenstraße“.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“



2 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

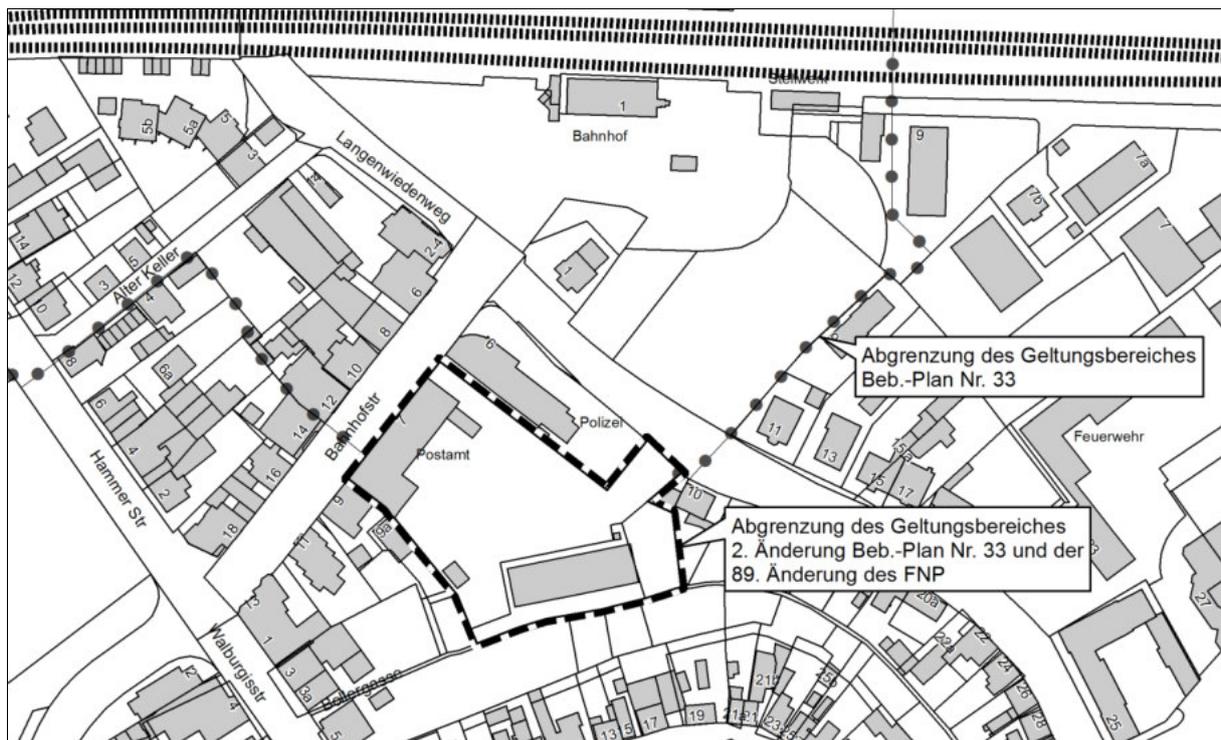
BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist für den Geltungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 entspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan und soll in gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB geändert werden.

Abb. 2: Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“



3 **Planungsziele / Planungsinhalte**

3.1 Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

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

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan Nr. 33 für den Geltungsbereich seiner 2. Änderung Fläche für Gemeinbedarf und nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

3.2 Bebauungsplan Nr. 33, 2. Änderung

Mit Schreiben vom 17.12.2014 hat die Wimmeler Planen und Bauen GmbH die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ bean-

trägt. Nach dem Erwerb des ehem. Postgrundstückes sollen für das Gebäude eine Umnutzung und auf der Fläche weitere Neubauten erfolgen.

Vorgesehen sind Einrichtungen aus dem Gesundheits- und Pflegebereich, Wohngruppen, Praxen, Büros und Wohnungen. Für die Erschließung sind der Abbruch des Anbaus an der westlichen Seite und die Errichtung einer Einfahrt von der Bahnhofstraße aus vorgesehen. Der entsprechende Parkraum soll auf ebenen Flächen und in Tiefgaragen entstehen.

Im Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt und soll in gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und im hinteren Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen (Telekommunikation) geändert werden.

Mit Inkrafttreten der 2. Bebauungsplanänderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ für den Geltungsbereich der Änderung außer Kraft.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ werden größtenteils für die 2. Änderung übernommen.

Es soll ein Mischgebiet festgesetzt werden mit den Festsetzungen für die GFZ 1,8, die GRZ 0,7 und die Geschossigkeit von II – III. An der Grundstücksgrenze zur Bahnhofstraße wird eine Baulinie festgesetzt.

Zur Stärkung des Kerngebietes der Wallfahrtsstadt Werl, insbesondere der Fußgängerzone, soll die Ansiedlung von Fachmärkten/großflächigen Einzelhandelsbetrieben in dieser Lage im Stadtgebiet nicht zugelassen werden.

Daher ist Einzelhandel nur in Verbindung mit im Plangebiet angebotenen Dienstleistungen zulässig. Hierbei muss der Anteil der Dienstleistungen überwiegen. Damit soll einerseits das Ziel erreicht werden, dass keine zentrenschädliche Einzelhandelsnutzungen (z.B. Fachmärkte) im Planbereich angesiedelt werden, andererseits ist damit auch ein Spielraum für kleinteiligen Einzelhandel (Fachgeschäfte in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben) gegeben. Es wird daher für den Bereich des ehemaligen Postgebäudes zur Bahnhofstraße hin ein Mischgebiet (MI 1) festgesetzt, in dem Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind, wenn diese in Verbindung mit im Plangebiet ansässigen Dienstleistungsbetrieben stehen und der Dienstleistungsbereich überwiegt. Dadurch soll die Ansiedlung von Fachmärkten in dieser Lage verhindert werden und gleichzeitig die Kernstadt gestärkt werden, um z.B. einen Frequenzbringer in die Fußgängerzone zu lenken. Im Bereich des MI 2 bleibt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben bestehen.

Für die geplanten Mischgebiete wird folgende Positiv-Negativ-Liste der zulässigen / unzulässigen Nutzungen aufgestellt:

MI 1

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO:

Positiv-Liste

Zulässig sind

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

* Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO im MI1-Gebiet ausnahmsweise zulässig, wenn diese in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben stehen und der Dienstleistungsbereich überwiegt.

Negativ-Liste

Unzulässig sind

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

MI 2

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO:

Positiv-Liste

Zulässig sind

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

Negativ-Liste

Unzulässig sind

3. Einzelhandelsbetriebe,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

Im hinteren Bereich des ehem. Postgrundstückes befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Auf der Fläche befindet sich ein Sendemast der Deutschen Telekom, das Gebäude wird auch für Verwaltungszwecke benutzt.

Für den Bereich des Grundstückes der Deutschen Telekom AG wird ein Gebiet für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die Zufahrt zum Grundstück der Telekom wird mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert.

Der im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten beim Kreis Soest eingetragene Standort einer ehemaligen Tankstelle auf dem Postgelände wird als Altlastenfläche gekennzeichnet.

Um die Verkehrssicherheit am Knotenpunkt Bahnhofsstr./Grafenstr. zu gewährleisten sollen die Ein- und Ausfahrten nicht an der östlichen Seite des ehem. Postgebäudes errichtet werden. Um eine Öffnung zur Bahnhofsstraße zu gewährleisten wird die Ein- und Ausfahrt an der westlichen Seite nur für Rechtsabbieger festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt an der Grafenstraße in beide Richtungen bleibt bestehen.

Der im Bereich der Ausfahrt zur Grafenstraße vorhandene Baumbestand wird festgesetzt. Es handelt um eine Baumgruppe aus stadtbildprägenden Pyramiden Schwarzpappeln. Bei Verlust wird die Anpflanzung von heimischen Gehölzen festgesetzt. An der südlichen Grenze des Plangebietes wird die vorhandene Grünfläche festgesetzt.

5 Rechtliche Grundlage

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ wird im „Normalverfahren“ durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplanes kann nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind somit nicht gegeben. Ebenso scheidet das vereinfachte Planverfahren gem. § 13 BauGB aus, da die Grundzüge der Planung betroffen sind.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die äußere Erschließung wird durch die Anbindung an die „Bahnhofsstraße“ und die „Grafenstraße“ sichergestellt.

6.2 Entwässerung

Das Plangebiet ist über die in der „Bahnhofstraße“ und der „Grafenstraße“ verlaufenden Kanäle und Leitungen erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

7 Natur- und Landschaft

Im seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet, dargestellt und daher sind keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vorhanden.

7.1 Artenschutz

Es wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ vorgenommen, um festzustellen, ob im Geltungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der innerstädtischen Lage und bestehender Vorbelastungen von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope berührt sind und nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG zu beachten. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.

7.2 Umweltbericht

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

7.3 Klimaschutz

Da es sich bei dem im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ befindlichen Plangebiet um eine Überplanung von bestehenden Bauflächen handelt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute vorgesehen.

Aufgrund der fehlenden großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO₂ aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

7.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ bzw. des bestehenden Baurechts

gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu ermitteln. Nach § 1 a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

8 Sonstige Belange

8.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest ist im Plangebiet eine Eintragung vorhanden. Es handelt sich um den Standort einer ehemaligen Tankstelle auf dem Postgelände. Die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest führt im Rahmen eines routinemäßigen Untersuchungsprogramms bei ehemaligen Betriebsstandorten die Beurteilung von Standorten ehemaliger Tankstellen durch. Die Untersuchungen zum Standort stehen noch aus. Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

8.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 befindet sich das ehemalige Gebäude der Post.

Mit Schreiben vom 11.08.2014 hatte der Neue Heimat- und Geschichtsverein Werl e.V. angeregt zu prüfen, ob das ehemalige Postgebäude unter Denkmalschutz gestellt werden sollte. Im Rahmen der Entscheidungsfindung wurde der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Abteilung Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen hinzugezogen. Am 21.10.2014 fand ein gemeinsamer Ortstermin statt. Dabei wurde vereinbart, dass der LWL ein Gutachten erstellen wolle. Mit Schreiben vom 11.11.2014 bat der LWL um Eintragung des Objektes in die Denkmalliste. Dieser Auffassung des LWL schließt sich die Stadt Werl jedoch nicht an.

Sowohl das gesamte Äußere als auch das Innere des Gebäudes soll nach der Darstellung des LWL in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl eingetragen werden. Bei einer möglichen Revitalisierung des zurzeit leerstehenden Gebäudes ist mit starken Eingriffen in die Bausubstanz zu rechnen, z.B. aus Gründen des Schallschutzes oder zur Erlangung der Barrierefreiheit. Diese Eingriffe sind mit einer Denkmaleigenschaft des gesamten Gebäudes schwer vereinbar.

In seiner Begründung führt der LWL aus, dass das Gebäude bedeutend für die Geschichte des Menschen, hier für die Ortsgeschichte von Werl sei. Ein Denkmal von geschichtlicher Bedeutung muss historische Ereignisse oder Entwicklungen heute und für zukünftige Generationen anschaulich machen. Die geschichtliche Bedeutung ist z. B. dadurch gekennzeichnet, dass dem Objekt als Wirkungsstätte namhafter Personen oder als Schauplatz bestimmter Ereignisse ein Erinnerungswert beizumessen ist, oder dass es im Bewusstsein der Bevölkerung vorhandenen Bezug zu bestimmten politischen, kulturellen oder sozialen Verhältnissen seiner Zeit herstellt. Dieses Kriterium ist nach Auffassung der Wallfahrtsstadt Werl nicht erfüllt. Zwar handelt es sich um ein markantes Gebäude, das einen gewissen Stellenwert in der Ortsgeschichte hat, jedoch wird es nicht als einzigartig und herausragend eingestuft. Der Erinnerungswert des Objektes als Postge-

bäude kann auch auf andere Weise für zukünftige Generationen bewahrt werden, z.B. durch eine ausführliche Dokumentation.

Die in der Begründung angeführten wissenschaftlichen, hier architekturhistorischen Gründe, reichen nach Auffassung der Wallfahrtsstadt Werl für eine Denkmaleigenschaft nicht aus, da die dokumentarische Bedeutung des Gebäudes für die Wissenschaft fehlt. Im Übrigen wird eine besondere Baukunst nicht gesehen.

Weiter führt der LWL in seiner Stellungnahme städtebauliche Gründe für die Unterschutzstellung des Gebäudes an. Nach dem OVG NW lassen städtebauliche Gründe die Erhaltung und Nutzung eines Objektes geboten erscheinen, wenn ihm als historischer Bestandteil einer konkreten städtebaulichen Situation eine stadt-bildprägende Bedeutung zukommt, so dass es aus Gründen der Stadtgestaltung und wegen des Stadtbildes als Verlust empfunden würde, wenn seine Prägung in seiner Eigenart als überlieferter baulicher Bestandteil nicht mehr wie bisher entfalten würde. Diese Kriterien greifen für das ehemalige Postgebäude nicht.

Die besondere Stadtbildprägung könnte an dieser Stelle genauso durch einen Neubau erreicht werden.

Die Eintragung des ehemaligen Postgebäudes in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl wurde vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 24.02.2015 abgelehnt.

9 Hinweise

9.1 Entwässerung

Die Wallfahrtsstadt Werl hat die Versickerungsfähigkeit im Stadtgebiet in einem Gutachten ermitteln lassen.

Der überwiegende Teil des Stadtgebietes ist aus verschiedenen Gründen für eine Versickerung nicht geeignet. Die Ergebniskarte mit der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Tauglichkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser kann im Planungsamt oder im Kommunalbetrieb eingesehen werden.

9.2 Artenschutz

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

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

9.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Im Zuge der Planumsetzung/Bauausführung ist nachfolgendes zu beachten: sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigung festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

9.4 Denkmalschutz

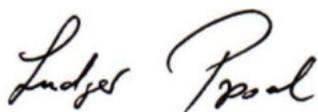
Folgende Hinweise werden gegeben:

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl, einem archäologisch bedeutsamen Bereich. In der näheren Umgebung des o.g. Plangebietes sind zahlreiche archäologische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt. Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. Somit liegen innerhalb des Plangebietes Vermutete Bodendenkmäler. Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Bodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Bodenabtrag muss mittels einer Baggersondage durchgeführt werden. Diese Arbeiten müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden und gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Sollten Bodenfunde auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen.

Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

Werl, im Oktober 2015

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 425			
zur <input type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 25.02.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantrag t <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 10.02.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-Re					

Titel: 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

Sachdarstellung:

Die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl ist die planungsrechtliche Grundlage für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“, die gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geführt wird. Der Aufstellungsbeschluss zur 87. Flächennutzungsplanänderung wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 02.06.2015 gefasst und damit das Verfahren eingeleitet. Des Weiteren wurde der Planentwurf mit Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB freigegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen im Zeitraum vom 20.07.2015 bis einschl. 28.08.2015 erfolgt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.07.2015 aufgefordert, sich zur Planung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, bis zum 28.08.2015 zu äußern.

Die während des Beteiligungszeitraums eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind - versehen jeweils mit einem Vorschlag einer Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl - in der Anlage 1 zu dieser Beschlussvorlage zur Kenntnisnahme aufgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden u. a. Anregungen hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes sowie der Berücksichtigung des Artenschutzes und des schutzwürdigen Bodens, in den bei Realisierung der Planung eingegriffen wird, vorgebracht. Des Weiteren wurde durch den Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL-Archäologie) angeregt, vor Umsetzung der Planung im Geltungsbereich Sondier- und Grabungsarbeiten durchzuführen, da ein Bodendenkmal vermutet wird.

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzprüfung gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen. Parallel dazu soll gem. § 4 (2) BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann, erfolgen.

Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung

Mit Schreiben vom 03.07.2015 hat die Verwaltung gemäß § 34 (1) LPlG NRW die Bezirksregierung Arnsberg um Mitteilung gebeten, welche Ziele der Raumordnung für den Planbereich der 87. Flächennutzungsplanänderung bestehen.

Aus der landesplanerischen Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 17.08.2015 geht hervor, dass der Entwurf der 87. Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Beschlussvorschlag:

- 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 (s. Anlage 1).
- b) Die Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wird beschlossen.
- c) Die Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wird beschlossen.

Anlagen

- 1) Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den im Verfahren vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
- 2) Planentwurf mit Begründung
- 3) Umweltbericht
- 4) Artenschutzprüfung

Anregungen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB (öffentl. Auslegung v. 20.07.2015 - 28.08.2015)	Stellungnahme der Verwaltung
<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>

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)

<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>

Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB (16.07.2015 - 28.08.2015)	Stellungnahme der Verwaltung
<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">1. Die Mulde zur Rückhaltung des Niederschlagswassers außerhalb des Schutzsteifens unserer Gasfernleitung verläuft,2. in der textlichen Begründung zum Bebauungsplan auf unsere Gasfernleitung hingewiesen wird,3. die Gasfernleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,5. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.	<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 & 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 beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none">• Open Grid Europe GmbH, Essen• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen• Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen	<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:</p> <p>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. <i>Anlage 2</i>).</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 (<i>s. Anlage 4</i>).</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Datengrundlage wird aktualisiert.</p> <p>Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes kommt es nicht 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">• Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.• Das NATURA 2000-Gebiet, Europäisches Vogelschutzgebiet Hellwegbörde ist ca. 600 m entfernt ausgewiesen. Eine erhebliche Beeinträchtigung	<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 Circus aeruginosus (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“

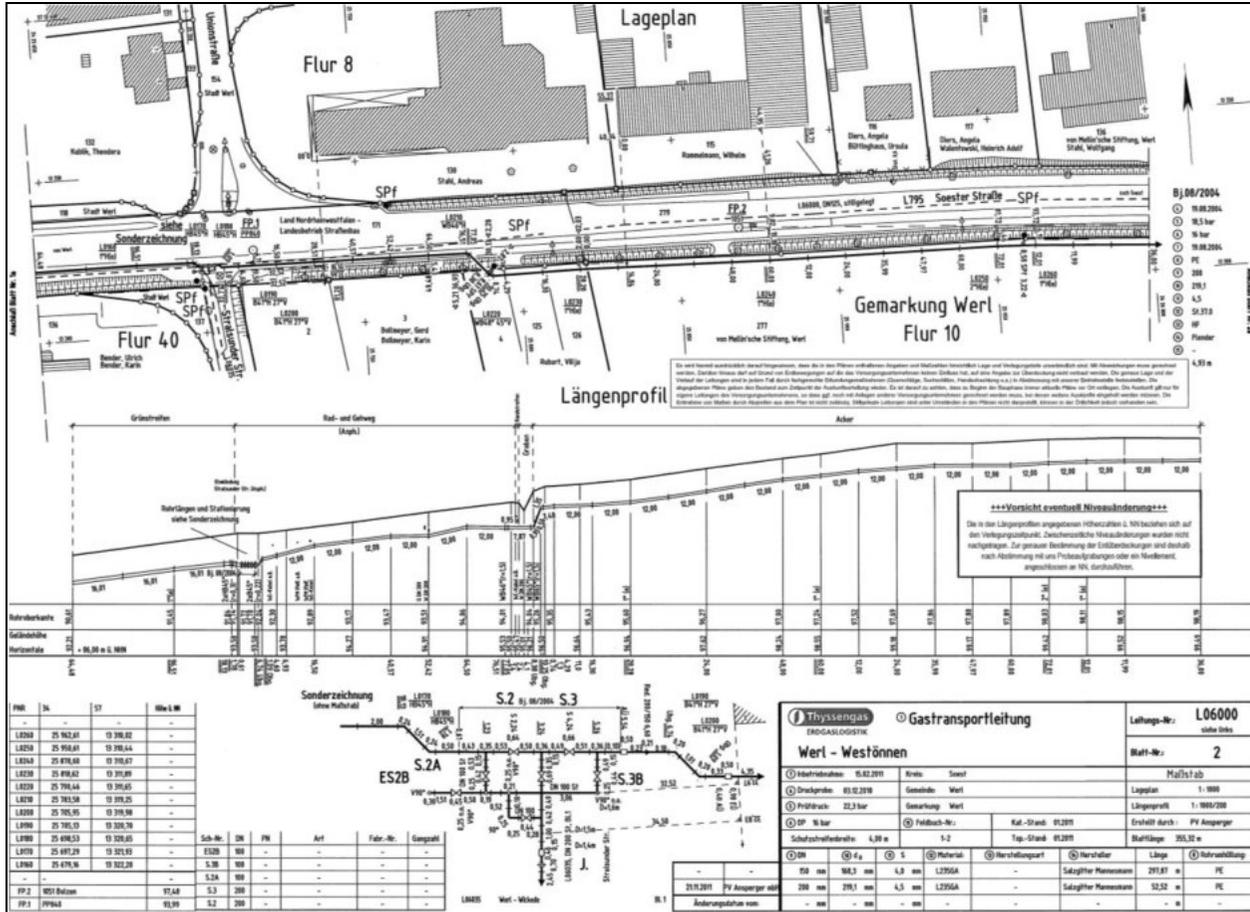
**Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB (16.07.2015 - 28.08.2015)**

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

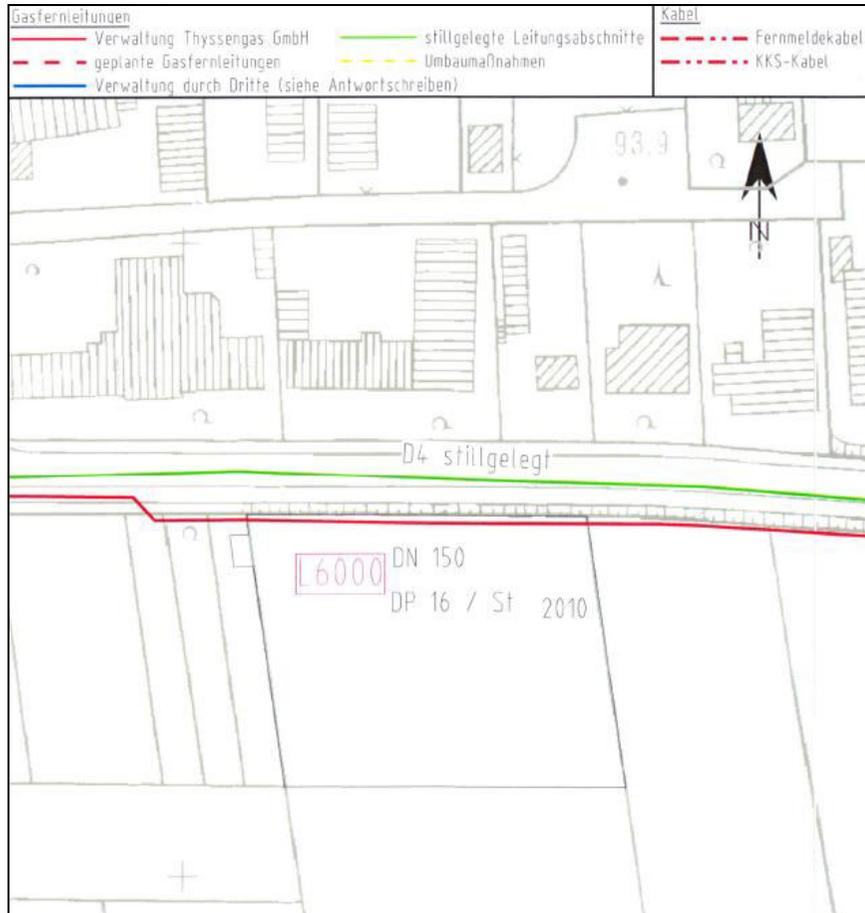
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“

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

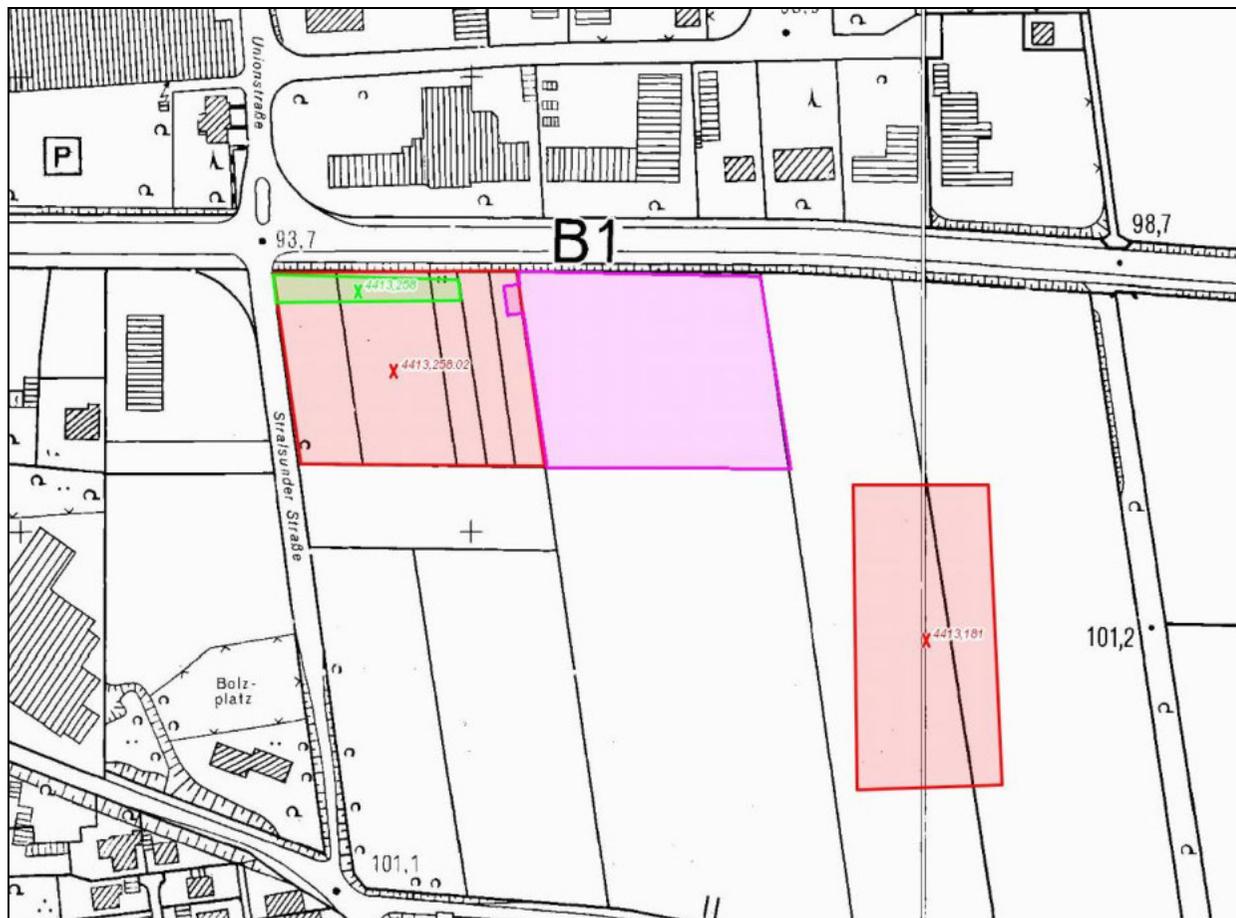
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“

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

Anlage 2

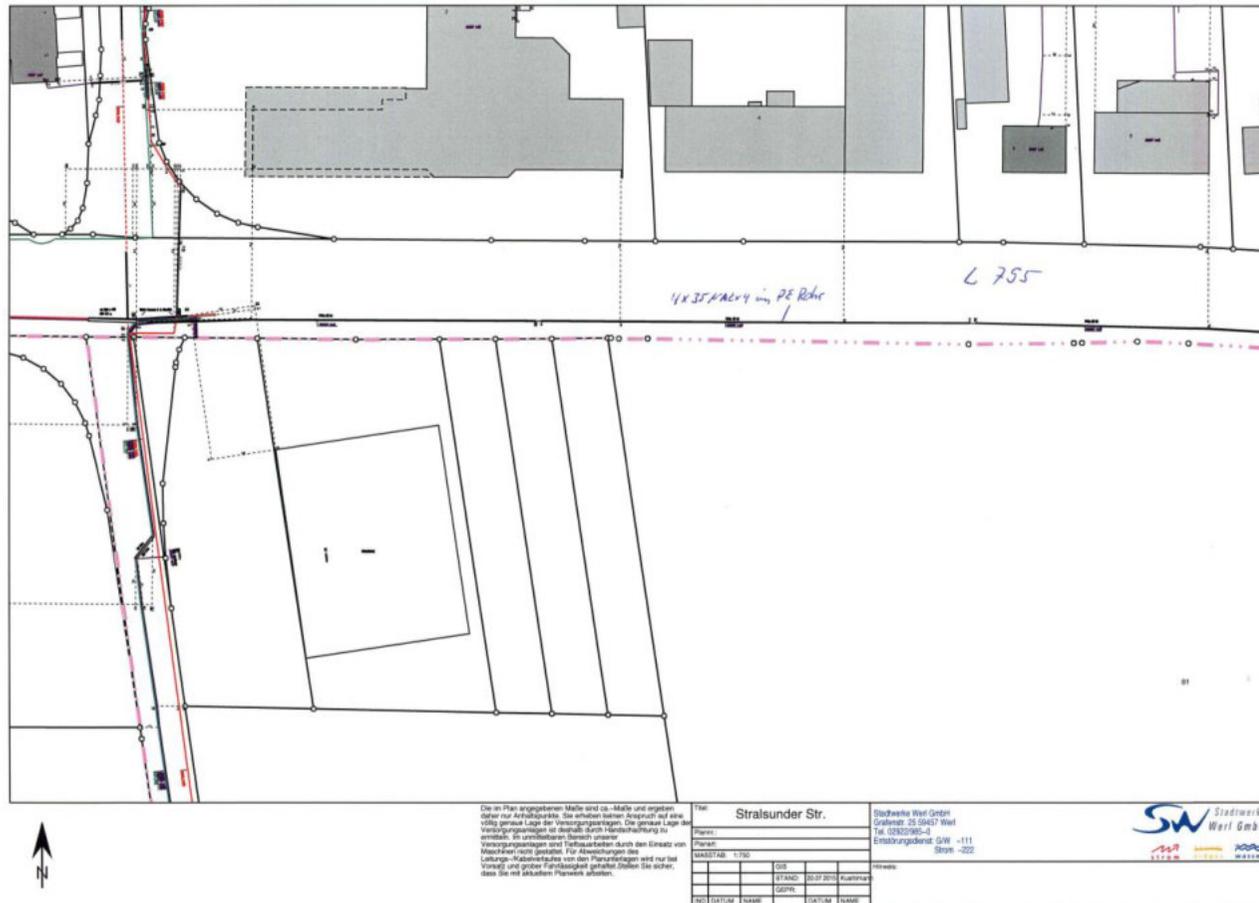
zur Stellungnahme Nr. 10, S. 10 (LWL-Archäologie)

Kartierung Fundstellen



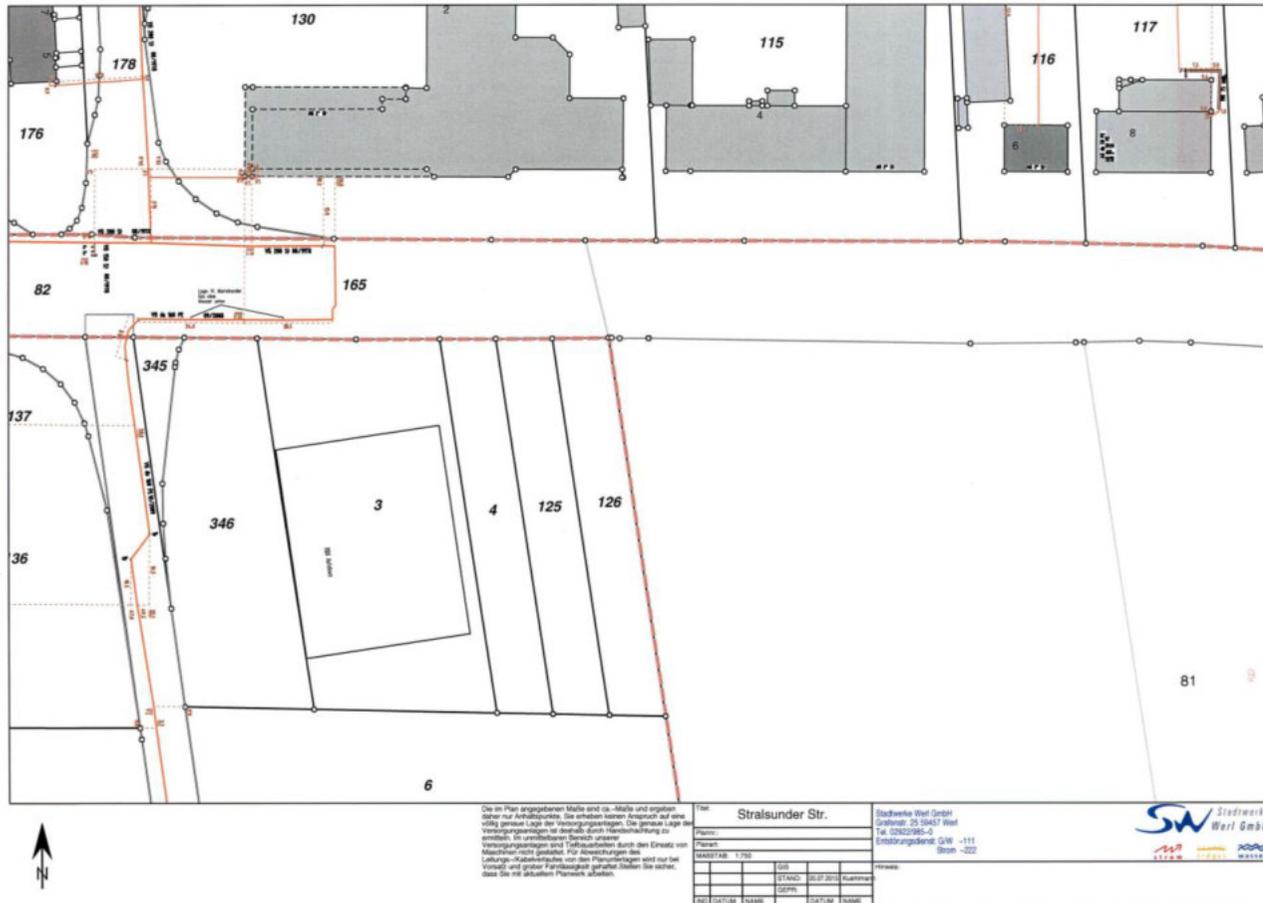
Wallfahrtsstadt Werl
87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“
Anlagen zu den Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

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

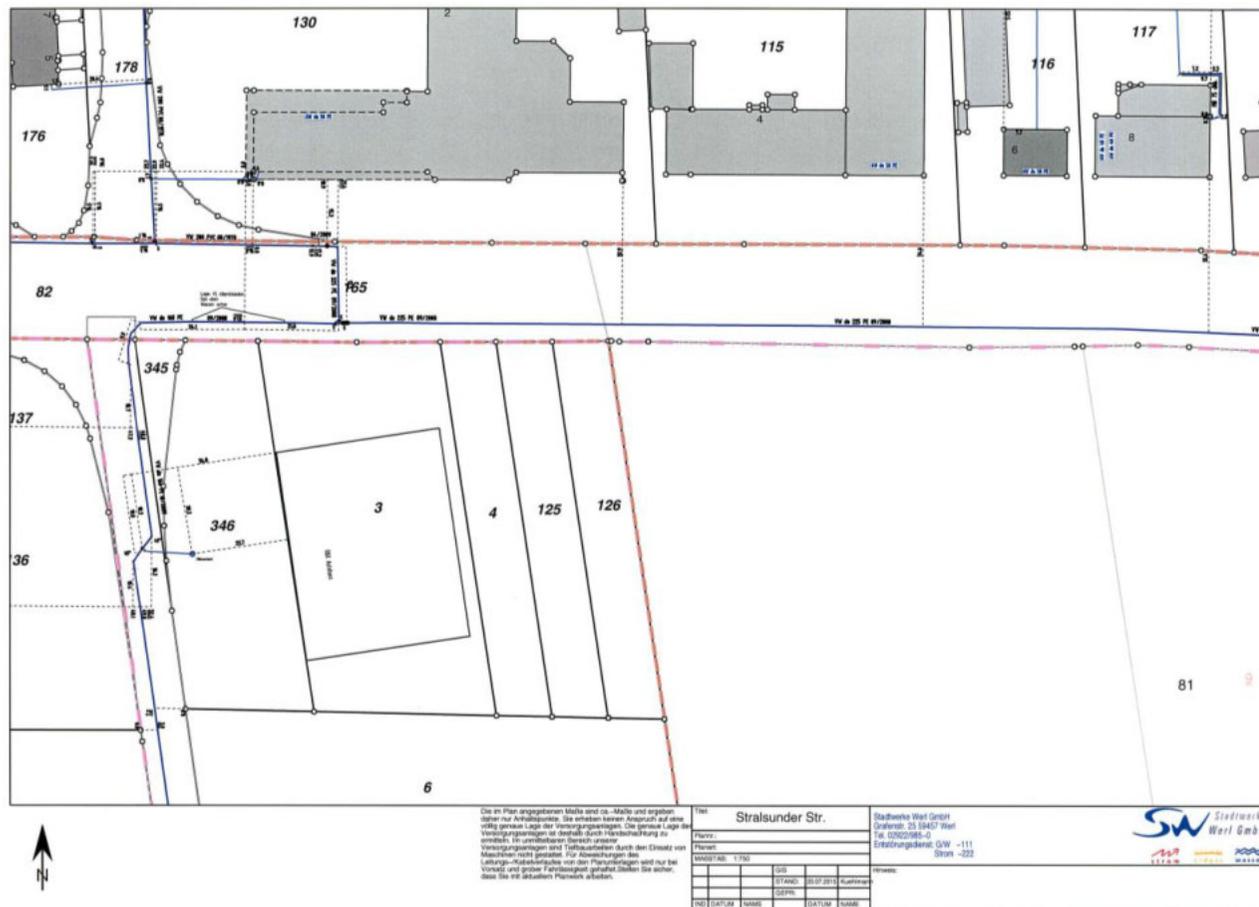
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“

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“

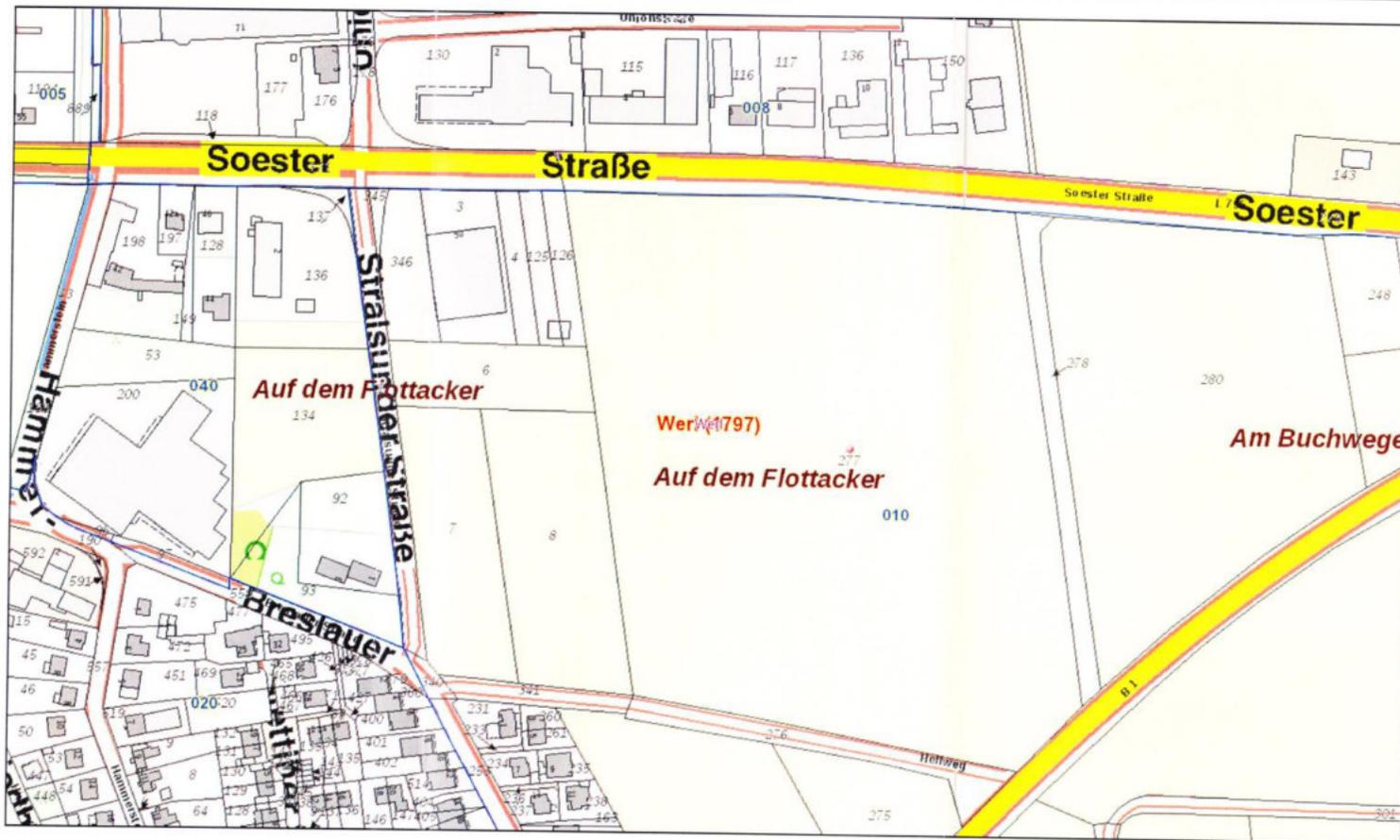
Anlagen zu den Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Anlage 4

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

Kartenausdruck

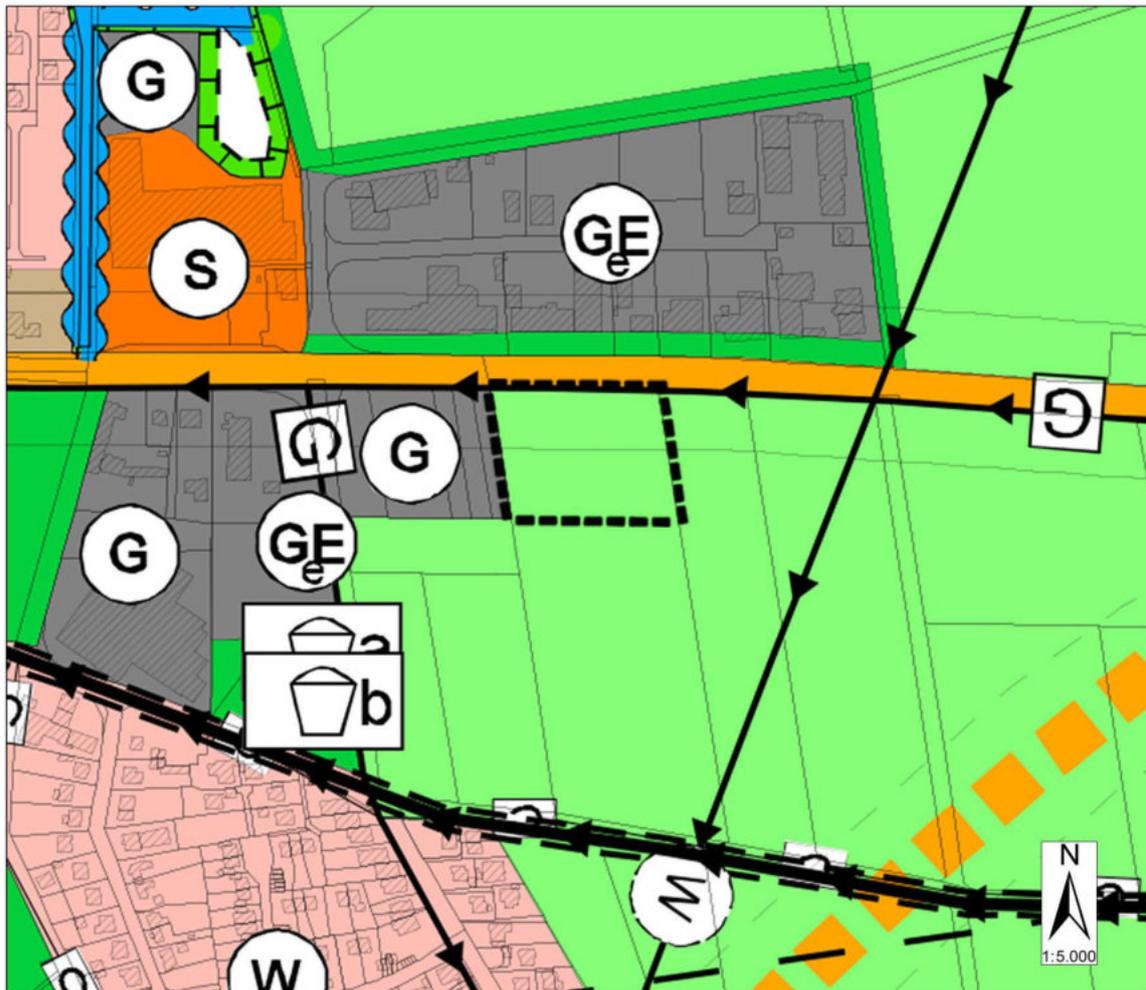
www.tim-online.nrw.de



1 : 2869

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

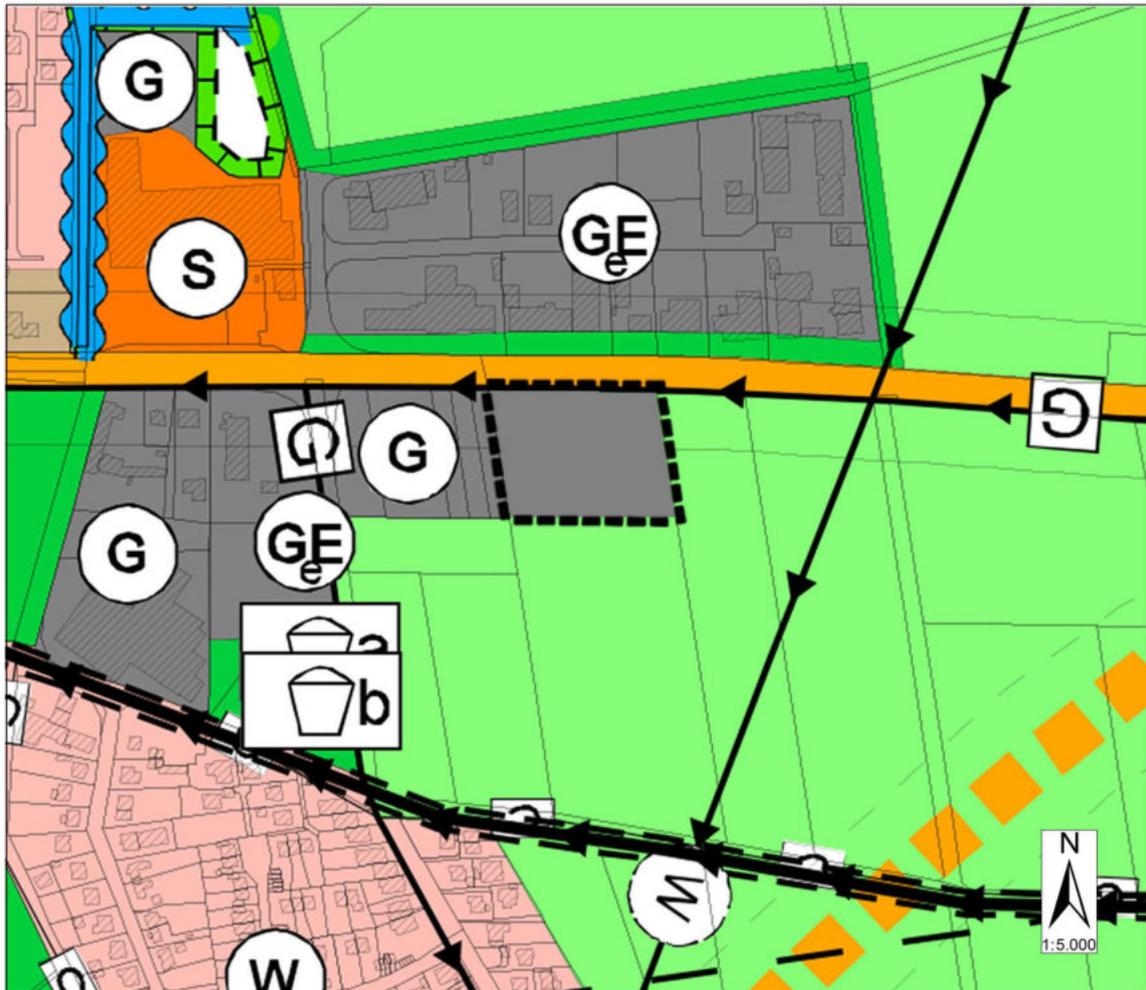
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



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 planungsrechtlichen 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, Versorgungsstrassen, 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.

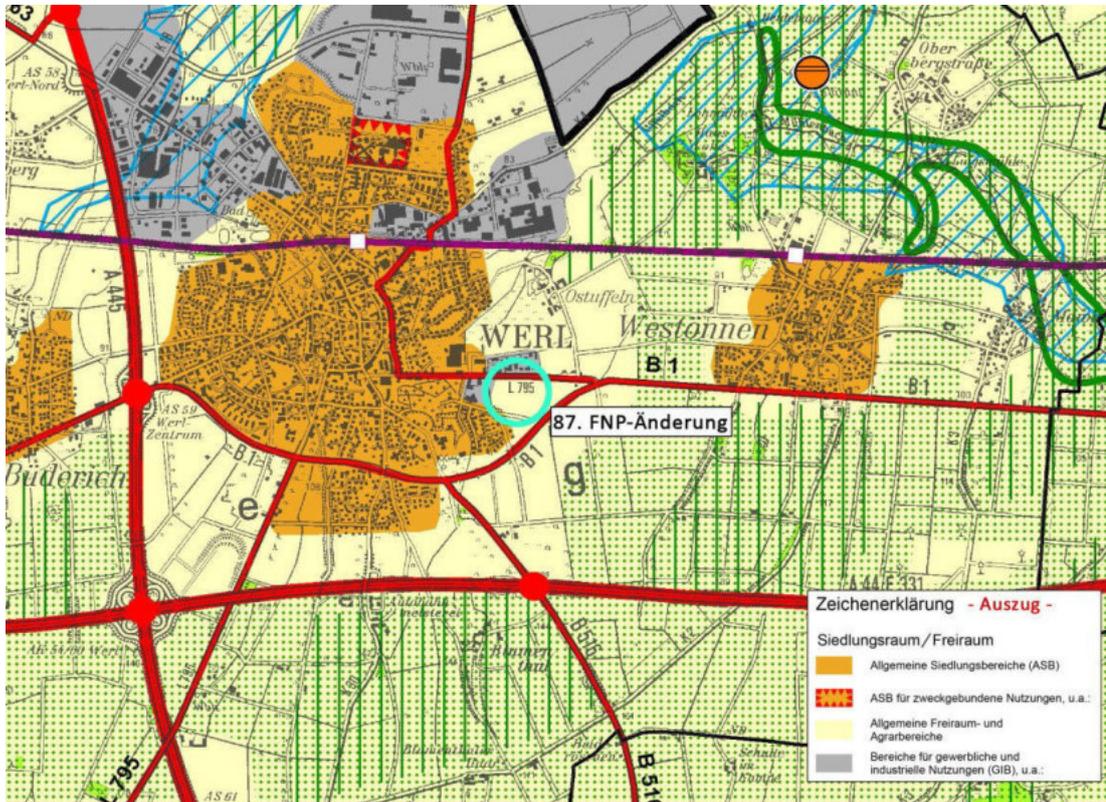


Quelle: TIM Online NRW / Layer DGK5

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.

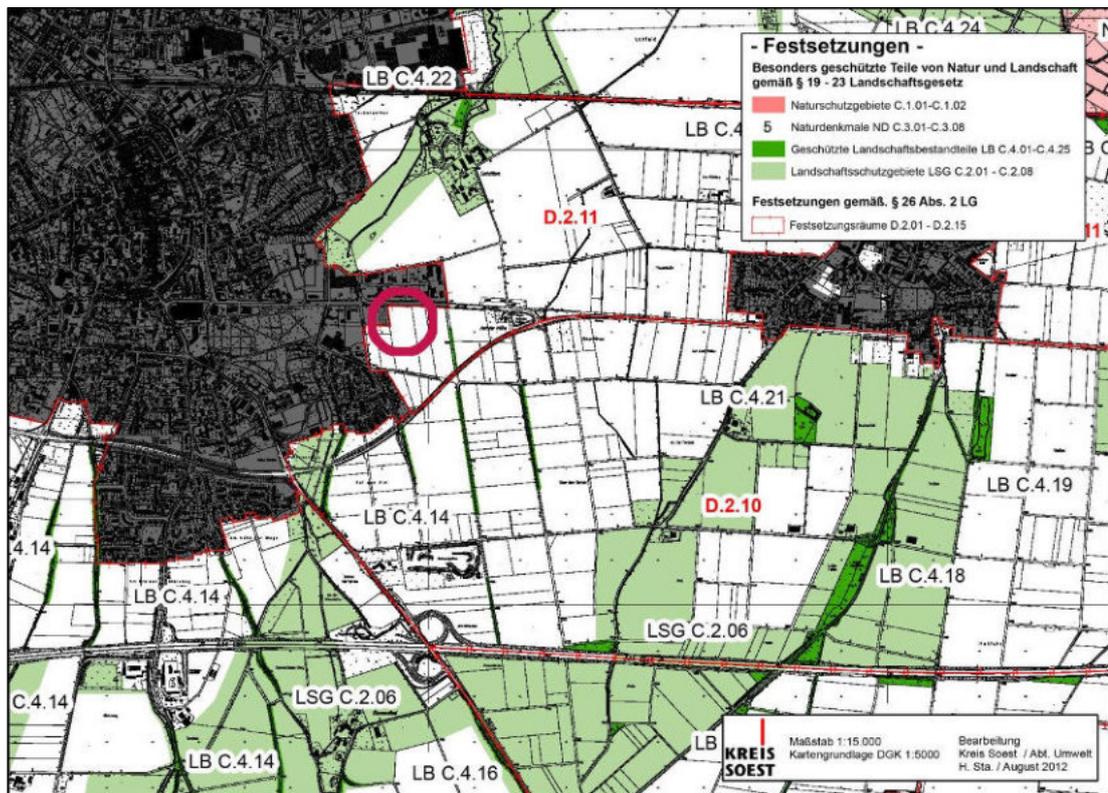
Entsorgung / Entwässerung

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

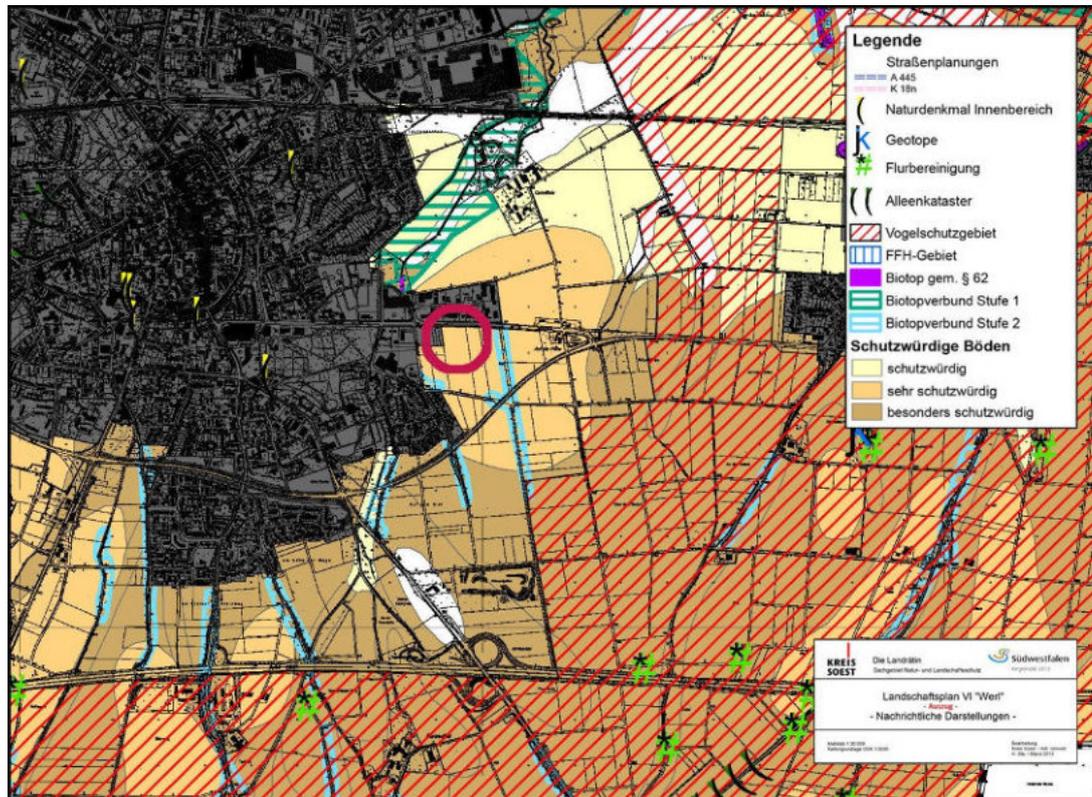
5.1 Landschaftsplan

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 m². 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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:

Aktuelle Nutzung	Flächengröße [m²]	Anteil [%]
Intensivacker	9.855	98,1
Saumbereiche	140	1,4
Intensivrasen	50	0,5
Gesamt:	10.045	100,00

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 m² Grünflächen, die teilweise mit standorttypischen Gehölzen bepflanzt werden sowie etwa 650 m² 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

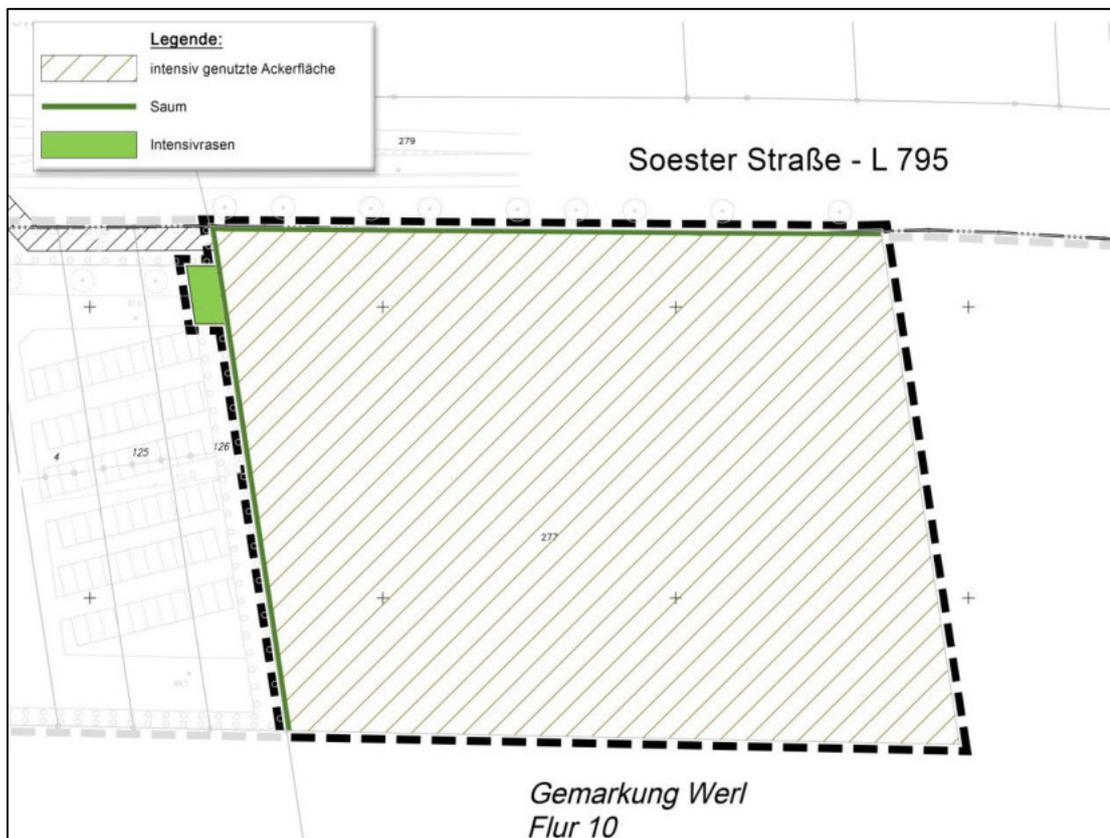
2.4.1 Bewertungsverfahren

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

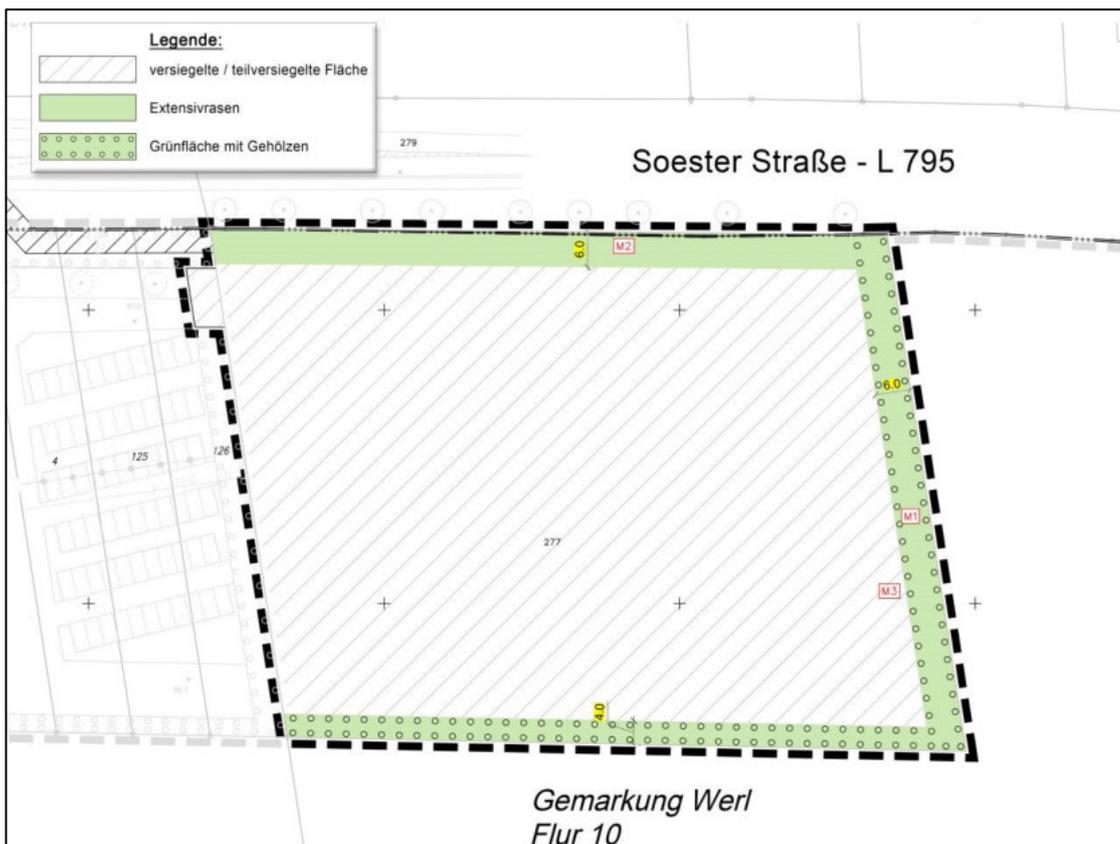


Biototypen Bestand

Tabelle 2: Bewertung des Ausgangszustandes

Code	Bezeichnung	Fläche [m ²]	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
gesamt:		10.045		20.370

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.



Biotypen Planung

Tabelle 3: Bewertung des Planungszustandes

Code	Bezeichnung	Fläche [m ²]	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
	gesamt:	10.045		8.627

(*) 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
Kompensationsbedarf:	11.743

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/m²,
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:

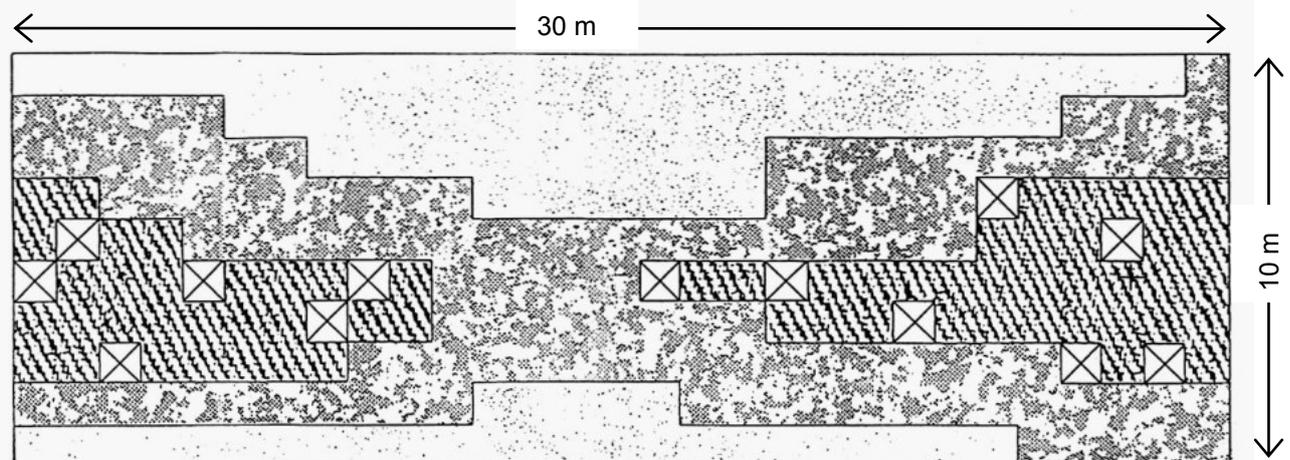
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose

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

 Strauchzone mit Vormantel aus Kleinsträuchern

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

 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 m² 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, Gebüsche 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
(Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW): | Informationssystem der LANUV – Streng geschützte Arten. – in: http://www.naturschutzfachinformationssysteme-nrw.de/natura2000/streng_gesch_arten/ (Februar 2016) |
| LANUV
(Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW): | Liste der planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 4413 Werl (Januar 2016) |
| LANUV
(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
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 / 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)		
Vögel					
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

Säugetiere					
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G	(X)	(X)
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G		X
Vögel					
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

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 426			
zur <input type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 25.02.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 10.02.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-Re					

Titel: 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

Sachdarstellung:

Nach § 8 (3) BauGB wird parallel zur 87. Flächennutzungsplanänderung das Verfahren zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“ durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“ wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 02.06.2015 gefasst und damit das Verfahren eingeleitet. Des Weiteren wurde der Planentwurf mit Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB freigegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen im Zeitraum vom 20.07.2015 bis einschl. 28.08.2015 erfolgt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.07.2015 aufgefordert, sich zur Planung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, bis zum 28.08.2015 zu äußern.

Die während des Beteiligungszeitraums eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind - versehen jeweils mit einem Vorschlag einer Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl - in der Anlage 1 aus der Beschlussvorlage Nr. 425 zur Kenntnisnahme aufgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden u. a. Anregungen hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes sowie der Berücksichtigung des Artenschutzes und des schutzwürdigen Bodens, in den bei Realisierung der Planung eingegriffen wird, vorgebracht. Des Weiteren wurde durch den Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL-Archäologie) angeregt, vor Umsetzung der Planung im Geltungsbereich Sondier- und Grabungsarbeiten durchzuführen, da ein Bodendenkmal vermutet wird.

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3 aus der Beschlussvorlage Nr. 425) und Artenschutzprüfung (Anlage 4 aus der Beschlussvorlage Nr. 425) gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen. Parallel dazu soll gem. § 4 (2) BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erfolgen.

Beschlussvorschlag:

- 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 (s. Anlage 1 aus der Beschlussvorlage Nr. 425).
- b) Die Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wird beschlossen.
- c) Die Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wird beschlossen.

Anlagen

- 1) Planentwurf mit Begründung

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

lfd. Nr.	Betriebsart
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 (Kantinentdienste, 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**

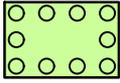
- 2.1. Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 (1) Nr. 1 BauNVO
- 2.2. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- 2.3. Maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter ü. NN gem. Eintrag in die Plankarte, hier gilt je nach Dachform: Oberkante First oder Schnittlinie der Außenwand mit der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

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

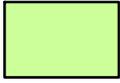
- 3.1. Baugrenze gem. § 23 BauNVO



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/m²,

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

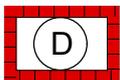
Acer campestre - Feldahorn

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

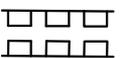
6. Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO



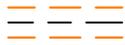
6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 21 und 106 gem. § 9 (7) Nr. 1 BauGB



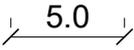
6.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 106 gem. § 9 (7) Nr. BauGB



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. **Außerkräfttreten 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 m² 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 m². 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 m². 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 bedeutungsvolle 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>lfd. Nr.</u>	<u>Betriebsart:</u>
200	Kleintierkrematorien (siehe 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 Altfahrzeugen mit einer Durchsatzleistung von 5 Altfahrzeugen oder mehr je Woche
203	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen (siehe 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	Autolackereien, 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, Industrierolle 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 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 m² 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

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 421			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschuss <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input checked="" type="checkbox"/> Rates	am 25.02.2016 16.03.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantrag t <input type="checkbox"/> liegt vor			
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 01.02.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-sche					

Titel: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"

Sachdarstellung:

hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.6.2015 der Einleitung eines Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 und Abs. 4 BauGB (beschleunigtes Verfahren) zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ zugestimmt. Gleichzeitig erfolgte durch den Ausschuss die Freigabe des Änderungsentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Freigabe zur Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Die Beteiligungsverfahren wurden zeitgleich vom 24. November 2015 bis 23. Dezember 2015 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) ergab keine Bedenken oder Anregungen. In dem Verfahrensschritt nach § 4 (2) wurden Anregungen vorgebracht. Über diese ist zu beraten und zu beschließen.

Als nächster Verfahrensschritt ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ als Satzung gem. § 10 BauGB und die Begründung zu beschließen.

Mit der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Damit treten die Festsetzungen des Bebau-

ungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ für den Geltungsbereich seiner 4. Änderung außer Kraft.

Die genannten Planunterlagen (farbig) sind auch einzusehen auf der Internetseite der Wallfahrtsstadt Werl unter www.werl.de > Politik > Rat und Ausschüsse > Sitzungstermine, hier: Planungs-, Bau- und Umweltausschuss 25.02.2016, Tagesordnung).

Beschlussvorschlag:

Es wird

- 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“

beschlossen.

Anlagen

- 1) Abwägungsvorschläge der Verwaltung
- 2) Planentwurf mit Begründung

Im Zeitraum vom 24.11.2015 bis 23.12.2015 eingegangene Stellungnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge der Verwaltung
<p>1) Kreis Soest Schreiben vom 09.12.2015</p> <p>die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o.g. Planung, die lediglich eine Verschiebung der Baugrenzen nach sich zieht, keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es sollte geprüft werden, inwieweit heimische Gehölze vorhanden sind und diese als zu erhaltenden Gehölze im Bebauungsplan festgesetzt werden können.</p> <p>Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.11 führt gemäß Ausführungen der Stadt zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist die genannte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) unbedingt erforderlich. Zusätzlich ist bei etwaigen Rodungsmaßnahmen vorher zu erkunden, ob sich Vögel oder andere Tiere (z.B Fledermäuse) im Baum aufhalten. Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere Fledermäuse, nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.</p> <p>Weitere Hinweise aus anderen Fachabteilungen wurden nicht gegeben.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die unbebauten Grundstücke im Plangebiet wurden Anfang 2015 gerodet. Insoweit sind keine erhaltenswerte heimischen Gehölze vorhanden.</p> <p>Die Anregung wurde in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>2) Evangelische Kirche von Westfalen (EKvW), Baureferat Schreiben vom 03.12.2015</p> <p>Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>3) Juchheim & Siedhoff, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Schreiben vom 21.12.2015</p> <p>Bezüglich der Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung und hinsichtlich der geometrischen Eindeutigkeit der Festlegung der städtebaulichen Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4) Unitymedia NRW GmbH Schreiben vom 01.12.2015</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5) LWL – Archäologie für Westfalen Schreiben vom 10.12.2015</p> <p>Das geplante Bauvorhaben betrifft einen Bereich westlich außerhalb des ehemals befestigten Stadtkerns von Werl. Die ältere Stadtgeschichtsforschung war der Ansicht, dass die befestigte Stadtfläche ursprünglich sehr viel weiter nach Westen ausgriff und demnach auch das von den Planungen betroffene Grundstück umfasst hätte. Erst die Zerstörung der Stadt 1288 durch die Grafen von der Mark habe zu einem verkleinerten Wiederaufbau geführt, eine Annahme, die sich u.a. auf den Flurnamen „am alten Graben“ stützt. Dieser ist schon in der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts für einen Bereich bezeugt, an dem die aufgelassene ältere Befestigung verlaufen sein könnte.</p> <p>Neuere archäologische Ergebnisse zeigen dagegen, dass eine bestehende Besiedlung in diesem Bereich nicht erst 1288, sondern bereits im 12. Jahrhundert, also noch vor der Stadtwerdung Werls, aufgegeben wurde, widerspricht also den älteren Ansichten zur Entwicklung des Stadtgrundrisses.</p> <p>Südlich des Vorhabenbereiches wurden bei Baumaßnahmen bereits zahlreiche frühmittelalterliche und mittelalterliche Siedlungsreste aufgedeckt (vgl. beigegebene Karte). Bei Kanalbaumaßnahmen im Bereich Am Lyggengraben wurden in den 70er Jahren zudem einige Gruben und Briquetagen gefunden. Nördlich aber auch südlich des Vorhabengebietes konnten zudem bei zahlreichen Baumaßnahmen neolithische/bandkeramische Siedlungspuren dokumentiert werden. Im Gartenbereich des Hauses Am Lyggengraben 8 wurden zahlreiche frühmittelalterliche und mittelalterliche Scherben entdeckt, die anzeigen, dass hier Siedlungsreste verborgen liegen.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße", 4.Änderung gem. § 13 a BauGB
Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Die weite Streuung und Anzahl der bereits bekannten Fundstellen zeigt, dass hier ein großflächiger bandkeramischer bis mittelalterlicher Siedlungsbereich liegt. Der Briquetagen - Fund zeugt zudem davon, dass im Bereich Am Lyggengraben Salzgewinnung stattgefunden hat. Aus diesen Gründen ist zu vermuten, dass sich auch innerhalb des Planbereiches Bodendenkmalsubstanz erhalten hat.

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches liegen also **Vermutete Bodendenkmäler**.

Der Begriff der "Vermuteten Bodendenkmäler" ist im Juli 2013 in der Artikelgesetzänderung zum Denkmalschutzgesetz NW aufgenommen worden. Danach sind diese genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler.

2014 wurde im Bereich Am Lyggengraben 12 bereits eine archäologische Begleitung der Bodeneingriffe im Rahmen der Errichtung eines Einfamilienhauses durchgeführt. Dieses Gebäude wurde auf einer Bodenplatte errichtet, weshalb die Eingriffstiefe gering war. Aufgrund dieser geringen Eingriffstiefe wurden keine archäologischen Befunde aufgedeckt.

Für die aktuelle Planung stellt sich zunächst die Frage, wie umfangreich die Bodeneingriffe sein werden, bzw. wie welche Eingriffstiefe vorgesehen ist. Sofern auch hier mit Bodenplatten gearbeitet werden soll und keine tiefreichenden Bodeneingriffe geplant sind, würde auch hier die Begleitung des Oberbodenabtrages durch Mitarbeiter unseres Hauses als archäologische Maßnahme ausreichen. Sollten die Bodeneingriffe jedoch tiefreichender sein, wären umfangreichere archäologische Maßnahmen (Baggersondagen im Vorfeld der Baumaßnahmen) notwendig. Daher bitten wir zunächst um nähere Informationen zum Umfang der Bodeneingriffe.

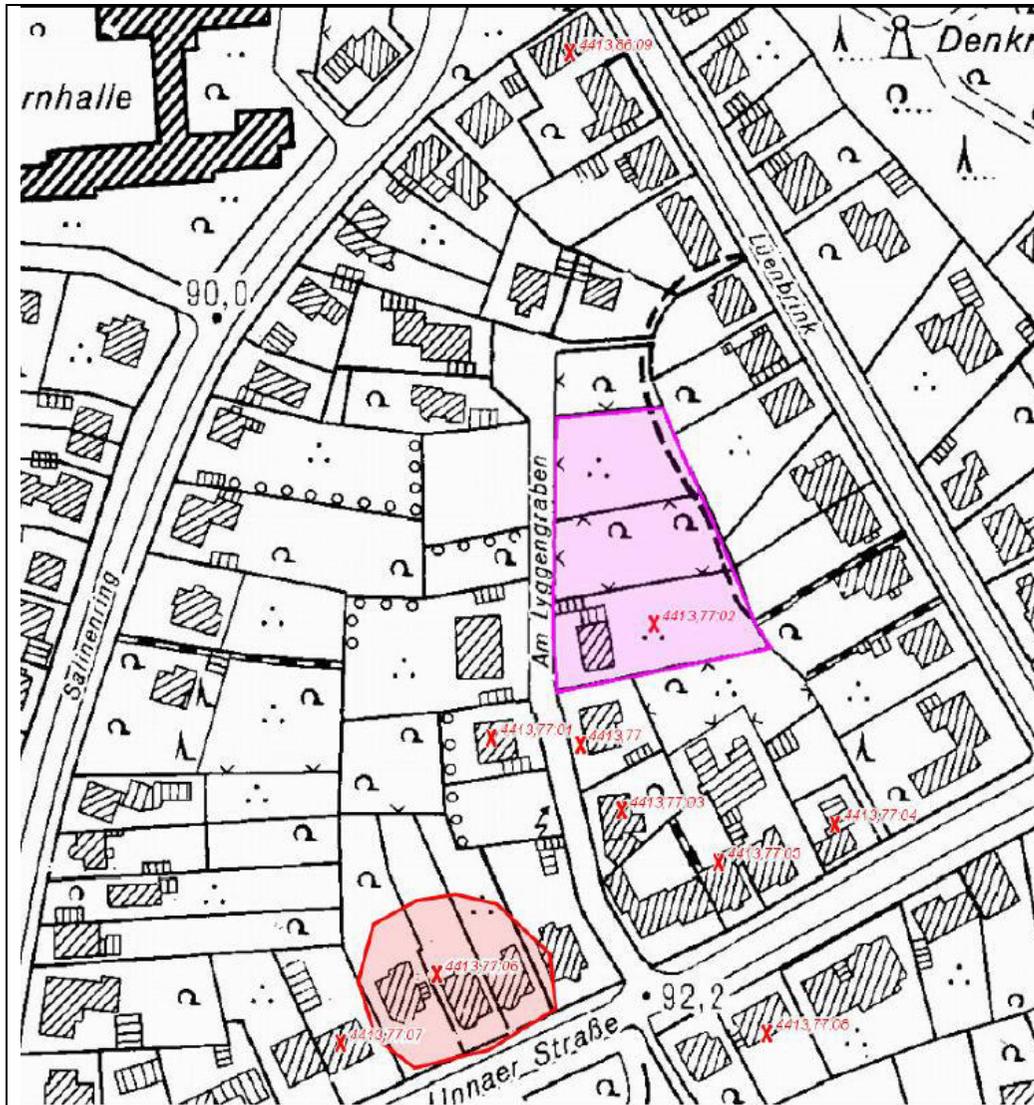
Anlage: Kartierung

Die Aussagen werden in die Begründung aufgenommen.

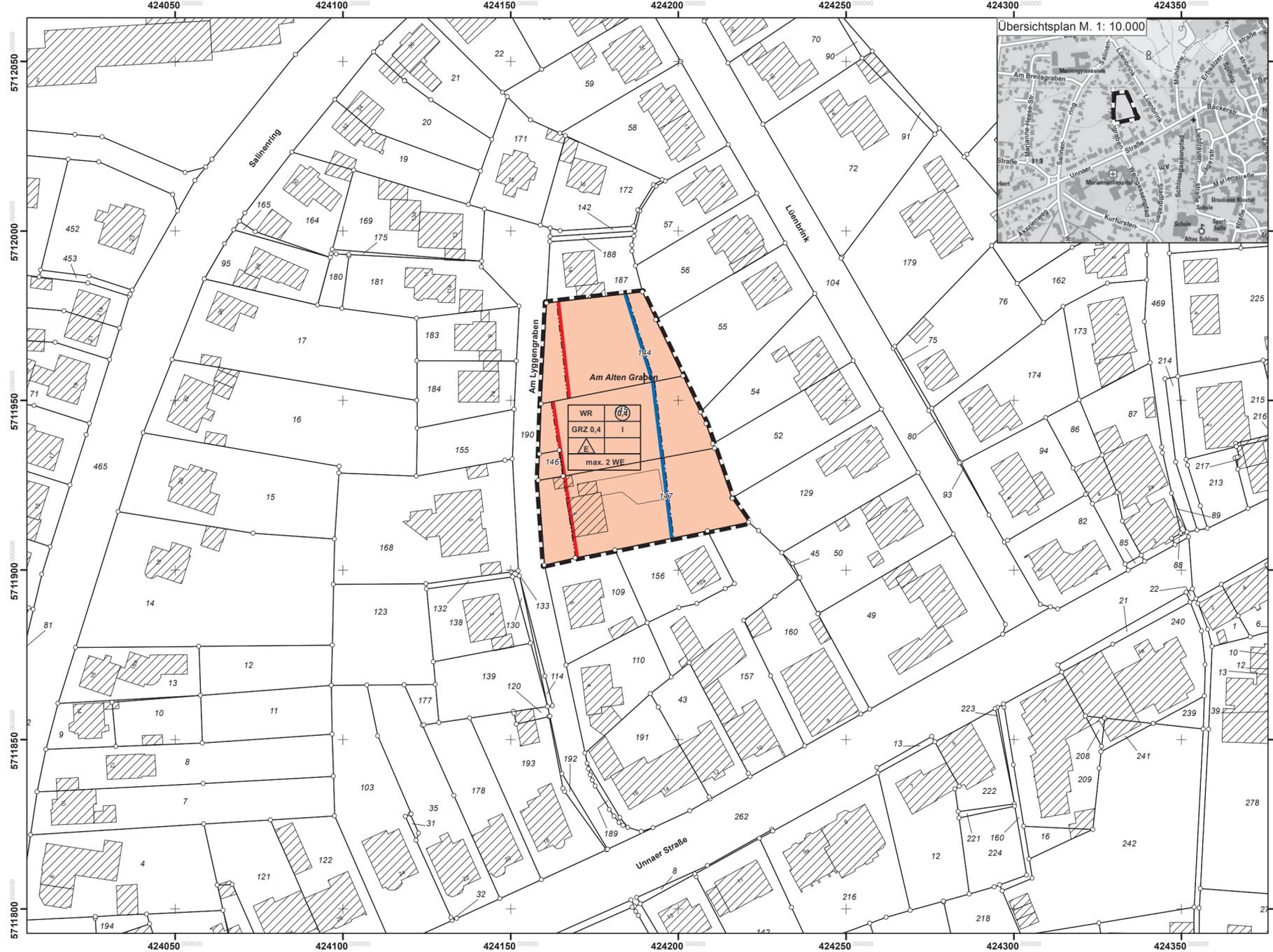
Da das Plangebiet an den Bereich des historischen Stadtkerns anschließt, ist von vermuteten Bodendenkmälern auszugehen. Diese sind genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler

In die Begründung wird aufgenommen, dass eine Begleitung des Oberbodenabtrages durch Mitarbeiter des LWL's zu erfolgen hat. Bei weiterreichenden Bodeneingriffen ist zu Lasten des Vorhabenträgers der Planbereich durch eine archäologische Fachfirma zu überprüfen.

Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße", 4.Änderung gem. § 13 a BauGB
Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



- 4413,86:09 Bandkeramische Siedlungsreste
- 4413,77:01 und 02 Frühmittelalterliche und mittelalterliche Siedlungsreste
- 4413,77; 77:06 und 07 Neolithische, frühmittelalterliche und mittelalterliche Siedlungsreste
- 4413,77:03 Neolithische Siedlungsreste
- 4413,77:04 und 05 Frühmittelalterliche Siedlungsreste
- 4413,77:08 Mittelalterliche Siedlungsreste



EINLEITUNGSBESCHLUSS
 Die Einleitung des beschleunigten Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" gem § 13 a BauGB ist vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl am _____ beschlossen worden.

Werl, den _____

 Bürgermeister

Der Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den _____

 Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)
 Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf mit Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den _____

 Bürgermeister

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

Werl, den _____

 Bürgermeister

ABWÄGUNG UND BESCHLUSS
 Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am _____ diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung sowie die Abwägung über die vorgebrachten Anregungen beschlossen.

Werl, den _____

 Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN
 Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Werl, den _____

 Bürgermeister

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

Werl, den _____

 öffentl. best. Vermessungsingenieur

ERARBEITUNG DES PLANENTWURFES
 Der Bebauungsplan Nr 11 "Anger Unnaer Straße"- 4. Änderung gem. § 13 a BauGB - wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den _____

 i.A.

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 7 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Bst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), SGV. NRW. 2023, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

§§ 1, 2, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

§ 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

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

Denkmalschutz und -pflege

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl, einem archäologisch bedeutsamen Bereich. In der näheren Umgebung des o. g. Plangebietes sind zahlreiche archäologische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt. Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Mutterbodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Sandschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden. Sollten Bodenfunde auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen. Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist nach § 16 (4) DSchG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

Festsetzung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
-  Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
(2) Zulässig sind Wohngebäude.
Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
-  Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO
-  Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
-  ⁰⁴ Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
-  GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO
-  I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
-  E nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO, maximal 2 Wohneinheiten
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
-  Vorhandene Gebäude
-  Vorhandene Grundstücksgrenzen
-  574 Flurstücksnummer
-  Geplantes Gebäude

**Bebauungsplan Nr. 11
 "Anger Unnaer Straße"
 4. Änderung gem. § 13 a BauGB**





Wallfahrtsstadt
Werl

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"



BEGRÜNDUNG
zur 4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"

Inhalt

Lage des Plangebietes	3
Entwicklung aus übergeordneten Plänen	3
Regionalplan	3
Flächennutzungsplan	3
Planungsziele / Planungsinhalte	3
Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"	3
Bebauungsplan Nr. 11, 4. Änderung	4
Art und Maß der baulichen Nutzung	4
Rechtliche Grundlage	5
Erschließung	6
Verkehr	6
Entwässerung	6
Natur- und Landschaft	6
Artenschutz	6
Umweltbericht	7
Klimaschutz	7
Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	7
Sonstige Belange	7
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	7
Denkmalschutz	7
Hinweise	7
Entwässerung	7
Artenschutz	8
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	8
Denkmalschutz	8
Flächenbilanz	9

Änderungen nach Offenlage sind *KURSIV* dargestellt.

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" gem. § 13a BauGB

Begründung

Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" befindet sich im westlichen Bereich der Werler Kernstadt an der Straße „Am Lyggengraben“. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Unnaer Straße, wird im Westen von der Bebauung Salinenring und im Osten von Wohnbauflächen am Lünenbrink begrenzt.

In dem, seit dem 09. Juni 1967 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße", ist in der Stichstraße „Am Lyggengraben“ abgehend von der Unnaer Straße, ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Das direkt an der Unnaer Straße gelegene Baufenster ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Bereich des Lyggengrabens und betrifft die Flurstücke 144, 145, 146 und 147, Flur 33, Gemarkung Werl, mit einer Gesamtgröße von 3.909 m².

Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dar.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Planungsziele / Planungsinhalte

Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"

Rechtskräftige Fassung/Bebauungsplan

Der seit dem 09. Juni 1967 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" setzt ein Reines Wohngebiet in der Straße Am Lyggengraben und im Bereich Unnaer Straße ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hatte die Verschiebung der Baulinie und der Baugrenze im Bereich des nördlichen Plangebietes zum Inhalt. (siehe Abbildung 1)

In der 2. Und 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in nicht überbaubare Fläche umgewandelt

Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" und 1. Änderung



Bebauungsplan Nr. 11, 4. Änderung

Änderungsantrag/Planungsziel

Änderungsziel ist die Verschiebung der Baugrenze im hinteren Bereich der Grundstücke um 5 m nach Osten, um die Möglichkeit eines Anbaus an vorhandene Gebäude zu erreichen. Es wird die Festsetzung getroffen werden, dass in dem Gebiet nur Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Der Änderungsbereich ist in Abbildung 2 dargestellt.

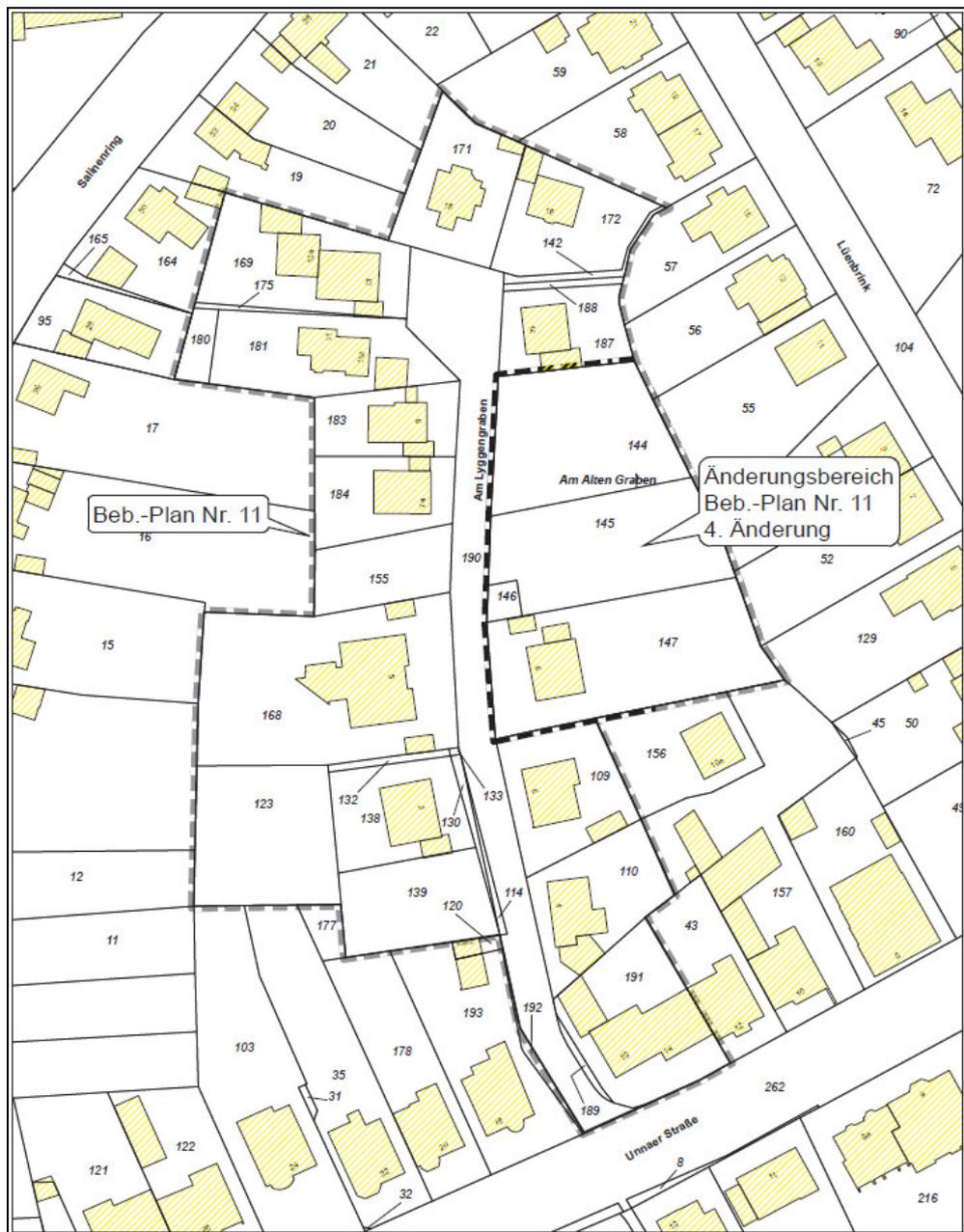
Mit Satzungsbeschluss treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ für den Geltungsbereich seiner 4. Änderung außer Kraft.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Ausweitung der Wohnbaufläche handelt, werden die vorhandenen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ übernommen.

Es ist ein Reines Wohngebiet für Einzelhäuser in offener eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Für die als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesenen Bereiche des Bebauungsplans gilt als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl 0,4. Die Geschossflächenzahl wird in den Bereichen der eingeschossigen Wohnbebauung mit 0,4 festgesetzt. Gestalterische Festsetzungen sind für die Dachform vorgesehen. Hierbei wird ein Satteldach mit maximal 40 Grad Dachneigung festgesetzt.

Abbildung 2: Änderungsbereich 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"



Rechtliche Grundlage

Verfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 wurde der § 13a BauGB (Bebauungspläne zur Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren) eingefügt.

Es können hierbei die Regelungen des § 13 BauGB angewandt werden, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann; ebenso wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der

zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen, wenn nach Ersteinschätzung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgehen, was in der vorliegenden Planung der Fall ist. Danach ist der Satzungsbeschluss zu fassen. Die Eingriffsregelung nach BNatSchG findet keine Anwendung.

Der Bebauungsplan Nr. 11 und die 1., 2. und 3. Änderung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Kriterien einer Verfahrensführung nach § 13 a BauGB sind gegeben.

Erschließung

Verkehr

Erschließung

Die äußere Erschließung wird durch die „Unnaer Straße“ sichergestellt. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Stichstraße „Am Lyggengraben“.

Entwässerung

Das Plangebiet ist über die in der „Unnaer Straße“ verlaufenden Kanäle und Leitungen erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Natur- und Landschaft

Im seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet, dargestellt und daher sind keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vorhanden.

Artenschutz

Es wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ vorgenommen, um festzustellen, ob im Geltungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Lage in dem stark besiedelten Bereich der Werler Kernstadt und der bisherigen Nutzung der Fläche von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope berührt sind und nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG erfüllt werden.

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

Umweltbericht

Auf Grund der Gesetzesregelung nach § 13 a BauGB besteht für diese Änderung nicht das Erfordernis einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Klimaschutz

Da das in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" befindliche Plangebiet eine Ausweitung eines bestehenden Baugebietes darstellt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute vorgesehen.

Aufgrund der fehlenden großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO₂ aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ bzw. des bestehenden Baurechts gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu ermitteln. Nach § 1 a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Sonstige Belange

Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

In der Aufstellung „Erfassung von Altlasten im Kreis Soest“ ist der Planbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen zurzeit keine Hinweise.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich frühmittelalterliche und mittelalterliche Siedlungsreste. Im weiteren Umfeld sind ebenfalls umfangreiche Fundstellen bekannt.

Die Anzahl der bereits bekannten Fundstellen zeigt, dass hier ein großflächiger bandkeramischer bis mittelalterlicher Siedlungsbereich liegt. Aus diesen Gründen ist zu vermuten, dass sich auch innerhalb des Planbereiches Bodendenkmalsubstanz erhalten hat.

Hinweise

Entwässerung

Die Wallfahrtsstadt Werl hat die Versickerungsfähigkeit im Stadtgebiet in einem Gutachten ermitteln lassen.

Der überwiegende Teil des Stadtgebietes ist aus verschiedenen Gründen für eine Versickerung nicht geeignet. Die Ergebniskarte mit der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Tauglichkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser kann im Planungsamt oder im Kommunalbetrieb eingesehen werden.

Artenschutz

Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. *Zusätzlich ist bei etwaigen Rodungsmaßnahmen vorher zu erkunden, ob sich Vögel oder andere Tiere (z.B. Fledermäuse) im Baum aufhalten.* Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG, Abs. 5, Satz 2 zu beachten.

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

Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Im Zuge der Planumsetzung/Bauausführung ist nachfolgendes zu beachten: sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigung festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

Denkmalschutz

Folgende Hinweise werden gegeben:

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl, einem archäologisch bedeutsamen Bereich. In der näheren Umgebung des o.g. Plangebietes sind zahlreiche archäologische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt. Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. *Somit liegen innerhalb des Plangebietes **Vermutete Bodendenkmäler.***

Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. *Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Bodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Bei weiterreichenden Bodeneingriffen muss der Bodenabtrag mittels einer Baggersondage durchgeführt werden. Diese Arbeiten müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden und gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Sollten Bodenfunde auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen.*

Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu

bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

Flächenbilanz

	Fläche	Flächenanteil
Verfahrensgebiet	3.909 m ²	100,0 %
Reines Wohngebiet (WR)	3.909 m ²	100,0 %
- davon überbaubare Fläche	1.563 m ²	40,0 %
- davon nicht überbaubare Fläche	2.345 m ²	60,0 %

Werl, im Januar 2016

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 240a			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 25.02.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 25.01.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-Schu					

Titel: 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

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 02.06.2015 beschloss der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss die grundsätzlich positive Begleitung der geplanten Umnutzung der ehemaligen Rollerimmobilie in Form der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes / Großhandelsbetriebes / Internetvertriebes im Wesentlichen mit Baumarktsortimenten und Lager in der ehemaligen Rollerimmobilie an der Hammer Straße und den Auftrag an die Verwaltung zur Klärung der landesplanerischen Problematik mit der Bezirksregierung Arnsberg (s. Beschlussvorlage Nr. 241).

Am 07.07.2015 fand daraufhin ein Beratungsgespräch bei der Bezirksregierung Arnsberg statt, in dem das Vorhaben erläutert und die Anforderungen an die Unterlagen für eine landesplanerische Beurteilung erörtert wurden. Mit Schreiben vom 13.08.2015 wurde insbesondere mit Hinweis auf die geplante Zusammensetzung

der Sortimente und deren flächenmäßige Aufteilung die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz an die Bezirksregierung Arnsberg gesandt. Im Ergebnis stellt die Bezirksregierung mit Antwort vom 07.10.2015 fest, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Diese Einschätzung wird insbesondere damit begründet, dass gegenüber den bestehenden Baurechten bei der Überplanung des vorhandenen Standortes ein Austausch nicht-zentrenrelevanter Sortimente vorgenommen und die Verkaufsfläche reduziert wird, hierbei insbesondere die der zentrenrelevanten Sortimente. Hinsichtlich des zentrenrelevanten Randsortimentes „Spielwaren“ empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg zur Vermeidung negativer Einflüsse auf das Spielwarenangebot in der Werler Innenstadt eine deutliche Reduzierung von 100 m² auf ca. 30 m². Dieser Empfehlung möchte die Verwaltung folgen.

Einer Änderung des Flächennutzungsplanes zur Vorbereitung der planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung des Werkzeugfachmarktes stehen somit die landesplanerischen Ziele nicht entgegen, so dass das Änderungsverfahren nun eingeleitet werden kann. Es ist beabsichtigt, im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“ durchzuführen (s. Vorlage Nr. 371a). Bei der hier zu erfolgenden Festsetzung der Sortimente soll die o.g. Empfehlung der Bezirksregierung Arnsberg bezüglich des zentrenrelevanten Sortiments „Spielwaren“ umgesetzt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet dargestellt als Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Möbelmarkt; max. 6.660 m² Gesamtverkaufsfläche –(s. Anlage 1). Die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in der Umwandlung der Zweckbestimmung. Die neue Darstellung wird lauten: Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel – Werkzeugfachmarkt – (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO) max. 4.700 m² Gesamtverkaufsfläche – (s. Anlage 2). Im Entwurf der Begründung zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nähere Ausführungen hier insbesondere zu den Vorgaben aus übergeordneten Planungen bezüglich des großflächigen Einzelhandels getroffen (siehe Anlage 3).

Als Folge der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Ansiedlung eines Werkzeug-Fachmarktes wird durch Wiedernutzung der Immobilie an einer Haupteinfallsstraße der Stadt Werl ein Leerstand mit dessen negativen Begleiterscheinungen für das Umfeld behoben und somit die städtebauliche Situation aufgewertet. Ebenso wird durch Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche der grundsätzlichen Zielsetzung zum Schutz der Innenstadt Rechnung getragen.

Neben der Einleitung des Verfahrens zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Freigaben zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Diese Beschlussvorlage wurde im Wesentlichen in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 12.11.2015 (vgl. Vorlage-Nr. 240) gemeinsam mit der Beschlussvorlage Nr. 371 (9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“) beraten. Unter anderem wurde von den Ausschussmitgliedern die Steuerung des Eingriffs in den Wettbewerb mit ortsansäs-

sigen Einzelhändlern im Baumarktsortiment diskutiert. Im Zusammenhang mit der Erörterung der zulässigen Verkaufsfläche wurde aufgrund noch bestehenden Klärungsbedarfs kein Beschluss gefasst. Hier blieb die Frage offen, ob bezüglich der geplanten Nutzung des Gebäudes an der Hammer Straße mit Einzelhandel und Großhandel möglicherweise eine räumliche Trennung der Geschäftsbereiche notwendig ist.

Die zwischenzeitlich erfolgte Prüfung des Sachverhalts zur Gebäudenutzung führt zu dem Ergebnis, dass eine räumliche Trennung nicht erforderlich und grundsätzlich für die Bauleitplanung nicht relevant ist. Diese Aussage wird von der Industrie- und Handelskammer Arnsberg bestätigt. Ausschlaggebend für die Ermittlung der Verkaufsflächengröße ist die dem Kunden zugängliche Fläche. Sollte der geplante Bereich des Großhandels für den (Einzelhandels-)kunden frei zugänglich sein, ist diese Fläche der Verkaufsfläche zuzurechnen. So ergibt sich für die geplante Ansiedlung des Werkzeug-Fachmarktes gem. Grundrissplan Umnutzung, Stand 28.04.2015 (Anlage 5 der Vorlage 371 a), eine Verkaufsfläche von 4.700 m², auch wenn Teilflächen hieraus nicht dem Einzelhandel (hier 3.100 m²) dienen sollen (s. Fläche „Großhandel / Internet-Versand“).

Zur Frage der Steuerung des Wettbewerbs ist festzustellen, dass es nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, hier regulierend einzugreifen. Zu dieser Thematik existieren verschiedene gerichtliche Entscheidungen. Bereits 1997 beispielsweise hat das Bundesverwaltungsgericht folgendes festgestellt:

„....“

Der einzelne Gewerbetreibende hat weder einen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist sein dahin gehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen muss. Wie aus § 1 Abs. 3 BauGB zu ersehen ist, darf sich die Gemeinde des Mittels der Bauleitplanung nur bedienen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierzu gehört nicht die Wahrung von Wettbewerbsinteressen. Denn gegenüber solchen Interessen verhält sich das Bauplanungsrecht neutral.“ (BVerwG, Beschluss vom 26. Februar 1997 – 4 NB 5/97-, juris).

Beschlussvorschlag:

Es wird

- 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

beschlossen.

Anlagen:

- 1 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (M 1: 5.000)
- 2 Entwurf (M 1: 5.000)
- 3 Entwurf der Begründung



Legende

-  Abgrenzung des Änderungsbereiches
-  gesetzliches Überschwemmungsgebiet
-  natürliches Überschwemmungsgebiet
-  Sondergebiete
zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb
- Möbelmarkt; max. 6660 qm Gesamtverkaufsfläche-





Legende

-  Abgrenzung des Änderungsbereiches
-  gesetzliches Überschwemmungsgebiet
-  natürliches Überschwemmungsgebiet
-  Sondergebiet SO
mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel –
Werkzeugfachmarkt – max. 4.700 m² Gesamtverkaufsfläche -

Wallfahrtsstadt Werl
88. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entwurf
Werl, im Oktober 2015 - FB III - Abt. 61 - Schu/Ha

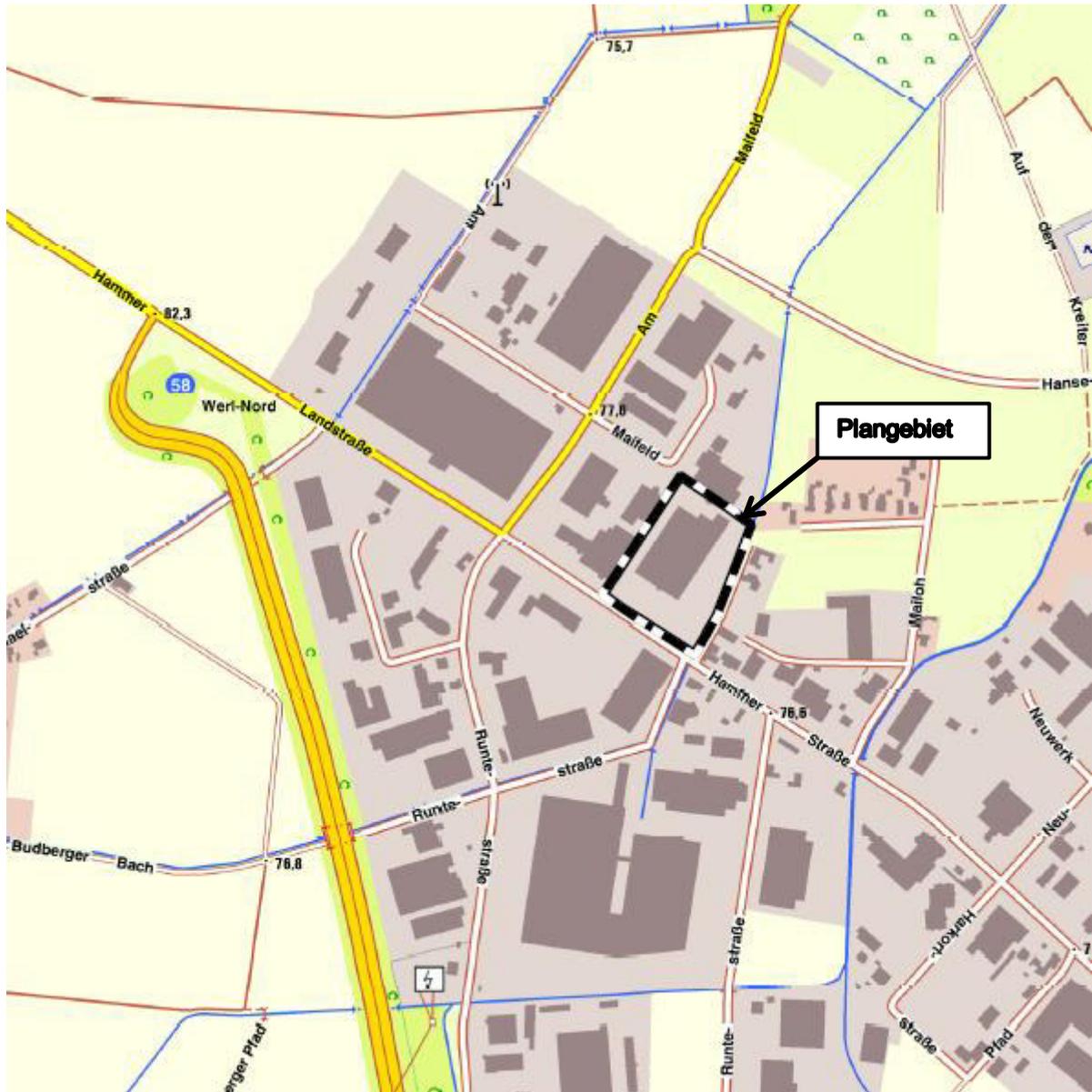
Anlage 2
Vorl. 240



1:5.000

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG

zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl



Plangebiet der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl

Inhalt

Teil I Begründung

1. Lage des Plangebietes	3
2. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan; Planungsziel / Planungsinhalt	3
3. Entwicklung aus übergeordneten Plänen	4
3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel	4
3.2 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis	4
3.2 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung	5
4. Erschließung	6
4.1 Verkehr	6
4.2 Entwässerung	6
4.2.1 Überschwemmungsgebiet	6
5. Natur und Landschaft	9
5.1 Artenschutz	9
5.2 Eingriffsregelung	9
5.3 Umweltprüfung	9
6. Sonstige Belange	9
6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	9
6.2 Immissionsschutz	10
6.3 Klimaschutz	10
6.4 Denkmalschutz	10

Teil II Umweltbericht

wird im weiteren Verfahren erstellt

Teil I

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Werls an der Hammer Straße in verkehrsgünstiger Lage zu den Autobahnen A 2, A 44 und A 445. Der Änderungsbereich wird von vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten, die durch rechtskräftige Bebauungspläne abgesichert sind, umgeben. Der Geltungsbereich der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes nordöstlich der Hammer Straße und nordwestlich des Sönnerbachs erfasst die Parzelle 173, Flur 4, Gemarkung Budberg; er besitzt eine Flächengröße von ca. 2 ha.

2. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan; Planungsziel / Planungsinhalt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als „Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelbetrieb - Möbelmarkt; max. 6.660 m² Gesamtverkaufsfläche“ dar. Diese Darstellung wurde mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1993 erzielt (Umwandlung gewerblicher Baufläche in ein Sondergebiet), nachdem die Vereinbarkeit der damals geplanten Erweiterung eines Möbelmarktes mit den Primärzielen der Stadt Werl und der benachbarten Gemeinden festgestellt wurde und eine Zentrenschwächung aufgrund von Kaufkraftabflüssen als städtebauliche Negativfolge ausgeschlossen werden konnte.

Des Weiteren stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der östlichen Hälfte des Änderungsbereiches ein „gesetzliches Überschwemmungsgebiet“ sowie im nahezu gesamten Planbereich ein „natürliches Überschwemmungsgebiet“ dar (s.u., 4.2.1).

Ziel der Planänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Revitalisierung der leerstehenden, ehemals von der Firma Roller Möbel genutzten Immobilie an der Hammer Straße. Die Firma Stabilo beabsichtigt hier, neben einem Großhandel die Eröffnung eines neuen großflächigen Fachmarktes hauptsächlich im Bereich von Baumarktsortimenten mit dem Schwerpunkt Maschinen, Geräte, Werkzeuge. Außerdem ist beabsichtigt, den Internetvertrieb zu erweitern. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in Form der Anpassung der Zweckbestimmung von

„Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelbetrieb - Möbelmarkt; max. 6.660 m² Gesamtverkaufsfläche“ in

„Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel - Werkzeugfachmarkt (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO) maximale Verkaufsfläche 4.700 m²“.

Somit ergibt sich eine Reduzierung der derzeit maximal zulässigen Verkaufsfläche um 1.960 m².

Näheres wird im Bebauungsplan geregelt, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, dabei auch die Aufteilung der Verkaufsfläche auf das Kernsortiment Ma-

schinen und Werkzeuge, auf die nicht zentrenrelevanten sowie auf die zentrenrelevanten Sortimente.

Die Darstellung der Überschwemmungsgebiete im rechtswirksamen Flächennutzungsplan hat weiterhin Bestand.

3. Entwicklung aus übergeordneten Plänen

3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), hier auch: Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Im LEP NRW ist die Stadt Werl als Mittelzentrum festgelegt. Der von der Planung betroffene Bereich wird als Siedlungsraum dargestellt. Insbesondere maßgeblich für das geplante Vorhaben ist das Ziel 1 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Hier heißt es:

„1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Der Planbereich ist im Regionalplan als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“, nicht als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt – somit steht grundsätzlich das Ziel 1 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, einer Bauleitplanung im Sinne des Vorhabens entgegen. Der vorliegende Fall ist jedoch derart gestaltet, dass bereits heute großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig ist und mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes die maximal zulässige Verkaufsfläche reduziert wird. Damit wird mit der Planänderung ein Schritt in Richtung der grundsätzlichen landesplanerischen Zielsetzung bezüglich des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche vollzogen.

3.2 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt den Änderungsbereich als Siedlungsraum, hier: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Zusätzlich erfolgt eine überlagernde Darstellung als Überschwemmungsbereich.

Zum Großflächigen Einzelhandel trifft der Regionalplan insbesondere mit Ziel 12 eine textliche Festlegung, die bei kommunaler Bauleitplanung zwingend zu beachten ist (Auszug aus dem Regionalplan):

„ ...
Ziel 12

(1) Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Die Absätze 2 und 3 bleiben unberührt.

(2) Abweichend von der Vorgabe des Abs. 1 können Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO für Vorhaben mit nicht zen-

trenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn

- der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und*
- der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente nicht mehr als maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.*

(3) Vorhandene Standorte können als Sondergebiet für Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, sofern es sich um eine Festschreibung des Bestandes handelt. Im Rahmen dieser Bestandsfestschreibung sind ausnahmsweise noch begrenzte Erweiterungen im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.

... "

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Werl. In seiner zeichnerischen Darstellung weist der Regionalplan das betroffene Grundstück als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ aus. Da das geplante Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment konzipiert ist, ist es nicht zwingend in einem Zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln; allerdings befindet sich das betroffenen Grundstück nicht in einem regionalplanerischen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“, so dass der Regionalplan unter diesem Aspekt der notwendigen Sondergebietsausweisung im Flächennutzungsplan und einem Bebauungsplan entgegensteht.

Auch handelt es sich bei dem Plangebiet zwar um einen vorhandenen Standort für Großflächigen Einzelhandel (Vorhaben i.S. von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), allerdings geht es bei der beabsichtigten Nutzung nicht um eine Bestandsfestschreibung, da hier keine Möbel, sondern Baumarktsortimente verkauft werden sollen. Somit steht auch unter diesem Aspekt die regionalplanerische Festlegung momentan einer Bauleitplanung gemäß Vorhaben entgegen.

3.3 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung

Aufgrund der der Flächennutzungsplanänderung zunächst scheinbar entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben wurde bereits vor Einleitung des Änderungsverfahrens mit Schreiben vom 13.08.2015 an die Bezirksregierung Arnsberg die Planung im Detail vorgetragen und zur Anpassung der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung erfragt. Die Bezirksregierung stellt hierzu mit Schreiben vom 07.10.2015 fest, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Diese Einschätzung wird insbesondere damit begründet, dass gegenüber den bestehenden Baurechten bei der Überplanung des vorhandenen Standortes ein Austausch nicht-zentrenrelevanter Sortimente vorgenommen und die Verkaufsfläche reduziert wird, hierbei insbesondere die der zentrenrelevanten Sortimente. Hinsichtlich des zentrenrelevanten Randsortimentes „Spielwaren“ empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg zur Vermeidung negativer Einflüsse auf das Spielwarenangebot in der Werler Innenstadt eine deutliche Reduzierung von 100 m² auf ca. 30 m². Dieser Empfehlung wird gefolgt.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Fachmarktes erfolgt wie bisher über eine vorhandene Grundstückszufahrt von der Hammer Straße aus. Eine weitere Zu- und Abfahrt, diese insbesondere auch für Lieferverkehr, ist über die Straße „Am Maifeld“ gegeben.

4.2 Entwässerung

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu keiner Veränderung des Grades der Bodenversiegelung. Das Plangebiet wird weiterhin im Trennsystem mit anschließender Abwasserbehandlung in der Kläranlage Werl entwässert.

4.2.1 Überschwemmungsgebiet

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche „natürliches Überschwemmungsgebiet“ und „gesetzliches Überschwemmungsgebiet“ erfolgte auf Grundlage des preussischen Wassergesetzes der Überschwemmungsgebiete. Dabei sind zwischenzeitlich erfolgte Kenntnisse eines digitalen Geländemodells und Veränderungen im Rahmen von Hochwasserschutzmaßnahmen nicht berücksichtigt. Aussagekräftiger im Hinblick auf den Aspekt Hochwasser und zu beachten sind vielmehr die vom Land NRW festgesetzten und im Umweltportal NRW bereitgestellten Karten der Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete“ außerhalb des Überschwemmungsbereichs (s.u. Abb.1 bzw. www.umweltportal.nrw.de/Wasser). Auch liegt das Plangebiet außerhalb eines Bereichs, der bei einem seltenen Hochwasserereignis überflutet würde (HQ500, d.h. 500-jährliches Ereignis). Selbst bei einem Niederschlagsereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (HQ10-HQ50, d.h. 10-jährliches bis 50-jährliches Ereignis) befindet sich das Plangebiet außerhalb des berechneten überfluteten Bereichs (s.u. Abb. 2). Wenngleich eine absolute Hochwasserfreiheit nicht versichert werden kann, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine großen Hochwasser auftreten.

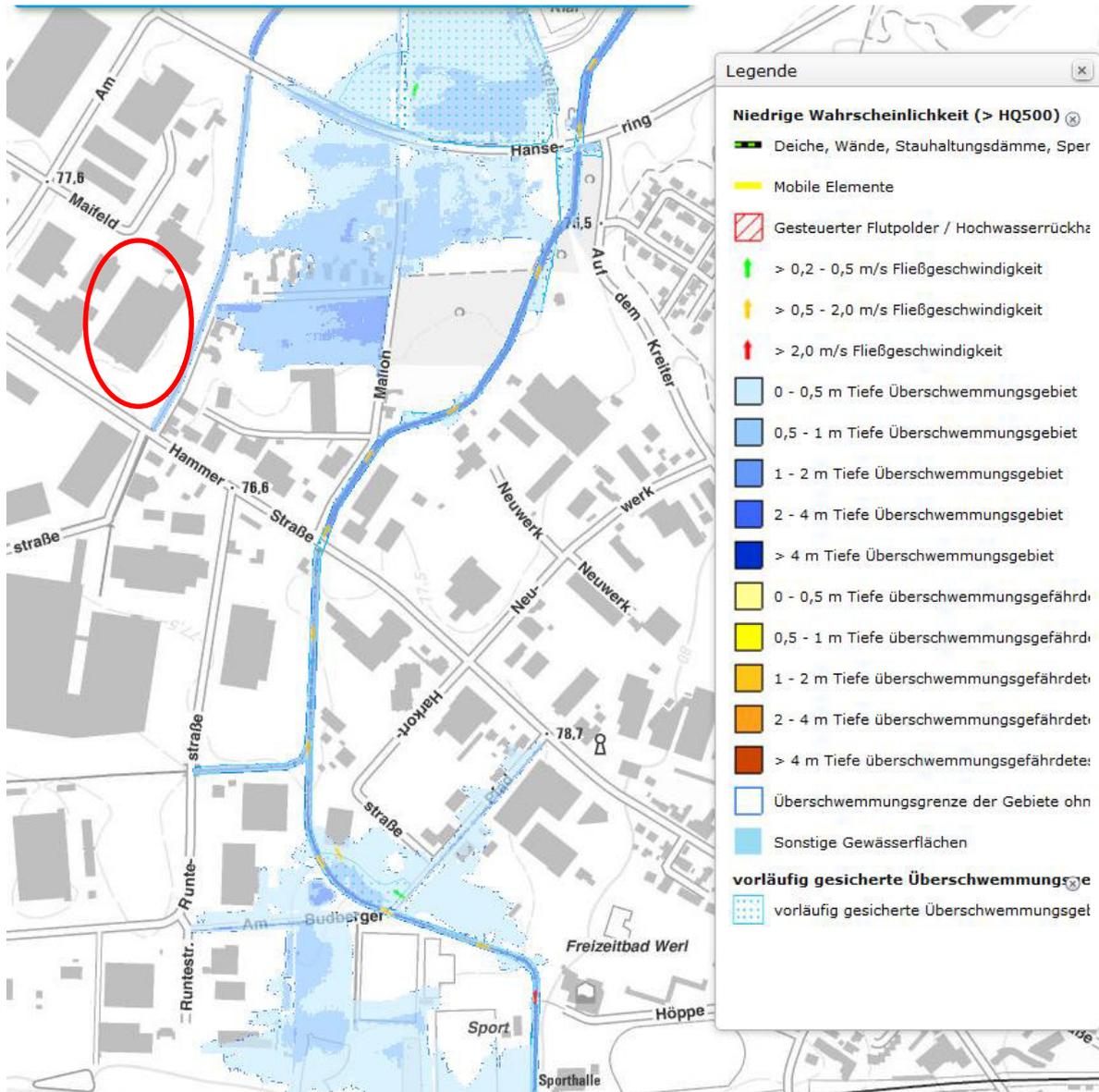


Abb. 1: Auszug aus Karte der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete und aus der Hochwassergefahrenkarte Nordrhein-Westfalen - hier: niedrige Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (> HQ500) (www.umweltportal.nrw.de) (ohne Maßstab)

○ Lage des Plangebietes

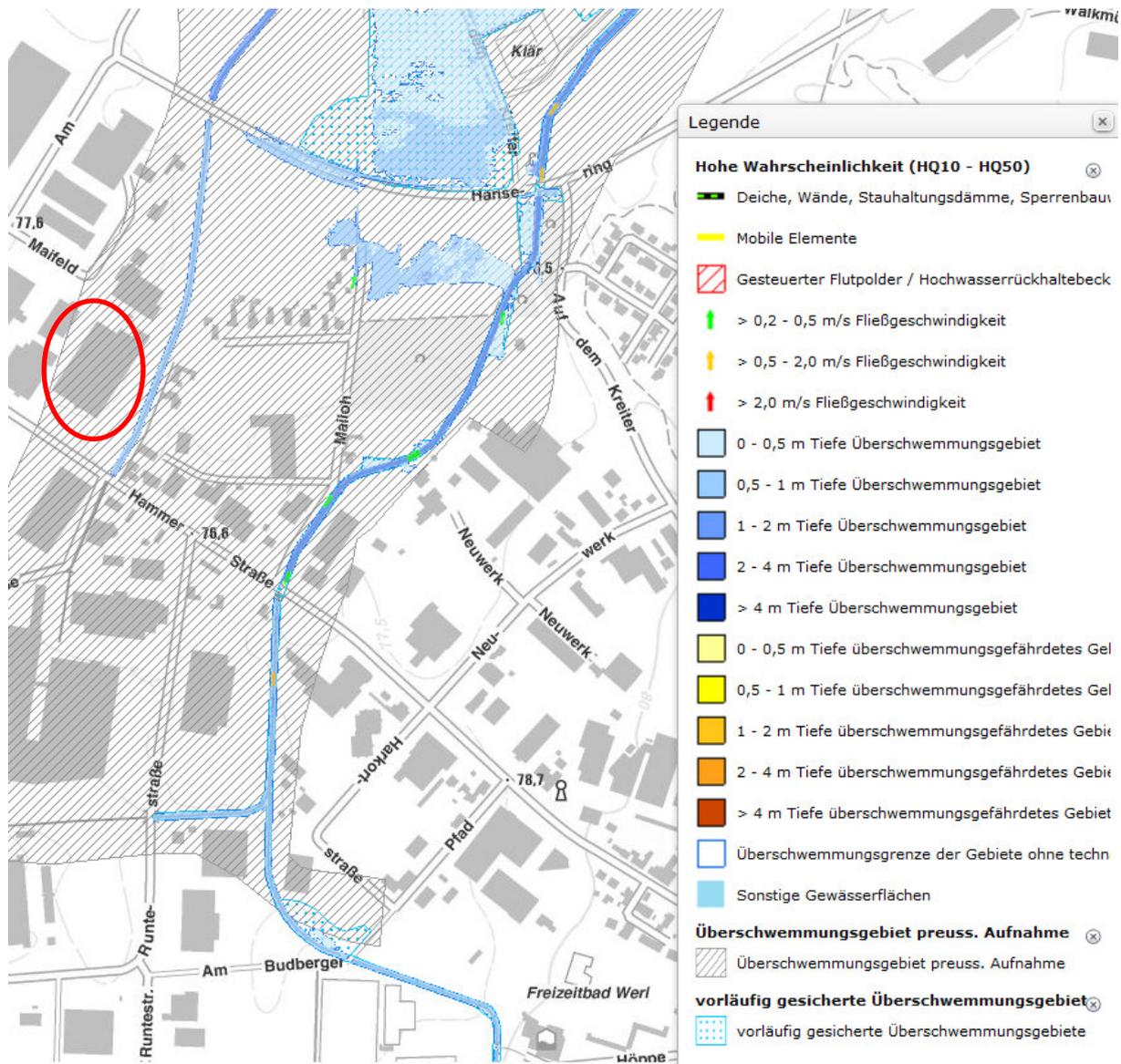


Abb. 2: Auszug aus Karte der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, der Überschwemmungsgebiete preußischer Aufnahme und aus der Hochwassergefahrenkarte Nordrhein-Westfalen - hier: hohe Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (> HQ10-HQ50) (ohne Maßstab)
Quelle: (www.umweltportal.nrw.de)

 Lage des Plangebietes

5. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan VI „Werl“ stellt für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche dar, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet. Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

5.1 Artenschutz

Aufgrund europäischer Vorgaben erfolgte durch die Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im März 2010 eine Anpassung der nationalen Gesetzgebung zum Artenschutz. Im Rahmen einer nunmehr erforderlichen gesonderten artenschutzrechtlichen Betrachtung ist zu prüfen, ob im Plangebiet besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können und ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) (Stufe I) wurde im Rahmen der parallel geführten Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“ erstellt. Eine mögliche Auslösung der Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens wird im Ergebnis ausgeschlossen.

5.2 Eingriffsregelung

Bei der geplanten 88. Änderung des Flächennutzungsplanes findet die Eingriffsregelung gem. §§ 14 bis 17 BNatSchG keine Anwendung, da es sich um einen bereits überplanten Bereich handelt.

5.3 Umweltprüfung

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

In dem Umweltbericht sind der derzeitige Umweltzustand aufzuführen und die durch die Planung betroffenen Funktionen der Schutzgüter zu beurteilen sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu bewerten.

6 Sonstige Belange

6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Im Altlastenkataster des Kreises Soest ist der Planbereich unauffällig. Für einen Altlastenverdacht besteht keine Veranlassung. Bezüglich des Bodenschutzes ist festzustellen, dass aufgrund der Überplanung eines bereits versiegelten Bereichs und dem Ausbleiben weiterer Versiegelungen im Plangebiet keine Beeinträchtigung des Bodens stattfindet und insoweit die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB erfüllt wird.

6.2 Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes ergeben durch sich die Planänderung voraussichtlich keine negativen Auswirkungen. Das Plangebiet, umgeben von Gewerbe- und Industriegebieten sowie von einzelnen Wohngebäuden in östlicher Richtung wird wie bisher mit großflächigem Einzelhandel genutzt.

6.3 Klimaschutz

Durch die zum 30.07.2011erfolgte Änderung des Baugesetzbuches wurde der Handlungsspielraum der Gemeinden erweitert, bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Klimaschutz verstärkt zu berücksichtigen (Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB). Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB besteht nun die Möglichkeit, die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen dem Klimawandel entgegenwirkenden Maßnahmen im Flächennutzungsplan darzustellen.

Aufgrund der im Sinne des Klimaschutzes unerheblichen Änderung des Flächennutzungsplanes wird von konkreten Darstellungen zum Klimaschutz abgesehen. Mit der Änderung erfolgt lediglich innerhalb der besonderen Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel“ eine Änderung auf der Ebene des nicht zentrenrelevanten Kernsortiments.

6.4 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 371a			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 25.02.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 25.01.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-Schu					

Titel: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet"

- hier: - Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB (Aufstellungsbeschluss)
- 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

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 02.06.2015 beschloss der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss die grundsätzlich positive Begleitung der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes / Großhandelsbetriebes / Internetvertriebes im Wesentlichen mit Baumarktsortimenten und Lager in der ehemaligen Rollerimmobilie an der Hammer Straße (s. Übersichtsplan Anlage 1). Gleichzeitig beschloss der Ausschuss den Auftrag an die Verwaltung zur Klärung der landesplanerischen Problematik mit der Bezirksregierung Arnsberg (s. Beschlussvorlage Nr. 241).

Am 07.07.2015 fand daraufhin ein Beratungsgespräch bei der Bezirksregierung Arnsberg statt, in dem das Vorhaben erläutert und die Anforderungen an die Unterlagen für eine landesplanerische Beurteilung erörtert wurden. Mit Schreiben vom 13.08.2015 wurde die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landespla-

nungsgesetz an die Bezirksregierung Arnsberg gesandt. Im Ergebnis stellt die Bezirksregierung mit Antwort vom 07.10.2015 fest, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Diese Einschätzung wird insbesondere damit begründet, dass gegenüber den bestehenden Baurechten bei der Überplanung des vorhandenen Standortes ein Austausch nicht-zentrenrelevanter Sortimente vorgenommen und die Verkaufsfläche reduziert wird, hierbei insbesondere die der zentrenrelevanten Sortimente. Hinsichtlich des zentrenrelevanten Randsortimentes „Spielwaren“ empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg zur Vermeidung negativer Einflüsse auf das Spielwarenangebot in der Werler Innenstadt eine deutliche Reduzierung von 100 m² auf ca. 30 m². Dieser Empfehlung möchte die Verwaltung folgen und bei der Festsetzung der Sortimente entsprechend berücksichtigen.

Somit stehen die landesplanerischen Ziele einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“ zur Vorbereitung der planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung des Werkzeugfachmarktes nicht entgegen, so dass das Änderungsverfahren nun eingeleitet werden kann. Dies soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes geschehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung, trifft für den betroffenen Bereich die Festsetzung eines „Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO“ mit folgenden Sortiments- und Verkaufsflächenanteilen:

- Möbelmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche 6.660 m²
Kernsortiment: Möbel
Randsortiment: maximal zulässige Verkaufsfläche 900 m²
 - a) Boutique/Geschenkartikel, maximal 400 m², davon für
 - Korbwaren, Zier- und Einrichtungsgegenständen aus Leder: max. 100 m²
 - Bilder, Bilderrahmen, Poster, Spiegel: maximal 100 m²
 - Hausrat: maximal 100 m²
 - Geschenkartikel: maximal 100 m²
 - b) Bettwaren/Heimtextilien: maximal 250 m²
 - Bettwaren, Deko-, Haus-, Tischwäsche, Rollos
 - c) Lampen: maximal 200 m²
 - d) Teppiche: maximal 50 m²

Unter Beibehaltung der Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO betrifft die beabsichtigte 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 die Festsetzung des großflächigen Einzelhandelstyps, hier die Umwandlung von „Möbelmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche 6.660 m²“ in „Werkzeugfachmarkt, maximale zulässige Verkaufsfläche 4.700 m²“ (s. Anlage 2) mit der entsprechenden Sortimentsaufteilung gem. beigefügter Sortimentsliste (s. Anlage 3). Zusätzlich soll zur Berücksichtigung des geplanten Großhandels als Art der Nutzung ein sonstiger großflächiger Handelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässig sein. Die geplante Festsetzung lautet somit „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel – Werkzeugfachmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche 4.700 m² - gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO“.

Mit der beabsichtigten Planänderung ergibt sich eine Reduzierung der derzeit maximal zulässigen Verkaufsfläche um 1.960 m² sowie der derzeit zulässigen Randsortimente von 900 m² auf 570 m², was den grundsätzlichen Bestrebungen der Lan-

desplanung zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche entgegenkommt. Nähere Ausführungen hierzu sind dem Entwurf der Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 zu entnehmen (s. Anlage 4).

Als Folge der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Ansiedlung eines Werkzeug-Fachmarktes wird durch Wiedernutzung der Immobilie an einer Haupteinfallstraße der Stadt Werl ein Leerstand mit dessen negativen Begleiterscheinungen für das Umfeld behoben und somit die städtebauliche Situation aufgewertet.

Neben der Einleitung des Verfahrens zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“ sind die Freigaben zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Diese Beschlussvorlage wurde im Wesentlichen in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 12.11.2015 beraten (Vorlage-Nr. 371). Unter anderem wurde von den Ausschussmitgliedern die Steuerung des Eingriffs in den Wettbewerb mit ortsansässigen Einzelhändlern im Baumarktsortiment diskutiert. Im Zusammenhang mit der Erörterung der zulässigen Verkaufsfläche wurde aufgrund noch bestehenden Klärungsbedarfs kein Beschluss gefasst. Hier blieb die Frage offen, ob bezüglich der geplanten Nutzung des Gebäudes an der Hammer Straße mit Einzelhandel und Großhandel möglicherweise eine räumliche Trennung der Geschäftsbereiche notwendig ist.

Die zwischenzeitlich erfolgte Prüfung des Sachverhalts zur Gebäudenutzung führt zu dem Ergebnis, dass eine räumliche Trennung nicht erforderlich und grundsätzlich für die Bauleitplanung nicht relevant ist. Diese Aussage wird von der Industrie- und Handelskammer Arnsberg bestätigt. Ausschlaggebend für die Ermittlung der Verkaufsflächengröße ist die dem Kunden zugängliche Fläche. Sollte der geplante Bereich des Großhandels für den (Einzelhandels-)kunden frei zugänglich sein, ist diese Fläche der Verkaufsfläche zuzurechnen. So ergibt sich für die geplante Ansiedlung des Werkzeug-Fachmarktes gem. Grundrissplan Umnutzung, Stand 28.04.2015 (Anlage 5), eine Verkaufsfläche von 4.700 m², auch wenn Teilflächen hieraus nicht dem Einzelhandel (hier 3.100 m²) dienen sollen (s. Fläche „Großhandel / Internet-Versand“ 1.600 m²).

Zur Frage der Steuerung des Wettbewerbs ist festzustellen, dass es nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, hier regulierend einzugreifen. Zu dieser Thematik existieren verschiedene gerichtliche Entscheidungen. Bereits 1997 beispielsweise hat das Bundesverwaltungsgericht folgendes festgestellt:

- „1. Das Interesse eines Gewerbetreibenden, vor Konkurrenz bewahrt zu bleiben, ist grundsätzlich auch dann nicht schutzwürdig, wenn der Bebauungsplan die Grundlage für die Ansiedlung eines Konkurrenten im Einzugsgebiet der eigenen wirtschaftlichen Betätigung, gegebenenfalls sogar in unmittelbarer Nachbarschaft, bildet.
2. Der einzelne Gewerbetreibende hat weder einen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist sein dahin gehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen muss. Wie aus § 1 Abs. 3 BauGB zu ersehen ist, darf sich die Gemeinde des Mittels der Bauleitplanung nur bedienen, soweit es für die städtebauliche Entwick-

lung und Ordnung erforderlich ist. Hierzu gehört nicht die Wahrung von Wettbewerbsinteressen. Denn gegenüber solchen Interessen verhält sich das Bauplanungsrecht neutral.“ (BVerwG, Beschluss vom 26. Februar 1997 – 4 NB 5/97-, juris).

Beschlussvorschlag:

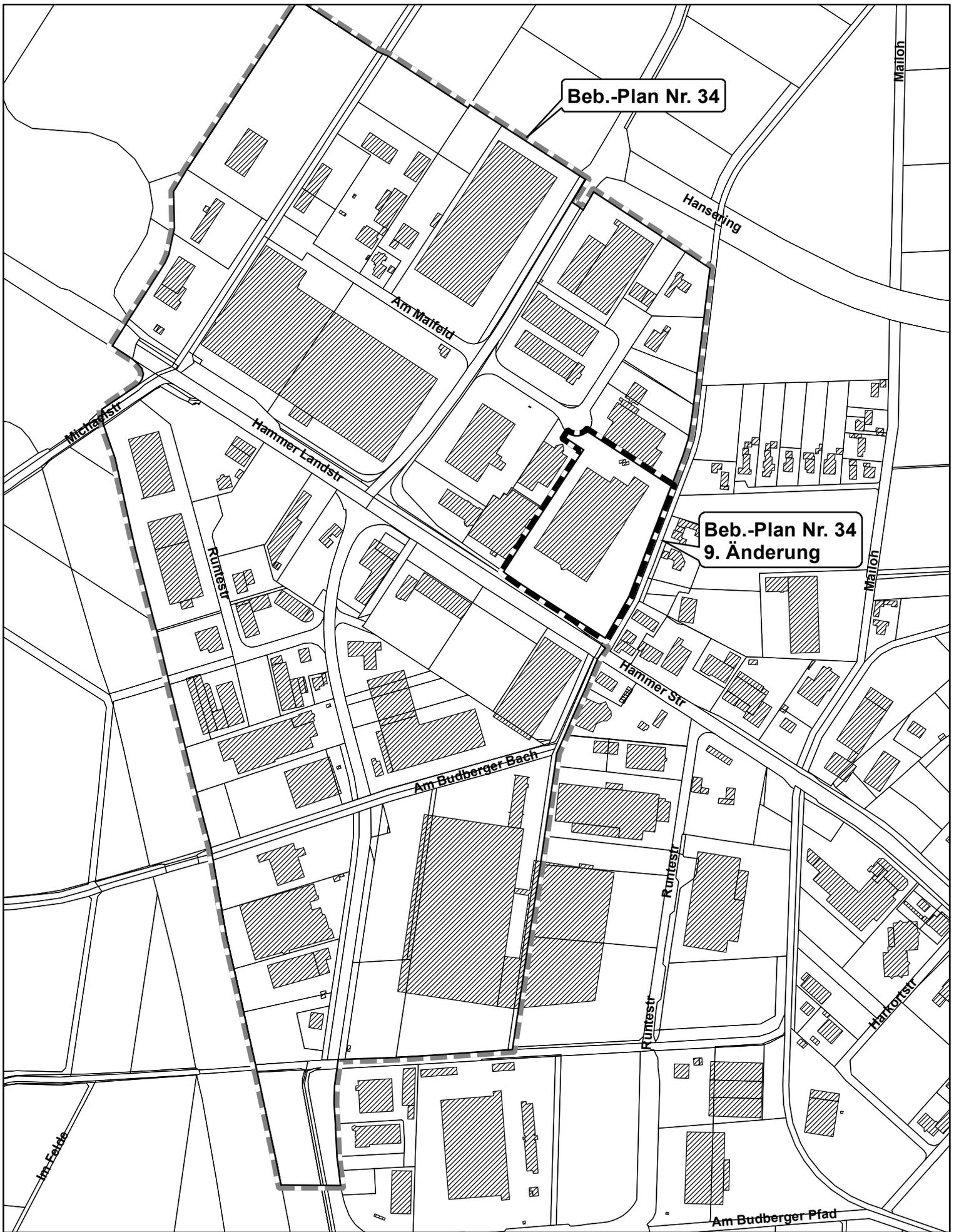
Es wird

- 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

beschlossen.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan (M: 1:5.000)
- 2 Vorentwurf (M: 1:1.000)
- 3 Sortimentsliste
- 4 Entwurf der Begründung
- 5 Grundrissplan Umnutzung

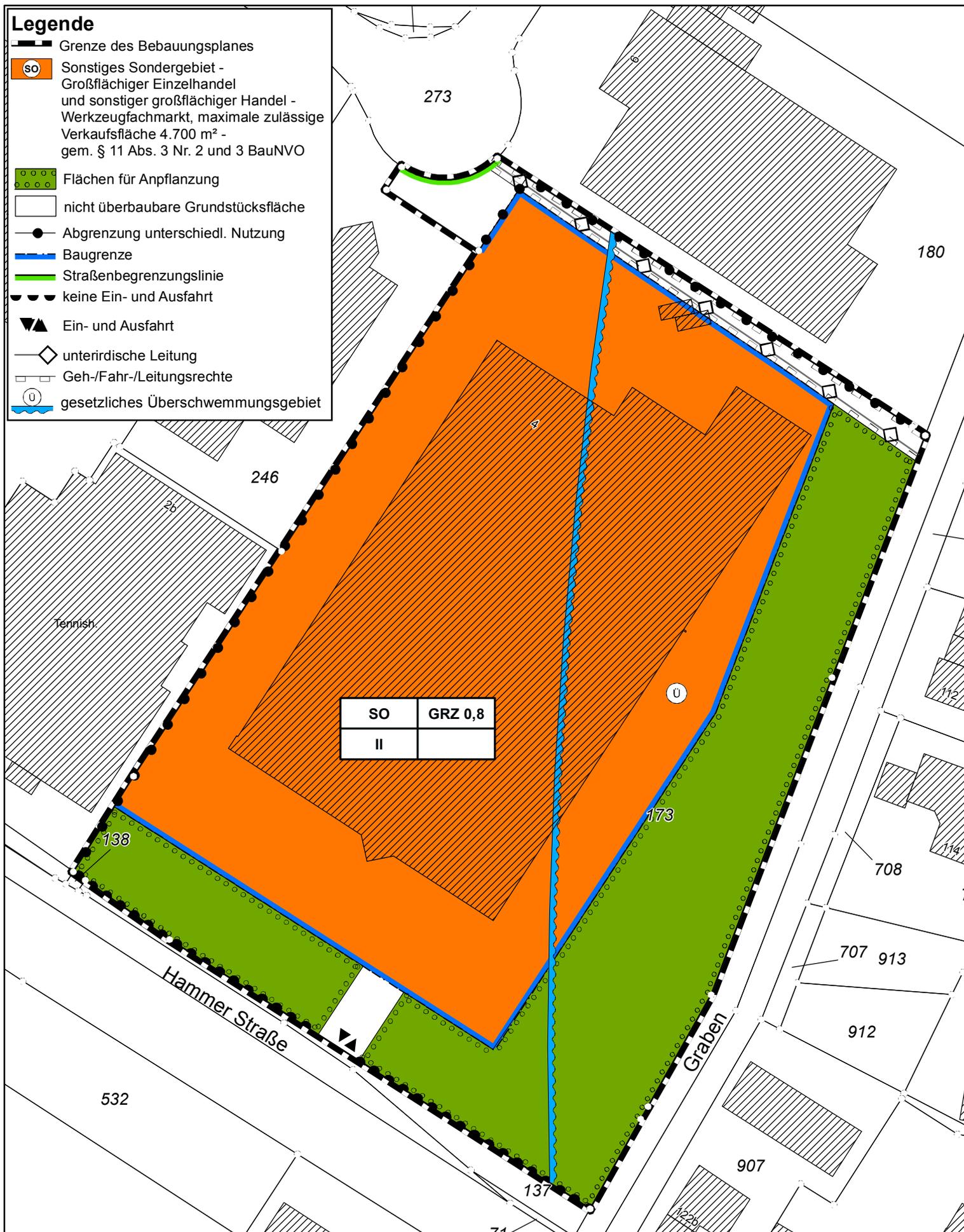


Beb.-Plan Nr. 34

Beb.-Plan Nr. 34
9. Änderung

Legende

-  Grenze des Bebauungsplanes
-  Sonstiges Sondergebiet -
Großflächiger Einzelhandel
und sonstiger großflächiger Handel -
Werkzeugfachmarkt, maximale zulässige
Verkaufsfläche 4.700 m² -
gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO
-  Flächen für Anpflanzung
-  nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  keine Ein- und Ausfahrt
-  Ein- und Ausfahrt
-  unterirdische Leitung
-  Geh-/Fahr-/Leitungsrechte
-  gesetzliches Überschwemmungsgebiet



SO	GRZ 0,8
II	



Gesamtverkaufsfläche Stabilo-Werkzeugfachmarkt Werl: 4.700 m²(Ausstellungsfläche Großhandel/Internetversand 1.600 m² + Verkaufsfläche Einzelhandel 3.100 m²)

Sortimente	Verkaufsfläche Einzelhandel [m²] 3.100
Kernsortiment:	2.505
Landmaschinen, sonstige Maschinen und Zubehör	960
Werkzeuge	460
Eisenwaren, Beschläge	250
Gartengeräte	200
Büromöbel	200
Bauelemente, Baustoffe (inkl. Kamine)	125
Elektroinstallation (Handwerker)	110
Gartenmöbel	100
Transportgeräte	100
Randsortiment, nicht zentrenrelevant:	400
Autozubehör/Anhänger	70
Holz/Regale/Leisten/Profilholz/Paneele	60
Sanitärinstallation, Wannen/Porzellan	50
Bauchemie	50
Fahrräder und Zubehör	40
Camping und Zubehör	30
Farben, Lacke, Tapeten, Kleber	30
Tierbedarf, Futtermittel	20
Dünger, Pflanzen, Samen	20
Leuchten	20
Küchenmöbel	10
Randsortiment, zentrenrelevant:	170
Spielwaren (inkl. Kinderfahrzeuge wie Tretraktor, Gocart, etc.)	30
Haushaltswaren	10
Porzellan, Keramik	3
Bilder(-rahmen)	2
Aktionsware	125
Eingangs- und Kassenzone	25

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG
zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34
der Wallfahrtsstadt Werl
„Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“



Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“

Inhalt

Teil IBegründung

1. Lage des Plangebietes	3
2. Bestand / Planungsziel / Planungsinhalt	3
3. Entwicklung aus übergeordneten Plänen	5
3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel	5
3.2 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis	5
3.3 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung	5
3.4 Flächennutzungsplan	7
4. Erschließung	7
4.1 Verkehr	7
4.2 Entwässerung	7
4.2.1 Überschwemmungsgebiet	7
5. Natur und Landschaft	10
5.1 Artenschutz	10
5.2 Eingriffsregelung	10
5.3 Umweltprüfung	10
6. Sonstige Belange	11
6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	11
6.2 Immissionsschutz	11
6.3 Klimaschutz	11
6.4 Denkmalschutz	11

Teil II Umweltbericht

wird im weiteren Verfahren erstellt

Teil I

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Werls an der Hammer Straße in verkehrsgünstiger Lage zu den Autobahnen A 2, A 44 und A 445. Der Änderungsbereich wird von vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten, die durch rechtskräftige Bebauungspläne abgesichert sind, umgeben. Der Geltungsbereich der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes nordöstlich der Hammer Straße und nordwestlich des Sönnerrbachs erfasst die Parzelle 173, Flur 4, Gemarkung Budberg; er besitzt eine Flächengröße von ca. 2 ha.

2. Bestand / Planungsziel / Planungsinhalt

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung, trifft für den betroffenen Bereich die Festsetzung eines „Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO“ mit folgenden Sortiments- und Verkaufsflächenanteilen:

Möbelmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche 6.660 m², Kernsortiment: Möbel

Randsortiment: maximal zulässige Verkaufsfläche 900 m²

- a) Boutique/Geschenkartikel, maximal 400 m², davon für
 - Korbwaren, Zier- und Einrichtungsgegenständen aus Leder: max. 100 m²
 - Bilder, Bilderrahmen, Poster, Spiegel: maximal 100 m²
 - Hausrat: maximal 100 m²
 - Geschenkartikel: maximal 100 m²
- b) Bettwaren/Heimtextilien: maximal 250 m²
 - Bettwaren, Deko-, Haus-, Tischwäsche, Rollos
- c) Lampen: maximal 200 m²
- d) Teppiche: maximal 50 m²

Ziel der Planänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Revitalisierung der leerstehenden, ehemals von der Firma Roller Möbel genutzten Immobilie an der Hammer Straße. Die Firma Stabilo beabsichtigt hier, neben einem Großhandel die Eröffnung eines neuen großflächigen Fachmarktes hauptsächlich im Bereich von Baumarktsortimenten mit dem Schwerpunkt Maschinen, Geräte, Werkzeuge. Außerdem ist beabsichtigt, den Internetvertrieb zu erweitern. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes.

Unter Beibehaltung der Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ betrifft die beabsichtigte 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 die Festsetzung des großflächigen Einzelhandelstyps, hier die Umwandlung von einem Möbelmarkt mit maximal zulässiger Verkaufsfläche von 6.660 m² in einen Werkzeug-Fachmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 4.700 m² mit der entsprechenden Sortimentsaufteilung (s.u. Abb. 1). Zusätzlich soll zur Berücksichtigung des geplanten Großhandels innerhalb der Verkaufsfläche ein „sonstiger großflächiger Handelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässig sein. Die geplante Festsetzung lautet somit „Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel - Werkzeugfachmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche 4.700 m² - gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO“ mit der in Abb. 1 dargelegten Sortimentsaufteilung.

Gesamtverkaufsfläche Stabilo-Werkzeugfachmarkt Werl: 4.700 m² (Ausstellungsfläche Großhandel/Internetversand 1.600 m ² + Verkaufsfläche Einzelhandel 3.100 m ²)	
Sortimente	Verkaufsfläche Einzelhandel [m ²] 3.100
Kernsortiment:	2.505
Landmaschinen, sonstige Maschinen und Zubehör	960
Werkzeuge	460
Eisenwaren, Beschläge	250
Gartengeräte	200
Büromöbel	200
Bauelemente, Baustoffe (inkl. Kamine)	125
Elektroinstallation (Handwerker)	110
Gartenmöbel	100
Transportgeräte	100
Randsortiment, nicht zentrenrelevant:	400
Autozubehör/Anhänger	70
Holz/Regale/Leisten/Profilholz/Paneele	60
Sanitärinstallation, Wannen/Porzellan	50
Bauchemie	50
Fahrräder und Zubehör	40
Camping und Zubehör	30
Farben, Lacke, Tapeten, Kleber	30
Tierbedarf, Futtermittel	20
Dünger, Pflanzen, Samen	20
Leuchten	20
Küchenmöbel	10
Randsortiment, zentrenrelevant:	170
Spielwaren (inkl. Kinderfahrzeuge wie Trettraktor, Gocart , etc.)	30
Haushaltswaren	10
Porzellan, Keramik	3
Bilder(-rahmen)	2
Aktionsware	125
Eingangs- und Kassenzone	25

Abb. 1: Sortimentsliste ~~Stabilo~~-Werkzeugfachmarkt Werl

Bei der beabsichtigten Planänderung ergibt sich eine Reduzierung der derzeit maximal zulässigen Verkaufsfläche um 1.960 m² sowie der derzeit zulässigen

Randsortimente von 900 m² auf 570 m², was den grundsätzlichen Bestrebungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche entgegenkommt.

3. Entwicklung aus übergeordneten Plänen

3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), hier auch: Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Im LEP NRW ist die Stadt Werl als Mittelzentrum festgelegt. Der von der Planung betroffene Bereich wird als Siedlungsraum dargestellt. Insbesondere maßgeblich für das geplante Vorhaben ist das Ziel 1 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Hier heißt es:

„1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Der Planbereich ist im Regionalplan als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“, nicht als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt – somit steht grundsätzlich das Ziel 1 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, einer Bauleitplanung im Sinne des Vorhabens entgegen. Der vorliegende Fall ist jedoch derart gestaltet, dass bereits heute großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig ist und mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes die maximal zulässige Verkaufsfläche reduziert wird. Damit wird mit der Planänderung ein Schritt in Richtung der grundsätzlichen landesplanerischen Zielsetzung bezüglich des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche vollzogen.

3.2 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt den Änderungsbereich als Siedlungsraum, hier: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Zusätzlich erfolgt eine überlagernde Darstellung als Überschwemmungsbereich.

Zum Großflächigen Einzelhandel trifft der Regionalplan insbesondere mit Ziel 12 eine Textliche Festlegung, die bei kommunaler Bauleitplanung zwingend zu beachten ist (Auszug aus dem Regionalplan):

„ ...
Ziel 12

(1) Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Die Absätze 2 und 3 bleiben unberührt.

(2) Abweichend von der Vorgabe des Abs. 1 können Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs.3 BauNVO für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn

- *der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und*
- *der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente nicht mehr als maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.*

(3) Vorhandene Standorte können als Sondergebiet für Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, sofern es sich um eine Festschreibung des Bestandes handelt. Im Rahmen dieser Bestandsfestschreibung sind ausnahmsweise noch begrenzte Erweiterungen im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.

..."

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Werl. In seiner zeichnerischen Darstellung weist der Regionalplan das betroffene Grundstück als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ aus. Da das geplante Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment konzipiert ist, ist es nicht zwingend in einem Zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln; allerdings befindet sich das betroffene Grundstück nicht in einem regionalplanerischen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“, so dass der Regionalplan unter diesem Aspekt der notwendigen Sondergebietsausweisung im Flächennutzungsplan und einem Bebauungsplan entgegensteht.

Auch handelt es sich bei dem Plangebiet zwar um einen vorhandenen Standort für Großflächigen Einzelhandel (Vorhaben i.S. von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), allerdings geht es bei der beabsichtigten Nutzung nicht um eine Bestandsfestschreibung, da hier keine Möbel, sondern Werkzeuge-/Maschinen-/Baumarktsortimente verkauft werden sollen. Somit steht auch unter diesem Aspekt die regionalplanerische Festlegung momentan einer Bauleitplanung gemäß Vorhaben entgegen.

3.3 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung

Aufgrund der der Flächennutzungsplanänderung zunächst scheinbar entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben wurde bereits vor Einleitung des Änderungsverfahrens mit Schreiben vom 13.08.2015 an die Bezirksregierung Arnsberg die Planung im Detail vorgetragen und zur Anpassung der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung erfragt. Die Bezirksregierung stellt hierzu mit Schreiben vom 07.10.2015 fest, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Diese Einschätzung wird insbesondere damit begründet, dass gegenüber den bestehenden Baurechten bei der Überplanung des vorhandenen Standortes ein Austausch nicht-zentrenrelevanter Sortimente vorgenommen und die Verkaufsfläche reduziert wird, hierbei insbesondere die der zentrenrelevanten Sortimente. Hinsichtlich des zentrenrelevanten Randsortimentes „Spielwaren“ empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg zur Vermeidung negativer Einflüsse auf das Spielwarenangebot in der Werler Innenstadt eine deutliche Reduzierung von 100 m² auf ca. 30 m². Dieser Empfehlung wird gefolgt.

3.4. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als „Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelbetrieb - Möbelmarkt; max. 6.660 m² Gesamtverkaufsfläche“ dar und steht somit dem Vorhaben entgegen. Der Flächennutzungsplan wird im parallel geführten Verfahren in die Darstellung „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel- Werkzeugfachmarkt - (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO) maximale Verkaufsfläche 4.700 m²“ geändert.

Des Weiteren stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der östlichen Hälfte des Änderungsbereiches ein „gesetzliches Überschwemmungsgebiet“ sowie im nahezu gesamten Planbereich ein „natürliches Überschwemmungsgebiet“ dar (s.u., 4.2.1).

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Fachmarktes erfolgt wie bisher über eine vorhandene Grundstückszufahrt von der Hammer Straße aus. Eine weitere Zu- und Abfahrt, diese insbesondere auch für Lieferverkehr, ist über die Straße „Am Maifeld“ gegeben.

4.2 Entwässerung

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu keiner Veränderung des Grades der Bodenversiegelung. Das Plangebiet wird weiterhin im Trennsystem mit anschließender Abwasserbehandlung in der Kläranlage Werl entwässert.

4.2.1 Überschwemmungsgebiet

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche „natürliches Überschwemmungsgebiet“ und „gesetzliches Überschwemmungsgebiet“ erfolgte auf Grundlage des preussischen Wassergesetzes der Überschwemmungsgebiete. Dabei sind zwischenzeitlich erfolgte Kenntnisse eines digitalen Geländemodells und Veränderungen im Rahmen von Hochwasserschutzmaßnahmen nicht berücksichtigt. Aussagekräftiger im Hinblick auf den Aspekt Hochwasser und zu beachten sind vielmehr die vom Land NRW festgesetzten und im Umweltportal NRW bereitgestellten Karten der Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete“ außerhalb des Überschwemmungsbereichs (s.u. Abb.2 bzw. www.umweltportal.nrw.de/Wasser). Auch liegt das Plangebiet außerhalb eines Bereichs, der bei einem seltenen Hochwasserereignis überflutet würde (HQ500, d.h. 500-jährliches Ereignis). Selbst bei einem Niederschlagsereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (HQ10-HQ50, d.h. 10-jährliches bis 50-jährliches Ereignis) befindet sich das Plangebiet außerhalb des berechneten überfluteten Bereichs (s.u. Abb. 3). Wenngleich eine absolute Hochwasserfreiheit nicht versichert werden kann, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine großen Hochwasser auftreten. Dennoch wird das im rechtskräftigen

Bebauungsplan festgesetzte gesetzliche Überschwemmungsgebiet in die Planänderung übernommen.

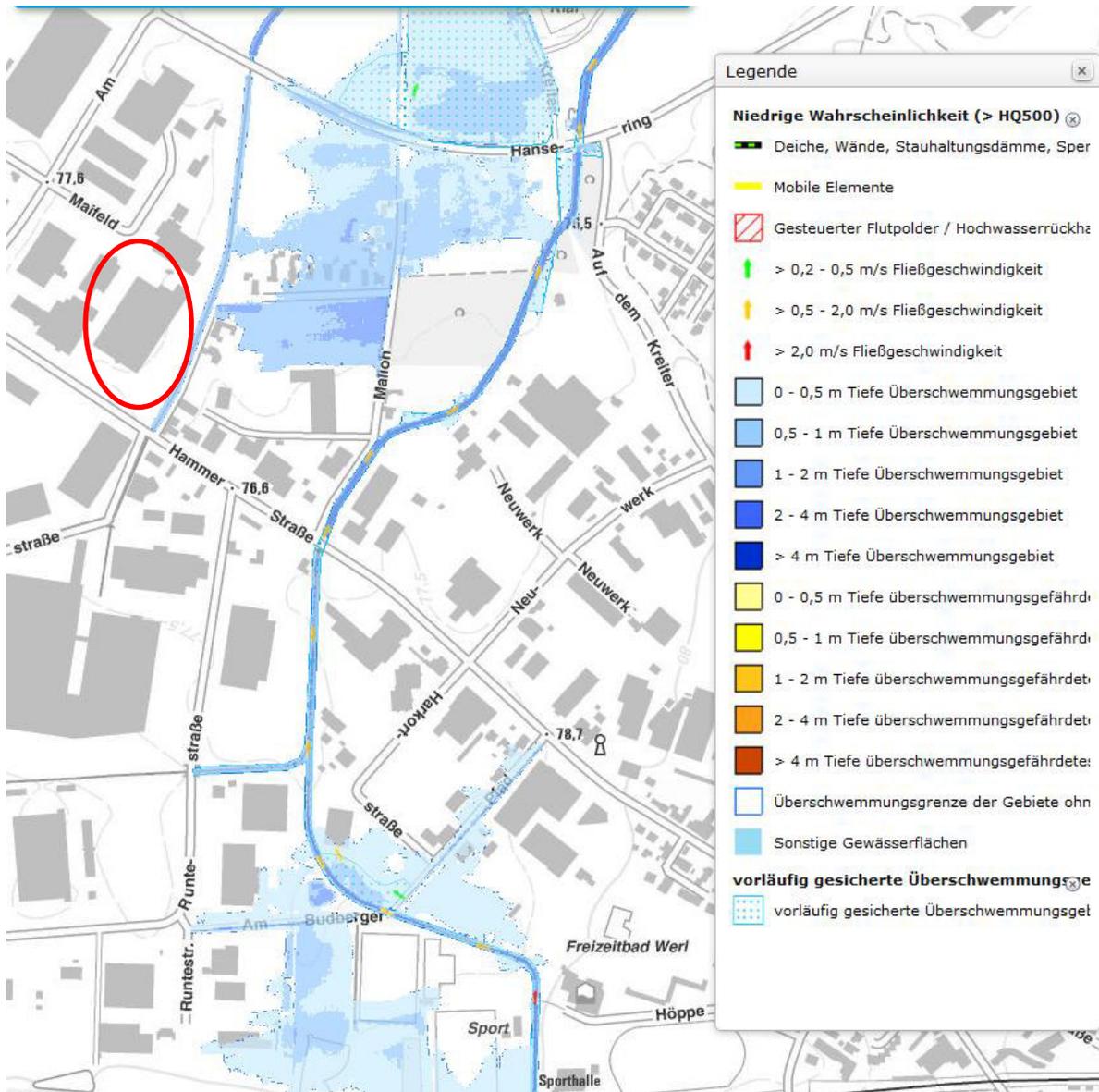


Abb. 2: Auszug aus Karte der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete und aus der Hochwassergefahrenkarte Nordrhein-Westfalen - hier: niedrige Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (> HQ500) (www.umweltportal.nrw.de) (ohne Maßstab)

○ Lage des Plangebietes

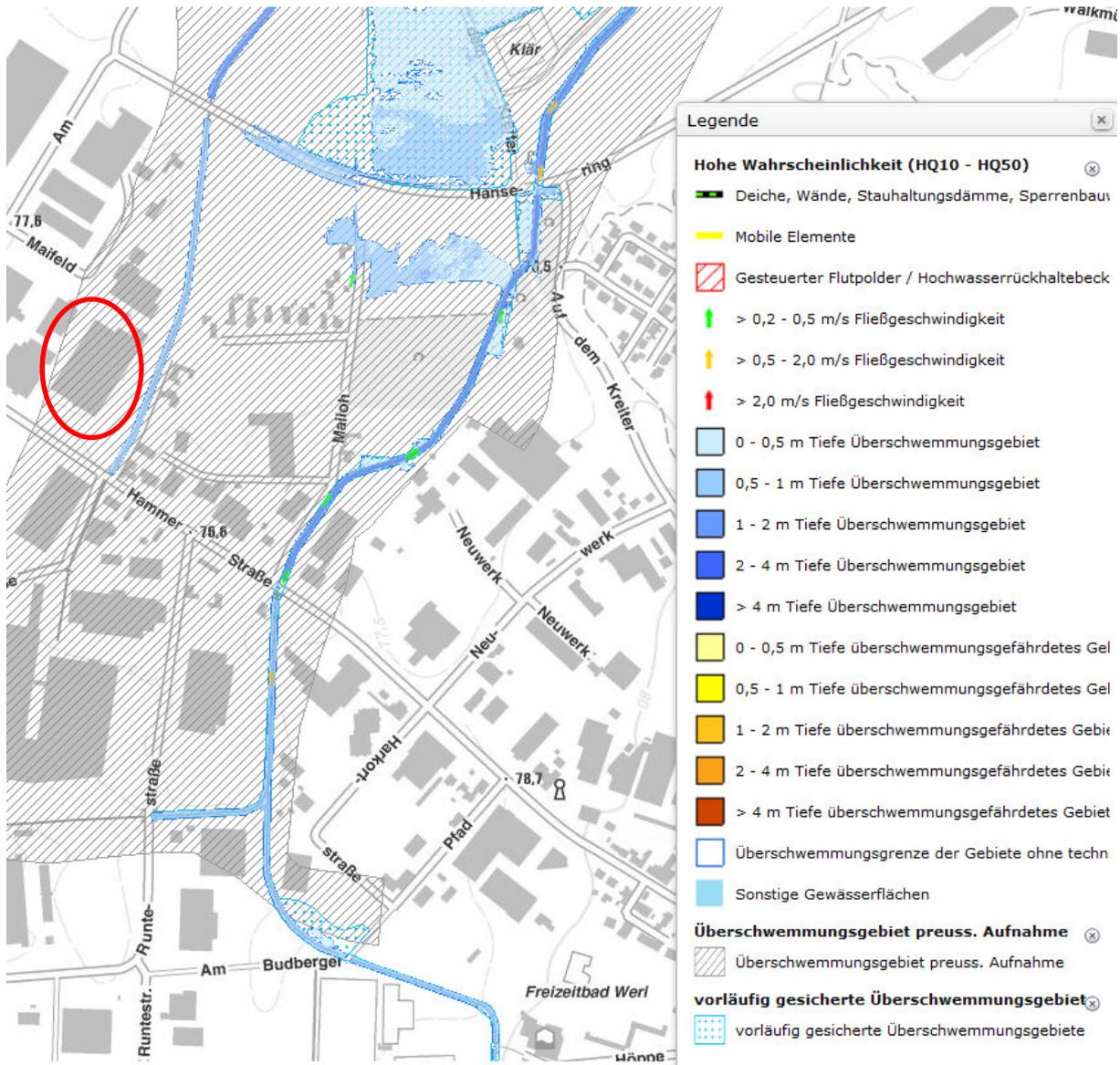


Abb. 3: Auszug aus Karte der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, der Überschwemmungsgebiete preußischer Aufnahme und aus der Hochwassergefahrenkarte Nordrhein-Westfalen - hier: hohe Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (> HQ10-HQ50) (ohne Maßstab)
 Quelle: (www.umweltportal.nrw.de)

 Lage des Plangebietes

5. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan VI „Werl“ stellt für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche dar, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet. Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

5.1 Artenschutz

Aufgrund europäischer Vorgaben erfolgte durch die Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im März 2010 eine Anpassung der nationalen Gesetzgebung zum Artenschutz. Im Rahmen einer nunmehr erforderlichen gesonderten artenschutzrechtlichen Betrachtung ist zu prüfen, ob im Plangebiet besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können und ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) (Stufe I) wurde erstellt (Protokoll s. Anlage). Eine mögliche Auslösung der Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens wird darin ausgeschlossen.

5.2 Eingriffsregelung

Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 findet die Eingriffsregelung gem. §§ 14 bis 17 BNatSchG keine Anwendung, da es sich um einem bereits überplanten Bereich handelt.

5.3 Umweltprüfung

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

In dem Umweltbericht sind der derzeitige Umweltzustand aufzuführen und die durch die Planung betroffenen Funktionen der Schutzgüter zu beurteilen sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu bewerten.

6 Sonstige Belange

6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Im Altlastenkataster des Kreises Soest ist der Planbereich unauffällig. Für einen Altlastenverdacht besteht keine Veranlassung. Bezüglich des Bodenschutzes ist festzustellen, dass aufgrund der Überplanung eines bereits versiegelten Bereichs und dem Ausbleiben weiterer Versiegelungen im Plangebiet keine Beeinträchtigung des Bodens stattfindet und insoweit die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB erfüllt wird.

6.2 Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes ergeben durch sich die Planänderung voraussichtlich keine negativen Veränderungen. Das Plangebiet, umgeben von Gewerbe- und Industriegebieten sowie von einzelnen Wohngebäuden in östlicher Richtung wird wie bisher mit großflächigem Einzelhandel genutzt.

6.3 Klimaschutz

Durch die zum 30.07.2011erfolgte Änderung des Baugesetzbuches wurde der Handlungsspielraum der Gemeinden erweitert, bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Klimaschutz verstärkt zu berücksichtigen (Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB). In § 9 Abs. 1 BauGB wurde diesbezüglich der Festsetzungskatalog für Bebauungspläne konkretisiert.

Aufgrund der im Sinne des Klimaschutzes unerheblichen Änderung des Bebauungsplanes wird von konkreten Festsetzungen zum Klimaschutz abgesehen.

6.4 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 nicht berührt.

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): Ansiedlung großflächiger Einzelhandel in vorhandener Immobilie ehem. Möbelmarkt

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stabilo-Werkzeugfachmarkt Antragstellung (Datum): 19.02.2015

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des B. Plans Nr. 34 "Hammer Straße " erforderlich, da sich das Warensortiment und die Lager-/Verkaufsflächenaufteilung ändert. Die Immobilie ist vorhanden und wird lediglich vom Möbelmarkt zum Lager mit Einzelhandel Baumarktsortiment umfirmiert. Auch die Flächengestaltung, festgesetzte Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern sowie der Parkplatz ändern sich nicht. Lage im vorhandenen Gewerbegebiet. Nach LINFOS (28.09.2015) keine schutzwürdigen Bereiche unmittelbar angrenzend oder Planungsrelevante Arten im Umfeld. Auf Grund der unveränderten Vorgaben für die Flächengestalt und Nutzung sowie die Kundenbewegung und der dadurch gewährten Außenwirkung wird der Status quo gewahrt, so dass auch zukünftig von keinen veränderten Vorgaben für Natur und Landschaft und das Artenleben ausgegangen wird.

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.

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

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“:

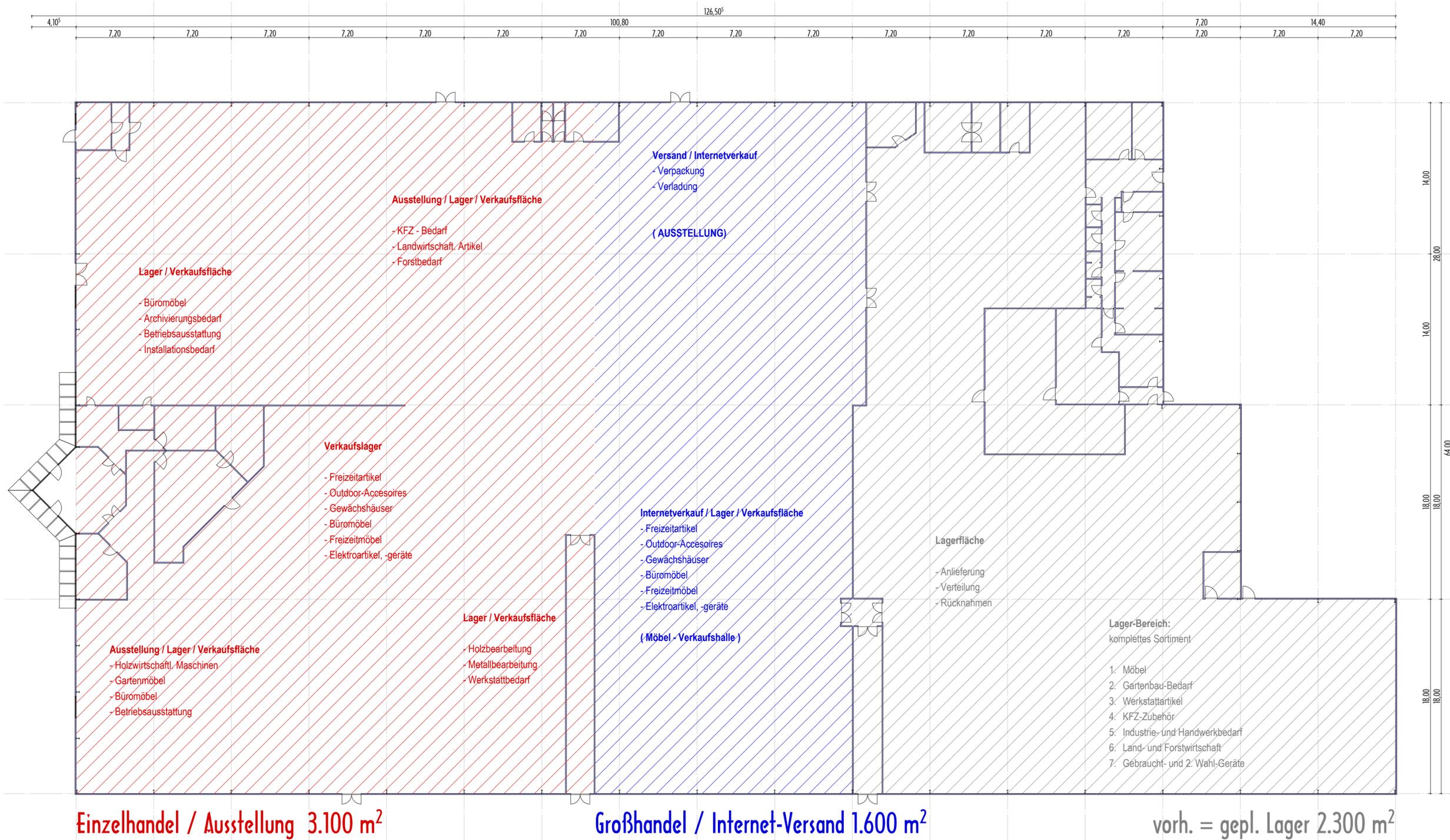
(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- 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.



Einzelhandel / Ausstellung 3.100 m²

Großhandel / Internet-Versand 1.600 m²

vorh. = gepl. Lager 2.300 m²

UMNUTZUNG
 - ehemalige Möbelhalle
 - zu Werkzeug-Fachmarkt

STABLO-Kaufhalle
 Werl

ERDGESCHOSS
 vor-1 M 1: 250

der Bauherr: 28-04-15 el Plan Nr.
 der Architekt: **1**

ArchitekturBÜRO FRITZ & friends
 Fritz KLENK Dipl.-Ing.-freier Architekt
 Kirchstrasse 9 Am Kriegsbergturn 59
 74549 Unterschelfach 70192 STUTTGART
 Telefon 07907 - 84 56 Telefon 0711-25 11 45

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 429			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschuss <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 25.02.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantrag t <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 09.02.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61/sche					

Titel: 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

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 17.01.2016 hat die Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Ostbüderich, Flur 5, Flurstück 176, die Änderung der planungsrechtlichen Voraussetzungen beantragt.

Im Jahr 1998 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Oberer Hellweg“ beantragt, um das bestehende Baustoffzentrum an der Büdericher 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 m² 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 m² 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.

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 sollen 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 einschränkende Festsetzungen des rechtskräftigen Planes geändert werden, um eine dem Standort angemessene Nutzung zu erreichen.

Planerische Festsetzungen

Es soll ein Gewerbegebiet mit folgender Nutzung festgesetzt werden.

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
2. Vergnügungsstätten

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

In dem Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse und eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO wird die vorhandene Bebauung gesichert und darüber hinaus bauliche Erweiterungen sowie insgesamt eine flexible bauliche Nutzung ermöglicht.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen

- a) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ gem. § 2 (1), wie im als Anlage 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

Anlagen

- 1) Planentwurf
- 2) Begründung
- 3) Plan 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“
- 4) Plan 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“



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

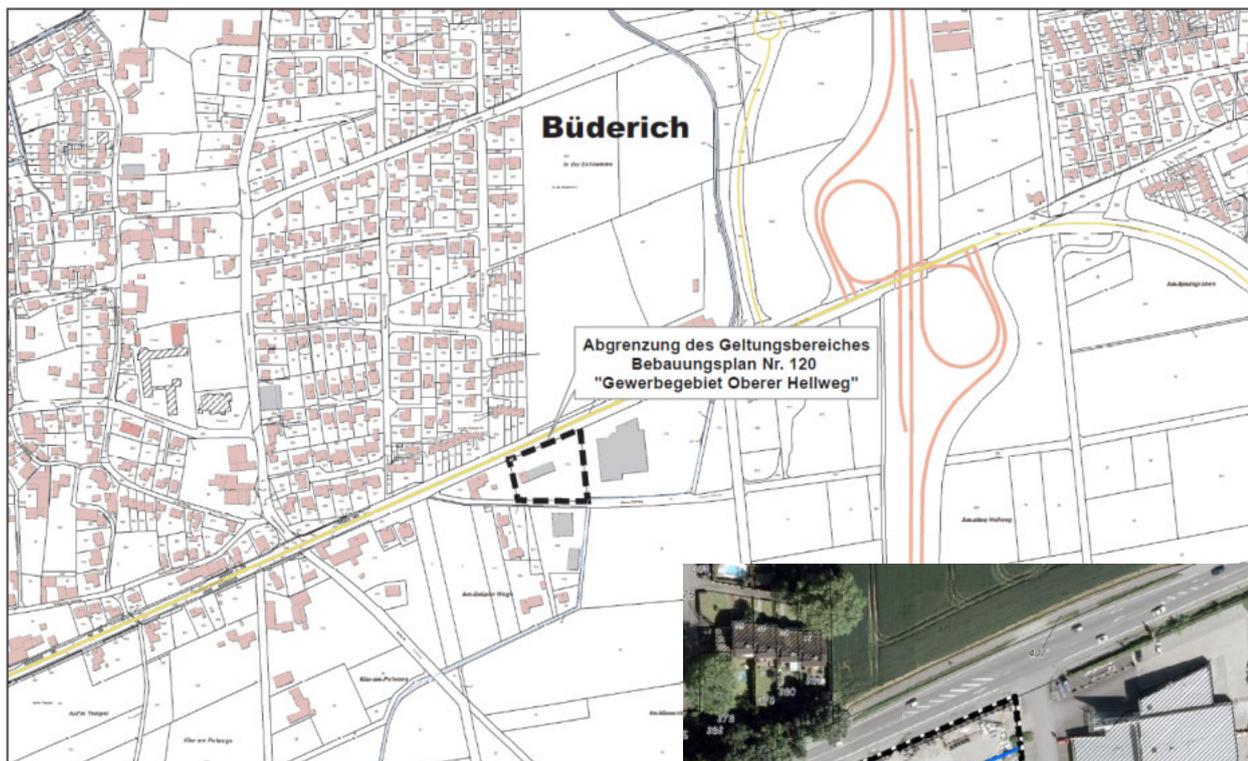




Wallfahrtsstadt
Werl

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

1	Lage des Plangebietes	3
	1.1 Städtebauliche Situation	3
2	Anlass der Planung und Planungsziele	4
	2.1 Anlass der Planung	4
	2.2 Planungsziele	4
3	Entwicklung aus übergeordneten Plänen	5
	3.1 Landes- und Regionalplanung	5
	3.2 Flächennutzungsplan	5
	3.3 Landschaftsplan	5
	3.4 Bebauungspläne	5
4	Inhalte des Bebauungsplanes	7
	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
5	Natur- und Landschaft	9
	5.1 Artenschutz	9
	5.2 Umweltbericht	9
	5.3 Klimaschutz	9
	5.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	10
6	Sonstige Belange	10
	6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	10
	6.2 Denkmalschutz	10
7	Hinweise	10
	7.1 Entwässerung	10
	7.2 Artenschutz	10
	7.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	10
	7.4 Denkmalschutz	11

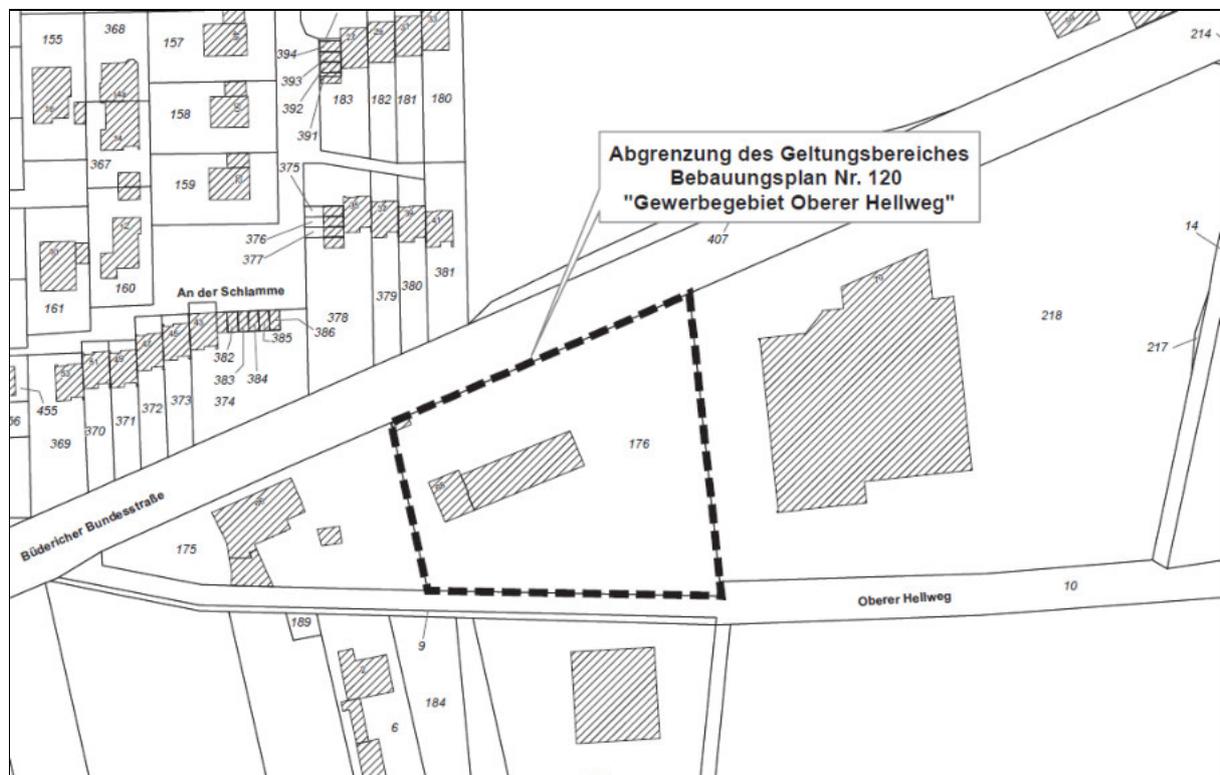
Begründung

1 Lage des Plangebietes

Das rd. 5.400 m² 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 angeschlossenen Gartencenter mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf insgesamt max. 3.650 m² 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 angeschlossenen Gartencenter wurden im rückwärtigen Grundstücksbereich konzentriert und die maximale Verkaufsfläche auf 950 m² 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 „Spielhalle 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“

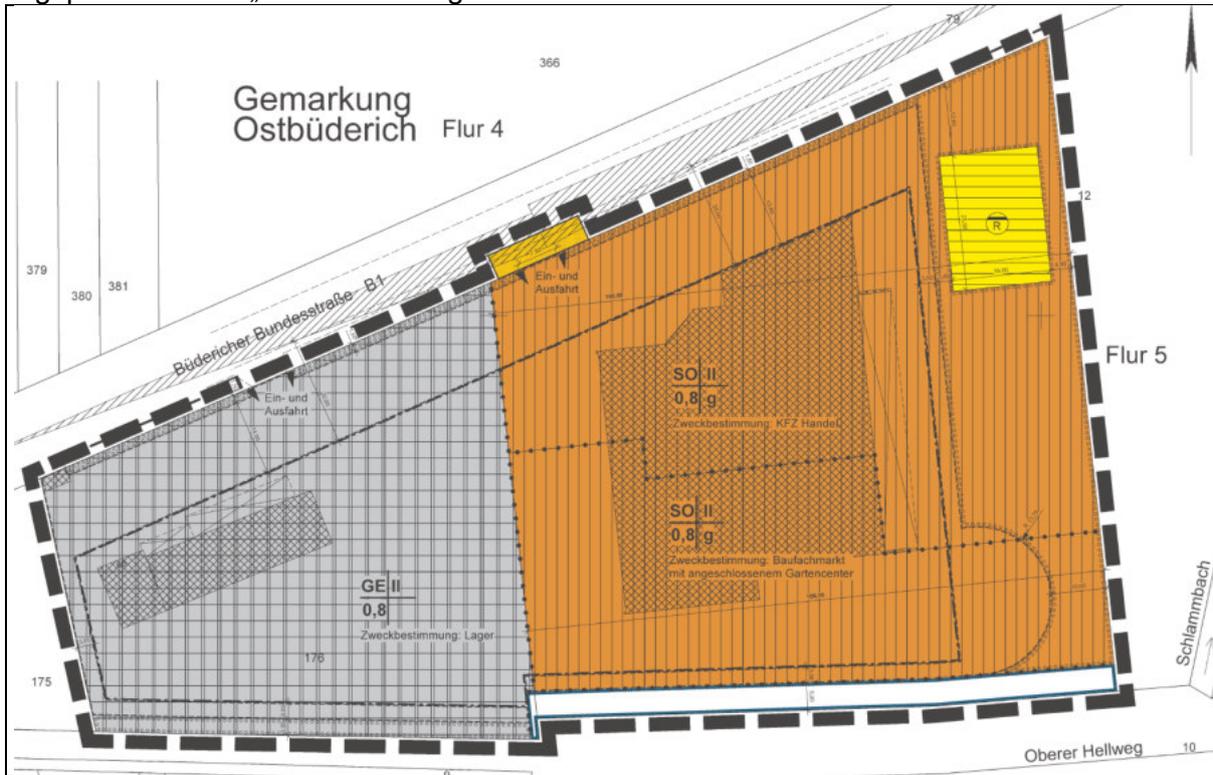
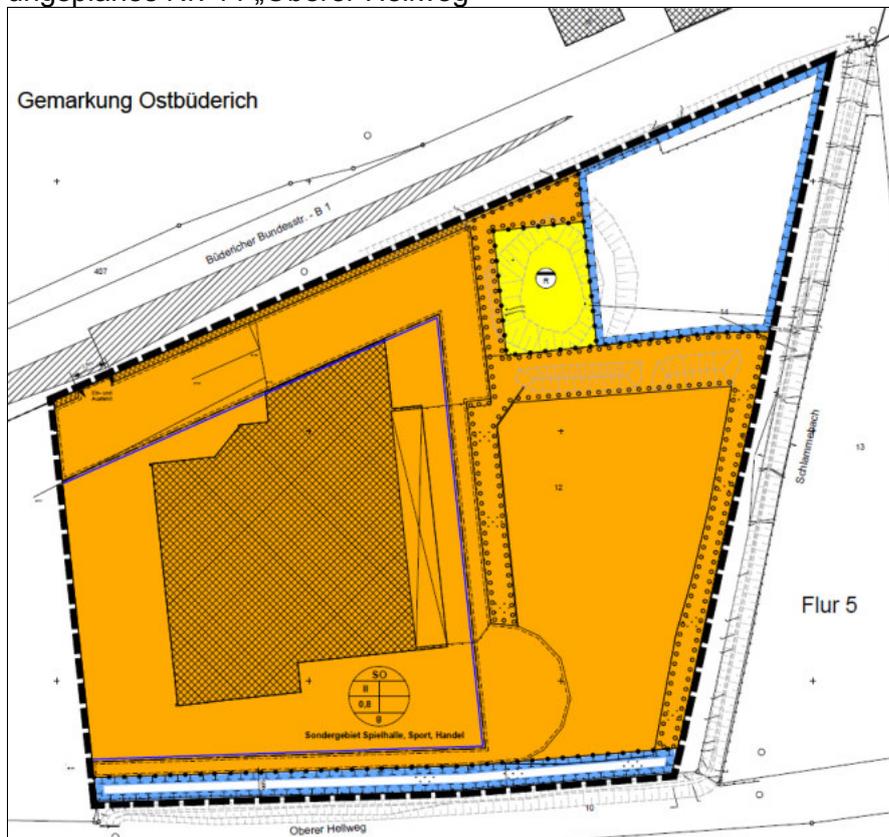


Abb. 3: Ausschnitt aus der rechtskräftigen 2.Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“



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 m² 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 m² 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 CO₂ 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.

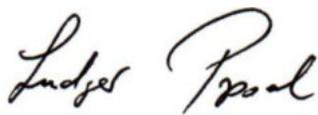
7.4 Denkmalschutz

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



Stadt Werl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 "Oberer Hellweg" 1. Änderung - Vorhaben- und Erschließungsplan -

FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet
(§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung: Bauaufmarkt mit angeschlossenem Gartencenter

Die Sortimentsaufteilung gestaltet sich folgendermaßen:

Sortimentsliste für den Bauaufmarkt mit angeschlossenem Gartencenter
Abgrenzung der Sortimente für Bau- und Heimwerkermärkte gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdEnt. v. 07.05.1996 - Anordnung von Einzelhandelsgrößenbereichen - (MSt. NW 1996 S. 322) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1979, (Herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

WB Nr.	Kernsortiment 1
-WB 597	Draht- und Drahtseile aus Stahl (ohne Walzdraht)
-WB 61-63	Werkzeuge (auch Präzisions- und Elektrowerkzeuge), Maschinen, Baugeräte, Beschläge, Eisenkurzwaren, Leitern, Behälter, Sägemaschinen
-WB 810-816	Holzbohle- und verarbeitende Maschinen, Werkzeugmaschinen, Baumaschinen
-WB 38	Geräte und Einrichtungen der Elektrizitätserzeugung, -umwandlung und -verteilung (einschl. Installationsgeräte bis 1000 V, Elektroinstallationsmaterial, Elektrorohre, Leitungen, Kabel)
-WB 390	Elektrische Geräte für Gewerbe
-WB 398	Elektrische Mess-, Prüf-, Regel-, Steuerungsgeräte und -einrichtungen
-WB 399/842	Elektrotechnische Erzeugnisse, Schweißzubehör
-WB 774-779	Autoelektrik, Kraftwagenleuchte, Bereifungen, Autopflegemittel
-WB 7657	Fahradleuchte, Bereifungen für Fahrräder, sonstige Fahrradteile
Verkaufsfläche des Kernsortiments 1 insgesamt maximal (m² VK)	
300 m²	

WB Nr.	Kernsortiment 3
-WB 705	Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff
-WB 701	Zement, mineralische Bindemittel, Mörtel, Estrichputz
-WB 702-707	Bodenplatten, Wand- und Bodenfliesen
-WB 704/34	Bauwolle (z. B. Gipskarton-, Isolier-, Dämm- und Leichtbauplatten), mineral. Isolierstoffe
-WB 707/8	Teer-, Dachpappe- und Abdichtungsmaterialien, nichtmineralische Isoliermittel, Flachglas
-WB 7090/37	Fertiglebauelemente, -bauten und verwandte Konstruktionen für Wohnzwecke
-WB 840/1	Hand- und Hartfaserverzeugnisse, Schläuche, technische Gummi- und Lederwaren
-WB 843/4	Plänen, Folien aus Kunststoff
-WB 849/6	Bauweschutzmittel, z. B. Spachtel-, Vergußmassen, Abdichtungskitt, Dichtungsbänder
Verkaufsfläche des Kernsortiments 3 insgesamt maximal (m² VK)	
300 m²	

WB Nr.	Kernsortiment 4
-WB 72-75	Farben, Lacke
-WB 72-75	Anstrichfarben, Lacke und Lackfarben, Sonstige Anstrichstoffe, Materialputz und Bürsten, Klebmittel, Bodenspachtel, Tapetenrennmittel
Verkaufsfläche des Kernsortiments 4 insgesamt maximal (m² VK)	
50 m²	

WB Nr.	Kernsortiment 5
-WB 640/208	Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen (incl. Garten-, Campingartikel und Auflagen)
-WB 643/4	Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für den Garten, Land- u. Forst
-WB 647	Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör
-WB 650	Spielgeräte für Garten und Spielplatz
-WB 652	Campingartikel (z. B. Zelte)
-WB 650/9	Blumenüberöpfe, Gartenkeramik (z. B. Springbrunnen, Blumenkästen, -töpfe)
-WB 7092/59	Fertiglebauelemente aus Holz, Metall u. Kunststoff (Gerätekäuser, Kinderblockh., -gewächsh.)
Verkaufsfläche des Kernsortiments 5 insgesamt maximal (m² VK)	
150 m²	

WB Nr.	Kernsortiment 6
-WB 979, 980/1	Samen, Zwiebeln, Knollen u. ä., Saatgut
-WB 845	Pflanzenschutzmittel
-WB 989/ 9792	Düngemittel, Torf, Erde
Verkaufsfläche des Kernsortiments 6 insgesamt maximal (m² VK)	
100 m²	

WB Nr.	Zentrenrelevantes Randsortiment
-WB 976/78	Arbeits-, Wetter- und Unfallschutzbekleidung
Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments insg. max. (m² VK)	
50 m²	

Alle Kernsortimente zusammen dürfen einschließlich des zentrenrelevanten Randsortiments die max. zulässige Gesamtverkaufsfläche von 950 m² nicht überschreiten.

Zweckbestimmung: Kfz - Handel
Die Gesamtverkaufsfläche dieses Sondergebietes darf 2.700 m² nicht überschreiten.

GE Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Zweckbestimmung: Lager
Innerhalb des Gewerbegebiets sind Verkaufsflächen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 und 17 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenze

(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

----- Baugrenze

Grünordnerische Festsetzungen

(§§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen:

- Pro angelegene 50 m² Fläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbau zu pflanzen.

- Die Flächen sind dauerhaft mit einer standortgerechten Unterpflanzung aus heimischen Stauden und Sträuchern zu versehen.

- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Das Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen der Gebäude und der versiegelten Straßen, welche auf der Grundfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans errichtet werden, ist gem. § 51a LWG in das nach § 9 (1) 14 BauGB festgesetzte Regenrückhaltebecken zu leiten.

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

(§ 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

(gem. § 9 (7) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 (1) 16 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Stellplätze und Fußwege sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.

(§ 86 (1) 4 BauO NW i. V. m. § 86 (4) BauO NW)

Mauern sind zu begrünen. Maschendrahtzaun ist nur mit Hinterpflanzung zulässig.

(§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)

Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 86 (1) 4 BauO NW)



Ermächtigungsgrundlagen
Aufgrund des § 7 in Verbindung mit § 41 (1) Satz 2 Bbt. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. November 2001 (GV. NRW. S. 811)
§§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 32), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), geändert am 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439) sowie der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), hat der Rat der Stadt Werl in seiner Sitzung am 19.12.2002 die Festsetzungen der 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Vorhaben- und Erschließungsplan - gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Wert, den 15.04.2003

gez. Grossmann
Bürgermeister

Die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Vorhaben- und Erschließungsplan - ist am 30.04.2002 vom Planungsausschuss der Stadt Werl am 30.04.2002 beschlossen worden.

Wert, den 15.04.2003

gez. Grossmann
Bürgermeister

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist am 22.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wert, den 15.04.2003

gez. Grossmann
Bürgermeister

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Vorhaben- und Erschließungsplan - ist am 30.04.2002 vom Planungsausschuss der Stadt Werl zur Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB freigegeben worden.

Die Beteiligung der Bürger (Bürgerversammlung) fand am 03.06.2002 statt.

Ort und Zeit der Bürgerbeteiligung sind am 22.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wert, den 15.04.2003

gez. Grossmann
Bürgermeister

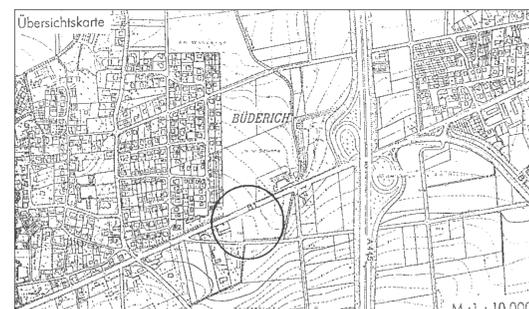
Die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Vorhaben- und Erschließungsplan - einschließlich Begründung ist am 25.06.2002 vom Planungsausschuss der Stadt Werl beschlossen worden.

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung hat in der Zeit vom 15.07.2002 bis 16.08.2002 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 03.07.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wert, den 15.04.2003

gez. Grossmann
Bürgermeister



Die Planunterlagen, angefertigt am 09.04.2002 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Wert, den 23.04.2003

gez. Dipl.-Ing. Juchheim
Öffent. best. Verm.-Ing.

Der Beschluss der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 10 (3) BauGB ist am 22.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

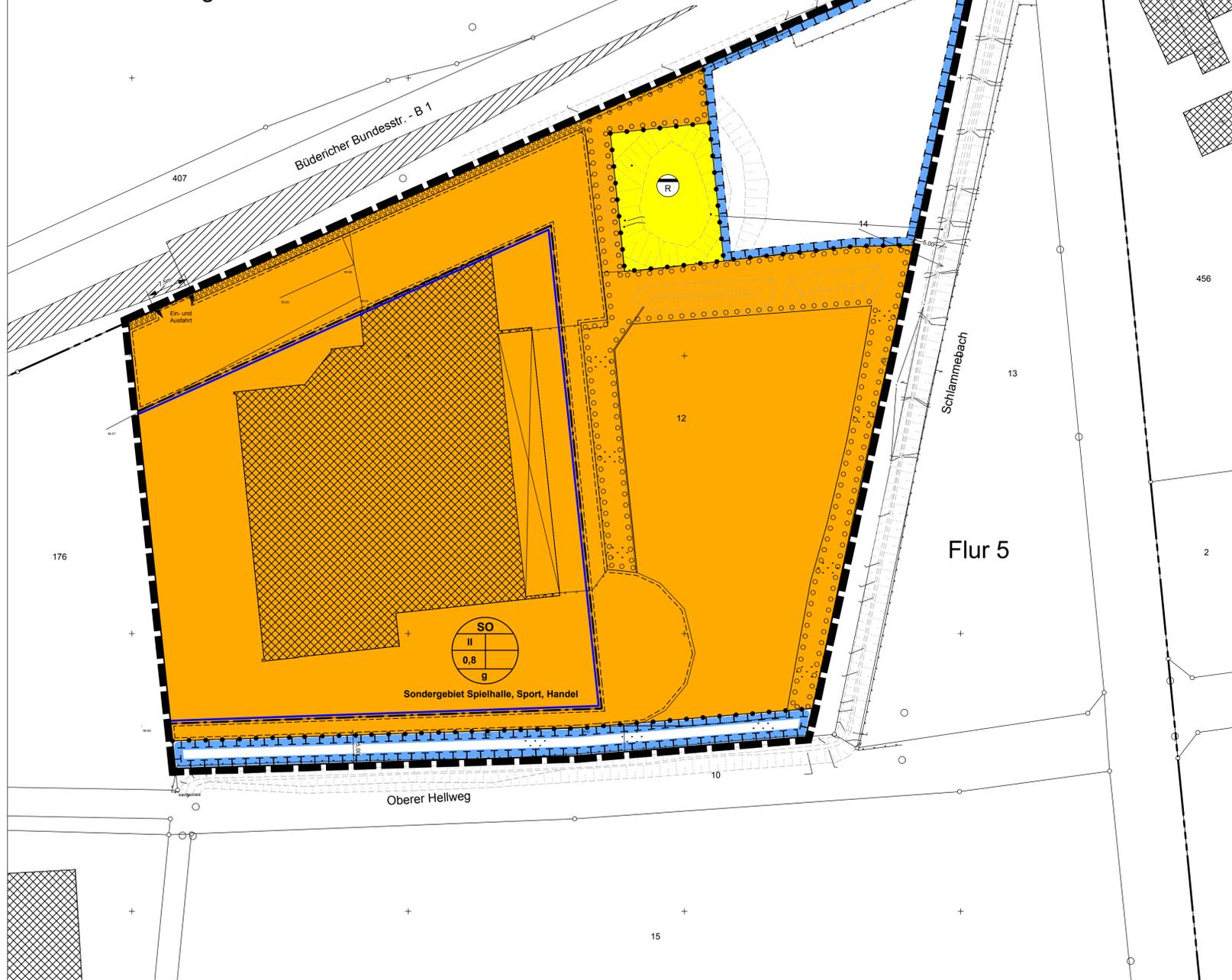
Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Wert, den 15.04.2003

gez. Grossmann
Bürgermeister

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Vorhaben- und Erschließungsplan - ist am 30.04.2002 vom Planungsausschuss der Stadt Werl zur Bürgerbeteiligung gem. § 3

Gemarkung Ostbüderich



I. Textliche Festsetzungen:

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

- Sondergebiet Spielhalle, Sport, Handel**
Zweckbestimmung:
1) Spielhalle
2) Getränkemarkt
3) Sport / Fitnesscenter
4) Möbelhandel
5) Kfz- / Zweiradhandel mit Zubehörlhandel
6) Baustoff-Fachhandel mit Baufach- und Gartenmarkt

Zu Nr. 1) Spielhalle: Die Nettonutzfläche der Spielhalle wird auf 500 m² begrenzt.

Zu Nr. 2) Getränkemarkt: Die Verkaufsflächen des Getränkemarkts werden auf 800 m² begrenzt.

Zu Nr. 4) Möbelhandel:

- **Zulässige Kernsortimente** umfassen Möbel, Möbelteile, Büromöbel, Matratzen, Bodenbeläge, Farben, Tapeten, Gartenmöbel.
- **Zentrenrelevante Randsortimente** dürfen einen Verkaufsflächenanteil von 10 %, max. 250 m², nicht überschreiten.

Zu Nr. 6) Baustoff-Fachhandel mit Baufach- und Gartenmarkt: Die Verkaufsfläche des Baustoff-Fachhandels mit Baufach- und Gartenmarkt wird auf 950 m² begrenzt.
- **Zulässige Kernsortimente** umfassen Werkzeuge, Maschinen Kleisenwaren, Elektroinstallationsgeräte und -materialien, Autozubehör, Installationsmaterialien und -geräte, Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (ohne Teppiche), Garteneinrichtungen, -geräte, -häuser, Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Saatgut, Düngemittel.
- **Zentrenrelevantes Randsortiment:** Arbeitskleidung; Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments max. 50 m².

Die Gesamtverkaufsfläche der unter Nr. 2), 4), 5) und 6) genannten Handelsbetriebe wird auf insgesamt 3.650 m² begrenzt.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).*

2. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen sind nur sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und in den Flächen für Nebenanlagen im Sondergebiet zulässig.

3. Pflanzbindungen

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen:
- Pro angefangene 50 m² Fläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen
- Die Flächen sind dauerhaft mit einer standortgerechten Unterpflanzung aus heimischen Stauden und Sträuchern zu versehen
- Die Pflanzungen sind 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.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 BauO NRW)

Die Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. (§ 86 (1) 4 BauO NRW i. V. m. § 86 (4) BauO NRW)
Mauern sind zu begrünen, Maschendrahtzaun ist nur mit Hinterpflanzung zulässig. (§ 86 (1) 4 BauO NRW)
Standplätze für Müllsammelbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 86 (1) 4 BauO NRW)
Die Löschwasserversorgung ist entsprechend § 44 (1) BauO NRW, § 1 (2) FSHG und dem Arbeitsblatt W 405 (Juli 1978) des DVGW sicherzustellen.

* geändert nach Offenlage

II. Hinweise:

1. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Entwässerungssatzung der Stadt Werl grundsätzlich nicht zulässig.

2. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen der Gebäude und der befestigten Flächen, welche auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans errichtet werden, ist gem. § 51 a LWG in das nach § 9 (1) 14 BauGB festgesetzte Regenrückhaltebecken zu leiten. Die Drosselwasseremenge des Rückhaltebeckens ist immissionsorientiert festzulegen. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

Auf der gewerblichen Lagerfläche, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Nebenanlagen, ist die Lagerung von wasserführenden Stoffen und Materialien ausgeschlossen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" anzuwenden.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

3. Umgang mit 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 Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW). Bei Bodeneingriffen ist das Westfälische Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege vier Wochen vorher zu benachrichtigen, damit eine Baustellenbeobachtung eingeplant werden kann.

4. Sichtfelder

Die Sichtfelder im Bereich der Büdericher Bundesstraße B1 sind von allem die Sicht behindernden Aufwuchs freizuhalten.

5. Lichtimmission

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung erheblicher Belästigungen durch Lichtimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind zu beachten:
- Stark reflektierende Materialien und Beleuchtungen, die zu Blendeffekten führen können, sind nicht zulässig.
- Nicht zulässig sind helle und weitreichende Lichtquellen, sondern nur wirkungsarme Lichtquellen.
- Die Lichtlenkung darf nur auf das Gebäude ausgerichtet sein.

Zeichnerische Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SO** Sondergebiet Spielhalle, Sport, Handel (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung
- Spielhalle
- Sport / Fitnesscenter
- Getränkemarkt
- Möbelhandel
- Kfz- / Zweiradhandel mit Zubehörlhandel
- Baustoff-Fachhandel mit Baufach- und Gartenmarkt

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- g geschlossene Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN

- Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

WASSERSCHUTZ

- Flächen für die Wasserwirtschaft

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen für Nebenanlagen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

SONSTIGE SIGNATUREN

- vorhandene Gebäude
Sichtfeld (Anfahrtsicht)
Flurstücksgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer

Flur 5

- 166

Ermächtigungsgrundlagen

Aufgrund des § 7 in Verbindung mit § 41 (1) Satz 2 Bstb. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498).

§§ 12, 2, 2a und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)), i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.03.2000 (GV. NRW. S. 255/GV NRW 232), zuletzt geändert durch Art. 91 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332) sowie

der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Vorhaben- und Erschließungsplan - ist gem. § 12 (2) i. V. m. § 2 (1) und § 1 (8) des BauGB vom Planungs- und Bauausschuss der Stadt Werl am 12.09.2006 beschlossen worden.

Werl, den 25.06.2007
gez. Grossmann
Bürgermeister

Der Änderungsbeschluss wurde am 19.04.2007 mit dem Beschlussdatum vom 19.09.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Veröffentlichung / Satzungsbeschluss erfolgte eine Berichtigung mit dem Datum 12.09.2006 des Änderungsbeschlusses.

Werl, den 11.07.2007
gez. Grossmann
Bürgermeister

Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 02.11.2006 zugesandt. Darin wurde zu einem Behördentermin eingeladen, der am 15.11.2006 stattfand und in dem auch Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erörtert wurden.

Werl, den 25.06.2007
gez. Grossmann
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom 12.09.2006 durch eine Bürgerversammlung am 30.10.2006 durchgeführt.

Werl, den 25.06.2007
gez. Grossmann
Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.02.2007 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.03.2007 gebeten.

Werl, den 25.06.2007
gez. Grossmann
Bürgermeister

Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 17.04.2007 die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen / Informationen haben in der Zeit vom 30.04.07 bis 31.05.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 19.04.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Werl, den 25.06.2007
gez. Grossmann
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 14.06.2007 die 2. Änderung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.

Werl, den 25.06.2007
gez. Grossmann
Bürgermeister

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am 09.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung kann während der Öffnungszeiten im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Werl, den 11.07.2007
gez. Grossmann
Bürgermeister

Die Planunterlagen, angefertigt 2006 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werl, den 11.07.2007
gez. Juchheim
öffentl. best. Verm.-Ing.

Stadt Werl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 "Oberer Hellweg" 2. Änderung

Gemarkung: Ostbüderich
Flur: 5
Flurstück: 12 tlw.

Maßstab: 1 : 500 (im Original)
Stand: 17.04.2007 geändert 05.06.2007

Planverfasser:



Dipl.-Ing. M. Happe, Stadtplaner AKNW
Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen
Werdener Markt 2, 45239 Essen
e-mail: info@bkr-essen.de
Tel. 0201/491573 Fax. 0201/494117

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 432			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 25.02.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum:	Unterschrift	S i c h t v e r m e r k e			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ:					

Titel: 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

Sachdarstellung:

Der Verwaltung liegen aus dem Ortsteil Werl-Oberbergstraße zwei Bauanfragen zur Nachnutzung einer ehemaligen Hofstelle und zur weitergehenden Nutzung eines Aussiedlerhofes vor. Die Interessenten haben jeweils Anträge zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Hierfür muss der wirksame Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl geändert werden.

Auf der Fläche ist die Errichtung einer Bewegungshalle für Pferde, Nutzung von vorhandenen Nebengebäuden für gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung, Abbruch von maroder Bausubstanz und der Neubau von jeweils 2 bis 3 Wohneinheiten vorgesehen.

Die ca. 16.000 m² große Fläche liegt westlich der Kreisstraße K2 in Werl-Oberbergstraße. Östlich der Kreisstraße K2 grenzt die bebaute Ortslage nach § 34 BauGB an - im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Südwestlich des

Plangebietes ist landwirtschaftliche Fläche und nordwestlich ist weitere Bebauung vorhanden.

Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für den Änderungsbereich allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar. Die angrenzenden Bereiche zur freien Landschaft hin sind als Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes dargestellt. (siehe Anl. 1)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl sind im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. (s. Anl. 2)

Mit der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes soll Fläche für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO umgewandelt werden. (s. Anl. 3)

Die Verwaltung schlägt vor, den Flächennutzungsplan zu ändern und den Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und zur Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Gem. § 8 (3) BauGB soll im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 121 „Oberbergstraße“ aufgestellt werden. Als nächster Schritt soll für beide Verfahren gemeinsam die frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden. Für die weiterführenden Verfahren werden die Begründungen und der Umweltbericht erstellt.

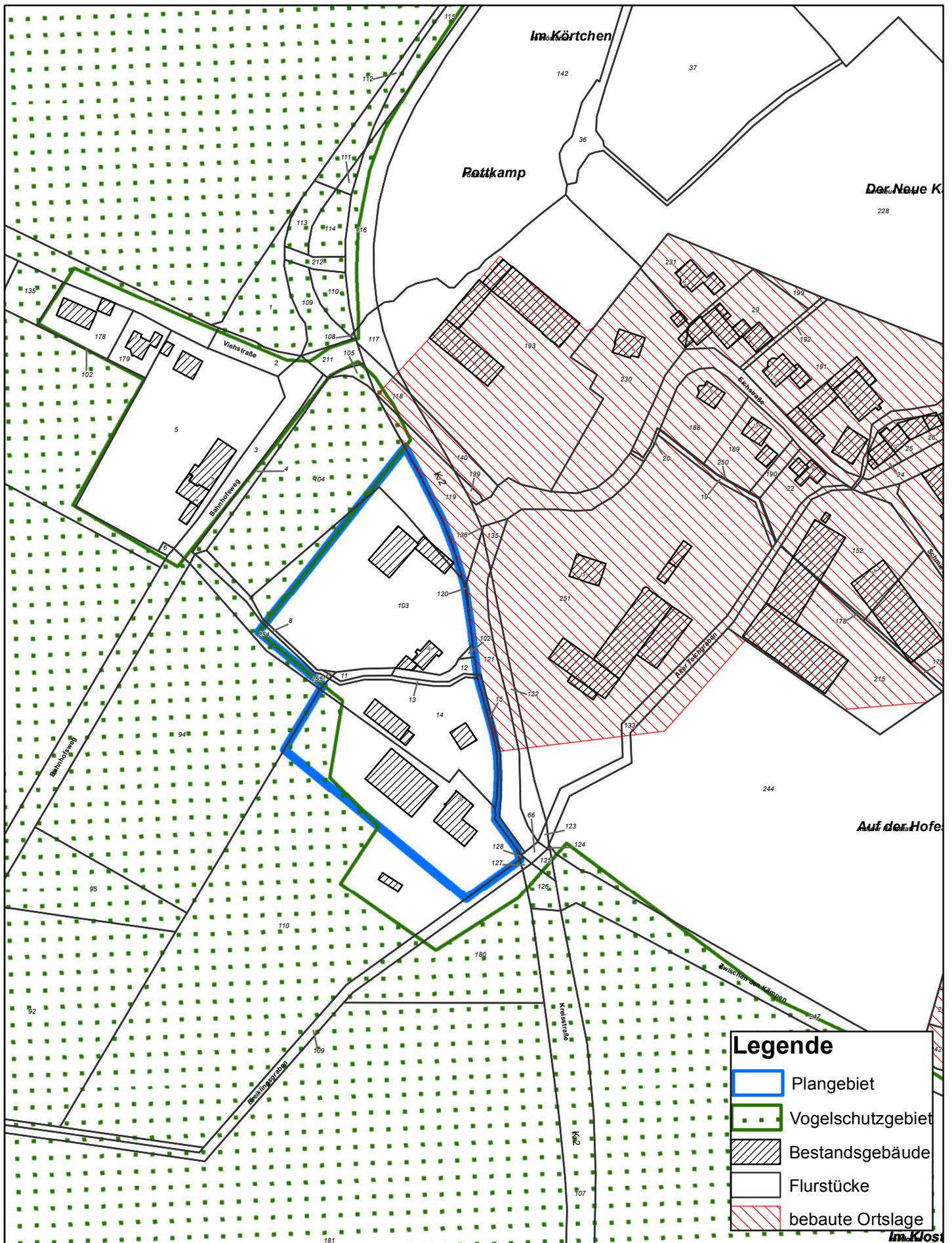
Beschlussvorschlag:

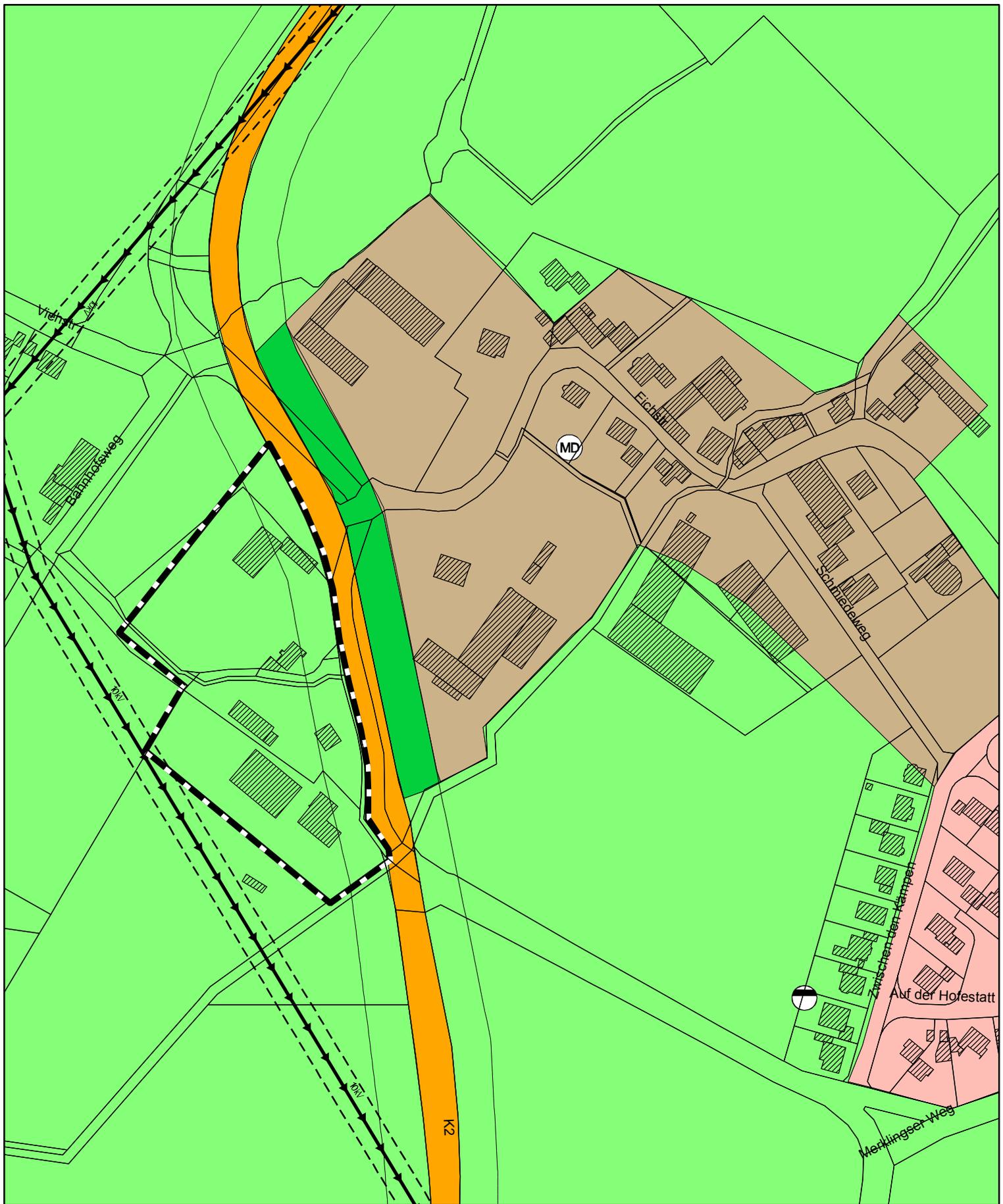
Es wird beschlossen,

- 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 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

Anlagen:

1. Lageplan
2. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (M 1:2.500)
3. Entwurf (M 1:2.500)

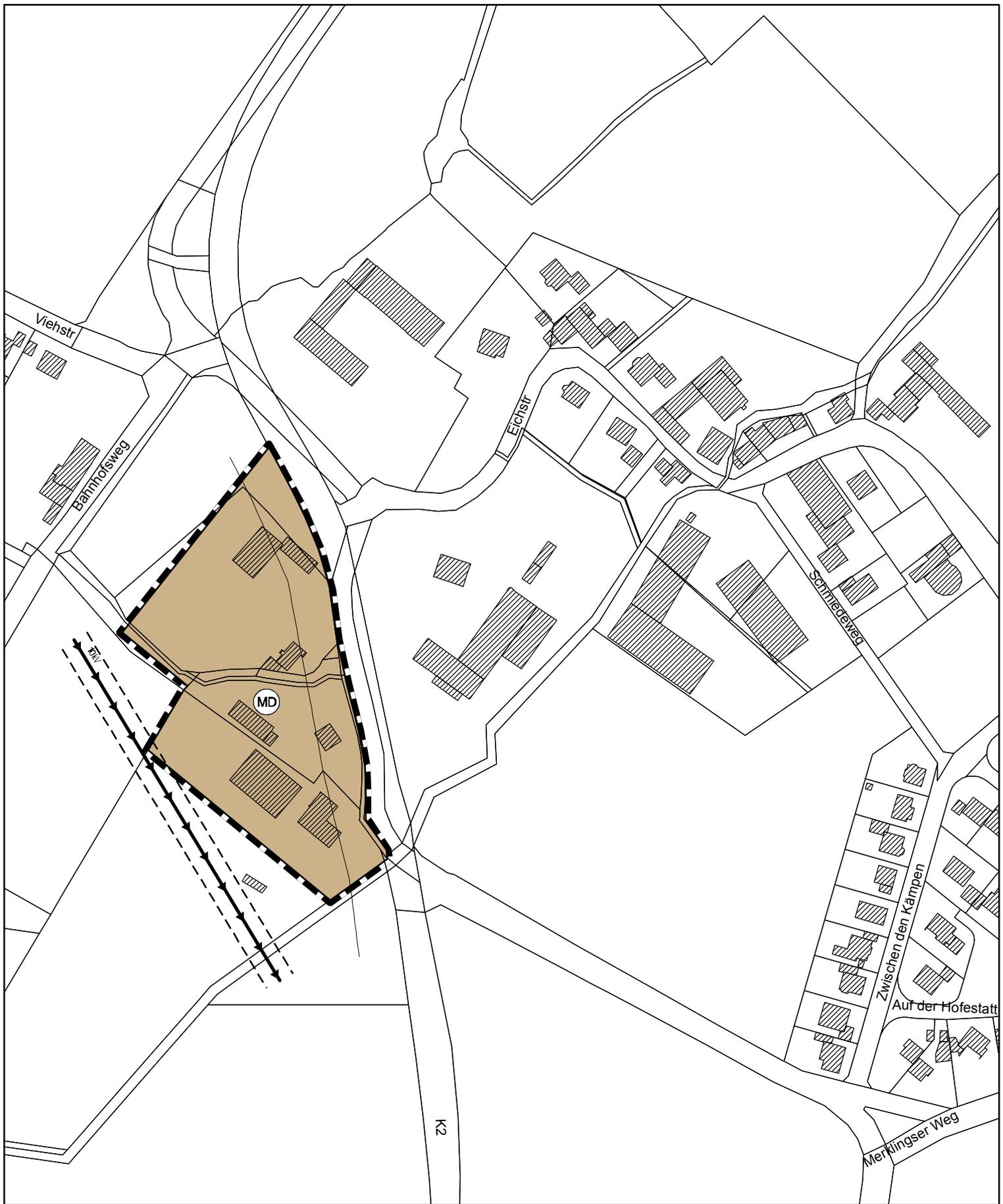




Legende

-  Grenze der FNP-Änderung
-  Fläche für die Landwirtschaft

-  10kV Elt. Freileitung mit Schutzstreifen
-  - - - - - Schutzbereich Hochspannungseitung
-  — Anbaufreiheit



Legende

 Grenze der FNP-Änderung

 Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO

 10kV Elt. Freileitung mit Schutzstreifen

 Schutzbereich Hochspannungseitung

 Anbaufreiheit



Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 433			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschuss <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 25.02.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantrag t <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 09.02.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61/sche					

Titel: 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

Sachdarstellung:

Aus dem Ortsteil Werl-Oberbergstraße liegen zwei Anträge zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vor. Diese benachbarten Grundstücke werden in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 121 „Oberbergstraße“ aufgenommen. Es handelt sich um Bauanfragen zur Nachnutzung einer ehemaligen Hofstelle und zur weitergehenden Nutzung eines Aussiedlerhofes. Auf der Fläche ist die Errichtung einer Bewegungshalle für Pferde, Nutzung von vorhandenen Nebengebäuden für gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung, Abbruch von maroder Bausubstanz und der Neubau von jeweils 2 bis 3 Wohneinheiten vorgesehen.

Hierfür muss der wirksame Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl geändert werden. Im Parallelverfahren zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl soll der Bebauungsplan Nr. 121 „Oberbergstraße“ aufgestellt werden. (siehe Anl. 1)

Im Bebauungsplangebiet soll ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt werden, mit der Einschränkung, dass maximal 3 Wohneinheiten möglich sind. (siehe Anl. 2)

Die ca. 16.000 m² große Fläche liegt westlich der Kreisstraße K2 in Werl-Oberbergstraße. Östlich der Kreisstraße K2 grenzt die bebaute Ortslage nach § 34 BauGB an - im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Südwestlich des Plangebietes ist landwirtschaftliche Fläche und nordwestlich ist weitere Bebauung vorhanden.

Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für den Änderungsbereich allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar. Die angrenzenden Bereiche zur freien Landschaft hin sind als Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl sind im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes soll Fläche für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet umgewandelt werden.

Gem. § 8 (3) BauGB soll im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 121 „Oberbergstraße“ aufgestellt werden. Als nächster Schritt soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

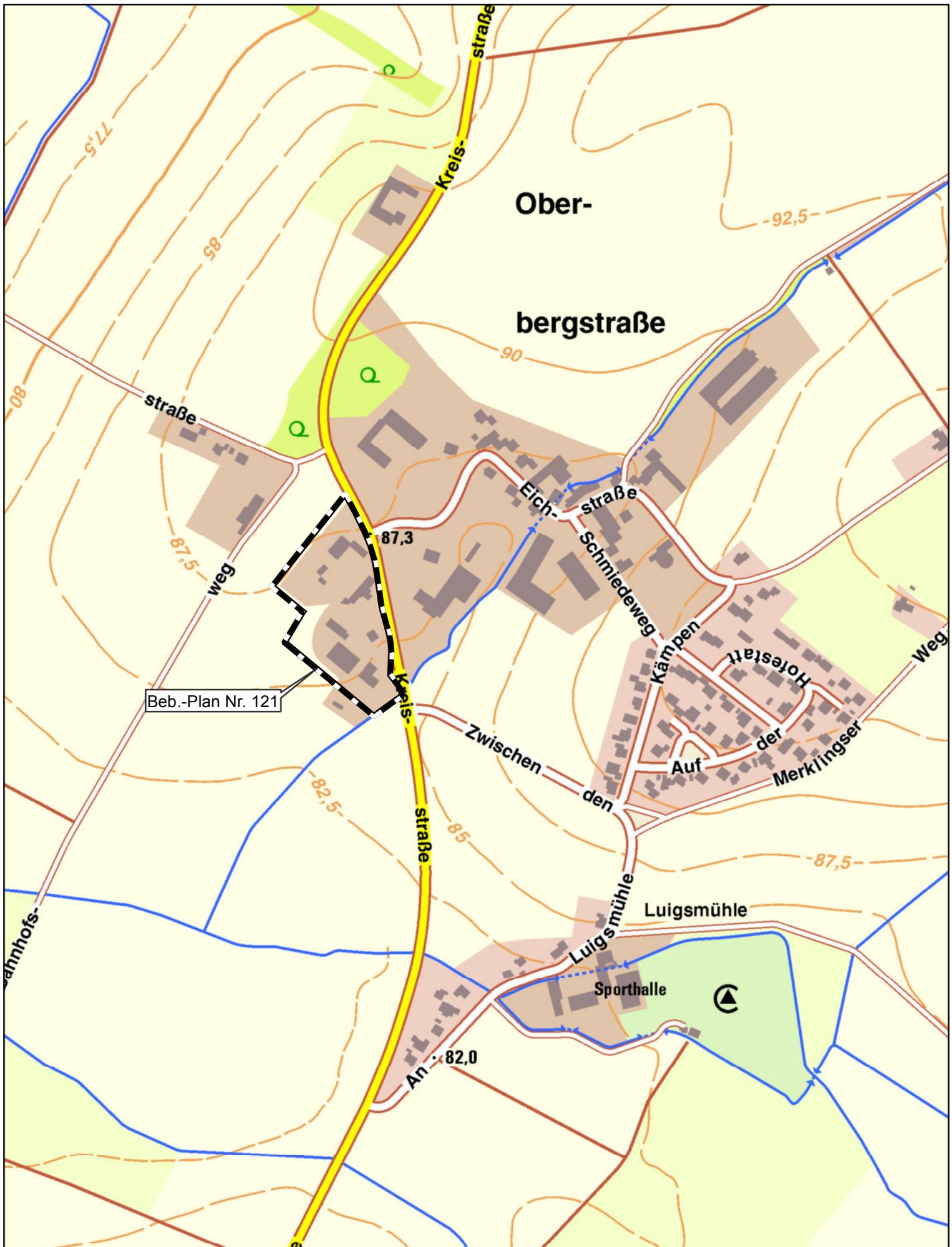
Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen

- a) die Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 121 „Oberbergstraße“ gem. § 2 (1) BauGB,
- 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

Anlagen

1. Übersichtsplan/Geltungsbereich
2. Vorentwurf

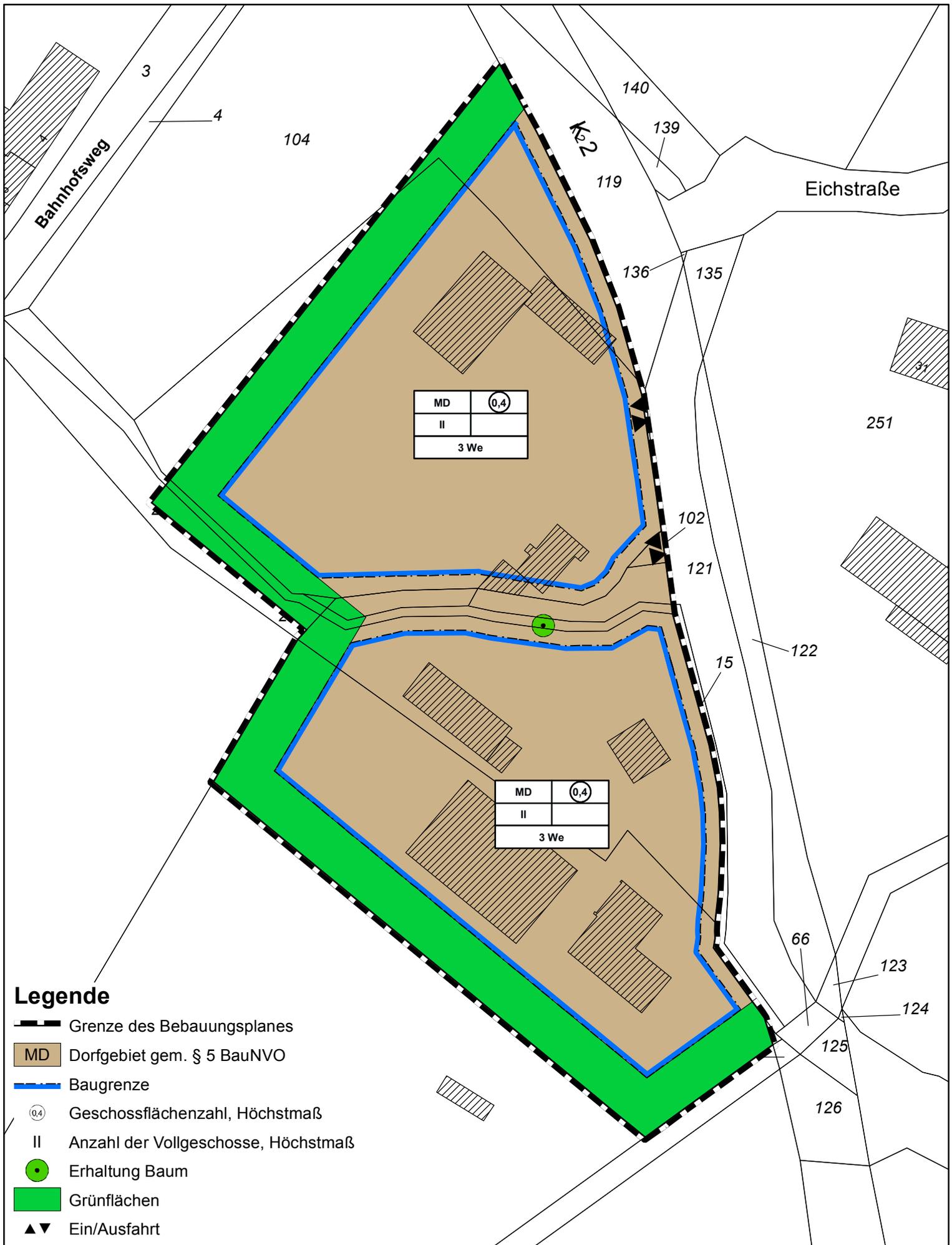


Beb.-Plan Nr. 121

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

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 431			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 25.02.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 20.01.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-Schu					

Titel: - 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)

Sachdarstellung:

Historische Altstadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 (Rechtskraft 05.12.1976) entspricht dem Geltungsbereich der Sanierungssatzung. Durch die Stadtsanierung wurde eine Verbesserung des Wohnumfeldes unter Einsatz hoher öffentlicher Förderungsmittel erreicht. Der historische Altstadtbereich hat an Attraktivität gewonnen. Erklärte Absicht der Stadt ist daher, die Instrumentarien von Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und Landesbauordnung zu nutzen, um die historische bedeutende, das Erscheinungsbild prägende Bausubstanz der Altstadt und den Stadtgrundriss zu erhalten und somit die Raumstruktur und Stadtsilhouette zu wahren. Dabei soll keinesfalls die historische Altstadt konserviert und neuen Bautätigkeiten verschlossen bleiben. Allerdings sind das Stadtbild zu pflegen und die bauliche Entwicklung auf die alten, über Jahrhunderte entstandenen Strukturen abzustimmen. Dies drückt sich auch dadurch aus, dass eine Denkmalebereichssatzung und eine Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich er-

lassen wurden. Ein weiterer Zielpunkt der Stadtentwicklungspolitik ist die Förderung der Wohnfunktion des Stadtkernes.

Quartier Kämperstraße / Steinerstraße

Zur Wahrung der städtebaulichen Ziele zum Erhalt der historischen Altstadt sowie der Förderung von Wohnfunktionen des Stadtkernes ist im Bereich der Immobilien Kämperstraße 2 (ehemals Fredrich & Neuschäfer) sowie Steinerstraße 44 dringender Handlungsbedarf gegeben. Jahrelanger Leerstand und ein beachtlicher Sanierungsstau des in der Denkmalliste der Stadt Werl eingetragenen Gebäudekomplexes Kämperstraße 2 werten das Quartier in städtebaulich prägnanter Lage am südlichen Eingang des historischen Stadtkernes und der Fußgängerzone stark ab. Bemühungen hier Abhilfe durch eine angemessene städtebauliche Aufwertung zu schaffen, waren bislang vergebens, so dass weiterhin ein großer Handlungsbedarf besteht, den städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

Denkmalschutz

Das Gebäude Kämperstraße 2 wird seit dem 17.12.1985 in der Denkmalliste der Stadt Werl geführt. Als Denkmal gelten das Wohn- und Geschäftshaus aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts mit Mansarddach und das Wirtschaftsgebäude, erbaut in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts, mit einem nur noch wenig erhaltenen Bohlenlamellendach. Die Gebäude bilden gemäß Auszug aus der Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl ein von der Steiner- in die Kämperstraße zurückgezogenes Ensemble und stellen mit ihrer drei- bzw. fünfachsigem Ausrichtung ein platzbildendes und -prägendes Element dar. In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts beherbergten das Wirtschaftsgebäude und die Stallungen die preussische Poststation Werl. Der Denkmalwert stützt sich somit insbesondere auf ortsgeschichtliche sowie städtebaulich-stadtgeschichtliche Aspekte.

Für die Gebäude „Kämperstraße 2“ liegt der Verwaltung seit dem 21.12.2015 ein Abbruchartrag vor, der zurzeit geprüft wird. Der Abbruchartrag beinhaltet neben den üblichen Antragsunterlagen auch eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung des Ertragswerts eines Baudenkmals in Werl nach Sanierung und Modernisierung unter Berücksichtigung steuerlicher Vorschriften zum 07. Juli 2015“. Eine Abbrucherlaubnis für ein Baudenkmal kann nur dann erteilt werden, wenn auch aus der Sicht eines dem Denkmalschutz gegenüber aufgeschlossenen Denkmaleigentümers keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht und das Denkmal auch praktisch nicht zu veräußern ist. Diese Nachweise wurden vom Bauherrn nachgefordert. Eine abschließende Prüfung des Antrages kann erst erfolgen, wenn alle erforderlichen Nachweise vorliegen.

Antrag der SPD-Fraktion Werl

Am 24.11.2015 stellte die SPD-Fraktion Werl einen „Antrag zur zügigen – bis Mitte 2016 – Überplanung des gesamten Quartiers hinter dem Steinertorplatz, Eingang Innenstadt mit der Immobilie „Fredrich & Neuschäfer“ und anliegende Grundstücke mit Gebäuden“ (s. Anlage 1). Demnach sollte das Quartier städtebaulich aufgewertet werden mit dem Ziel sozialen, altengerechten und Mehrgenerationenwohnraum zu schaffen.

Ein maßgeblicher Aspekt bezüglich der zeitlichen Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen ist hierbei die Klärung der denkmalrechtlichen Frage.

Für eine Behebung des städtebaulichen Missstandes im Quartier Kämperstraße / Steinerstraße nach heutigen Erwägungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung erscheint es sinnvoll, eine qualifizierte Bauleitplanung durchzuführen. Die Verwaltung schlägt vor, der Intention des Antrag der SPD folgend ein Verfahren zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sanierung Innenstadt I“ mit der im Folgenden beschriebenen Abgrenzung und den unten aufgeführten Zielen einzuleiten.

Abgrenzung der Planänderung und derzeitiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Sanierungsgebiet Innenstadt I" erstreckt sich im Zwickel zwischen Kämperstraße und Steinerstraße auf den Flurstücken 542, 543, 180 und 1279 der Flur 38 in der Gemarkung Werl. Hiervon sind die Grundstücke Kämperstraße 2, Steinerstraße 44 und die öffentliche Parkplatzfläche mit Treppenanlage und Grünflächen in der Kämperstraße gegenüber der Einmündung Tütelstraße erfasst (s. Anlage 2).

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Kerngebiet (MK) dargestellt.

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Sanierungsgebiet Innenstadt I" mit der 6. und der 11. Änderung des Bebauungsplanes abgedeckt. Im Bereich der 6. Bebauungsplanänderung (hier Teilbereich 6.5) auf der westlichen Seite der Steinerstraße zwischen der Straße Am Rykenberg und der Kämperstraße ist als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Daneben sind entlang der Steinerstraße Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung erhalten werden sollen, festgesetzt. Hier beträgt die maximal mögliche Gebäudehöhe vier Geschosse. Im hiervon zurückliegenden Bereich sowie entlang der Kämperstraße sind maximal dreigeschossige Gebäude zulässig. Als Dachform ist ein Satteldach festgesetzt. Dem Kerngebietscharakter entsprechend sind gem. § 7 Abs. 2 Punkt 6 BauNVO Wohnungen (*nur*) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig und es dürfen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen erst oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses, hier des Erdgeschosses, eingerichtet werden. (*Nur*) ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen, zugelassen werden. Gem. § 7 Abs.1 Nr. 2 BauNVO sind Vergnügungsstätten zulässig.

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde an der Kämperstraße eine öffentliche Parkfläche mit Treppen-, Grünanlagen und Fußwegen festgesetzt. Rechtskräftig wurden die Änderungen am 13.01.1985 bzw. am 07.12.2005.

Planungsziele

Städtebauliches Ziel ist es, dem Menschen einen Innenstadtbereich zur Verfügung zu stellen, der als Wohn-, Versorgungs-, Aufenthalts- und Kommunikationsraum für Bewohner der Stadt Werl und deren Besucher gleichermaßen attraktiv ist. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Bereich der Fußgängerzone Steinerstraße. Hierzu zählt konkret die städtebauliche Aufwertung und Wiederbelebung des Quartiers Kämperstraße / Steinerstraße. Dabei ist besonderer Wert auf die Architektur auf Grundlage der Gestaltungssatzung zu legen. Ggf. sind Vorgaben zur vertikalen Gliederung der Gebäudekörper sowie zur Abstufung der Gebäudehöhen in Anpassung an den benachbarten

Gebäudebestand erforderlich. Es sind u.a. die Fragen des Erhaltes des Denkmals Kämperstraße 2, der zulässigen Wohnnutzung sowie des Ausschlusses von Vergnügungsstätten zu behandeln. Auch ist im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes dem Aspekt der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes für alle Verkehrsteilnehmer sowie der Ausgestaltung der Kämperstraße im Süden des Gebäudekörpers Fredrich & Neuschäfer außerhalb des Plangebietes nachzugehen. Ggf. ist die der Kämperstraße zugewandte Baugrenze zur Erreichung eines großzügigeren Straßenraumes in nördliche Richtung zu verschieben oder aber zum Erhalt des historisch gefestigten engen Straßenverlaufs mit flankierenden Gebäudekörpern die Baugrenze so zu belassen, wie sie sich heute darstellt. Auch eine mögliche Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex Kämperstraße 2 mit einer Zufahrt von der Kämperstraße in der Nähe des öffentlichen Parkplatzes ist in Erwägung zu ziehen.

Die derzeitigen Festsetzungen im Bebauungsplan sind jedenfalls nicht ausreichend, um die Entwicklung des Quartiers nach heutigen Erwägungen zu steuern, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 angezeigt ist. Vor dem Hintergrund der gravierenden Veränderung im Einzelhandel durch E-Commerce und einer damit verbundenen rückläufigen Verkaufsflächennachfrage im Einzelhandel ist beabsichtigt, die derzeit geltende eingeschränkte Wohnnutzung im Quartier zu lockern und im rückwärtigen Bereich der Steinerstraße bzw. entlang der Kämperstraße anstelle des Kerngebietes ein Mischgebiet festzusetzen. Somit wird eine Gleichrangigkeit von Wohnnutzung und nicht störender gewerblicher Nutzung erzielt. Dabei kann eine Wohnnutzung auch im Erdgeschoss zugelassen werden. Entlang der Steinerstraße (hier Steinerstraße 44) soll weiterhin ein Kerngebiet zur Unterbringung von Handelsbetrieben oder Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung oder Kultur im Erdgeschoss und Dienstleistungen oder Wohnungen in den Obergeschossen festgesetzt werden. Gleichzeitig sollen zum Schutz der historischen Altstadt sowie zur Schaffung eines geschützten Wohnumfeldes Vergnügungsstätten sowohl im Kerngebiet entlang der Steinerstraße als auch im Mischgebiet ausgeschlossen werden. Weitere Aspekte einer Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich ggf. im Verfahrensprozess.

Die Entwicklung des Quartiers kann in enger Abstimmung mit dem Eigentümer / einem möglichen Investor erfolgen. Zur Sicherung der heutigen Planungsziele soll der Aufstellungsbeschluss zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sanierung Innenstadt I“ gefasst werden.

Weiteres Vorgehen

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses ist auf Grundlage der Planungsziele gemeinsam mit dem Eigentümer / einem Investor ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten.

Beschlussvorschlag:

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

Anlagen:

- 1 Antrag der SPD-Fraktion vom 24.11.2015
- 2 Übersichtsplan mit Geltungsbereich, Maßstab: 1:2.500

Sozialdemokratische Partei Deutschlands Fraktion im Rat der Stadt Werl

SPD-FRAKTION WERL | Melsterstr. 4 | 59457 Werl

Herrn Bürgermeister Grossmann

Im Hause

Vorsitzender:
Meinhard Esser
Westöner-Schützenstr. 15
59457 Werl

Stell. Vorsitzende:
Angelika Schritt
Hohe Fahrt 17
59457 Werl

SPD – Büro:
Melsterstraße 4
59457 Werl
Tel.: 02922 – 52 43

Email: fraktion@spd-werl.de
<http://www.spd-werl.de>

Werl, 24.11.2015

Antrag zur zügigen –bis Mitte 2016- Überplanung des gesamten Quartiers hinter dem Steinertor-Platz, Eingang Innenstadt mit der Immobilie „Fredrich & Neuschäfer und anliegende Grundstücke mit Gebäuden

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Grossmann,

die denkmalgeschützte Immobilie „Fredrich & Neuschäfer grenzt in südlicher Richtung ca. 100 m an die Kämperstraße. Auf der gesamten Länge der südlichen Seite löst sich der Außenputz und könnte zur Gefahr für Personen werden, wenn sich Putzteile lösen und auf den sehr schmalen Bürgersteig fallen.

Die Gestaltung des Steinertorplatzes ist optisch sehr gelungen und lädt die Menschen ein, die Fußgängerzone „Steinerstraße“ und die Innenstadt mit dem historischen Kern unserer Wallfahrtsstadt zu besuchen.

Sobald aber das oben bereits beschriebene Quartier betreten wird, erhalten die Besucher ein sinnbildliches „Halt! Nicht weiter zum „Historischen Stadtkern“ gehen!“

Es bedarf einer dringenden kurzfristigen –Mitte 2016- Überplanung des Quartiers. Es müssen kurzfristig verwaltungsseitig alle zu aktualisieren Pläne vorbereitet werden. Es muss auch kurzfristig darüber nachgedacht werden, ob es noch sinnvoll ist, das Gebäude unter Denkmalschutz zu belassen.

Es bietet sich auch die Möglichkeit der Auslobung eines planungs- und architektonischen Wettbewerbs an. Als Vorgaben sollte sozialer, altengerechter und Mehrgenerationswohnraum sein.



Wir könnten uns vorstellen, dass Investoren großes Interesse an diesen dargestellten Möglichkeiten entwickeln.

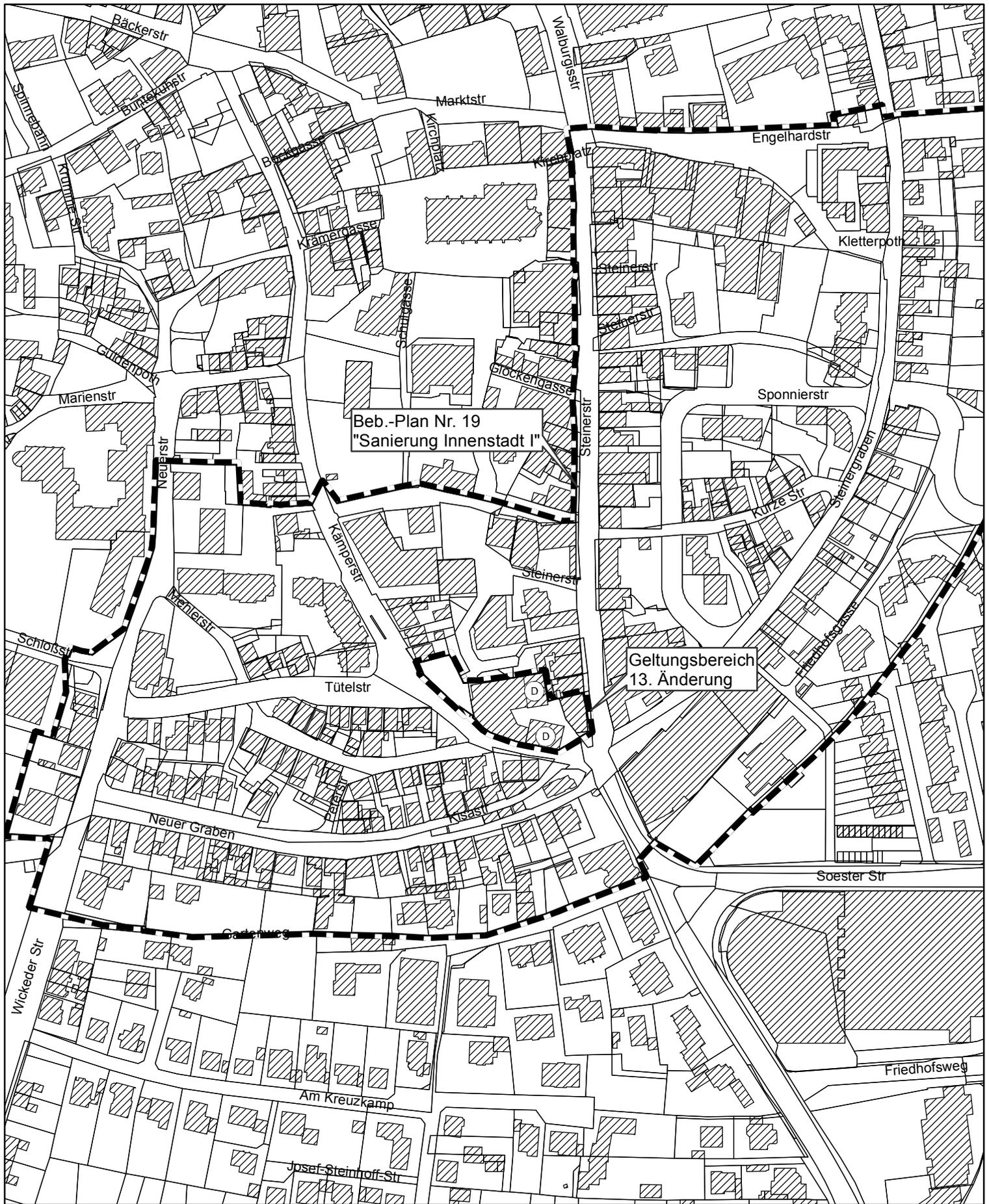
Freundliche Grüße

Gez.

Gez.

Hans Jürgen Stache
Ratsherr

Meinhard Esser
Fraktionsvorsitzender



Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 408			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 25.02.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 18.01.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-Schu					

Titel:

Landesentwicklungsplan NRW, Entwurf Stand 22.09.2015

Sachdarstellung:

Die Landesregierung hat in ihren Sitzungen am 28.04.2015, am 23.06.2015 und am 22.09.2015 den Entwurf des Landesentwicklungsplans vom 25.06.2013 (LEP-Entwurf) nach Auswertung der im Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen beraten und beschlossen, ihn in wesentlichen Teilen zu ändern. Anfang Oktober 2015 legte die Staatskanzlei den überarbeiteten LEP-Entwurf vor und gab der Öffentlichkeit, den Trägern öffentlicher Belange und den Gemeinden Gelegenheit zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.01.2016.

Der überarbeitete Entwurf (22.09.2015) liegt in digitaler Form als Gegenüberstellung mit dem ersten Entwurf (25.06.2013) vor und kann auf der Internetseite der Landesplanung unter www.land.nrw/de/thema/landesplanung eingesehen werden. In der „Synopsis – Stellungnahmen der Institutionen (S-Z)“ / „Synopsis zum Entwurf des Landesentwicklungsplans“ (Stand 05.10.2015) sind auf den Seiten 1372 bis 1425 zu den ID 3260 bis 3294 die von der Stadt Werl im ersten Beteiligungsverfahren vorgebrachten Aspekte und deren „Erwiderung“ durch die Staatskanzlei abgebildet.

Die Verwaltung hat gemeinsam mit der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung Werl, GWS, den überarbeiteten Entwurf geprüft, die als Anlage angeführte Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl formuliert und diese vorbehalt-

lich eines politischen Beschlusses zur Wahrung der Frist am 14.01.2016 an die Staatskanzlei versandt.

Wenngleich verschiedene Anregungen und Bedenken der Stadt Werl u.a. Beteiligter in der Überarbeitung des Entwurfs u.a. durch Umwandlung von Zielen zu Grundsätzen berücksichtigt wurden (z.B. Klimaschutzplan, flächensparende Siedlungsentwicklung 5 ha in 2020), sind insbesondere die bereits aus dem sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel übernommenen Regelungen zur Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen unverändert geblieben.

Auch haben die Einwendungen der Stadt Werl zur Bedarfsermittlung von Wohn- und Wirtschaftssiedlungsflächen keine zufriedenstellende Berücksichtigung erfahren. Hierzu, zu einigen Bedenken bezüglich der Einzelhandelssteuerung und grundsätzlich zu Eingriffen der Landesplanungsbehörde in die kommunale Planungshoheit wird in der erneuten Stellungnahme eingegangen. Allerdings werden angesichts der bereits sehr substantiierten Einwendungen der Stadt Werl aus dem Monat Februar 2014 im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens die Argumente nicht vollumfänglich wiederholt, sondern im Wesentlichen auf die Stellungnahme vom Februar 2014 verwiesen und um Berücksichtigung gebeten, sofern den Einwendungen nicht durch die Änderungen im Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen vom 22.09.2015 abgeholfen worden ist. (Zur Stellungnahme der Stadt Werl vom Februar 2014 siehe Beschlussvorlage Nr. 993 zur Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 18.02.2014.)

Beschlussvorschlag:

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

Anlage:

Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl zum Entwurf des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen vom 22.09.2015

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

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 428			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschuss <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 25.02.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input checked="" type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 09.02.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61/Eick					

Titel: Ausbau des Gehweges Neheimer Straße

Hier: Freigabe der Maßnahme zur weiterführenden Planung

Sachdarstellung:

Die Neheimer Straße gehört zu den verkehrswichtigen Straßen im Zentralort Werl. Ausgehend von der Kreuzung Waltringer Weg/ Hellweg/ Steinerstraße/ Wulf-Hefe-Straße verbindet die Neheimer Straße den Innenstadtbereich mit der L969, der Autobahnabfahrt bzw. -auffahrt Werl Süd der A44 und im weiteren Verlauf mit der Gemeinde Ense-Bremen. Die Bushaltestellen an der Neheimer Straße werden von der Busgesellschaft „Busverkehr Ruhr-Sieg GmbH“ mit der Linie R43 angefahren. Die Linie verbindet Werl – Ense-Bremen und Neheim-Hüsten. Die zwei vorhandenen Bushaltestellen an der Neheimer Straße sind nicht barrierefrei. Zu der direkt an der Straße gelegenen Wohnbebauung befindet sich im östlichen Nahbereich der Neheimer Straße ein neues Wohnbaugebiet (An Sanders Steinbruch) und im westlichen rückwärtigen Gebiet das Wohngebiet „Hohe Fahrt“. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (breite Fahrbahn, stadteinwärts Gefällstrecke) wird die vorgeschriebene Geschwindigkeit regelmäßig überschritten. Eine Querung der Neheimer Straße für Fußgänger wird aufgrund dieser Gegebenheiten erschwert. Die einzige Querungshilfe befindet sich im Bereich des Kreisverkehrs an der Kreuzung Hellweg/ Waltringer Weg/ Neheimer Straße/ Wulf-Hefe-Straße/ Steinerstraße. Ein durchgängiger Gehweg ist auf der östlichen Seite der Neheimer Straße nicht vorhanden.

Querungshilfen

Seitens der Bürgerschaft (An Sanders Steinbruch) und der SPD-Fraktion wurde die Möglichkeit, Querungshilfen herzustellen thematisiert. Zwei Maßnahmen, die zu einer sichereren Fußgängerquerung beitragen sollten, wurden in der verwaltungsinternen Verkehrsbesprechung am 26.11.2013 vorgestellt.

Variante 1 sieht die Markierung eines Fußgängerüberweges vor. Diese Querungshilfe sollte ähnlich wie die an der Straße Hellweg aufgebaut werden. Für diese Querungsstelle müssten die Bordsteine abgesenkt, die Beleuchtung ergänzt und Fahrbahnmarkierungen aufgebracht werden. Diese Maßnahme wurde seitens der Mitglieder der Verkehrsbesprechung jedoch verkehrssicherheitstechnisch als unzureichend angesehen. Eine markierte Querungshilfe vermittelt oft eine Sicherheit, die in der Praxis jedoch nicht gegeben ist. Fußgänger müssen sich -auch wenn sie durch den Fußgängerüberweg bevorrechtigt sind - gleichzeitig auf den stadteinwärts- und stadtauswärts fahrenden Verkehr konzentrieren. Hauptkritikpunkt war hier die Gefällstrecke stadteinwärts, da in diesem Fall eine Verminderung der Fahrgeschwindigkeit des Kfz-Verkehrs durch eine „einfache“ Markierung nicht zu erwarten ist.

Variante 2 sah den Bau einer Querungsinsel vor. Für diese Querungsstelle müssten die Bordsteine abgesenkt, die Beleuchtung ergänzt, eine Querungsinsel im Fahrbahnbereich hergestellt und die Fahrbahnmarkierung ergänzt werden. Durch die Einengung der Fahrbahn durch eine bauliche Veränderung der Fahrbahn ist eine Reduzierung der Geschwindigkeit zu erwarten. Fußgänger müssen sich beim Überqueren jeweils nur auf eine Fahrspur konzentrieren. Dieser Querungsmöglichkeit wird von den Mitgliedern der Verkehrsbesprechung ein deutlicher Vorzug gegeben.

Seitens der SPD-Fraktion wurde die Frage nach einer weiteren Querungsstelle im Bereich der Neheimer Straße Hs.- Nr. 19/ Zugang Friedhof angefragt. Wie im Luftbild zu erkennen würde diese Querungsstelle u.a. für das Wohngebiet im Bereich der Straße Hohe Fahrt eine verbesserte fußläufige Verknüpfung zum Friedhof sicherstellen.

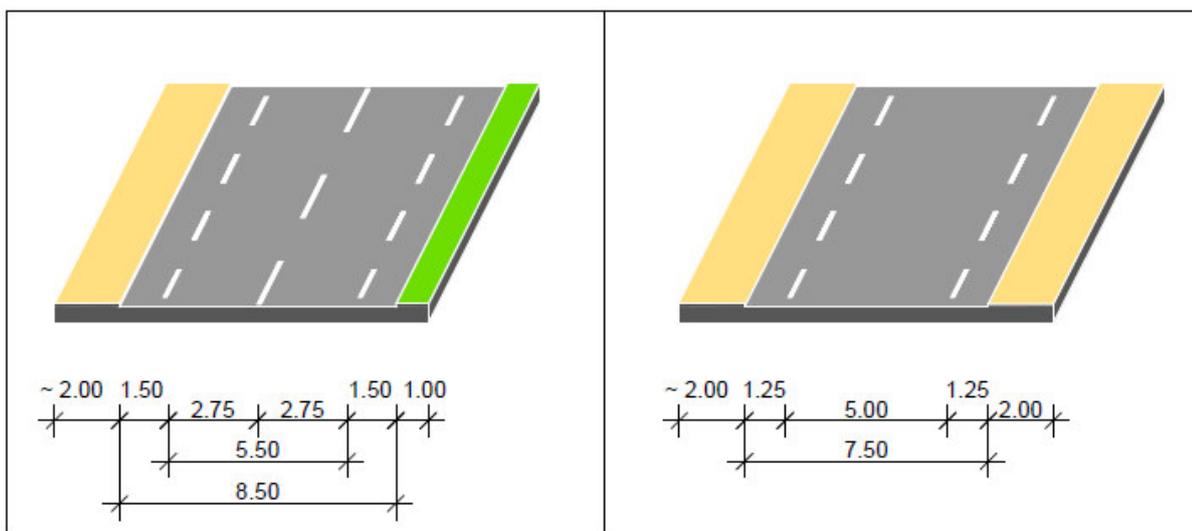


Verbindung Hohe Fahrt/ Friedhof

Gehweg

Die Neheimer Straße ist beidseitig bebaut, auf der östlichen Seite der Neheimer Straße grenzt zudem das Wohnbaugebiet „An Sanders Steinbruch“ an. Aufgrund der beidseitigen Bebauung der Neheimer Straße empfiehlt die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Rast 06) das Anlegen von beidseitigen durchgängigen Gehwegen. In der Örtlichkeit ist festzustellen, dass sich im östlichen Fahrbahnseitenraum bereits ein „Trampelpfad“ befindet. Weiterhin ist zu beobachten wie Personen den Angebotsstreifen für den Radverkehr als Gehweg benutzen.

Um auf der östlichen Fahrbahnseite der Neheimer Straße einen durchgängigen Gehweg mit einer Mindestbreite von ca. 2,00m errichten zu können, ist es notwendig den bestehenden Fahrbahnquerschnitt von ca. 8,50m auf 7,50m zu reduzieren. Durch die Verkleinerung des Straßenquerschnittes ist das Anlegen von Angebotsstreifen für den Radverkehr nur mit der Mindestbreite von jeweils 1,25 m möglich. Die verbleibende Fahrbahngasse wäre somit 5,00 m breit und dürfte nicht mit einer Leitlinie in der Fahrbahnmitte markiert werden. Beim Begegnungsfall von größeren Fahrzeugen wie z.B. Lkw's müssen diese auf den jeweiligen Angebotsstreifen ausweichen (siehe Regelquerschnitte). Der Ausbaubereich erstreckt sich vom „Zugang Friedhof“ bis zur Straße „An Sanders Steinbruch“ Die Ausbaulänge beträgt ca. 310m. In diesem Ausbaubereich befindet sich eine Bushaltestelle. Vorab wurde für den barrierefreien Ausbau dieser und der gegenüber liegenden Bushaltestelle eine Förderanmeldung bei der zuständigen Bewilligungsbehörde gestellt.



Regelquerschnitte Bestand/ Planung

Bushaltestelle Neheimer Straße (östliche Fahrbahnseite/stadteinwärts)

Die Wartefläche bzw. der Gehweg in diesem Bereich ist nur in Form einer ungebundenen Fahrbahnbefestigung vorhanden. Die Barrierefreiheit ist durch die Oberflächenbefestigung nicht gegeben. Der einfache Austausch der vorhandenen Bordsteine durch Busbordsteine ist in diesem Fall nicht sinnvoll, da die ungünstige Geometrie der Busbucht ein präzises Anfahren an den Bord nicht ermöglichen würde. Die Planung sieht daher die Umgestaltung der Busbuchten zu Buskaps vor. Der gewonnene Raum kann so als Wartefläche für die Fahrgäste jeweils mit einem Wetterschutz ausgestattet werden.

Bushaltestelle Neheimer Straße (westliche Fahrbahnseite/stadtauswärts)

Die Gehweg- / Wartefläche in den Bereichen der Bushaltestellen betragen lediglich ca. 1,40m und sind daher für den barrierefreien Ausbau als nicht ausreichend zu betrachten. Der einfache Austausch der vorhandenen Bordsteine durch Busbordsteine ist, wie bei der östlichen Haltestelle nicht sinnvoll, da die ungünstige Geometrie der Busbucht auch hier ein präzises Anfahren an den Bord nicht ermöglichen würde. Die Planung sieht daher auch hier die Umgestaltung der Busbucht zu einem Buskap vor. Der gewonnene Raum soll als Wartefläche für die Fahrgäste mit einem Wetterschutz ausgestattet werden.



Ausbaubereich



Ausbaubereich

Kosten

Die Baumaßnahme löst für die Anliegergrundstücke an der Neheimer Straße eine Beitragspflicht nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Werl aus.

Die Kosten für den Ausbau der Bushaltestellen, die Errichtung eines durchgängig ca. 2,00m breiten Gehwegs und der Bau von zwei Querungsinseln betragen nach einer ersten Kostenschätzung ca. 220.000 €. Der Umbau der Bushaltestellen ist förderfähig. Die Förderhöhe für die Haltestellenbereiche beträgt 90% des städtischen Anteils (Kosten nach Abzug der Anliegerbeiträge).

Im weiteren Verlauf der Planung sollen weitere bzw. andere Fördermöglichkeiten geprüft werden.

Beschlussvorschlag:

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.

Anhang

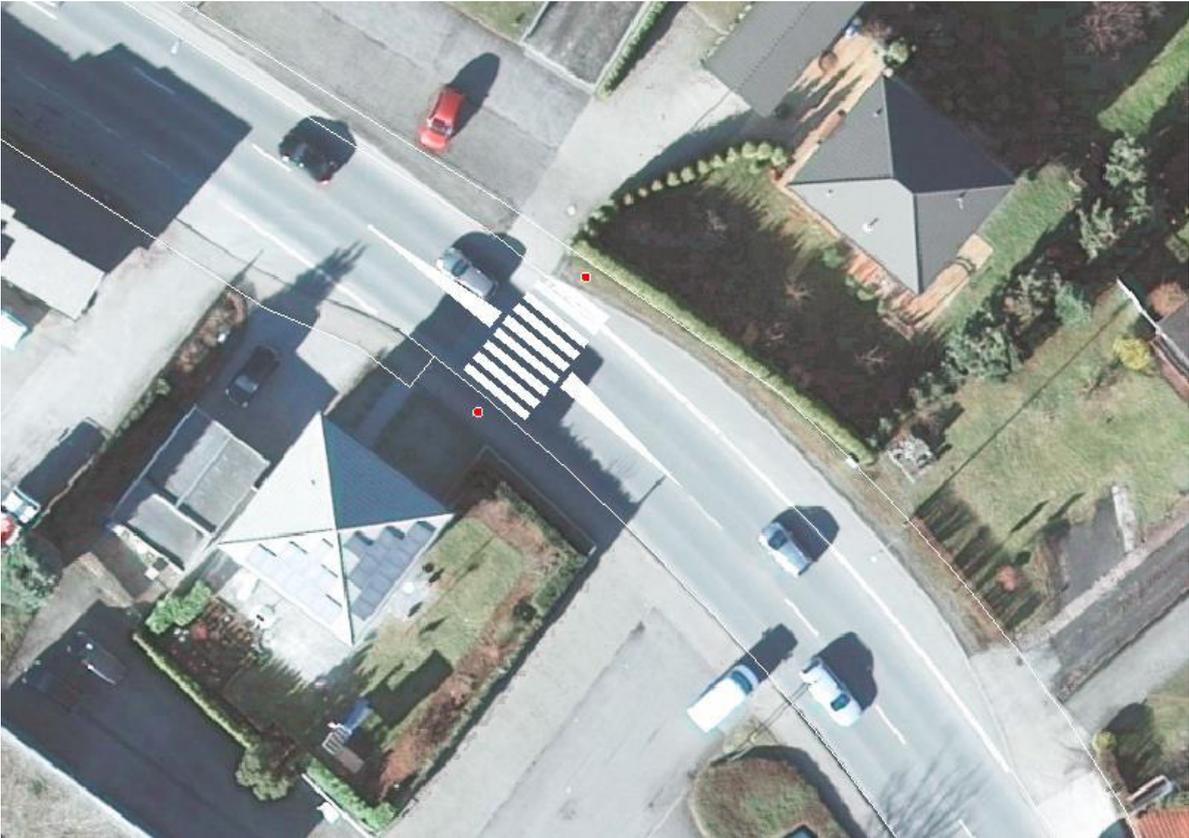


Bild 1: Markierung eines Fußgängerüberweges



Bild 2: Bau einer Fußgängerquerungsinsel



Bild 3 „Trampelpfad“ im östlichen Fahrbahnseitenraum



Bild 4: Bushaltestelle Neheimer Straße (östliche Fahrbahnseite)



Bild 5: Bushaltestelle Neheimer Straße (östliche Fahrbahnseite)



Bild 6: Bushaltestelle Neheimer Straße (westliche Fahrbahnseite)

Wallfahrtsstadt Werl	Der Bürgermeister
Mitteilung zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des	Nr. 427
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschuss <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates	am 25.02.2016 am am

Datum: 08.02.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
AZ 61-Re		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
Abt. 61					

Titel: Siedlungs- und Verkehrsflächenkonzept

Sachdarstellung:

Anlass

Der Wallfahrtsstadt Werl liegen verschiedene Anträge / Anfragen zur Entwicklung von Wohnbauflächen an den Siedlungsrändern vor. Aufgrund dieser Anträge / Anfragen und grundsätzlich vorhandener Reserveflächen und Baulücken für die Innenentwicklung besteht Handlungsbedarf, für die zukünftige Siedlungsentwicklung die richtigen Schwerpunkte zu setzen.

Des Weiteren beschloss der Rat der Wallfahrtsstadt Werl am 16.12.2015, dass in Bezug auf den Antrag der SPD vom 23.11.2015 im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss die notwendigen Details zur Erstellung eines aktuellen Verkehrsentwicklungsplanes festgelegt werden und die Verwaltung hierzu ein Anforderungsprofil erstellt.

Aufgrund dessen beabsichtigt die Verwaltung, einen Orientierungsrahmen für die zukünftige Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung der Wallfahrtsstadt Werl zu setzen und auf dieser Grundlage über beantragte Wohnbauflächen zu entscheiden sowie Aussagen für die Verkehrsentwicklung zu treffen.

Eine integrierte Entwicklungsplanung berücksichtigt alle Parameter, die die Entwicklung beeinflussen. Dabei sind demografische Effekte für die Entwicklung der Verkehrssysteme ebenso von Bedeutung, wie die wirtschaftliche Entwicklung, Energieeffizienz, Umwelt- und Gesundheitsschutz, Chancenwahrung, Tourismus und andere Felder. Verschiebungen in der Stadt- und Regionalstruktur haben mittelbare Wirkungen auf die Verkehrssysteme.

Siedlungs- und Verkehrsentwicklung stehen in einem engen Zusammenhang. Beide berücksichtigen nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit soziale, ökologische und wirtschaftliche Aspekte und sind als dynamische Prozesse zu verstehen, da sie fortwährend an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen sind.

In Zukunft wird die Wallfahrtsstadt Werl mit wirtschaftlichen und demografischen Veränderungen sowie steigenden Anforderungen an den Klima- und Umweltschutz umgehen müssen. In einem Siedlungs- und Verkehrsflächenkonzept sollen daher - basierend auf einem gesamtstädtischen Leitbild - kurz-, mittel- bis langfristige Ziele für die Stadtentwicklung formuliert, Handlungsschwerpunkte gesetzt und einzelne Maßnahmen beschrieben werden.

Das Siedlungs- und Verkehrsflächenkonzept enthält einen Analyseteil - basierend auf statistische Daten und auf einer Bilanz der verkehrlichen Entwicklung seit der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplanes im Jahr 1993 - sowie die Formulierung eines gesamtstädtischen Leitbildes und eine Aufstellung der sich daraus ergebenden Ziele.

Das Konzept beinhaltet auch die Beteiligung der Öffentlichkeit, um Chancen zu nutzen und schließlich eine möglichst breite Akzeptanz zu erzielen.

weiteres Vorgehen

Das Siedlungs- und Verkehrsflächenkonzept enthält übergeordnete Zielformulierungen. Darauf aufbauend werden - getrennt nach Siedlungsflächen (A) und Verkehrsflächen (B) - konkrete Handlungsfelder und Maßnahmen herausgearbeitet.

A) Siedlungsflächenentwicklung

In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 25.02.2016 werden anhand einer Präsentation mögliche Themenschwerpunkte eines Siedlungs- und Verkehrsflächenkonzeptes vorgestellt. Dabei werden auch die verschiedenen Anträge / Anfragen zur Entwicklung von Wohnbauflächen sowie vorhandene Nachverdichtungspotenziale (Reserveflächen / Baulücken) im Stadtgebiet und in den Ortsteilen erläutert. Zudem werden auf der Grundlage des von der Verwaltung vorgeschlagenen Leitbildes erste Einschätzungen zum weiteren Prozedere (u. a. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung) gegeben.

Bei den Anträgen / Anfragen zur Entwicklung von Wohnbauflächen handelt es sich überwiegend um Flächen im Außenbereich, aber auch um Flächen in bereits qualifiziert überplanten Bereichen. In diesem Zusammenhang werden bestehende Schwierigkeiten (z. B. hinsichtlich der Erschließung) aufgezeigt, die dazu führen, dass derzeit keine Baugenehmigungen erteilt werden können.

B) Verkehrsflächenentwicklung

In einem ersten Schritt sollen auf Grundlage der Verkehrszahlen aus der Straßenverkehrszählung 2015 (Zahlen werden wahrscheinlich im August 2016 vom Landesbetrieb Straßenbau NRW zur Verfügung gestellt) und evtl. ergänzenden Zählungen mit einer Stärken-Schwächen-Analyse des Hauptverkehrsstraßennetzes begonnen und darauf aufbauend Handlungsschwerpunkte vorgeschlagen werden. Die Verwaltung wird hierzu Angebote von Fachbüros einholen.

Das Ergebnis hinsichtlich Finanzierung und Inhalt wird den zuständigen Ausschüssen vorgelegt und anschließend ein Auftrag erteilt. Mit dem beauftragten Fachbüro wird die Öffentlichkeit bei der Erstellung eines Verkehrsentwicklungsplanes eingebunden.

In weiteren Schritten sind Themen wie Fuß- und Radverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, ruhender Verkehr und ggfls. ein Mobilitätsmanagement zu behandeln mit dem Ziel einen Verkehrsentwicklungsplan für alle Verkehrsarten zu erstellen.