

## Niederschrift Nr. 2/2016

über die öffentliche Sitzung des  
Planungs-, Bau- und Umweltausschusses  
am Donnerstag, dem 23. Juni 2016, 18.00 Uhr.

Unter dem Vorsitz des Ratsherrn Eifler sind anwesend:

Mitglieder: Frauen Vorwerk-Rosendahl, Patzer und Kammer (f. Dr. Koepsel), die Herren Westervoß, Sommerfeld, Böllhoff (bis Top I/14), Becker, Wenninghoff, Esser, Nordmann, Quint (f. Weber), Meerkötter, Dr. Tschesch-Riemann (f. Friebe-Wieschhoff), May (f. Dißelhoff), Scheer, Kubath, Nabers, Sprenger, Cloer und Wiemhöfer

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

### I. Öffentliche Sitzung

#### **Tagesordnung:**

#### **TOP Vorlage Tagesordnungspunkt**

**Nr. Nr.**

---

- |   |     |  |
|---|-----|--|
| 1 |     | Feststellung der fristgerechten und ordnungsgemäßen Einladung sowie der Beschlussfähigkeit; Hinweis auf das Mitwirkungsverbot gem. § 31 GO   |
| 2 |     | Einwohnerfragestunde   |
| 3 | 465 | 88. Änderung des Flächennutzungsplanes (Werkzeugfachmarkt Hammer Straße)<br>hier: - Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier: öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB<br>- Freigabe zur Beteiligung der Behörden; hier: Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB           |
| 4 | 466 | 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“<br>hier: - Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier: öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB<br>- Freigabe zur Beteiligung der Behörden; hier: Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB |
| 5 | 473 | Bebauungsplan Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“<br>hier: - Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  |

- die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und
  - die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- 6     467     1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43b "Kälbermarkt"  
hier: Einleitung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren)
- 7     474     Bebauungsplan Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“  
hier: - Beschluss über die Abwägung der Anregungen der in der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB  
- Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- 8     476     5. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Olakenweg“  
hier: -Einleitung des Verfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)  
- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  
- Freigabe zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- 9     475     4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“  
hier: -Einleitung des Verfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)  
- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  
- Freigabe zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- 10    479     Einzelhandelskonzept für die Wallfahrtsstadt Werl
- 11    471     Kreisverkehr Bahnhofstraße / Eingang Kurpark
- 12    472     Ausbau der Straße In der Boke zwischen Holtum und Büderich
- 13    469     Ausbau der Harkortstraße  
hier: Freigabe zur Bürgerinformation
- Mitteilungen:
- 14    468     Dorffinnenentwicklungskonzept (DIEK) Büderich
- 15    477     Wohnflächenentwicklung
- 16    458     Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern an der Unnaer Straße 70

Anfrage:

Anträge:

---

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

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

Herr Scheer hätte gerne den Top I/15 „Wohnflächenentwicklung“ als Vorlage, damit darüber ordentlich diskutiert werden könne, fand aber im Ausschuss keine Akzeptanz darüber.

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

Die Frage einer Werler Bürgerin zu der geplanten Zufahrt für zwei Mehrfamilienwohnhäuser an der Unnaer Straße 70 entlang ihres Grundstückes wird von der Verwaltung beantwortet.

Die Frage einer Werler Bürgerin über Lärmimmissionen und Sichtschutz an ihrem Grundstück im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet der 5. Änderung des Beb.-Planes Nr. 16 „Olakenweg“ wird von der Verwaltung beantwortet.

**TOP I/3-465:    **88. Änderung des Flächennutzungsplanes (Werkzeugfachmarkt Hammer Straße)****

- hier:- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier: öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Freigabe zur Beteiligung der Behörden; hier: Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gibt dem Rat folgende Beschlussempfehlung:

- a) Die Stellungnahmen der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Verfahren vorgebrachten Anregungen gem. §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“ werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
- b) Die Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

- c) Die Freigabe zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen  
9 Nein-Stimmen

**TOP I/4-466: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“**

- hier: - Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier: öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
- Freigabe zur Beteiligung der Behörden; hier: Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gibt dem Rat folgende Beschlussempfehlung:

- a) Die Stellungnahmen der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Verfahren vorgebrachten Anregungen gem. §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“ werden zustimmend zur Kenntnis genommen.  
b) Die Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.  
c) Die Freigabe zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs zur 9. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen  
9 Nein-Stimmen

**TOP I/5-473: Bebauungsplan Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“**

- hier:- Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  
- die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und  
- die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

- B Es wird beschlossen,  
a) die Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 2 (1) BauGB (Anlage 3,4 und 5 aus Vorlage-Nr. 473),  
b) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und  
c) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/6-467: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43b "Kälbermarkt"**

hier: Einleitung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes  
Verfahren)

- B Es wird die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43b  
„Kälbermarkt“ gem. § 13 a beschlossen (Anlage 1 aus Vorlage-Nr. 467).

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/7-474: Bebauungsplan Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“**

hier: - Beschluss über die Abwägung der Anregungen der in der  
frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB  
eingegangenen Stellungnahmen  
- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2)  
BauGB  
- Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

- B Es wird beschlossen,  
a) die Abwägung über die während der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3  
(1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan  
Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“(Anlage 1 aus Vorlage-Nr.474),  
b) die Freigabe der Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2)  
BauGB (Anlage 2 und 3 aus Vorlage-Nr. 474)  
c) die Freigabe der Unterlagen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/8-476: 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Olakenweg“**

hier: -Einleitung des Verfahrens nach § 13a BauGB  
(beschleunigtes Verfahren)  
- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier die  
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  
- Freigabe zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden  
und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2)  
BauGB

- B Es wird beschlossen,  
a) die Einleitung eines Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.  
16 „Olakenweg“ gem. § 13a BauGB (Anlage1, 3 und4 aus Vorlage-Nr.476),  
b) die Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier die Auslegung gem. §  
3 (2) BauGB,  
c) die Freigabe zur Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden  
und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/9-475: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“**

hier: -Einleitung des Verfahrens nach § 13a BauGB  
(beschleunigtes Verfahren)

- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
- Freigabe zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

- B Es wird beschlossen,
- a) die Einleitung eines Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße/Bergstraßer Weg“ gem. § 13a BauGB (Anlage 1,3 und 4 aus Vorlage-Nr.475),
  - b) die Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
  - c) die Freigabe zur Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Abstimmungsergebnis: 1 Stimmenthaltung  
16 Ja-Stimmen

**TOP I/10-479: Einzelhandelskonzept für die Wallfahrtsstadt Werl**

Nach einer längeren Diskussion besteht Einigkeit, dass auf der Grundlage des SPD-Antrages und mit einer ausführlichen Darstellung durch die Verwaltung eine erneute Beratung im nächsten Planungs-, Bau- und Umweltausschusses stattfindet.

**TOP I/11-471: Kreisverkehr Bahnhofstraße / Eingang Kurpark**

- B Es wird beschlossen,  
Der Planungs- und Bau- und Umweltausschuss nimmt die Vorentwurfsplanung „Kreisverkehr Hammer Straße/ Bahnhofstraße und Platzplanung“ zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt den Rat, beide Maßnahmen (Kreisverkehr und Platzplanung) in das Investitionsprogramm der Wallfahrtsstadt Werl aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/12-472: Ausbau der Straße In der Boke zwischen Holtum und Buderich**

- B Es wird beschlossen,  
Der Planungs- und Bau- und Umweltausschuss nimmt die Entwurfsplanung der Straßenbaumaßnahme „In der Boke“ zustimmend zur Kenntnis. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, für das Bauprojekt einen Förderantrag bei der Bezirksregierung Arnsberg zu stellen und die Planung weiterzuführen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/13-469: Ausbau der Harkortstraße**

hier: Freigabe zur Bürgerinformation

- B Es wird beschlossen,  
die vorgestellte Planung zum Ausbau der Harkortstraße zustimmend zur  
Kenntnis zu nehmen und zur Bürgerinformation freizugeben.

Abstimmungsergebnis: 1 Stimmenthaltung  
16 Ja-Stimmen

**TOP I/14-468: Dorffinnenentwicklungskonzept (DIEK) Büderich**

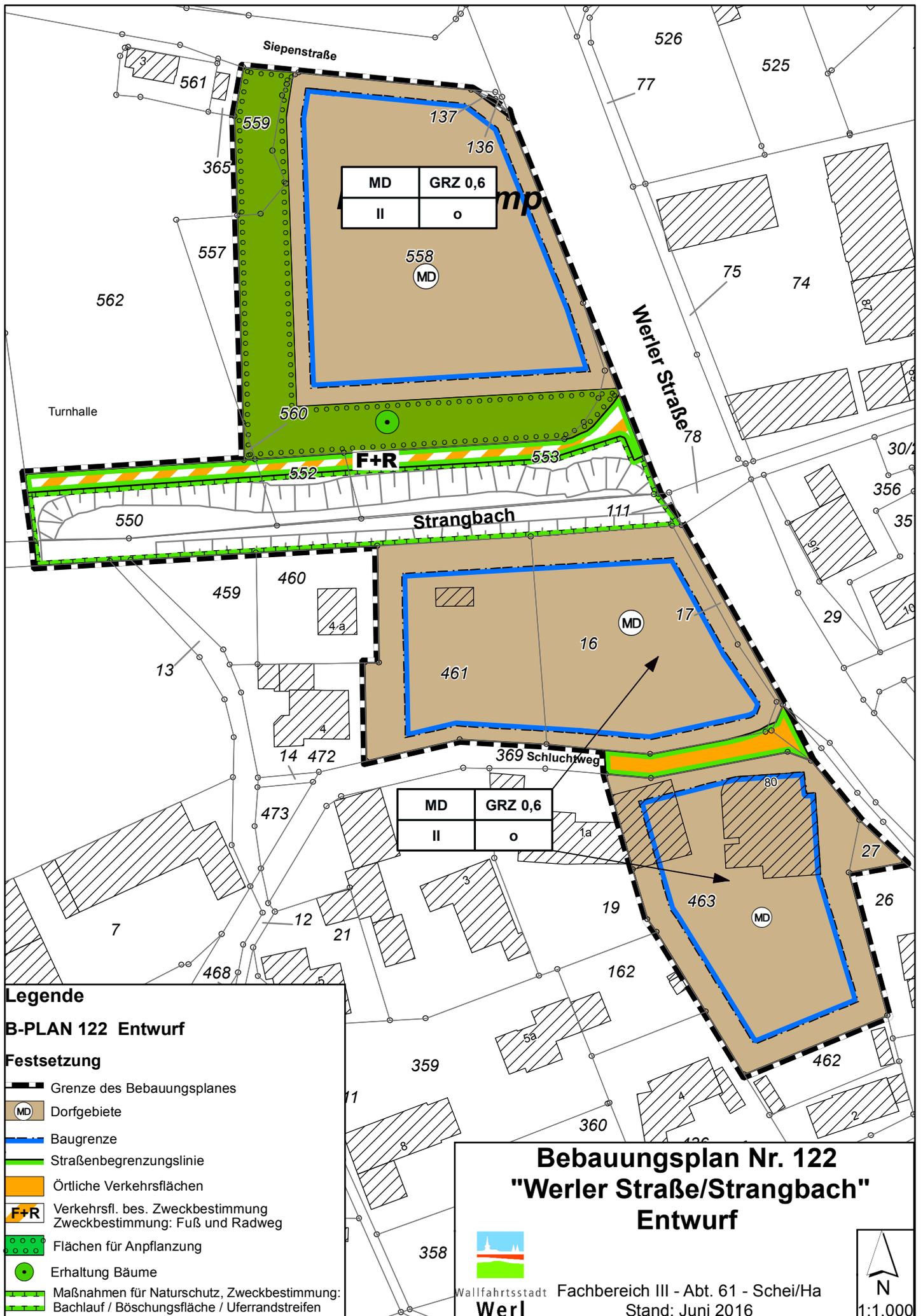
**TOP I/15-477: Wohnflächenentwicklung**

**TOP I/16-458: Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern an der  
Unnaer Straße 70**

**Anfragen:**

**Anträge:**





**Legende**

**B-PLAN 122 Entwurf**

**Festsetzung**

-  Grenze des Bebauungsplanes
-  Dorfgebiete
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Örtliche Verkehrsflächen
-  Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Fuß und Radweg
-  Flächen für Anpflanzung
-  Erhaltung Bäume
-  Maßnahmen für Naturschutz, Zweckbestimmung:  
Bachlauf / Böschungsfläche / Uferstrandstreifen

**Bebauungsplan Nr. 122  
"Werler Straße/Strangbach"  
Entwurf**



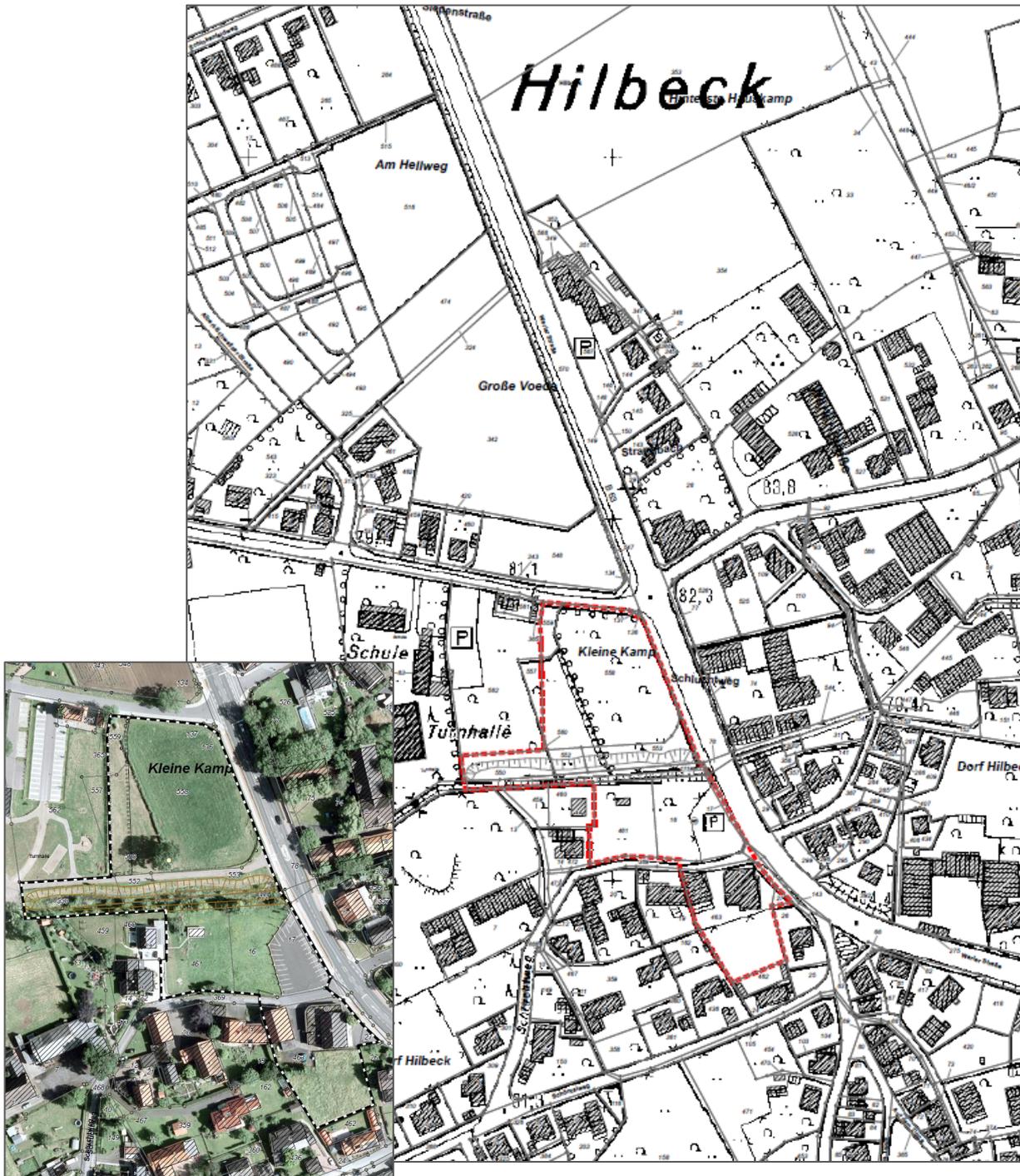
Wallfahrtsstadt **Werl** Fachbereich III - Abt. 61 - Schei/Ha  
Stand: Juni 2016



1:1.000

# BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 2 (1) BauGB



**ENTWURF ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 2 (1) BauGB**

#### **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>3</b>
	2.1 Regionalplan	3
	2.2 Flächennutzungsplan	4
<b>3</b>	<b>Planungsziele / Planungsinhalte</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Rechtliche Grundlage</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>
	5.1 Verkehr	5
	5.2 Entwässerung	5
<b>6</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>6</b>
	6.1 Artenschutz	6
	6.2 Umweltbericht	6
	6.3 Klimaschutz	6
	6.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	6
<b>7</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>7</b>
	7.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	7
	7.2 Denkmalschutz	7
<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>7</b>
	8.1 Entwässerung	7
	8.2 Artenschutz	7
	8.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	7
	8.4 Denkmalschutz	7



## **BEGRÜNDUNG**

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122“ Werler Straße/Strangbach“ gem. § 2 (1) BauGB

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist für den Geltungsbereich teilweise Dorfgebiet, Grünfläche und Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit der Festsetzung eines Dorfgebietes ist vorgesehen.

### **3 Planungsziele / Planungsinhalte**

Aus dem Ortsteil Werl-Hilbeck liegen zwei Anfragen zur Ansiedlung von Tankstellen an der B 63 Werler Straße vor. Die beiden Standorte für die Tankstellen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft an der Siepenstraße/B 63 (zwischen Siepenstraße und Strangbach) und am Schluchtweg/B63 (Parkplatz der ehemaligen Lindenschänke). (siehe Anlage 1 und 2)

Die derzeitige Bauleitplanung für dieses Gebiet weist einen Bereich im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 BauGB aus. Ein Teilbereich wurde durch die Satzung über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vom 4.6.1993 festgelegt. Durch die 1.Ergänzungssatzung vom 20.9.1999 wurde das Gebiet an der Siepenstraße planungsrechtlich in die Innenbereichssatzung einbezogen und u.a. eine überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB festgesetzt.

Die Kurzbegründung zur 1. Ergänzungssatzung weist als Planungsgrundlage und Anlass für die Ergänzungssatzung Flächen für den Gemeinbedarf und Wohnbauflächen auf. Zielsetzung war neben Gemeinschaftseinrichtungen, eine verstärkte Wohnbebauung mit nichtstörendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Planungsgedanke war eine neue "Ortsmitte" an der Bundesstraße 63/Ecke Siepenstraße, mit einer Sparkassenfiliale, Wohnbebauung, Gemeinschaftshalle und einer Spiel- und Begegnungsfläche. Weiterhin war die Ansiedlung eines kleinteiligen Supermarktes angedacht.

Durch den momentan verstärkten Ansiedlungsdruck im Hinblick auf die Errichtung von Tankstellen werden diese Zielsetzungen in den Hintergrund gedrängt.

Die gegenwärtige, sehr angespannte verkehrliche Situation auf der B 63 (ca. 22 – 24 Tsd. Fahrzeuge/Tag) wird sich zukünftig durch den geplanten Weiterbau der Autobahn A 445 entspannen. Durch den Bau einer Tankstelle würden die planerischen Ziele jedoch nicht unterstützt. Es ist zu befürchten, dass nach dem Weiterbau der A 445 der Tankstellenstandort nicht mehr rentabel betrieben werden kann und eine Leerstandsruine entstehen würde.

Die planerischen Zielvorstellungen sehen jedoch eine nachhaltige Nutzung für die zentral gelegene Fläche vor. Daher soll die Entwicklung durch Gemeinschaftseinrichtungen, Dienstleistungs- und Wohnbereiche geprägt werden, die dazu beitragen, dass die beiden Siedlungsbereiche in Hilbeck zusammenwachsen.

Deshalb ist die Durchführung eines qualifizierten Bauleitverfahrens zur Steuerung dieses Bereiches und zur Einbeziehung der Öffentlichkeit vorgesehen.

## **BEGRÜNDUNG**

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122“ Werler Straße/Strangbach“ gem. § 2 (1) BauGB

### Planungsziele

Im Bebauungsplangebiet soll ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt werden. Der bestehende Bereich des Strangbaches und die bestehenden Verkehrsflächen sollen im Bebauungsplan gesichert werden. (siehe Vorentwurf, Anlage 4)

Für eine nachhaltige Nutzung des Gebietes sind, Wohnen, Einzelhandel (kleinteilige Nahversorgung, nicht zentrenrelevante Sortimente), nicht störendes Gewerbe und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für den Gemeinbedarf vorgesehen.

Nichtzulässig sind entsprechend dem vorgesehenen Gebietscharakter die nachfolgenden Nutzungen:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

## **4 Rechtliche Grundlage**

Der Bebauungsplan Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ wird im „Normalverfahren“ durchgeführt. Die Aufstellung 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.

## **5 Erschließung**

### 5.1 Verkehr

Die äußere Erschließung wird durch die „Werler Straße“ sichergestellt. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen „Siepenstraße“ und „Schluchtweg“.

### 5.2 Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser kann in die entsprechenden Kanäle in der Siepenstraße bzw. der Werler Straße eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser kann entweder in die vorhandenen Kanäle in der Werler Straße eingeleitet werden oder dem Vorfluter Strangbach zugeführt werden.

Das Niederschlagswasser muss jedoch vor Einleitung in den Strangbach einem Regenklär- und -rückhaltebecken zugeführt werden, da eine Direkteinleitung in den Strangbach wasserrechtlich nicht erlaubt ist.

## **BEGRÜNDUNG**

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122“ Werler Straße/Strangbach“ gem. § 2 (1) BauGB

### **6 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.

#### **6.1 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(Stufe I) wird im weiteren Verfahren erstellt.

#### **6.2 Umweltbericht**

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.

#### **6.3 Klimaschutz**

Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute sind vorgesehen.

Aufgrund der großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO<sub>2</sub> aufnehmen, sind Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel möglich/vorgesehen.

#### **6.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs**

Die Realisierung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB dar, der entsprechend auszugleichen ist.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wird eine Eingriffsbilanzierung unter Berücksichtigung des Ist- und des Planungszustandes vorgenommen und der planerische Kompensationsaufwand prognostiziert. Die tatsächliche Kompensation ist bei konkreter Bauvorhaben unter Berücksichtigung der jeweiligen beanspruchten Flächen detailliert zu ermitteln und Vertraglich im Rahmen der Baugenehmigung einzufordern. Kompensationen im Stadtgebiet werden in der Regel im Flächenpool der Stadt Werl im Werler Wald durch Entsiegelung und Rückgabe

## **BEGRÜNDUNG**

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122“ Werler Straße/Strangbach“ gem. § 2 (1) BauGB

von Flächen an die Natur umgesetzt. Hier wäre alternativ auch eine Aufwertung des Kleingewässers im Geltungsbereich denkbar. Umsetzungsvarianten sind im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Antragsteller abzustimmen.

## **7 Sonstige Belange**

### 7.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

In der Aufstellung „Erfassung von Altlasten im Kreis Soest“ ist der Planbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen zurzeit keine Hinweise.

### 7.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im in ur- und frühgeschichtlicher Zeit intensiv besiedelten Hellwegraum. Im weiteren Umfeld sind Fundstellen bekannt. Aus diesen Gründen ist zu vermuten, dass sich auch innerhalb des Planbereiches Bodendenkmalsubstanz erhalten hat.

## **8 Hinweise**

### 8.1 Entwässerung

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 Planungsamt oder im Kommunalbetrieb eingesehen werden.

### 8.2 Artenschutz

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

### 8.3 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.

### 8.4 Denkmalschutz

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 erdge-

## **BEGRÜNDUNG**

**zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122“ Werler Straße/Strangbach“ gem. § 2 (1) BauGB**

schichtlicher 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 Werkzeuge 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).

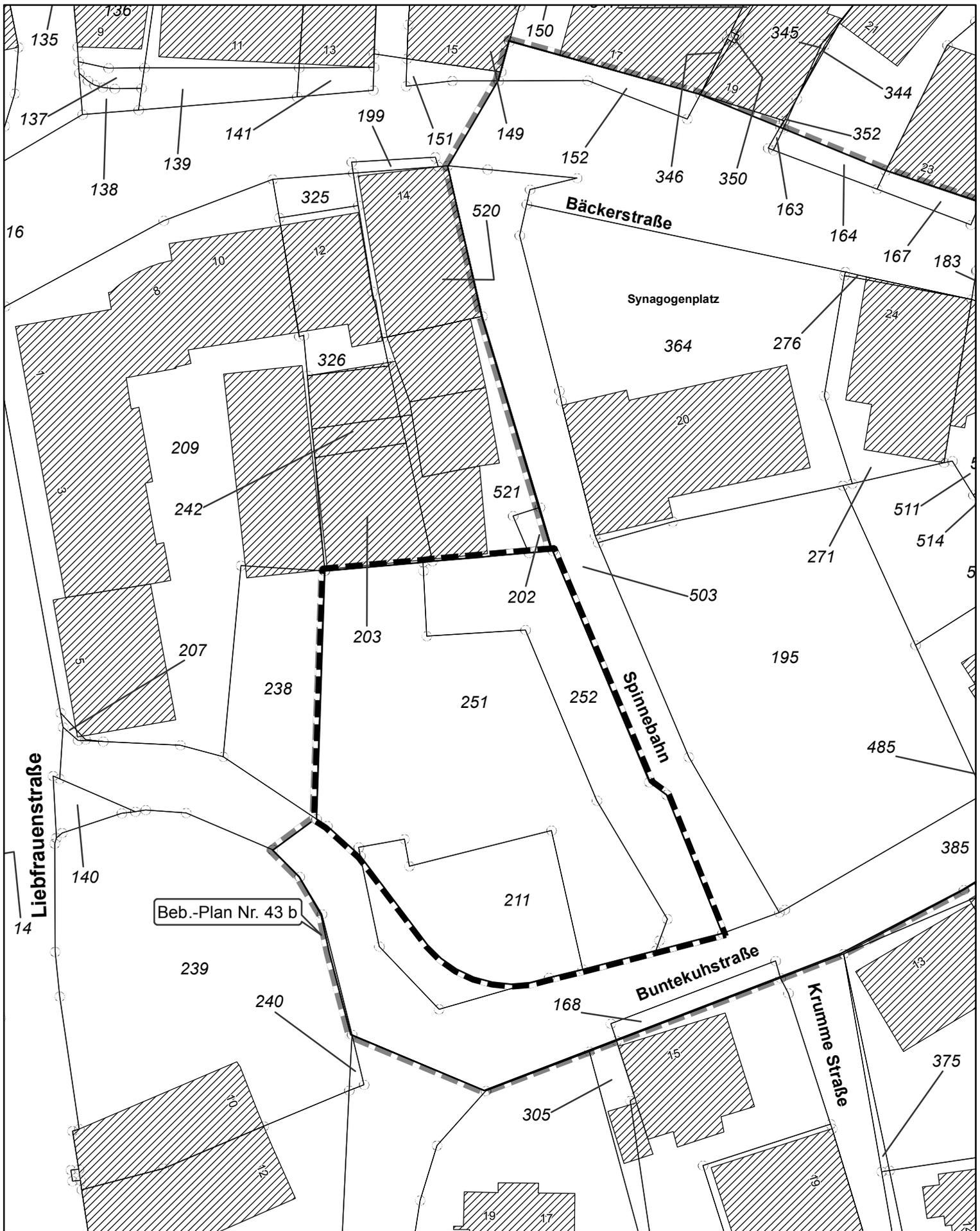
Werl, im Juni 2016

i. A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ludger Pöpsel'. The signature is written in a cursive, flowing style.

(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt



Wallfahrtsstadt Werl  
 Beb.-Plan Nr. 43 b "Kälbermarkt" 1. Änderung

 Geltungsbereich

Werl im April 2016 - FB III - Abt. 61 - Ha



1:500

eingegangene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gem. § 4 (1) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p><b>1) Bezirksregierung Arnsberg, Natur- und Landschaftsschutz</b> Schreiben vom 28.07.2015</p> <p>aus landschaftspflegerischer Sicht nehme ich als höhere Landschaftsbehörde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem o.a. Bebauungsplan Nr. 120 "Gewerbegebiet Oberer Hellweg" wie folgt Stellung:</p> <p><b>gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Vorbehalte.</b></p> <p>Schutzgebiete Durch die geplante Umwandlung sind keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG betroffen.</p> <p>Der überplante Bereich liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen LP's VI Werl des Kreises Soest. Konkrete landschaftsrechtliche Schutzbestimmungen sind somit durch die Änderung in der beabsichtigten Form nicht betroffen.</p> <p>Eingriffsregelung Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG werden nicht verursacht.</p> <p>Artenschutz Bei Realisierung der Planung ist nicht ersichtlich, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt werden. Die vorgelegte artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe I kommt zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. §§ 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht stimme ich der ASP zu, dass aufgrund der intensiven Nutzung des Gebietes davon auszugehen ist, dass das Gelände überwiegend von ubiquitären Tierarten als Lebensraum genutzt wird. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die die Notwendigkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich machen würden, sind zunächst nicht erkennbar.</p> <p>Vorstehende Stellungnahme ergeht nur aus landschaftspflegerischer Sicht.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>2) Kreis Soest</b> Schreiben vom 26.4.2016</p> <p>die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung</p>	

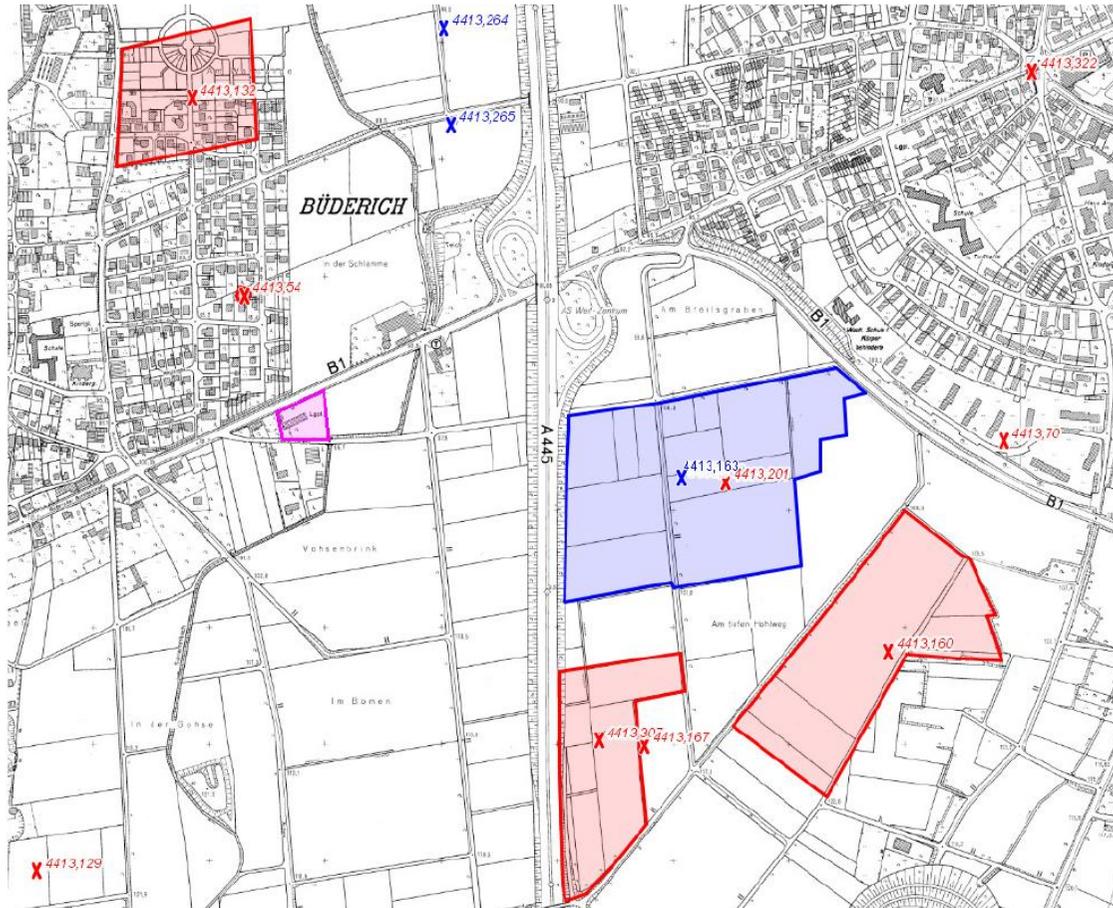


<ul style="list-style-type: none"> <li>•Schutz von den genannten Gehölzen vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit</li> <li>•Festsetzung einer Grünfläche, die zur Straße breiter als 1,50 m gewählt wird.</li> </ul> <p>Artenschutz</p> <p>Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.</p> <p>Das geplante Vorhaben darf zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten führen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Damit ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutz-gesetz berührt werden. Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.</p> <p>Weitere Hinweise aus anderen Abteilungen wurden nicht gegeben.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>hen. Die beiden Birnbäume weisen einen fortgeschrittenen Alterszustand auf und in Zusammenhang mit dem Stand in der überbaubaren Fläche sowie dem geringen Abstand zum Gebäude ist daher eine Festsetzung der Bäume nicht sinnvoll.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung einer Grünfläche die zur Straße breiter als 1,50 m sein soll wird als nicht sinnvoll erachtet, weil hier keine Grünstrukturen vorhanden sind. Es wird jedoch eine zusätzliche Grünfläche an der Westgrenze des Grundstückes festgesetzt, weil hier eine Anbindung an private Grünflächen erfolgen kann.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>
--	---

<p><b>3) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift</b> Email vom 4.5.2016</p> <p>der Geltungsbereich o. a. Bauleitplanung grenzt an die B1 im Bereich der freien Strecke. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über eine Ein- und Ausfahrt der angrenzenden Grundstücksfläche, die im Abschnitt 113, Station 0,830 der Bundesstraße in das übergeordnete Verkehrsnetz mündet.</p> <p>Zur Erschließung des gesamten Plangebietes im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 11 ist die Bundesstraße durch die Anlage einer Linksabbiegespur leistungsfähig und verkehrssicher ausgebaut worden. Eine weitere Zu- und Ausfahrt wäre ebenfalls so zu gestalten, dass eine sichere Führung der durchfahrenden sowie der ein- und abbiegenden Verkehrsströme gewährleistet ist. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der angestrebten Fahrtgeschwindigkeit ist jedoch eine weitere Ein- und Ausfahrt aufgrund der geringen Abstände nicht möglich.</p> <p>Somit bitte ich zu prüfen, ob eine Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“, wie derzeit auch, über die vorhandene Zufahrt erfolgen kann.</p>	<p>Bis zum Ende des Pachtvertrages erfolgte die Zuwegung über das angrenzende Grundstück. Diese Möglichkeit besteht nun nicht mehr. Das Plangebiet ist über eine eigene Zufahrt erschlossen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzt ist. Diese vorhandene Zufahrt wird auf 11 Meter vergrößert um ein Einbiegen in einem Zug zu ermöglichen.</p> <p>Die derzeitige Zufahrt ist für angedachte Nutzungen wie die Ansiedlung eines metallverarbeitenden Betriebes oder ein Fliesen- und Fensterhandel möglich, sollten jedoch Änderungen eintreten, die die Verkehrsströme erhöhen, muss eine Leistungsfähigkeitsprüfung durchgeführt werden und wenn nötig eine neue Zufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze sowie eine Linksabbiegespur auf der B1 errichtet werden.</p> <p>Aufgrund der Beendigung des Pachtvertrages zwischen den angrenzenden Parteien ist eine solche Lösung privatrechtlich nicht möglich.</p>
<p><b>4) Bezirksregierung Arnsberg, Verkehr</b> Schreiben vom 18.04.2016</p> <p>zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen aus verkehrstechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs im Zuge der B I und der nahegelegenen Autobahnanschlussstelle und der Möglichkeit der Ansiedlung eines publikumsintensiven Einzelhandelsbetriebes sollte eine rückwärtige Erschließung über die Straße „Oberer Hellweg“ geprüft werden.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Straße „Oberer Hellweg“ ist aufgrund des vorhandenen Querschnittes für die Erschließung eines publikumsintensiven Einzelhandelsbetriebes nicht geeignet. Im Falle einer solchen Ansiedlung ist eine neue Zufahrt an der westlichsten Grundstücksgrenze sowie eine Linksabbiegespur auf der B1 zu errichten.</p>

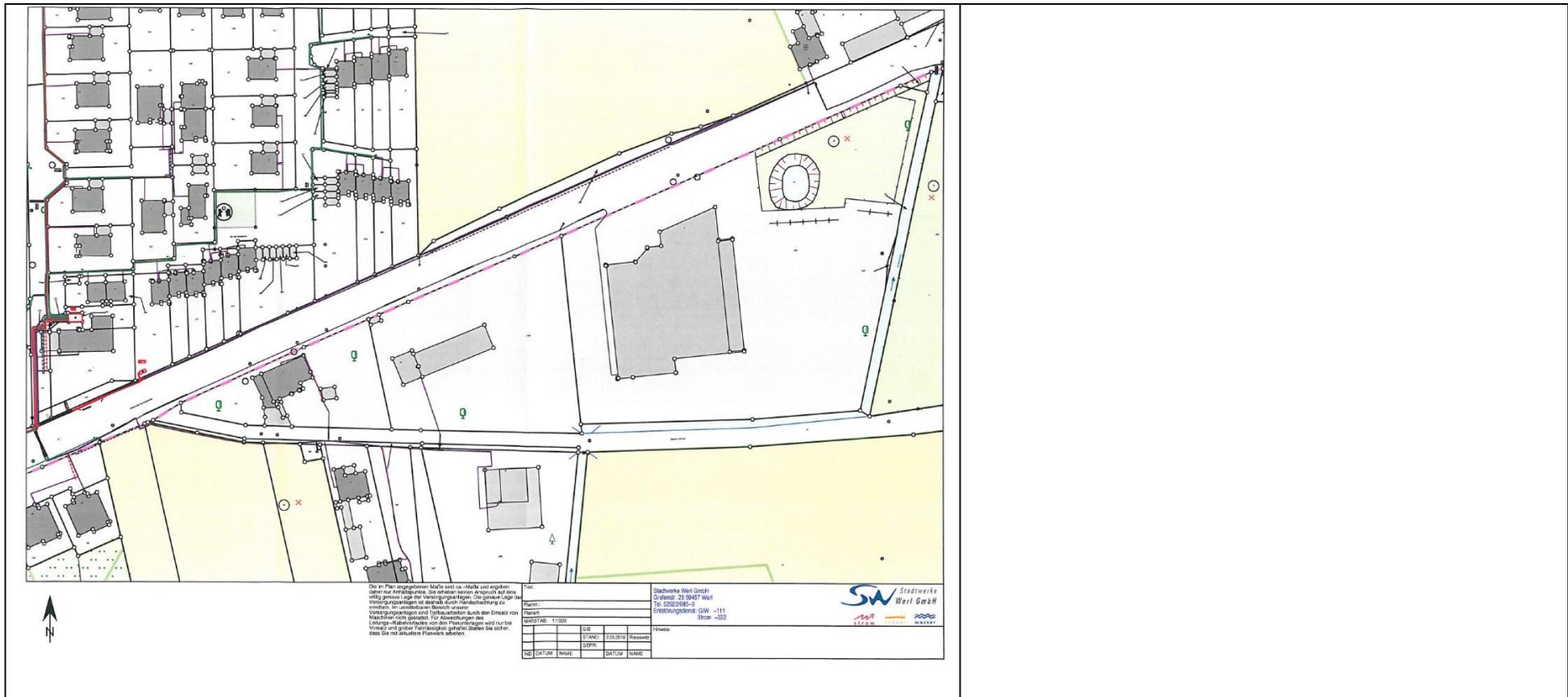
<p><b>5) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Autobahnniederlassung Hamm</b> Schreiben vom 27.04.2016</p> <p>Seitens der Autobahnniederlassung Hamm bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan keine Bedenken. Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren und nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Autobahnniederlassung Hamm wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p><b>6) LWL – Archäologie für Westfalen</b> Schreiben vom 29.04.2016</p> <p>In der Umgebung des Plangebietes sind uns bereits zahlreiche archäologische Fundstellen bekannt (vgl. beigegebene Kartierung). Dabei handelt es sich um Siedlungen der Eisenzeit, Kaiserzeit und Steinzeit, eine Wüstung, die Reste einer Brückenanlage, einen ehem. Steinbruch und zahlreiche Lesefundstellen verschiedener Epochen. Die Lesefundstellen deuten auf ein Vorhandensein weiterer Siedlungsplätze und/oder Bestattungsplätze. Es ist nicht auszuschließen, dass sich auch innerhalb des Plangebietes Bodendenkmalsubstanz erhalten hat, die bei Bodeneingriffen aufgedeckt/zerstört würde.</p> <p>Im ungünstigsten Fall könnte es während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommen, was dann zu zusätzlichen Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten führen würde. Denn nach dem Urteil des OVG NRW vom 20.09.2011, Az. 10 A 2611/09, UA, S. 17 müssen Bodendenkmäler auch bei Entdeckung nach der Plangenehmigung aufgrund der bestehenden Sicherungsverpflichtungen nach dem DSchG NW in die Denkmalliste eingetragen und entsprechend berücksichtigt werden. Dies würde dann unweigerlich zu Verzögerungen führen, die für durchgeplante Bauvorhaben erhebliche Konsequenzen haben würden. Die weitere Untersuchung ginge dann zu Lasten des Vorhabenträgers, ist doch seit zwei Jahren das Verursacherprinzip im DSchG NW fest verankert.</p> <p><b>Um dies zu vermeiden und damit auftretende Bodendenkmalsubstanz unmittelbar erkannt, dokumentiert und ggf. geborgen werden kann, bitten wir Sie Bodeneingriffe im Plangebiet frühzeitig (mindestens vier Wochen vor Beginn) mit unserem Hause abzustimmen, um eine archäologische Begleitung durch Mitarbeiter unseres Hauses sicherzustellen.</b></p>	<p>In die Begründung wird aufgenommen, dass eine Abstimmung mit dem LWL – Archäologie für Westfalen vor Baubeginn vorgenommen werden muss.</p>

## Kartierung archäologischer Fundstellen



- 4413,132 Kaiserzeitliche Siedlung
- 4413,264 Siedlungsspuren der Rössener Kultur, Eisenzeit und neuzeitliche Befunde
- 4413,265 Siedlungsspuren der Spätlatènezeit bis Kaiserzeit
- 4413,54 Steinzeitliche Lesefundstelle
- 4413,322 Vermutlich Reste einer Brückenanlage
- 4413,70 Mittelalterliche Lesefundstelle
- 4413,163 Wüstung Sianmode (Eintragung in die Denkmalliste beantragt)
- 4413,201 Mittelalterliche Fundstelle
- 4413,13:129 Steinbruch
- 4413,307 Mittelalterliche und neuzeitliche Lesefundstelle
- 4413,167 Eisenzeitliche, kaiserzeitliche, mittelalterliche und neuzeitliche Lesefundstelle
- 4413,160 Steinzeitliche, eisenzeitliche, kaiserzeitliche und mittelalterliche Lesefundstelle

<p><b>7) KBW</b> Schreiben vom 02.05.2016</p> <p>Das rd. 5.400 m<sup>2</sup> große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ liegt südlich der Büdericher Bundesstraße (81) am östlichen Rand von Büderich. Es umfasst vollständig das Flurstück 176, Flur 5, der Gemarkung Ostbüderich und soll im Rahmen der Bauleitplanung einer Nutzungsänderung zugeführt werden. Bei der Planfläche handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser wird der Schmutzwasserkanalisation in der Straße Oberer Hellweg zugeführt. Für die Niederschlagsentwässerung hält der Kommunalbetrieb Werl keine gemeindliche Abwasseranlage vor. Die Abwässer werden über Verrohrung direkt in den Schlamm- bach geleitet.</p> <p>Entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben <u>dürfen</u> Niederschlagswässer von Gewerbeflächen, hierbei insbesondere Verkehrsflächen; nur über Regenwasserklärung und Regenwasserrückhaltung in ein Gewässer eingeleitet werden. Diese Entwässerungsanlagen sind nachzurüsten und bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. Genehmigung.</p> <p>Im Rahmen dieses Verfahren sind Einzelheiten mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Soest und dem Kommunalbetrieb Werl abzustimmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. In die Begründung wird aufgenommen, dass Niederschlagswasser nur über Regenwasserklärung und Regenwasserrückhaltung in ein Gewässer eingeleitet werden dürfen. Entsprechende Abwasseranlagen sind auf dem Grundstück zu erstellen. Die wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Soest einzuholen und das Verfahren mit dem Kreis Soest und dem Kommunalbetrieb Werl abzustimmen.</p>
<p><b>8) Stadtwerke Werl</b> Schreiben vom 18.08.2015</p> <p>in dem oben genannten Bebauungsplan befinden sich derzeit keine 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; Mittelspannungskabeln (rot), Niederspannungskabel (lila), Beleuchtungskabel (grün), Gasleitungen (gelb) und Wasserleitungen (blau).</p> <p>Hinsichtlich der weiteren Terminplanung muss geprüft werden, ob die Versorgung des vorliegenden Bauvorhabens mit Elektrizität, Erdgas und Trinkwasser über das bestehende Leitungsnetz erfolgen kann oder umfangreiche Bauarbeiten im vorgelagerten Netz der Stadtwerke Werl GmbH erforderlich sind. Wir bitten um frühzeitige Informationen über die notwendige Versorgung der Liegenschaft damit wir diese für unsere Jahresplanungen vorsehen können.</p> <p>Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung wenden Sie sich bitte an die Gelsenwasser AG und bitten um eine Stellungnahme, da der o.g. Bebauungsplan deren Konzessionsgebiet betrifft.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gelsenwasser AG wurde im Verfahren beteiligt.</p>



**9) Bezirksregierung Arnsberg, Landentwicklung/Agrarstruktur**

Schreiben vom 20.04.2016

Belange der allgemeinen Landentwicklung/Agrarstruktur sind von dieser Maßnahme nicht betroffen.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

**10) Bezirksregierung Arnsberg, Immissionsschutz**

Email vom 19.04.2016

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.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

<p><b>11) IHK Arnsberg, Hellweg Sauerland</b> Schreiben vom 6.4.2016</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	<p>.</p> <p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>12) Westnetz GmbH, Dortmund</b> Email vom 20.04.2016</p> <p>innerhalb der Verfahrensfläche verlaufen keine Erdgashochdruckleitungen der RWE Deutschland AG / Westnetz GmbH. Gegen die Aufstellung des BP 120 erheben wir keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>13) Gascade Gastransport GmbH</b> Schreiben vom 11.04.2016</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG. 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>Unter <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a> steht Ihnen das kostenfreie Online-Portal BIL für die Leitungsauskunft zur Verfügung. Dort werden Ihre Anfragen automatisch auf Betroffenheit geprüft. So erfahren Sie umgehend, welche BIL Teilnehmer von Ihrer Anfrage betroffen sind und welche Teilnehmer mit ihren Leitungen nicht im Anfragebereich liegen. Weitere Informationen zum BIL-Portal erhalten Sie ebenfalls unter <a href="http://bil-leitungsauskunft.de">http://bil-leitungsauskunft.de</a>.</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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>14) Unitymedia NRW GmbH</b> Schreiben vom 14.04.2016</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

**15) PLEdoc GmbH**

Schreiben vom 4.4.2016

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:

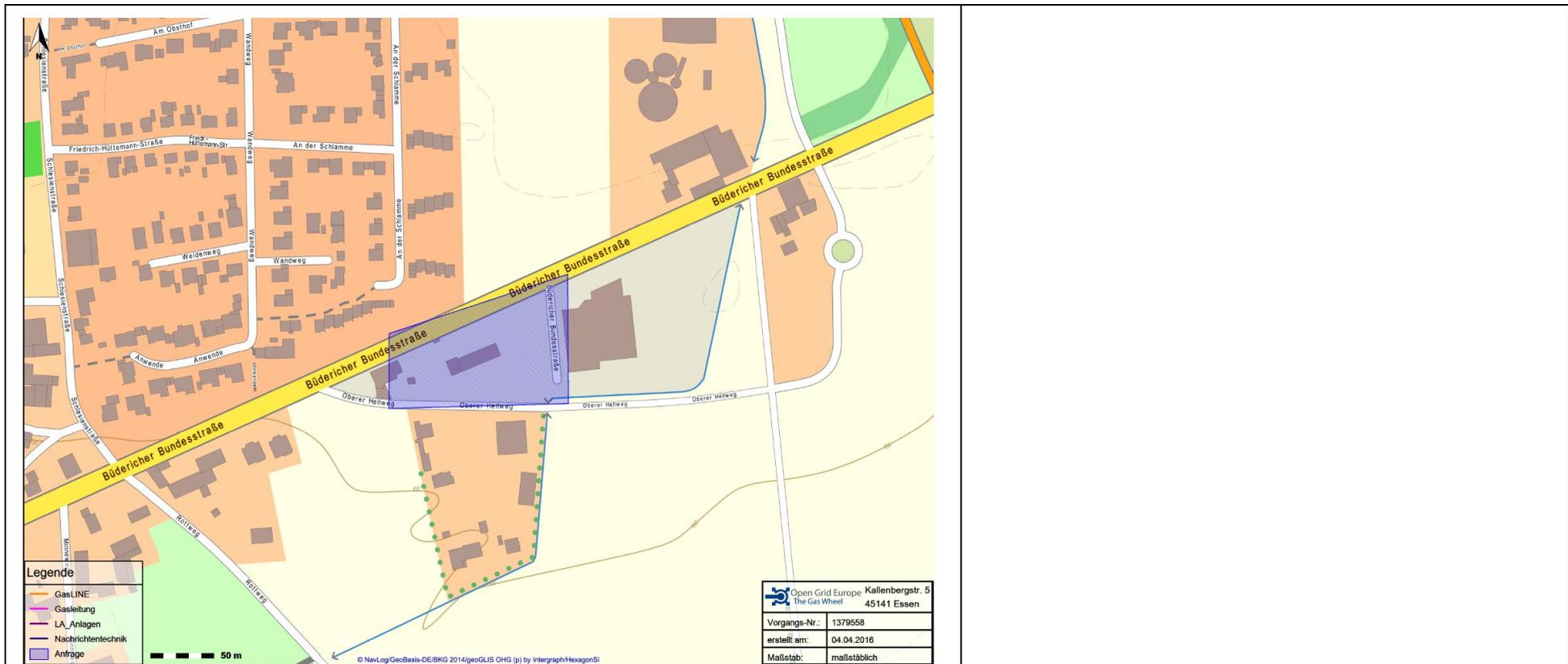
- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft 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 Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



### 16) Thyssengas GmbH

Schreiben vom 06.04.2016

Durch die o. g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen.

Neuerlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen.

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

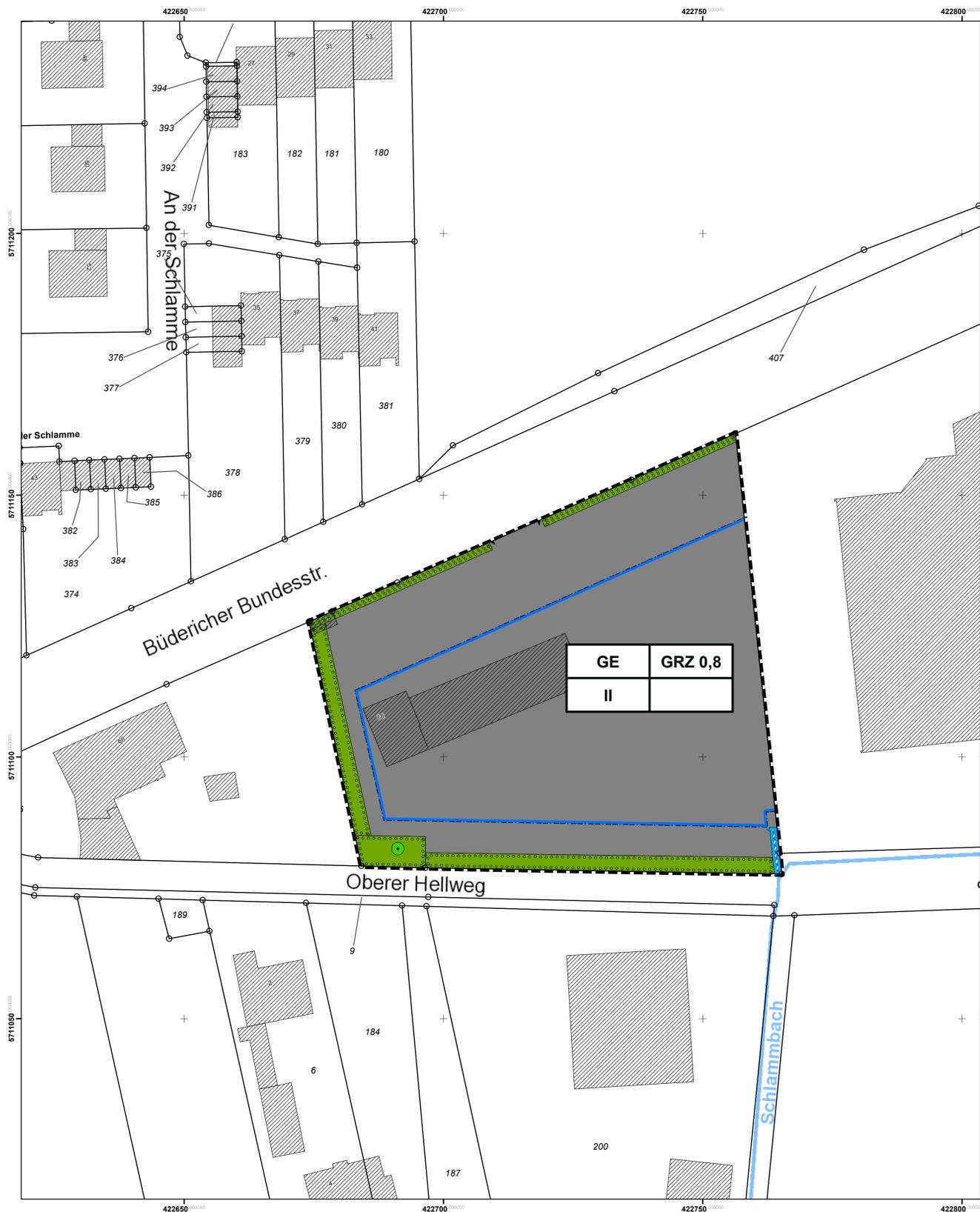
### 17) Lippeverband

Schreiben vom 29.04.2016

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

<p><b>18) Gelsenwasser AG</b> Schreiben vom 11.04.2016</p> <p>Für die Benachrichtigung über das o. g. Vorhaben danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>19) Evangelische Kirche von Westfalen (EKvW), Baureferat</b> Schreiben vom 15.04.2016</p> <p>Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>



**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) des BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am 25.02.2016 beschlossen worden.

Werl, den

-----  
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.03.2016 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 25.02.2016 durch Anhörung in der Zeit vom 04.04.2016 bis einschl. 03.05.2016 durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 24.03.2016 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 04.04.2016 zur Unterrichtung und Äußerung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.05.2016 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 04.04.2016 zur Unterrichtung und Äußerung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.05.2016 gebeten.

Werl, den

-----  
Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.03.2016 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 04.04.2016 bis 03.05.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 24.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

-----  
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 24.03.2016 die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Werl, den

-----  
Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN**

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am 24.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Werl, den

-----  
Bürgermeister

**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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

§ 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)

**FESTSETZUNGEN**

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

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 Stelle eingetragenen 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.

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

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

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

↔ Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) 11 BauGB

● Bäume erhalten gem. § 9 (1) 25 b BauGB

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) 16 BauGB

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

----- Vorhandene Grundstücksgrenzen

----- Vorhandene Gebäude

**PLANUNTERLAGE**

Die Planunterlage, Stand März 2010, 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. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den

-----  
i.A.



**Wallfahrtsstadt Werl**

**Beb.-Plan Nr. 120  
" Gewerbegebiet Oberer Hellweg"**



Wallfahrtsstadt  
**Werl**



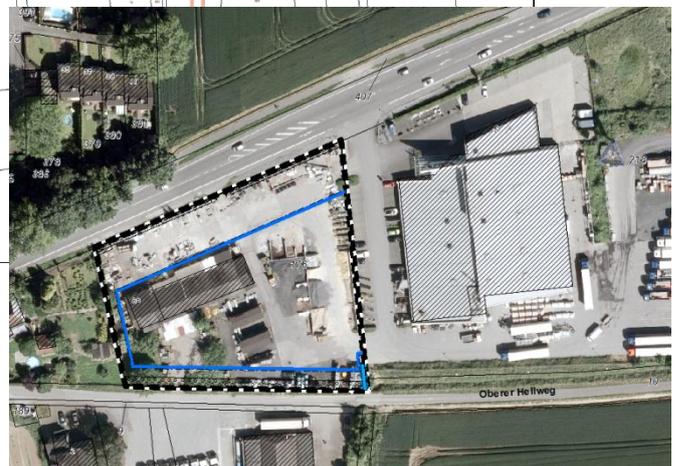
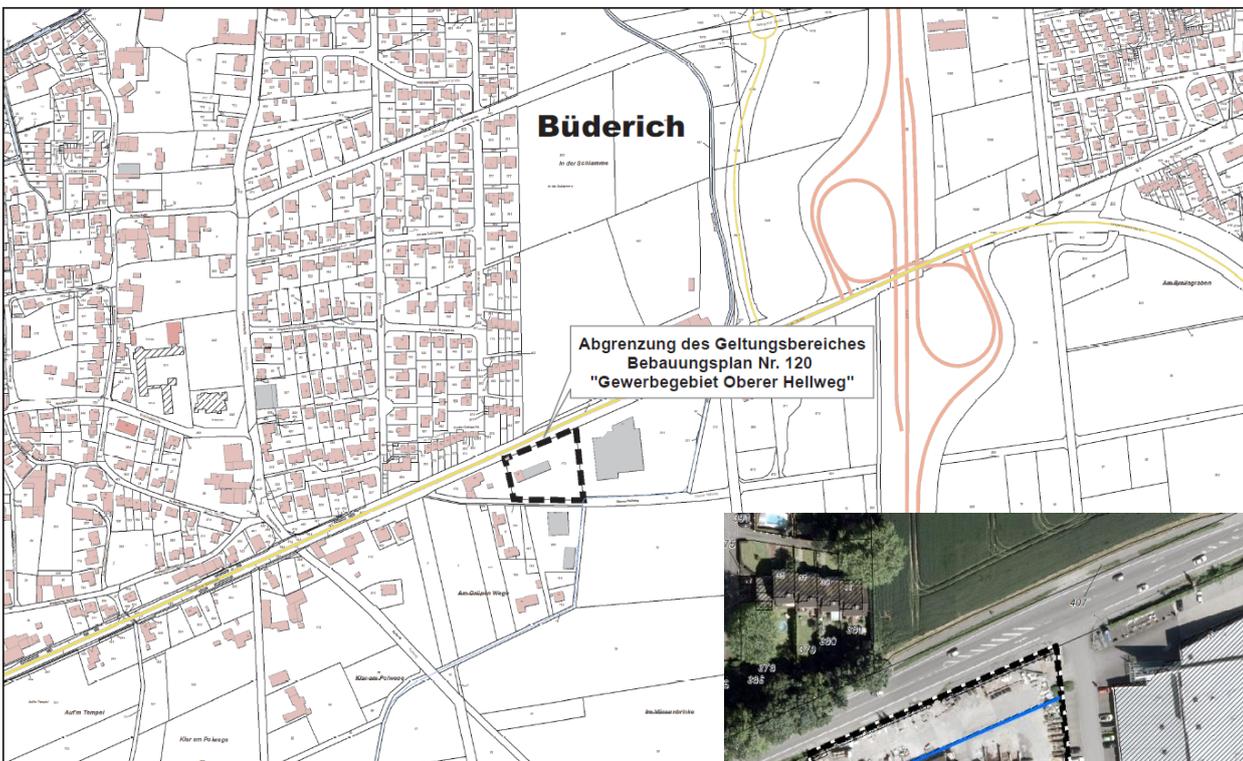
1:500



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

ENTWURF DER  
**BEGRÜNDUNG**

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



**Entwurf der**  
**BEGRÜNDUNG**

**zur Offenlage des Bebauungsplanes**  
**Nr. 120“Gewerbegebiet Oberer Hellweg“**

**Inhalt**

**Teil I Begründung**

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>3</b>
	1.1 Städtebauliche Situation	3
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung und Planungsziele</b>	<b>4</b>
	2.1 Anlass der Planung	4
	2.2 Planungsziele	4
<b>3</b>	<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>5</b>
	3.1 Landes- und Regionalplanung	5
	3.2 Flächennutzungsplan	5
	3.3 Landschaftsplan	5
	3.4 Bebauungspläne	5
<b>4</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
	4.1 Art der baulichen Nutzung	7
	4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
	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)	9
<b>5</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>9</b>
	5.1 Artenschutz	9
	5.2 Umweltbericht	9
	5.3 Klimaschutz	10
	5.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	10
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>10</b>
	6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	10
	6.2 Denkmalschutz	10
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>10</b>
	7.1 Entwässerung	10
	7.2 Artenschutz	11
	7.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	11
	7.4 Denkmalschutz	11

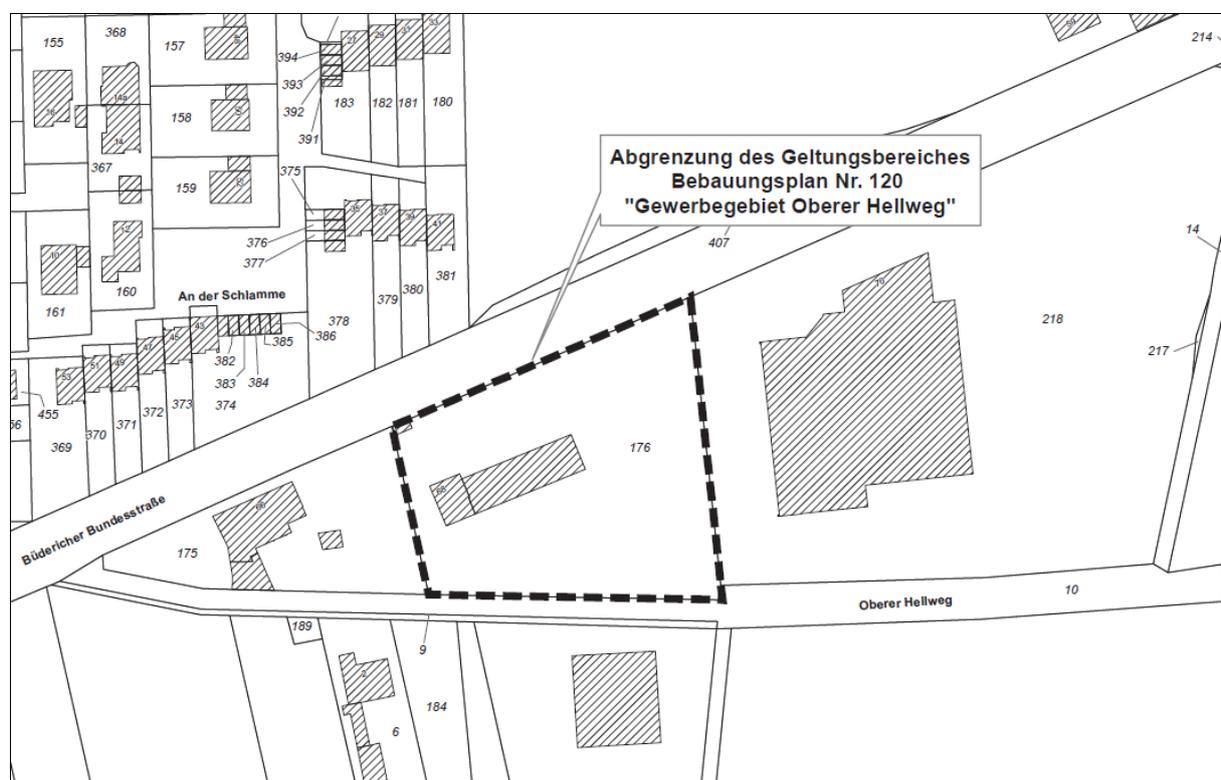
## Begründung

### 1 Lage des Plangebietes

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

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

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



#### 1.1 Städtebauliche Situation

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

Nördlich an das Plangebiet grenzt die B 1. Die Bereiche nördlich der B1 werden durch landwirtschaftliche Flächen, Wohnbebauung sowie eine Hoflage mit angrenzendem Quellbereich geprägt. Die das Plangebiet im Süden umgebenden Bereiche sind als gewerbliche und landwirtschaftliche Flächen genutzt. Östlich des Plangebietes befindet sich das Sondergebiet „Spielhalle Sport Handel“. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 120 an eine Wohnbaufläche.

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

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

### **2.1 Anlass der Planung**

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

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

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

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

### **2.2 Planungsziele**

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

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

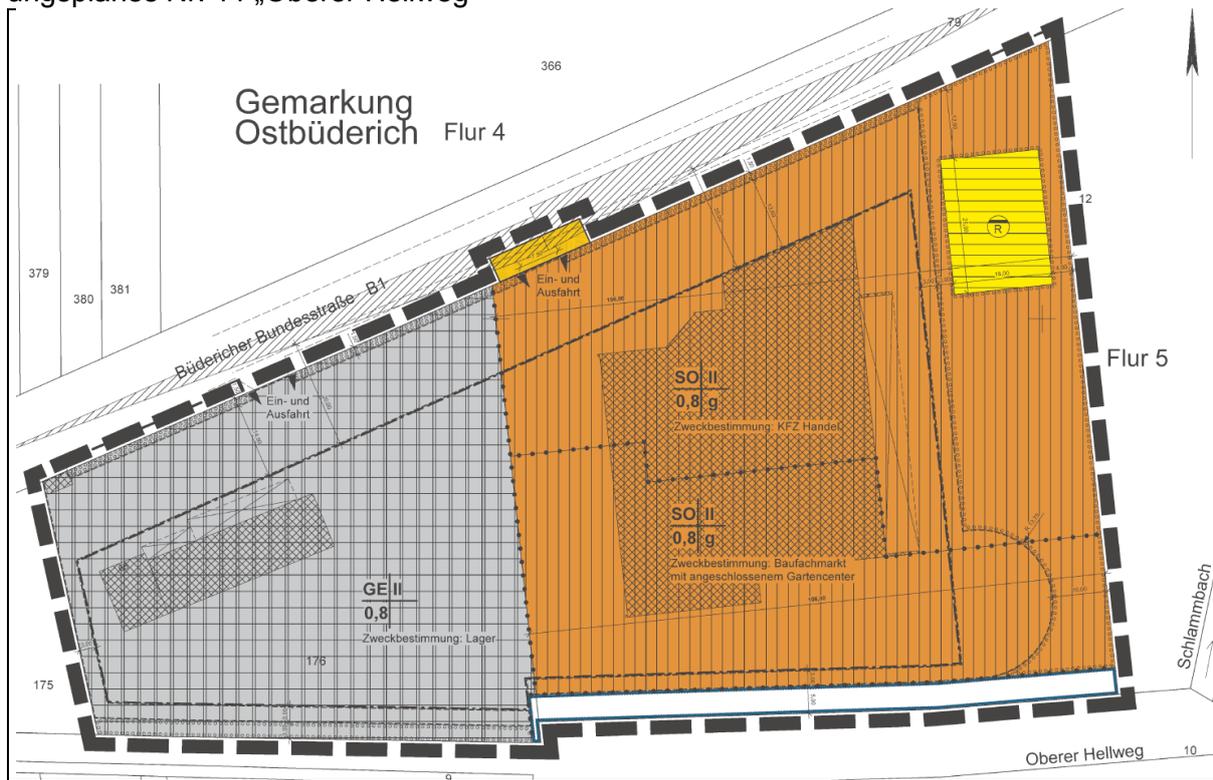
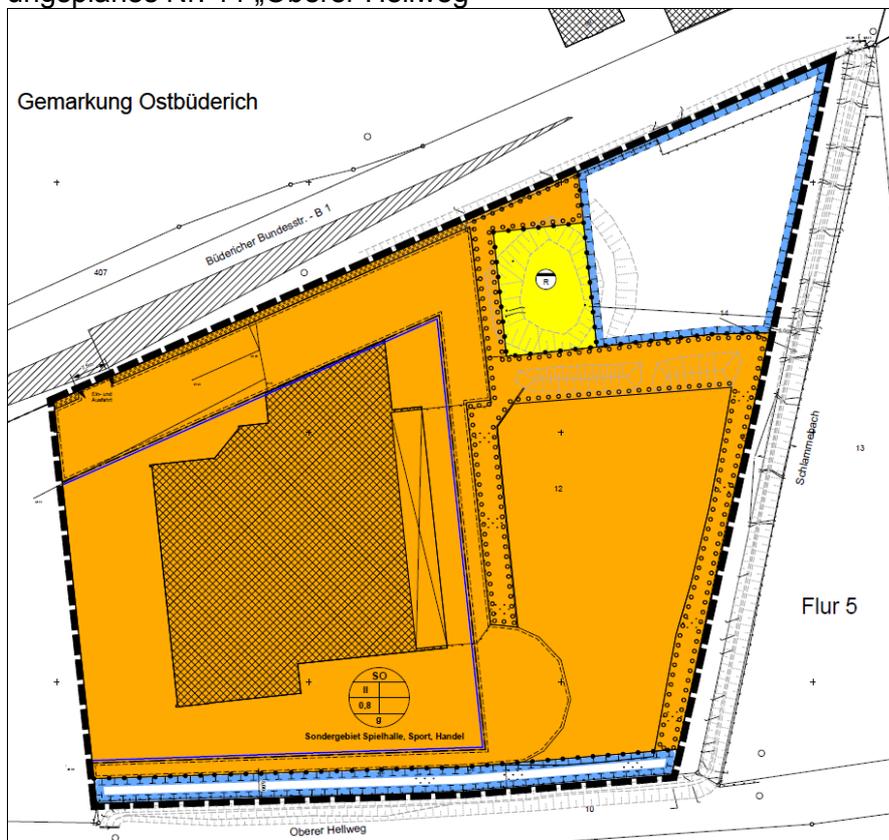


Abb. 3: Ausschnitt aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“



## **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 erfolgte über das Grundstück des Sondergebietes. Die Zufahrt zum Plangebiet kann aber nach Aussage von Straßen NRW wieder geöffnet werden. Die vorhandene Zufahrt wird von 7 m auf 11 m vergrößert um ein gefahrloses Ein- und Abbiegen von bzw. auf die Budericher Bundesstraße zu ermöglichen.

Die derzeitige Zufahrt ist für angedachte Nutzungen wie die Ansiedlung eines metallverarbeitenden Betriebes oder ein Fliesen- und Fensterhandel möglich, sollten jedoch Änderungen eintreten, die die Verkehrsströme erhöhen, muss eine Leistungsfähigkeitsprüfung durchgeführt werden und wenn nötig eine neue Zufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze sowie eine Linksabbiegespur auf der B1 errichtet werden.

#### 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 derzeit direkt in den Schlamm Bach eingeleitet.

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen darf das Niederschlagswasser zukünftig nur über Regenwasserklärung und Regenwasserrückhaltung in ein Gewässer eingeleitet werden. Entsprechende Abwasseranlagen sind auf dem Grundstück zu erstellen. Die wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Soest einzuholen und das Verfahren mit dem Kreis Soest und dem Kommunalbetrieb Werl abzustimmen.

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

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

Zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB) und zur Eingrünung (Sichtschutz) werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese erstrecken sich im Norden des Plangebiets in Form eines 1,5 m breiten Grünstreifens entlang der Budericher Bundesstraße und im Süden und Westen in Form eines den Lagerplatz umrahmenden, etwa 3 m breiten Grünstreifens. An der südwestlichen Grundstückskante wird eine 6 m breite Fläche für den Schutz des vorhandenen Baumes festgesetzt.

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

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

## **5 Natur- und Landschaft**

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

Bestand:

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut oder durch Zufahrten und Lagerplätze versiegelt. Nur im südwestlichen Bereich des Plangebiets ist ein Teilbereich unversiegelt. Hier befinden sich Flächen mit Anpflanzungen. Im Norden und Süden der Fläche wurden in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Pflanzungen wurden jedoch nur zum Teil realisiert.

Im Süden grenzt an das Plangebiet das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde an.

### 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 Umweltaus-

wirkungen werden im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung wird, beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Kompensation - soweit erforderlich - benannt (s. Teil II).

### 5.3 Klimaschutz

Da es sich bei dem im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 120 “ Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ befindlichen Plangebiet um eine Überplanung von bestehenden Bauflächen handelt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute vorgesehen.

Aufgrund der fehlenden großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO<sub>2</sub> aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

### 5.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage der rechtskräftigen 1. Und 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ bzw. des bestehenden Baurechts gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu ermitteln. Nach § 1 a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

## **6 Sonstige Belange**

### 6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

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

### 6.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 befinden sich nach dem Kenntnisstand aus den Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 keine Denkmäler oder Bodendenkmäler. Bei geplanten Bauvorhaben muss vor Baubeginn eine Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen.- vorgenommen werden.

## **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



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

## Umweltbericht

**Bebauungsplan Nr. 120  
„Gewerbegebiet Oberer Hellweg“**



## Inhalt

<b>II. Umweltbericht</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung	3
1.1. Zeichnerische und textliche Festsetzungen	4
1.2. Verkehr	4
1.3. Entwässerung	4
1.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	5
2.1 Verbindliche Ziele des Umweltschutzes	5
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Planungsalternativen, u. U. verbleibende erhebliche Negativauswirkungen und sonstige Angaben	6
3.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
3.2. Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	6
3.3. Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	7
3.4. Boden	8
3.5. Wasser	8
3.6. Luft und Klima	9
3.7. Kultur- und Sachgüter	9
3.8. Wechselwirkungen	9
3.9. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10
3.10. Prüfung von Planungsalternativen / in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
3.11. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen	10
3.12. Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
3.13. Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)	10
3.14. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	11
4. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	12

## II. Umweltbericht

### 1. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung

Im Jahr 1998 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Oberer Hellweg“ beantragt, um das bestehende Baustoffzentrum an der Bübericher 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 m<sup>2</sup> und einer Vorgabe der Sortimentsgestaltung festgesetzt. Der westliche Bereich mit dem bestehenden Lagerbereich wurde als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lager festgesetzt. In dem Gewerbegebiet wurden weitere Verkaufsflächen ausgeschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde 1999 rechtskräftig.

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

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

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

#### 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 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 einschränkenden Festsetzungen des rechtskräftigen Planes geändert werden, um eine dem Standort angemessene Nutzung zu erreichen.

### **1.1. Zeichnerische und textliche Festsetzungen**

Im Plangebiet wird ein GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO festgesetzt. Einschränkungen werden für Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – VI und Vergnügungsstätten vorgenommen. Diese sind im Gebiet nicht zulässig.

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.

Einzelhandelsnutzungen sind für nicht zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise zulässig.

Die Grundzüge der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“ werden größtenteils für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 übernommen. Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl gemäß § 17 (1) BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird in dem Gewerbegebiet auf maximal 2 Vollgeschosse sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird 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.

### **1.2. 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.

### **1.3. Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

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

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

### **1.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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 und Westen in Form eines den Lagerplatz umrahmenden, etwa 3 m breiten Grünstreifens. An der südwestlichen Grundstückskante wird eine 6 m breite Fläche für den Schutz des vorhandenen Baumes festgesetzt.

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

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

## **2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

### **2.1 Verbindliche Ziele des Umweltschutzes**

#### *Gesetze*

Abwägungsbeachtliche Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, ergänzt durch die Ausführungen des § 1a BauGB zur Eingriffsregelung, benannt. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wie auch das Landschaftsgesetz NW (LG NW) geben in § 1 die Ziele und in § 2 die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch im besiedelten Bereich vor. Das Wasserrecht (WHG bzw. LWG) formuliert bspw. in § 1a WHG ebenfalls Ziele des Umweltschutzes, sowie in § 31a WHG Grundsätze für den Hochwasserschutz.

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.

#### *Landschaftsplan*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

#### *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.

#### *Planungsrelevante 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)

#### *Baumschutzsatzung*

Die Stadt Werl verfügt über keine Baumschutzsatzung.

#### *Altlastenkataster*

Im Plangebiet sind keine Altlasten verzeichnet.

#### *Denkmalschutz*

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Planungsalternativen, u. U. verbleibende erhebliche Negativauswirkungen und sonstige Angaben**

#### **3.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Gliederung dieses Teils des Umweltberichtes erfolgt nach den Schutzgütern / Umweltmedien, deren Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen sind. Innerhalb der einzelnen Unterkapitel zu den Schutzgütern werden jeweils folgende Punkte behandelt:

- **Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes** einschließlich der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich durch die Planung beeinflussten Gebiete (relevante Umweltprobleme) gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe a)
- **Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes** (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen) **bei Durchführung der Planung**, inkl. der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und der Auswirkungen auf andere Pläne und Programme (gem. Anlage 1 BauGB, Nr. 2 Buchstabe b),
- Geplante **Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen** (gem. Anlage 1 BauGB, Nr. 2 Buchstabe c).

Die **Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung** (gem. Anlage, Nr. 2 Buchstabe b) wird für alle Schutzgüter / Umweltmedien zusammen in Kapitel 3.2 dargestellt.

#### **3.2. Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt**

##### *Wohn- und Aufenthaltsqualität, Regenerationsmöglichkeiten*

Das Plangebiet wird überwiegend durch die ehemalige gewerblichen Nutzungen geprägt und ist neben den Gebäuden weitgehend durch Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen versiegelt. Umgeben ist es von Straßen, Siedlung und Gewerbeflächen. Insofern weist das Plangebiet weder Wohn- oder Aufenthaltsqualitäten noch Regenerationsmöglichkeiten auf. Erhebliche Beeinträchtigungen sind für diese auch durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

##### *Lärm-, Staub-, Geruchsbelastungen*

Vorbelastungen durch Lärmimmissionen sind durch den Straßenverkehr auf der Budericher Bundesstraße B 1 sowie dem Parkplatz vorhanden. Das Lärmscreening des Landesumweltamtes NRW aus dem Jahr 1999 weist Schallpegel durch den Kfz-Verkehr auf der Budericher Bundesstraße tagsüber von > 60 - 65 dB(A) und nachts im Bereich > 50 - 55 dB(A) aus.

##### *Luft*

vergl.: Luft und Klima

### *Elektromagnetische Felder*

Belastungen durch elektromagnetische Felder liegen nicht vor.

### *Ortsbild, visuelle Beeinträchtigungen*

Die Gewerbefläche mit der vorhandenen Bebauung ist bereits vorhanden. Durch die Planung werden keine wesentlichen Änderungen verursacht. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie visuelle Beeinträchtigungen sind durch die Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen und die umgebende Lagerfläche nicht zu erwarten.

## **3.3. Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

### *Naturraum*

Das Plangebiet am südöstlichen Rand des Ortsteils Büderich liegt im Landschaftsraum der oberen Hellwegs, einem Teil der Haupteinheit Hellwegbörden im Süden der Westfälischen Bucht. Der nach Süden zum Haarstrang leicht ansteigende Raum wird fast ausschließlich ackerbaulich genutzt und stellt sich als waldfreie Feldflur mit vereinzelt Baumreihen, Gebüsch, Feldgehölzen und Obstwiesen dar. Ortschaften finden sich im Wesentlichen als teils sehr alte Haufendörfer entlang der Nordgrenze dieser Einheit, einem Bereich mit einer Vielzahl von Quellen, die von dem sich hier über undurchlässigen Kreidemergeln aufstauenden Grundwasser gespeist werden.

### *Potentielle natürliche Vegetation*

Im Untersuchungsgebiet würde sich als Klimaxstadium einer durch den Menschen unbeeinflussten natürlichen Entwicklung ein Flattergras-Buchenwald entwickeln. Dieses Bild der ursprünglichen Vegetation kann Anhaltspunkte für standortgerechte Gehölzpflanzungen im Zuge der zukünftigen Begrünung geben. Bodenständige Bäume und Sträucher für Pflanzungen in der offenen Landschaft dieser Einheit sind Buche, Salweide, Stieleiche, Weißdorn, Hainbuche, Hasel, Espe und Hundsrose.

### *Heutige Vegetation und Biotoptypen*

Der nach Süden zum Haarstrang ansteigende Raum wird fast ausschließlich ackerbaulich genutzt und stellt sich als waldfreie Feldflur mit vereinzelt Baumreihen, Gebüsch, Feldgehölzen und Obstwiesen dar. Das Plangebiet ist zum größten Teil versiegelt bzw. bebaut. Nur auf einer kleinen Teilfläche in der südöstlichen noch Reste eines ehemaligen Grünbereichs mit zwei Birnbäumen, einem Wallnussbaum, wenigen Sträuchern, darunter Wiesenreste und Hochstauden. Es handelt sich wohl um einen ehemaligen Garten oder einen Bereich zur Tierhaltung. Dieser scheint aufgegeben und wird mittlerweile durch eine umfasste und unbefestigte Zufahrt durchschnitten an der sich beidseitig Materialablagerungen befinden.

### *Tiere*

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf planungsrelevante Arten vor. Im Süden grenzt an das Plangebiet das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde an.

Sollten sich, bei Bauausführungen etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten ergeben ist diesen nachzugehen und unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

### *Schutzausweisungen*

nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW liegen nicht vor. Auf Grund der Lage im Innenbereich wird das Plangebiet vom Landschaftsplan VI „Werl“ nicht enthalten.

### *Landschaftsbild*

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets wird im Süden durch eine flache, bis auf wenige Gehölze ausgeräumte Feldflur geprägt. Ebenfalls weitgehend offene Feldflur zeigt

sich im nordöstlich gelegene Bereich zwischen Büderich und BAB 445. Direkt um das Plan-  
gebiet Westlich befinden sich bebaute Bereiche und Straße. Das Gebiet selbst ist weitge-  
hend baulich geprägt.

Um die gewerbliche Prägung der Grundstücksnutzung abzumildern, werden Pflanzungen  
zum Sichtschutz an den Rändern festgesetzt.

**Eingriffe und Ausgleich**

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 Ent-  
scheidung zulässig waren.

Eine dennoch vorsorgliche Einschätzung des Eingriffs ergab, dass durch Vergrößerung der  
Grünfläche bei der Planänderung, zum derzeit festgesetzten Bestand ein Überschuss von  
1084 Biotopwertpunkten von entsteht.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes *							
Flächen-Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Flächen-größe qm	Grund-wert	Kor.-faktor	Wert	Flächen-wert
1	1.1	versiegelte Fläche Gewerbe (ohne Nr. 2)	4.970	0*		0	0
2	1.2	Stellplätze Gewerbe	160	0,5		0,5	80
3	8.2	Flächen z. Anpfl. v. Bäumen, Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB) gem. v.B.P. 11	317	6*		6	1.902
4		Industriebrache mit Hochstauden und Gehölzen, aber auch Materialablagerungen			im v.B.P 11 unter Nr. 1 schon abgelöst		
Gesamtflächenwert A.			5.447				1.982

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Planung *							
Flächen-Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Flächen-größe qm	Grund-wert	Kor.-faktor	Wert	Flächen-wert
1	1.1	Gewerbefläche versiegelt Gebäude und Lagerfläche und Stellplätze**	4.920	0*		0	0
3	8.2	Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)	511	6*		6	3.066
Gesamtflächenwert B.			5.431				3.066

C. Gesamtbilanz ( Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A )							
							1.084

\* Bei der Bewertung der Biotoptypen wurden die Aussagen aus der Bewertung der Eingriffe aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 (Mai 1999) berücksichtigt.  
Bewertung nach "Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft", Arbeitshilfe für die Bauleitplanung  
\*\* Stellplätze nicht Baumüberständen und keine nachgeschaltete Versickerung

**3.4. Boden**

Die Böden im Untersuchungsgebiet, Parabraunerden mit hoher und mittlerer Basensättigung, sind aus Lößlehmen des Dilluviums entstanden (Bodenkarte auf Grundlage der Bodenschätzung, Blatt Büderich, M 1:5.000, Landesvermessungsamt NW, 1992). Den tieferen Untergrund bilden wasserdurchlässige Kalke bzw. Kalkmergel des Turons (Oberkreide).

Mit der Realisierung der Planung wird der mögliche Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht zunehmen. Im Vergleich zur derzeitig zulässigen Versiegelung wird durch eine Vergrößerung der Grünfläche die Funktion des Schutzgutes Boden gefördert. Wertvolle bzw. schutzwürdige Böden werden nicht in Anspruch genommen.

Für eine Belastung der Böden durch Altlasten im Plangebiet bestehen keine Hinweise. Im „Altlastenkataster Kreise Soest“ ist der Planbereich nicht aufgeführt.

**3.5. Wasser**

**Grundwasser**

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser sind beim bestimmungsgemäßen Betrieb des Gewerbes nicht zu erwarten. Nur bei Störfällen, Unfällen oder Leckagen (z.B. von Öl) kann das Niederschlagswasser mit wassergefährdenden Stoffen belastet werden; dann wäre ein Eintrag in das Grundwasser bzw. in den Schlamm Bach nicht ausgeschlossen.

Um Einträge in das Grundwasser durch den Betrieb zu vermeiden, wird der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen; im Baugenehmigungsverfahren ist der Rund-erlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ anzuwenden.

#### *Oberflächengewässer*

Im Südosten des Plangebiets verläuft der Schlamm bach, der weiter nördlich im Bereich des Gewerbegebietes Runtestraße in den Feldbach mündet. Die Bachböschungen werden im Umfeld des Plangebiets in der Regel durch Stauden- und Grasfluren gebildet.

Das von den Dachflächen als auch von den befestigten Nebenanlagen ablaufende Niederschlagswasser muss entsprechend der Begründung (Abstimmung mit dem Kommunalbetrieb der Wallfahrtsstadt Werl) über ein Regenklärbecken in einem Regenrückhaltebecken gesammelt werden, bevor es in den Schlamm bach geleitet wird. Die Drosselwassermenge des Rückhaltebeckens ist immissionsorientiert festzulegen.

### **3.6. Luft und Klima**

Das Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk Münsterland zuzuordnen, der großräumig zum Klimabereich Nordwestdeutschland gehört. Diese über Nordrhein-Westfalen hinaus reichende Region ist als Übergangszone zwischen dem maritimen Klima in Küstennähe und dem kontinental beeinflussten Süden zu sehen. Charakteristisch sind kühle Sommer und milde Winter bei einem insgesamt stark zyklonal geprägten Wettergeschehen. Seltener sind kontinentale Einflüsse mit Hochdruckwetterlagen. Niederschläge sind im Regelfall recht gleichmäßig über das Jahr verteilt, mit einem leichten Maximum in den Sommermonaten von Juni bis August. Die Hauptwindrichtung liegt bei Südwest.

Die guten Austauschbedingungen und nur schwach ausgeprägten geländeklimatischen Variationen des Klimabezirks Münsterland werden kleinräumig im Untersuchungsgebiet durch die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ zulässigen und realisierten baulichen Nutzungen, versiegelten Bereiche und Vegetationsbestände abgewandelt. Von einer geringen Vorbelastung durch die Bundesstraße 1, je nach Verkehrsaufkommen ist auszugehen. Die erweiterte Festlegung von Grünflächen und Vorgaben zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen im jetzigen Planverfahren können zu einer Verminderung der nachteiligen Auswirkungen beitragen.

### **3.7. Kultur- und Sachgüter**

Im Untersuchungsgebiet sind keine Denkmäler, sonstigen Objekte mit besonderer kultureller oder historischer Bedeutung sowie besonderen Sachgüter vorhanden.

### **3.8. Wechselwirkungen**

In der Umweltprüfung sind die Wechselwirkungen zwischen den abiotischen und biotischen Elementen des Naturhaushaltes, der Landschaft, der biologischen Vielfalt, dem Menschen und seiner Gesundheit sowie den Kultur- und Sachgütern zu betrachten.

Wesentliche planerische Veränderungen bezüglich Bebauungsgrad und Versiegelung ergeben sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans 120 im Verhältnis zu den vorhandenen planungsrechtlichen Vorgaben nicht. In Folge dessen ist auch keine negative Veränderung

der Wechselwirkungen in der Umwelt zu erwarten. Positiv kann sich die Vergrößerung der festgesetzten Grünfläche mit Erhalt von vorhandenen Gehölzen auf den Naturhaushalt und die Landschaft auswirken. Dies auch Hinsichtlich des Schutzguts Boden mit zahlreichen Funktionen (Lebensraumfunktion, Schutzfunktion für das Grundwasser u.a.).

### **3.9. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem weiteren Leerstand des Betriebsgeländes auszugehen, der zu nicht absehbaren wirtschaftlichen Folgen für den Eigentümer führen würde. Da das vorhandene Planungsrecht bereits die Bebauung und Versiegelung zulässt, wären von einer Nichtdurchführung keine Verbesserungen für die Umwelt zu erwarten. Durch die Vergrößerung der Grünfläche im Rahmen der geänderten Planung können sich im Gegensatz zu den bestehenden Möglichkeiten jedoch Verbesserungen für den Naturhaushalt ergeben.

### **3.10. Prüfung von Planungsalternativen / in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich im Wesentlichen um die Nutzungsänderung des bestehenden Geländes mit Bebauung handelt, wurden Planungsalternativen nicht untersucht.

### **3.11. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen**

Es ist mit einer Zunahme des nutzungsbedingten Verkehrs zu rechnen, der jedoch die vorhandene Verkehrsbelastung auf der Budericher Bundesstraße nicht wesentlich beeinflussen wird.

### **3.12. Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Für die Stadt Werl liegt Landschaftsplan VI „Werl“ vor, ferner trifft der Regionalplan zum Geltungsbereich Aussagen, beide Plangrundlagen wurden beigezogen.

Zur Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes wurden vorhandene Fachinformationssysteme eingesehen. Durch Geländebegehungen wurden diese Aussagen weiter konkretisiert. Zudem wurden Informationen aus vorangegangenen Planverfahren beigezogen. Auf dieser Grundlage wurden der Umweltzustand und Auswirkungen durch die Planung bewertet.

Zu wesentlichen Schutzgütern wie Klima, Tiere und Pflanzen liegen keine detaillierten stadtweiten Grundlagen vor.

### **3.13. Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)**

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. Auf Grund der unwesentlichen Änderungen der derzeitigen Nutzung durch die Planung werden keine gravierenden Umweltauswirkungen erwartet. Folgende Maßnahmen werden zur Absicherung festgelegt:

- Bei Baugenehmigungsverfahren werden notwendige Vorgaben zur Sicherung der Umweltrelevanten Vorgaben (z.B. Gehölzbeseitigung, Artenschutzrechtliche Regelungen) definiert.
- Eine baurechtliche Abnahme nach Durchführung von baugenehmigungsbedürftigen Veränderungen, einschließlich Umweltrelevanter Vorgaben.

- Bei Altlastenfunden ist die zuständige Fachdienststelle des Kreises Soest zu informieren und in die Sanierung einzubinden.
- Sollten nicht vorhersehbare negative Umweltauswirkungen (z.B. schädliche Immissionen) auftreten, ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu informieren, um notwendige Überwachungsmaßnahmen zu treffen.
- Bei Auffinden etwaiger Bodendenkmale ist die Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege zu unterrichten.
- Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, Überprüfung der Umsetzung der Vorgaben zum Gehölzerhalt und Pflanzgebot.
- Sofern sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu unterrichten.

### 3.14. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

<b>Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	<b>Umweltzustand</b> (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe a BauGB)	<b>Wirkungen der Planung</b> (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe b BauGB)	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen</b> (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe c BauGB)
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plangebiet wird durch gewerbliche Nutzungen geprägt</li> <li>• Keine Wohn- oder Aufenthaltsqualitäten</li> <li>• Vorbelastungen durch Bundesstraße B 1 und umliegende Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Veränderung des Ist Zustandes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung von Grünbereichen</li> </ul>
Landschaft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt einschließlich Gebäude</li> <li>• Vegetation einschl. Bäume nur auf geringer Teilfläche vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingriffsbilanzierung bereits in Vorgängerplanung erledigt.</li> <li>• Vergrößerung der bisher festgesetzten Grünfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung von Grünbereichen</li> <li>• Zusätzlicher Biotopwert von 1084 Biotopwertpunkten</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parabraunerden vorhanden, keine wertvollen oder schutzwürdigen Böden</li> <li>• keine Hinweise auf Altlasten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelungsgrad bleibt unverändert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Maßnahmen erforderlich</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Südosten des Plangebiets verläuft der Schlammbach</li> <li>• Geringe Überflutung bei HQ 100 möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine zusätzlichen Auswirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Maßnahmen erforderlich</li> </ul>
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geringe Vorbelastung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine zusätzlichen Auswirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Maßnahmen erforderlich</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Denkmäler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine erheblichen Auswirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Maßnahmen erforderlich</li> </ul>

#### 4. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

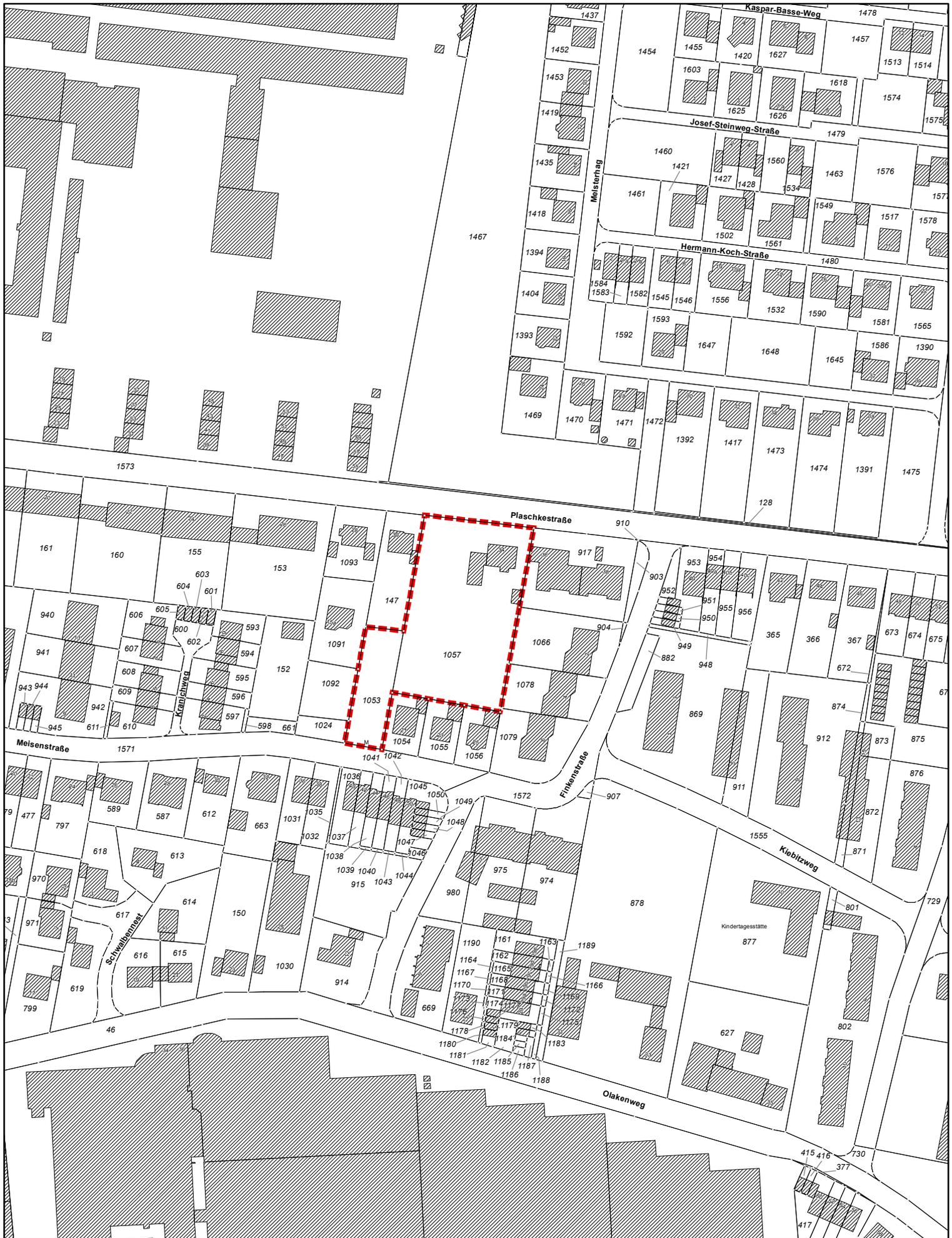
Mit dem Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung einer ehemaligen Lagerfläche geschaffen. Erhebliche Umweltauswirkungen werden von der Planung nicht hervorgerufen. Der Eingriff wurde bereits in einer Vorgängerplanung bilanziert und planungsrechtlich festgeschrieben. Durch die jetzige Aufstellung des Bebauungsplans wird die Grünfläche, mit der Folge eines verbesserten Biotopwerts, erweitert. Dies führt auch zu geringen Verbesserungen im Bereich der anderen Schutzgüter.

Werl, im Februar 2016

i. A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ludger Pöpsel'. The signature is written in a cursive, flowing style.

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



# Festsetzung

Grenze des Bebauungsplanes

WA Allgemeine Wohngebiete

Baulinie

Baugrenze

Privatstraße

Flächen für Nebenanlagen: Garagen

Flächen für Nebenanlagen: Müllstandplatz

Grünflächen

geplante Grundstücksgrenze

geplante Gebäude

Geschossflächenzahl, Höchstmaß

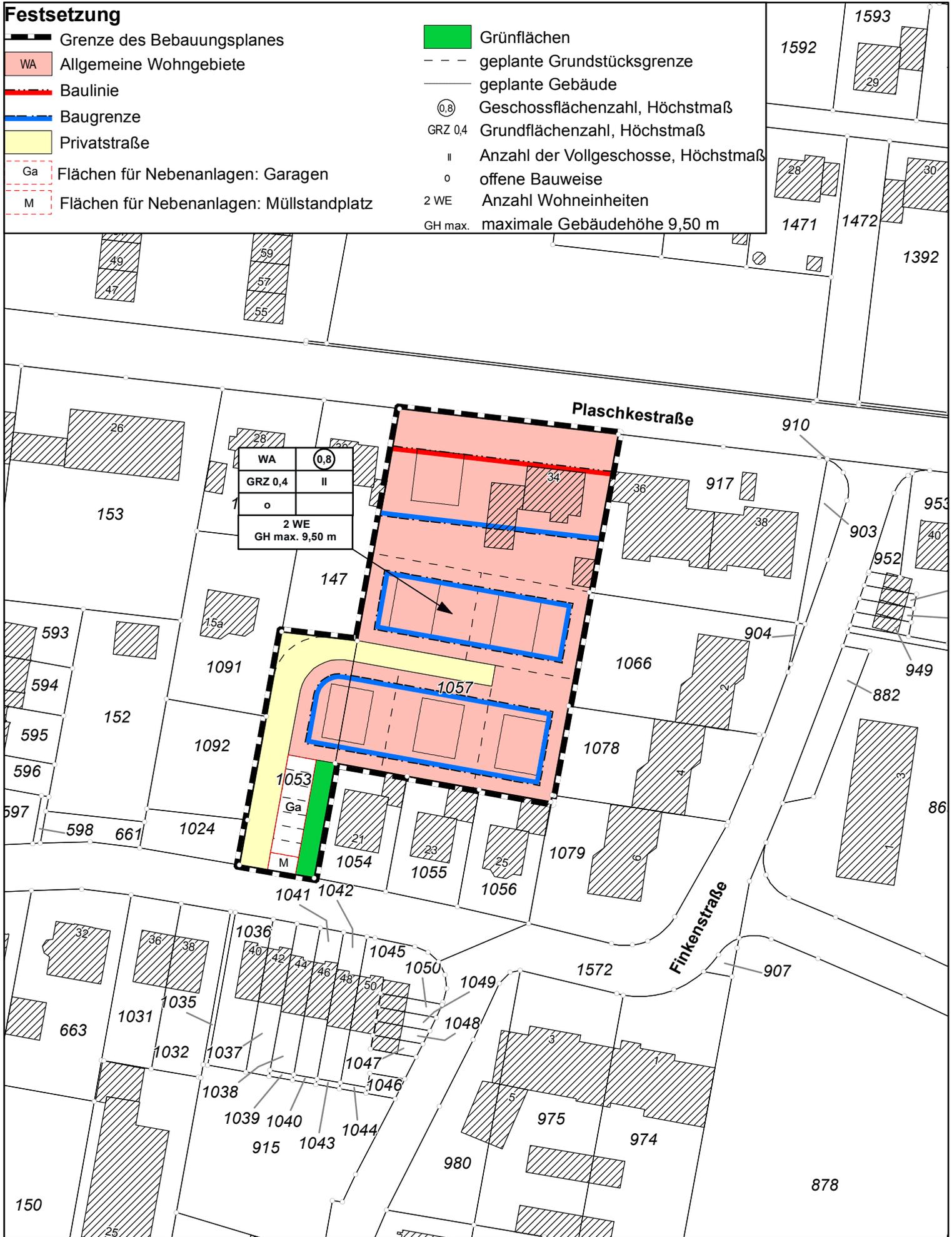
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß

Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

offene Bauweise

2 WE Anzahl Wohneinheiten

GH max. maximale Gebäudehöhe 9,50 m





Wallfahrtsstadt  
**Werl**

**ENTWURF DER**

**BEGRÜNDUNG**

**zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Olakenweg"**



# ENTWURF DER

# BEGRÜNDUNG

## zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Olakenweg"

### Inhalt

<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>3</b>
Regionalplan	3
Flächennutzungsplan	3
<b>Planungsziele / Planungsinhalte</b>	<b>3</b>
Bebauungsplan Nr. 16 "Olakenweg"	3
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>Rechtliche Grundlage</b>	<b>6</b>
<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
Verkehr	7
Entwässerung	7
<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>7</b>
Artenschutz	7
Umweltbericht	8
Klimaschutz	8
Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	8
<b>Sonstige Belange</b>	<b>8</b>
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	8
Denkmalschutz	8
<b>Hinweise</b>	<b>8</b>
Entwässerung	8
Artenschutz	8
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	9
Denkmalschutz	9
Flächenbilanz	9

# **Entwurf der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Olakenweg" gem. § 13a BauGB**

## **Begründung**

### **Lage des Plangebietes**

Der Bebauungsplan Nr. 16 "Olakenweg" befindet sich im nördlichen Bereich der Werler Kernstadt und wird von den Straßen „Olakenweg“, „Plaschkestraße“ und „Scheidinger Straße“ begrenzt. Der Änderungsbereich ist umgeben von einem gewachsenen Stadtquartier mit Wohnnutzungen, Infrastruktureinrichtungen und nicht störenden Gewerbeeinrichtungen. Der Geltungsbereich liegt südlich der Plaschkestraße, wird im Osten von angrenzender Bebauung an der Finkenstraße eingegrenzt und schließt im Süden an die Meisenstraße an. Westlich befindet sich ebenfalls Wohnnutzung.

In dem, seit dem 12.03.1969 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 „Olakenweg“, ist für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Änderungsbereich zwischen der Plaschkestraße und der Meisenstraße betrifft die Flurstücke 1053 und 1057, Flur 31, Gemarkung Werl, mit einer Gesamtgröße von knapp 4.400 m<sup>2</sup>.

### **Entwicklung aus übergeordneten Plänen**

#### Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dar.

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

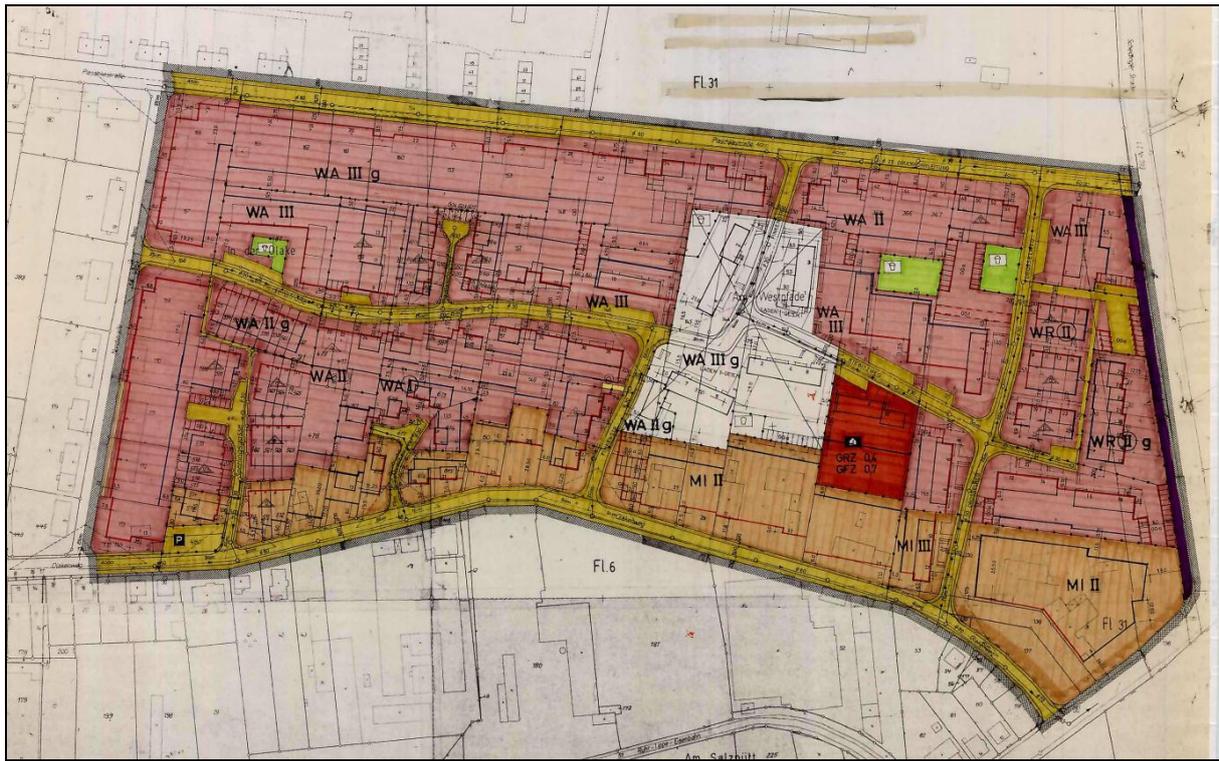
### **Planungsziele / Planungsinhalte**

#### Bebauungsplan Nr. 16 "Olakenweg"

#### Rechtskräftige Fassung/Bebauungsplan

In dem seit dem 12.03.1969 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 "Olakenweg" werden allgemeine Wohngebiete an der Plaschkestraße, reine Wohngebiete an der Scheidinger Straße und ein Mischgebiet entlang des Olakenweges festgesetzt.

Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16 "Olakenweg"



### Bebauungsplan Nr. 16, 5. Änderung

#### Änderungsantrag/Planungsziel

Auf Antrag des Eigentümers der Fläche der ehemaligen Gärtnerei (die Gebäude wurden im Jahr 2014 abgebrochen) soll die nun freigeräumte Fläche überplant werden um Flächen für eine Wohnbebauung zu erhalten. Durch diese Bebauungsplanänderung soll eine Nachverdichtung erreicht werden, entsprechend der Bebauungsdichte in den angrenzenden Wohngebieten und damit die Vorgabe aus dem BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllen.

Das Gebiet soll entsprechend der Umgebungsbebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wird die bestehende Baulinie an der Plaschkestraße aus dem Ursprungsplan aufgenommen.

Die restlichen Bereiche sind mittels einer Baugrenze gegliedert. Es ist für den Änderungsbereich eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen mit einer Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude, der sich dadurch an die vorhandene Bebauung anpasst.

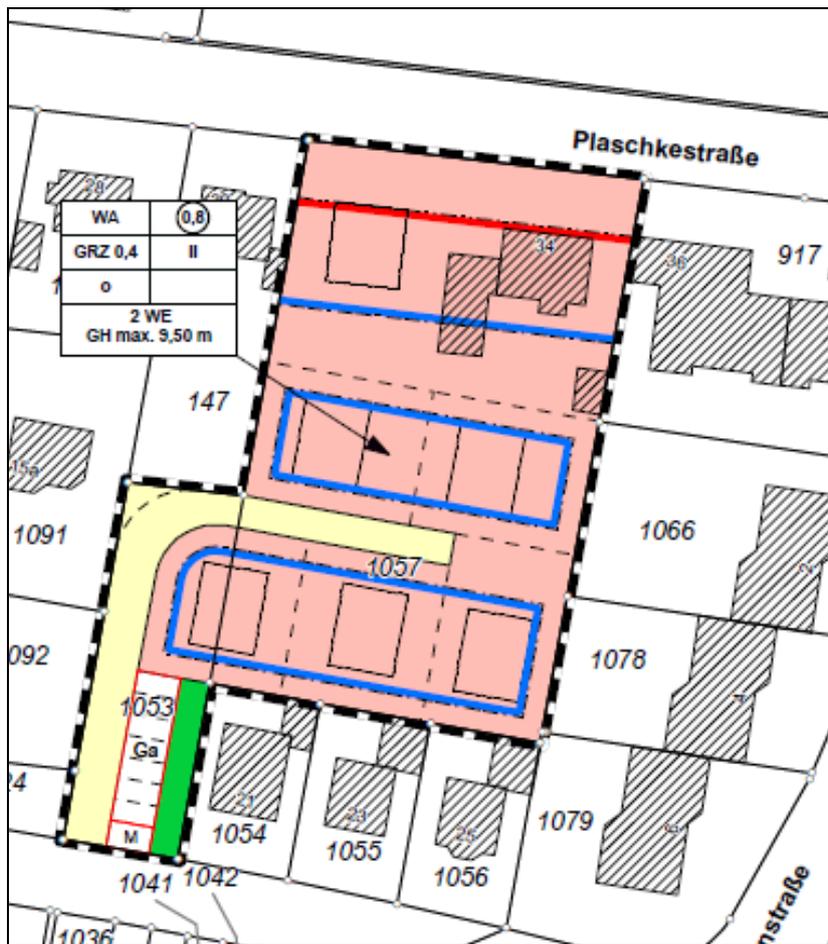
Die Erschließung der südlichen Bereiche wird über eine Privatstraße sichergestellt. Der nördliche Bereich ist an die Plaschkestraße angeschlossen.

Durch die Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ für den Geltungsbereich seiner 5. Änderung außer Kraft.

Der Änderungsbereich ist in Abbildung 2 dargestellt.



Abbildung 3: Änderungsentwurf Bebauungsplan Nr. 16 „Olakenweg“, 5. Änderung



## 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. 16 und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Kriterien einer Verfahrensführung nach § 13 a BauGB sind gegeben.

## **Erschließung**

### Verkehr

#### Erschließung

Die äußere Erschließung wird durch die Plaschkestraße (nördliche Teil) und die Meisenstraße (südlicher Bereich) sichergestellt. Die innere Erschließung des südlichen Gebietes erfolgt über eine Stichstraße die als Privatstraße ausgewiesen wird.

### Entwässerung

Das Plangebiet ist über die in der Plaschkestraße und Meisenstraße 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.

### Bestand:

Bis 2014 befand sich auf der Änderungsfläche eine Gärtnerei, die Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen, vorhanden sind noch Intensivrasenflächen sowie Zier- und Nadelgehölze im Randbereich. Im südlichen Teil des Gebietes befinden sich einige mittelalte Obstbäume auf der Rasenfläche. Grundsätzlich kann das Gebiet als eine anthropogen überformte Landschaft eingeordnet werden.

### Artenschutz

Es wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ vorgenommen, um festzustellen, ob im Geltungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 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 Nordstadt und der bisherigen Nutzung der Fläche als Gärtnereibetrieb / Ziergarten 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. 16 "Olakenweg" befindliche Plangebiet eine Ausweitung eines bestehenden Baugebietes darstellt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute vorgesehen.

Aufgrund der fehlenden großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO<sub>2</sub> aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

## Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ zu ermitteln. Nach § 1 a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

## **Sonstige Belange**

### Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

In der Aufstellung „Erfassung von Altlasten im Kreis Soest“ ist der Planbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen zurzeit keine Hinweise.

### Denkmalschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Fundstellen bekannt.

## **Hinweise**

### Entwässerung

Die Wallfahrtsstadt Werl hat die Versickerungsfähigkeit im Stadtgebiet in einem Gutachten ermitteln lassen.

Der überwiegende Teil des Stadtgebietes ist aus verschiedenen Gründen für eine Versickerung nicht geeignet. Die Ergebniskarte mit der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Tauglichkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser kann im Planungsamt oder im Kommunalbetrieb eingesehen werden.

### Artenschutz

Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. 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:

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 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

#### Flächenbilanz

	<b>Fläche</b>
<u>Verfahrensgebiet</u>	<u>4.406 m<sup>2</sup></u>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.666 m <sup>2</sup>
- davon überbaubare Fläche	1.466 m <sup>2</sup>
- davon nicht überbaubare Fläche	2.199 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	492 m <sup>2</sup>
Grünfläche	100 m <sup>2</sup>
Fläche für Nebenanlagen	148 m <sup>2</sup>

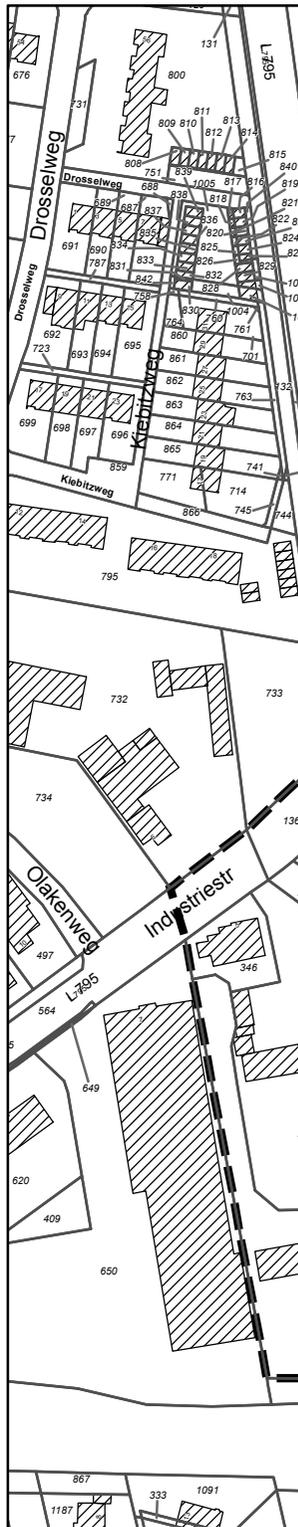
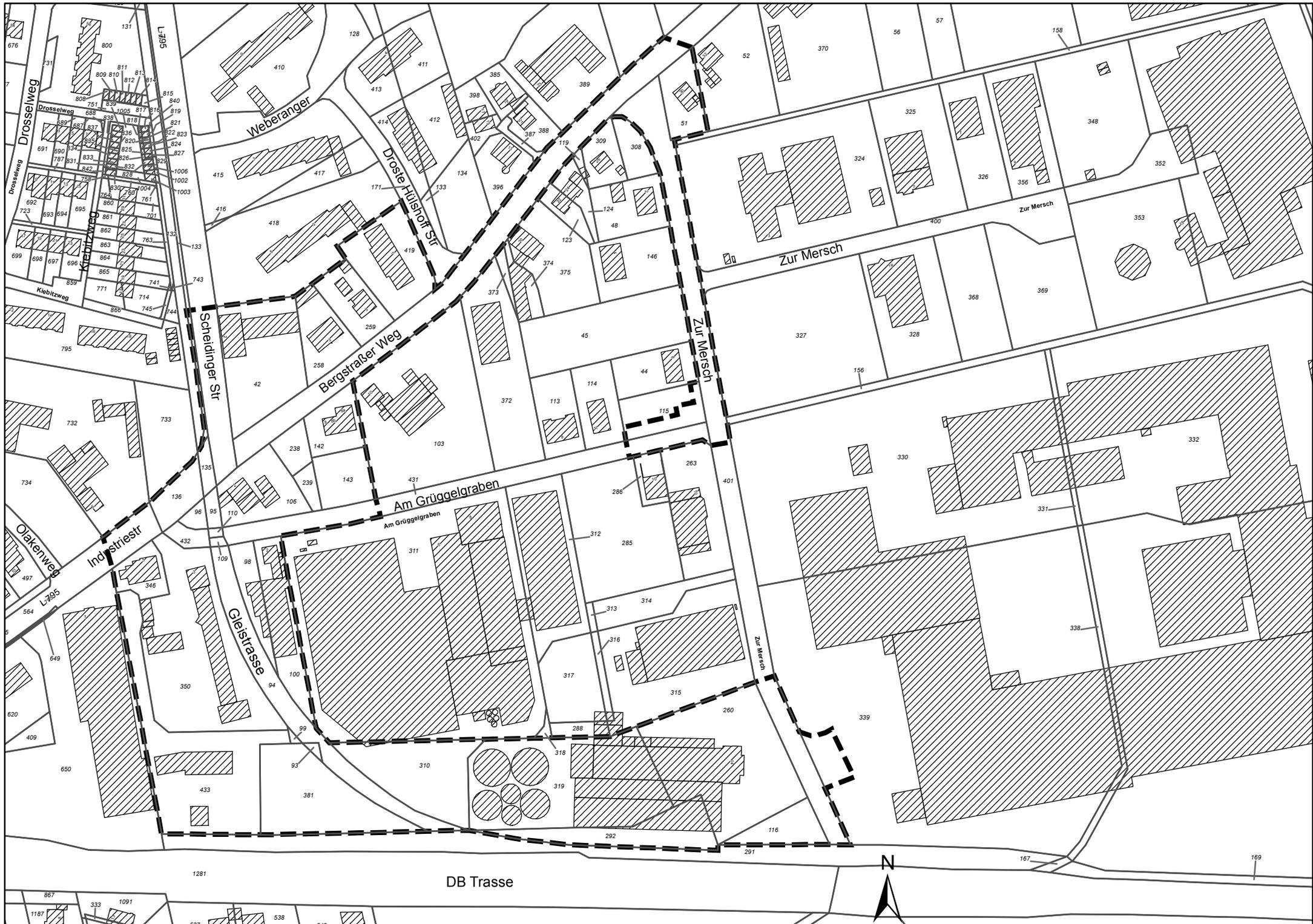
Werl, im Juni 2016

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt



DB Trasse



MI	(1,0)
GRZ 0,4	III

(1,6)	GRZ 0,8
II	
GE	

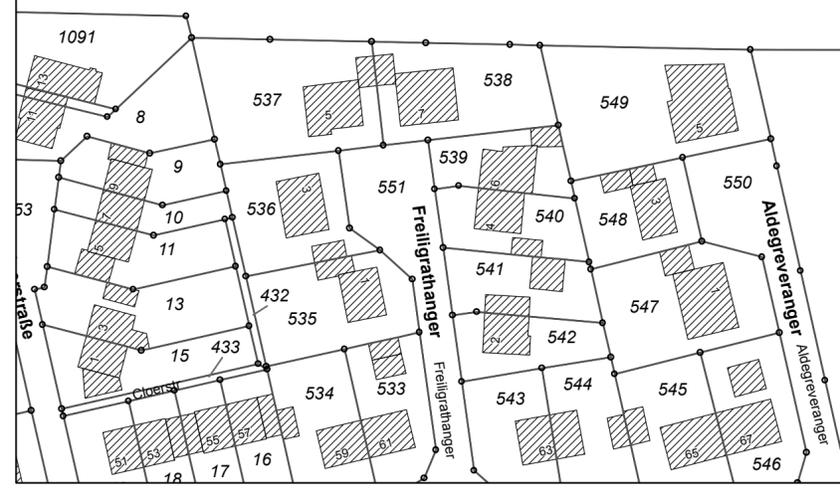
(1,6)	GRZ 0,8
II	
GEB	

(1,6)	GRZ 0,8
II	
GE	

(1,6)	GRZ 0,8
II	
GEB	

- Legende**
- Grenze des Bebauungsplanes
  - Mischgebiete
  - Gewerbegebiete
  - Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
  - Flächen für Anpflanzung
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenaufteilung
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Abwasserleitung
  - Geh-/Fahr-/Leitungsrecht
  - Geschossflächenzahl, Höchstmaß
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
  - III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

4. Änderung gem. § 13 a BauGB  
 Bebauungsplan Nr. 12  
 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg"  
 Entwurf  
 Werl, im Juni 2016 - FB III - Abt. 61 - Schei/Ha 1:1.000



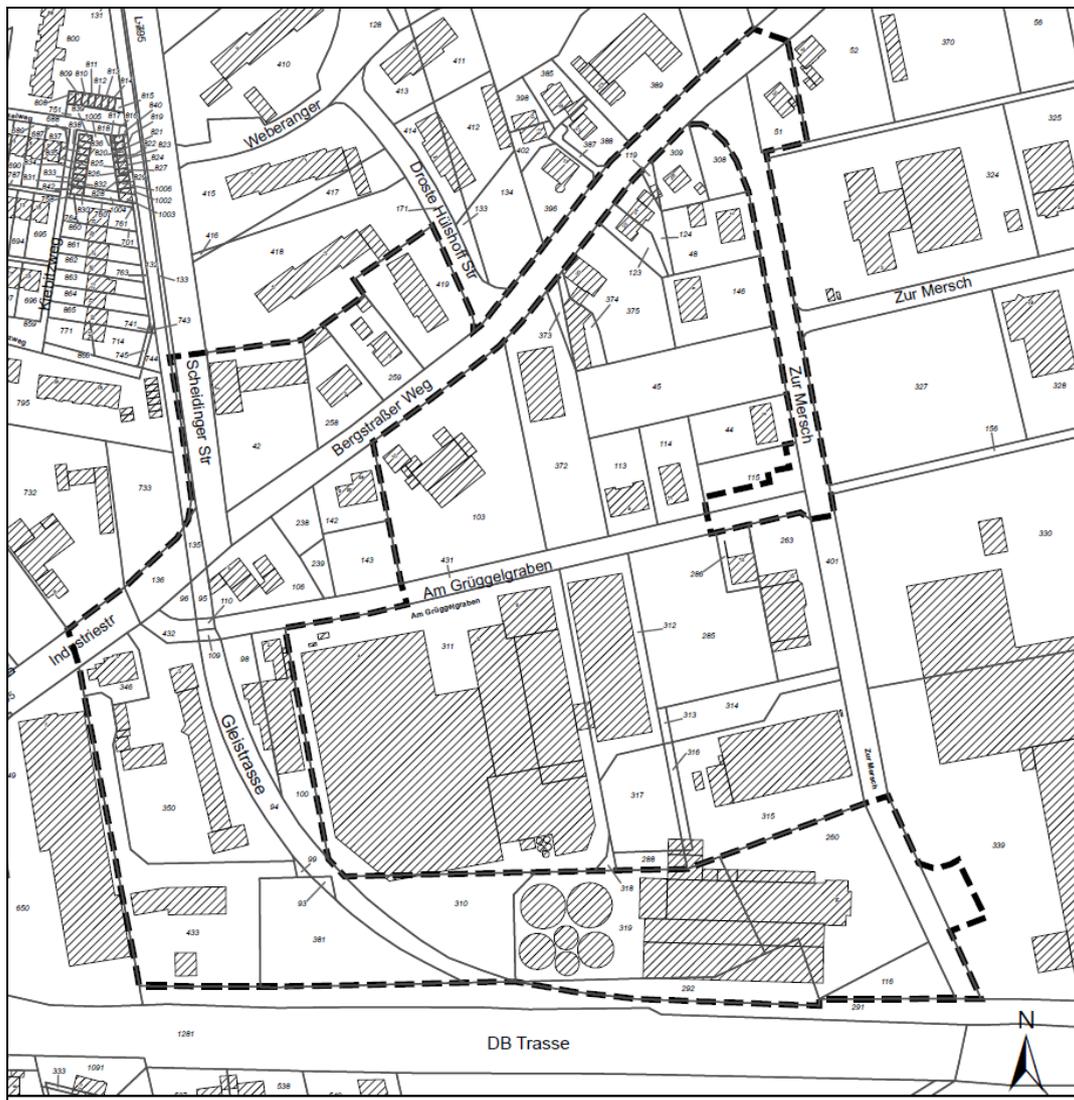


Wallfahrtsstadt  
**Werl**

## ENTWURF DER

## BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg"  
gem. § 13 a BauGB



**ENTWURF ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

## **BEGRÜNDUNG**

zur 4. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg"  
gem. § 13 a BauGB

### **Inhalt**

<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>3</b>
Regionalplan	3
Flächennutzungsplan	4
<b>Planungsziele / Planungsinhalte</b>	<b>4</b>
Bebauungsplan Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg"	4
Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung	6
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>Rechtliche Grundlage</b>	<b>8</b>
Verfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)	8
<b>Erschließung</b>	<b>9</b>
Verkehr	9
Entwässerung	9
<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>9</b>
Artenschutz	9
Umweltbericht	10
Klimaschutz	10
Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	11
<b>Sonstige Belange</b>	<b>11</b>
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	11
Denkmalschutz	11
<b>Hinweise</b>	<b>11</b>
Entwässerung	11
Artenschutz	11
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	11
Denkmalschutz	12
Flächenbilanz	12

## **BEGRÜNDUNG**

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ gem. § 13 a BauGB

## **Begründung**

### **Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt im Nord-Osten der Kernstadt von Werl. Der Planbereich ist, mit Ausnahme der Fläche östl. der Scheidinger Straße (L 795) hier ist allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet festgesetzt, überwiegend gewerblich genutzt.

In dem, seit dem 25.07.1975 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“, ist für den Änderungsbereich größtenteils ein Gewerbegebiet und im Norden ein Teilbereich als Mischgebiet festgesetzt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 55.000 m<sup>2</sup> zwischen der Industriestraße/Am Grüngelgraben, Scheidinger Straße, Bergstraßer Weg, Zur Mersch und der Bahntrasse im Süden. Der Bereich wurde so groß gefasst um alle Änderungen an den Verkehrs-/ Bahnflächen einzubeziehen.

### **Entwicklung aus übergeordneten Plänen**

#### Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes hauptsächlich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar. Das Mischgebiet im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan



## **BEGRÜNDUNG**

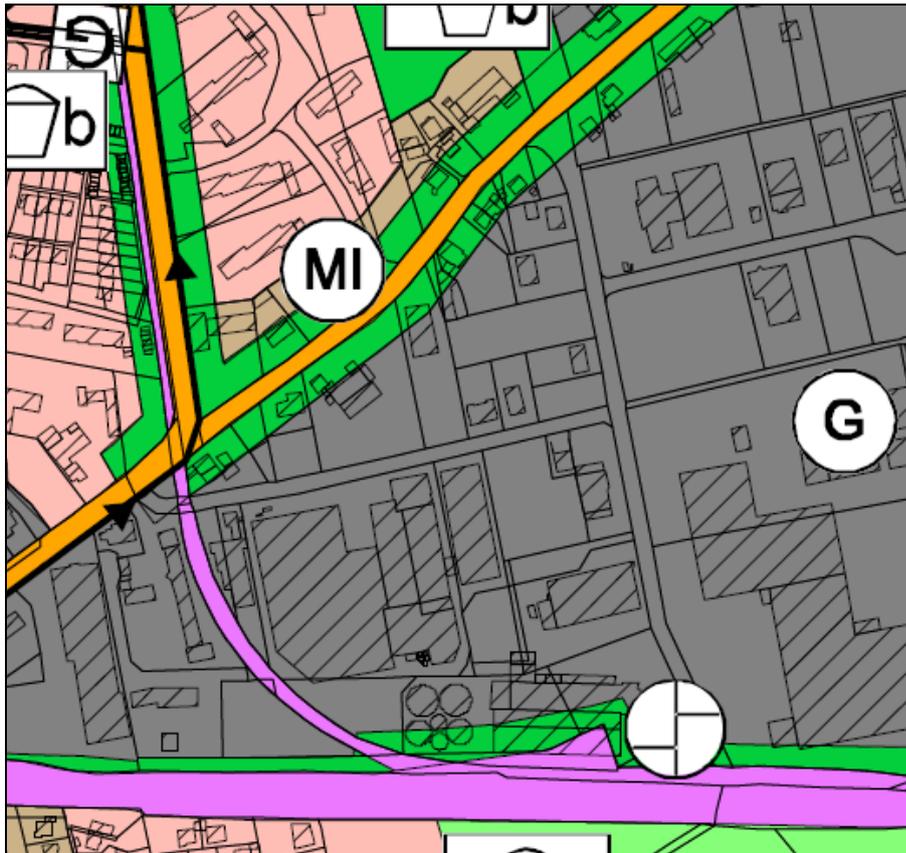
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" gem. § 13 a BauGB

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist der überwiegende Teil des überplanten Bereiches als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die dargestellte Fläche für die Bahntrasse wird im Wege einer redaktionellen Änderung geändert.

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl



### **Planungsziele / Planungsinhalte**

#### Bebauungsplan Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg"

Rechtskräftige Fassung/Bebauungsplan

Für den am 25.07.1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg", der teilweise reines und allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbe- und Industriegebiet festsetzt, galt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968.

Planungsziel der 1. vereinfachten Bebauungsplanänderung war die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Regenüberlaufbecken nördlich der Bahnlinie Werl-Soest zu schaffen. Die überbaubaren Flächen wurden geringfügig nach Süden beziehungsweise nach Norden verlegt. Die festgesetzte Grünfläche wurde zugunsten des Regenrückhaltebeckens verkleinert. Die vereinfachte Bebauungs-

## BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" gem. § 13 a BauGB

planänderung wurde unter Anwendung der BauNVO 1968 am 14.12.1976 rechtskräftig.

Durch die 2. Bebauungsplanänderung wurden die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete einer kleinteiligeren gewerblichen Nutzung zugeführt. Voraussetzung für diese Ansiedlungen war eine neue Erschließungsstraße. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 02.12.1984 unter Anwendung der BauNVO 1977 rechtskräftig.

Durch die 3. Bebauungsplanänderung (rechtskräftig am 30.09.1989) wurde für den ges. Planbereich, mit Ausnahme des 2. Änderungsbereiches, die Anwendung der BauNVO 1977 verbindlich.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 23.06.2016 die 4. Änderung gem. § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 i.V.m. 13 a BauGB des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg"



## **BEGRÜNDUNG**

**zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" gem. § 13 a BauGB**

### Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung

#### Planungsziele

Hauptsächlicher Planungsanlass waren die nicht mehr benötigten Flächen für Bahnanlagen und die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Einmündung Am Grüggelgraben in die Industriestraße sowie die Einmündung Zur Mersch in den Bergstraßer Weg. Aufgrund von vielfältigen Veränderungen und Anpassungen des im Jahre 1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" soll der Plan an die heutige Situation angepasst werden.

Die Wallfahrtsstadt Werl beabsichtigt, nachdem die DB-Gleise nicht mehr benötigt werden, diese Fläche einer neuen Nutzung zu zuführen. Es ist daher geplant, die nachrichtlich übernommene Darstellung Flächen für Bahnanlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB aufzugeben. Es ist beabsichtigt das Entwidmungsverfahren für die Bahnanlagen durchzuführen, so dass mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung die Stadt Werl über diese Flächen verfügen kann. Die zu überplanenden Flächen werden analog zu den angrenzenden Flächen als Gewerbegebiete festgesetzt. Die Festsetzungen (GE b) Gewerbegebiet mit Einschränkungen und Gewerbegebiet (GE) werden modifiziert.

Des Weiteren ist die Festsetzung des Einmündungsbereiches Am Grüggelgraben in die Industriestraße entsprechend dem Bestand vorgesehen. Die sich daraus ergebende Änderung der Verkehrsführung hat eine Verschiebung der vorher überplanten Gewerbefläche zur Folge.

Der Einmündungsbereich Zur Mersch in den Bergstraßer Weg wird unter Berücksichtigung der zurzeit geltenden Richtlinien neu überplant. Im weiteren Verlauf der Straße Zur Mersch werden die Anlage eines einseitigen Gehweges und die Aufgabe der Wendeanlage im südlichen Bereich der Straße Zur Mersch und Umwandlung in Grünfläche geplant. Die Aufgabe der Wendeanlage ist deshalb möglich, weil in der Hauptsache in diesem Teil der Straße Zur Mersch zwei Betriebe angefahren werden, sodass hier von reinem Anliegerverkehr gesprochen werden kann. Die Erschließung der anliegenden Betriebe erfolgt über die vorhandenen ausreichend dimensionierten Zufahrten, die gleichzeitig als Wendemöglichkeit genutzt werden können.

Die nicht mehr benötigte Straßenfläche im Anschluss an die Wendeanlage wird in nicht überbaubare Gewerbefläche umgewandelt. Die in dieser Fläche liegenden städtischen Versorgungsleitungen werden mittels eines Leitungsrechtes gesichert. Ebenfalls nicht mehr benötigt wird in diesem Bereich eine Fläche für ein Pumpwerk, diese wird in nicht überbaubare Gewerbefläche umgewandelt.

Weitere Anpassungen an den Bestand werden im Bereich der Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg vorgenommen. Hier wird nicht mehr benötigte Verkehrsfläche in Mischgebietsfläche umgewandelt.

Durch diese Änderungen/Anpassungen werden zum größten Teil Verkehrsflächen überplant. Durch die Umwandlung der Gleistrasse ergibt sich nur eine zusätzliche Fläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup> überbaubarer Gewerbefläche, sodass das Verfahren als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden kann.

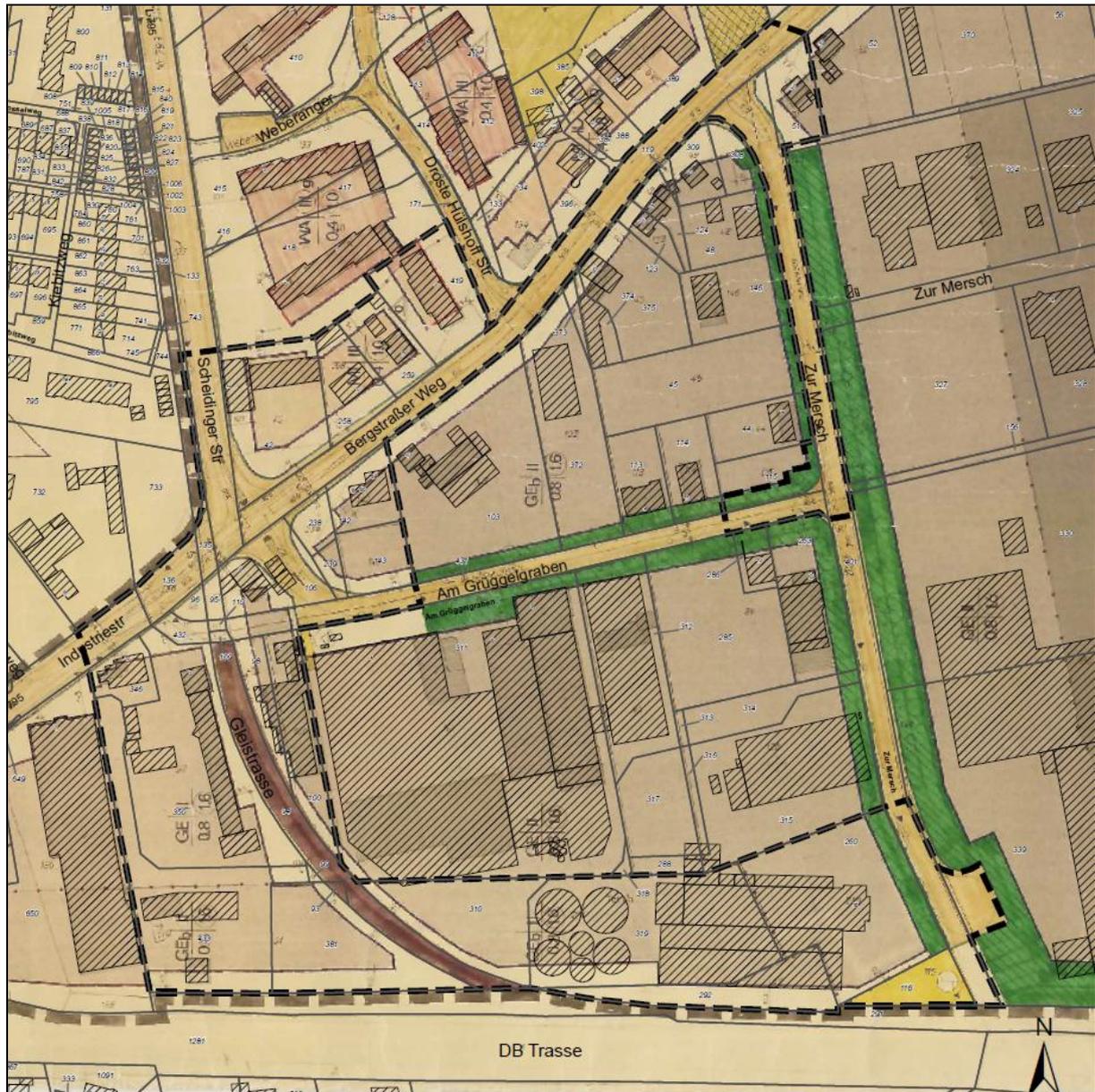
## BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" gem. § 13 a BauGB

Durch die Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ für den Geltungsbereich seiner 4. Änderung außer Kraft.

Der Änderungsbereich ist in Abbildung 4 dargestellt.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" mit Änderungsbereich



## Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Bereich zwischen DB-Fläche, den Straßen Zur Mersch, Industriestraße und Bergstraßer Weg ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gem. BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche

## **BEGRÜNDUNG**

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" gem. § 13 a BauGB

Betriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Für das unmittelbar nördlich an das Bahngelände angrenzende Gewerbegebiet (GE b) sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Die für das Gebiet nördlich des Bergstraßer Weges festgesetzten Vorgaben des Mischgebietes werden in die Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Geschossigkeit werden entsprechend den bestehenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 12 übernommen. Für die Gewerbegebiete gelten bei 2-geschossiger Bebauung die Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschossflächenzahl von 1,6.

Im Mischgebiet werden 3 Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt, bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0.

Auf Grund der zuvor genannten Planungsziele, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

## **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.

## **BEGRÜNDUNG**

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" gem. § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 12 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Kriterien einer Verfahrensführung nach § 13 a BauGB sind gegeben.

### **Erschließung**

#### Verkehr

Die äußere Erschließung wird durch die Industriestraße und die Straße Bergstraßer Weg sichergestellt. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen Am Grüngelgraben und Zur Mersch.

#### Entwässerung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an vorhandene Leitungen und Kanäle sichergestellt.

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

Im Änderungsbereich sind nur geringe Flächen für Anpflanzungen vorhanden. In dem als Gleistrasse festgesetzten Bereich sind aufgrund des Brachliegens Gehölzstrukturen entstanden, die jedoch planungsrechtlich nicht gesichert sind. Zur Reaktivierung der Fläche könnte der Eigentümer die Gehölze entfernen, unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Vorgaben. Durch die Planung wird die Gleistrasse in Gewerbliche Baufläche umgewandelt, sodass auch hier keine landschaftsplanerischen Vorgaben gegeben sind. (siehe Luftbild)

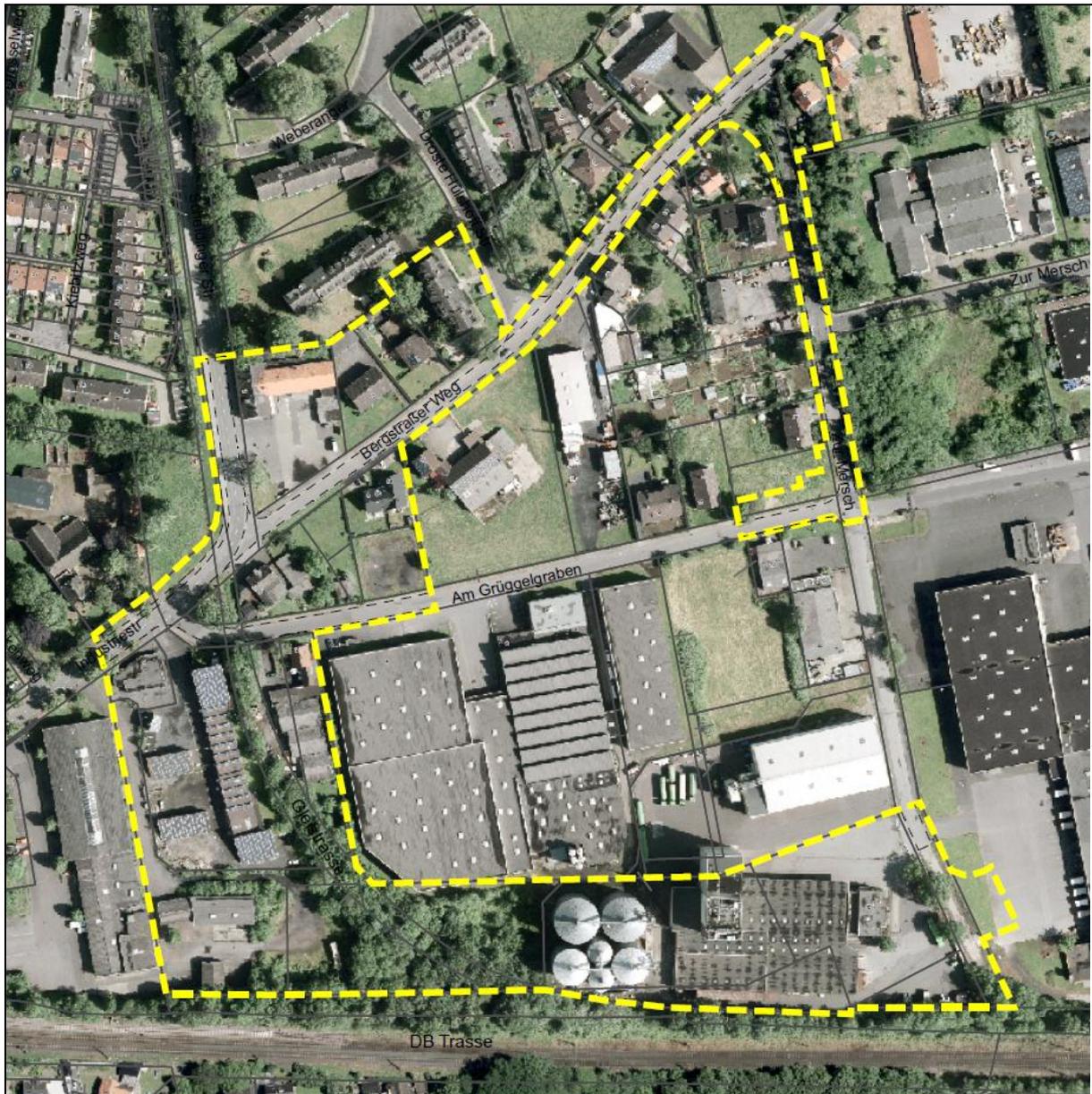
Da durch die 4. Änderung keine neue Grünfläche dem Naturhaushalt entzogen wird und die Realisierung eines Bauvorhabens nicht absehbar ist, wird eine Artenschutzprüfung zum jetzigen Zeitpunkt für nicht erforderlich erachtet. Um jedoch in Zukunft zu verhindern das naturschutzrechtliche Vorgaben verletzt werden, wird als Auflage in die Baugenehmigung eingehen, dass vor Beginn der Maßnahme eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden muss.

Darüber hinaus 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.

## BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" gem. § 13 a BauGB

Abbildung 5: Luftbild des Änderungsbereiches



### 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. 12 befindliche Plangebiet eine Umplanung von Verkehrsflächen darstellt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute vorgesehen.

## **BEGRÜNDUNG**

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraße Weg" gem. § 13 a BauGB

Aufgrund der fehlenden großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO<sub>2</sub> aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

### Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraße Weg“ zu ermitteln. Nach § 1 a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

## **Sonstige Belange**

### Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

In der Aufstellung „Erfassung von Altlasten im Kreis Soest“ ist der Planbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen zurzeit keine Hinweise.

### Denkmalschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Fundstellen bekannt.

## **Hinweise**

### Entwässerung

Die Wallfahrtsstadt Werl hat die Versickerungsfähigkeit im Stadtgebiet in einem Gutachten ermitteln lassen.

Der überwiegende Teil des Stadtgebietes ist aus verschiedenen Gründen für eine Versickerung nicht geeignet. Die Ergebniskarte mit der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Tauglichkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser kann im Planungsamt oder im Kommunalbetrieb eingesehen werden.

### Artenschutz

Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. 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.

## **BEGRÜNDUNG**

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" gem. § 13 a BauGB

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

### Denkmalschutz

Folgende Hinweise werden 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 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

### Flächenbilanz

	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil in %</b>
Verfahrensgebiet	55.605	100,0
Mischgebiet	6.617	11,9
Gewerbegebiet	36.632	65,9
Straßenverkehrsfläche	11.409	20,5
Flächen für Anpflanzung	947	1,7

Werl, im Juni 2016

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt