

Tagesordnung

für die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung
des Planungs- Bau- und Umweltausschusses der Wallfahrtsstadt Werl
am 23.06.2016, 18 Uhr, Ratssaal

I. Öffentliche Sitzung

TOP Nr.	Vorlage Nr.	Tagesordnungspunkt
1		Feststellung der fristgerechten und ordnungsgemäßen Einladung sowie der Beschlussfähigkeit; Hinweis auf das Mitwirkungsverbot gem. § 31 GO
2		Einwohnerfragestunde
3	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
4	466	9. 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
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
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 Be-lange 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:

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 465			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input checked="" type="checkbox"/> Rates		am 23.06.2016 07.07.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 09.06.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-Schu					

Titel: 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

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 16.03.2016 beschloss der Rat der Wallfahrtsstadt Werl die Einleitung des Verfahrens zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Werkzeugfachmarkt Hammer Straße) und die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB (s. Vorlage Nr. 447). Der Entwurf der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Umwandlung eines Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Möbelmarkt; max. 6.660 m² Gesamtverkaufsfläche in ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel - Werkzeugfachmarkt - (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO) max. 4.700 m² Gesamtverkaufsfläche (s. Planentwurf, Anlage 1). Gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplanverfahren wurde das Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“ eingeleitet. Beide Verfahren

werden parallel geführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 04.04.2016 bis zum 03.05.2016 statt; parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 04.04.2016 die Nachbargemeinden sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu den Planentwürfen bis zum 06.05.2016 gebeten.

Während des Beteiligungszeitraumes gingen von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Zu den Aspekten Kampfmittelbeseitigung, Störfallbetrieb in der Nachbarschaft, Beratung im Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) und Aktualisierung der Sortimentsliste wurden Hinweise gegeben. In der als Anlage 2 beigefügten Tabelle sind die Schreiben der Behörden und Träger öffentlicher Belange versehen mit einer Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen im Einzelnen aufgeführt.

Außerdem enthält die Anlage 2 das Schreiben eines Bürgers, das bereits zu Beginn des Planverfahrens zeitlich vor der Beteiligungsfrist eingereicht wurde. Der Bürger befürchtet eine starke Verschärfung des Wettbewerbs und als deren Folge die Aufgabe von Geschäften ortsansässiger Mitbewerber. Zur Untermauerung seiner Bedenken wird das Gutachten „Werl als Standort für Bau- und Gartenfachmärkte – Gutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens – Dr. Lademann & Partner, Hamburg, April 2015, überreicht. Ohne die Richtigkeit des Gutachtens bestätigen zu wollen, sei folgender Aspekt aufgegriffen. Der Gutachter beschreibt eine Verschärfung des Wettbewerbs durch das Ansiedlungsvorhaben, stellt jedoch ebenso fest, dass städtebaulich/raumordnerisch relevante bzw. bauplanungsrechtliche Folgewirkungen nicht entstehen, da die prognostizierten Auswirkungen rein wettbewerblicher Art sind. Wie bereits in der Vorlage Nr. 371 a dargelegt, ist es nicht Gegenstand der Bauleitplanung, regulierend in den Wettbewerb einzugreifen. Gegenüber Wettbewerbsinteressen verhält das Bauplanungsrecht sich neutral. Die Sortimentsliste wurde zwischenzeitlich unter Aufgabe der Kleinteiligkeit mit der Zusammenlegung von Wirtschaftszweigen überarbeitet (siehe Abbildung 1 in der Begründung). Die angepassten Verkaufsflächengrößen und Sortimentsaufteilungen ändern nichts an der bauleitplanerischen Beurteilung. Der in diesem Zusammenhang gestellte Antrag der SPD-Fraktion zur Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens wurde vom Rat der Wallfahrtsstadt Werl am 28.04.2016 abgelehnt.

Verschiedene vorgebrachte Anregungen führten zur Fortschreibung der Begründung zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes, die als Anlage 3 beigefügt ist. Auch der Planentwurf wurde fortgeführt.

Als nächster Verfahrensschritt ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Parallel hierzu wird das Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“ geführt.

Beschlussvorschlag:

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 (s. Anlage 2).
- 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.

Anlagen:

- 1 Planentwurf
- 2 Stellungnahmen der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Verfahren vorgebrachten Anregungen
- 3 Entwurf der Begründung

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan M. 1: 5000



Legende

- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- gesetzliches Überschwemmungsgebiet
- natürliches Überschwemmungsgebiet
- Sondergebiete
zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb
- Möbelmarkt; max. 6660 qm Gesamtverkaufsfläche-

88. Änderung des Flächennutzungsplanes M. 1: 5000



Legende

- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- gesetzliches Überschwemmungsgebiet
- natürliches Überschwemmungsgebiet
- sonstiges Sondergebiet SO
mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel –
Werkzeugfachmarkt – (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO) max. 4.700 m² Verkaufsfläche -

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit geltenden Fassung vom Rat der Wallfahrtsstadt Werl am 16.03.2016 beschlossen worden.

Der Beschluss ist am 24.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 04.04.2016 bis zum 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 gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 04.04.2016 zugesandt. Darin wurde um Stellungnahme zum Vorentwurf, zu beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen oder sonstigen Maßnahmen soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Änderungsbereich bedeutsam sein können sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 06.05.2016 gebeten.

Werl, den

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V. mit § 2 (2) 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Wallfahrtsstadt Werl vom mit Schreiben vom zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum gebeten.

Werl, den

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben aufgrund des Beschlusses des Rates der Wallfahrtsstadt Werl vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

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

Werl, den

Bürgermeister

ABWÄGUNG UND BESCHLUSS

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am über sämtliche im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beschlossen, diese Flächennutzungsplanänderung festgestellt und die Begründung beschlossen.

Werl, den

Bürgermeister

GENEHMIGUNG

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (1) BauGB von der Bezirksregierung Arnsberg, AZ: am genehmigt worden.

Arnsberg, den

Bezirksregierung Arnsberg
i. A.

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (5) BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

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

Werl, den

Bürgermeister

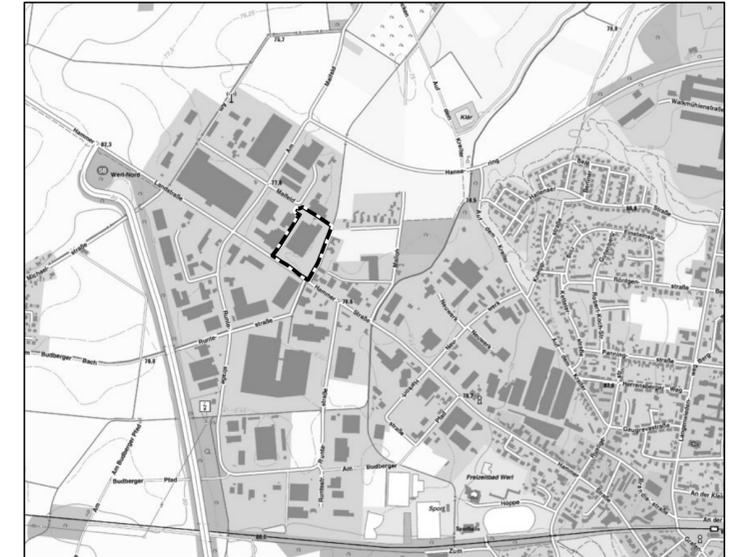
Die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Stadt Werl.

Werl, den

i.A.

HINWEISE:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750), Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).



Übersichtsplan M. 1:15.000

Wallfahrtsstadt Werl

88. Änderung des Flächennutzungsplanes



Angefertigt im Mai 2016 - FB III Abt.61 - Schu/Ha



88. Änderung des Flächennutzungsplanes – 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“
Stellungnahmen zu den Anregungen außerhalb der Beteiligungen gem. § 3 (1) BauGB

Anregung außerhalb der Beteiligungsfristen gem. § 3 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
<p>Bürger A, Schreiben vom 30.04.2015</p> <p>An die Ratsmitglieder der Stadt Werl Mitglieder Planungsausschuss der Stadt Werl</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Februar 2015 berichtete der Werler Anzeiger über die geplante Neuansiedlung eines ca. 2000 qm Stabilo Werkzeugfachmarktes in der ehemaligen Miko/Roller Immobilie an der Hammer Straße in Werl.</p> <p>Bekanntermaßen und auch den Bebauungsplänen der Stadt Werl zu entnehmen, liegt die entsprechende Immobilie in einem SO-Gebiet mit dem Schwerpunkt Möbelleinzelhandel.</p> <p>Dieser Bebauungsplan soll, meines Wissens nach, in der nächsten Sitzung des Planungsausschusses, Anfang Juni 2015, zugunsten einer Fläche für Bau- und Heimwerker Bedarf umgewandelt werden.</p> <p>Als unmittelbarer Nachbar und Betreiber eines Baustoffhandels sowie Vermieter einer ebenfalls als Bau- und Heimwerker Markt (Hagebaumarkt) betriebenen Immobilie, (ebenfalls als SO Gebiet im Bebauungsplan ausgewiesen) melde ich hiermit größte Bedenken zu diesem Vorhaben an.</p> <p>Um das Umfeld und die Rahmenbedingungen für solch eine Firmenansiedlung zu durchleuchten, habe ich mir erlaubt, ein Gutachten zu den Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens in Auftrag zu geben.</p> <p>Das Büro Dr. Lademann und Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung aus Hamburg, hat Anfang April 2015 die Örtlichkeiten und vorhandenen Betriebe in Augenschein genommen und eine gutachterliche Stellungnahme gearbeitet. Dieses Gutachten erhalten Sie in der Anlage zur Durchsicht und zur Bildung einer eigenen Meinung zu der geplanten Neuansiedlung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Gutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens (Bau- und Gartenfachmarkt), Dr. Lademann und Partner, Hamburg, April 2015, stellt für den Bau- und Heimwerkerbedarf eine hohe Verkaufsflächendichte und somit eine intensive Wettbewerbssituation im Raum fest. Eine Schließung ansonsten</p>

88. Änderung des Flächennutzungsplanes – 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“
Stellungnahmen zu den Anregungen außerhalb der Beteiligungen gem. § 3 (1) BauGB

Anregung außerhalb der Beteiligungsfristen gem. § 3 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
<p>Meiner Meinung nach und durch das Gutachten vom Büro Dr. Lademann + Partner belegt, wird die Wettbewerbssituation durch eine weitere Neuansiedlung im Segment Bau- und Heimwerker Bedarf für die seit Jahrzehnten tätigen Betriebe wie Hellweg Baumarkt, Raiffeisen Markt, Hagebaumarkt, Dröge & Leifert, Werler Industriebedarf, Hennecke Baustoffzentrum, Schmidt + Tönnies, Klemke, Borggreve etc. dermaßen schwierig, dass es kurzfristig zu Schließungen alteingesessener Betriebe kommen kann.</p>	<p>marktfähiger Betriebe kann nach Einschätzung des Gutachters unter Berücksichtigung der intensiven Wettbewerbssituation angesichts eines prognostizierten Umsatzrückgangs von mehr als 10 % nicht ausgeschlossen werden. Im Übrigen stellt der Gutachter fest, dass städtebaulich/raumordnerisch relevante bzw. bauplanungsrechtliche Folgewirkungen mit der Ansiedlung <u>nicht</u> verbunden sind.</p> <p>Es ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, steuernd in den Wettbewerb einzugreifen. Das Bundesverwaltungsgericht hat bereits 1997 (<u>BVerwG</u>, Beschluss vom 26.02.1997 – 4 NB 5.97 – NVwZ 1997, 683 = DVBl 1997, 663 = BauR 1997, 435) festgestellt:</p> <p>„Der einzelne Gewerbetreibende hat weder einen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen muss. Wie aus § 1 Abs. 3 BauGB zu ersehen ist, darf sich die Gemeinde des Mittels der Bauleitplanung nur bedienen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierzu gehört nicht die Wahrung von Wettbewerbsinteressen. Denn gegenüber solchen Interessen verhält sich das Bauplanungsrecht neutral (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.03.1994 – 4 NB 24.93 – Buchholz 310, § 47 VwGO Nr. 88). Wie sich aus dem Beschluss vom 16.01.1999 – BVerwG, 4 NB 1.90 (a.a.O.) ergibt, ist das Interesse eines Gewerbetreibenden, vor Konkurrenz bewahrt zu bleiben, grundsätzlich auch dann nicht schutzwürdig, wenn der Bebauungsplan die Grundlage für die Ansiedlung eines Konkurrenten im Einzugsbereich der eigenen wirtschaftlichen Betätigung, ggf. sogar in der unmittelbaren Nachbarschaft, bildet.“</p>

88. Änderung des Flächennutzungsplanes – 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“
Stellungnahmen zu den Anregungen außerhalb der Beteiligungen gem. § 3 (1) BauGB

Anregung außerhalb der Beteiligungsfristen gem. § 3 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
	<p>Diese Grundsätze entsprechen ganz herrschender Meinung. Die Entscheidung wird von sämtlichen Oberverwaltungsgerichten und dem Bundesverwaltungsgericht immer wieder zitiert, so z. B. <u>Bundesverwaltungsgericht</u> (Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 1.08; Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 4.07; <u>VGH Hessen</u>, Urteil vom 13.02.2014 – 3 C 833/13.N; Beschluss des <u>OVG NRW</u> vom 09.03.2007 – 10 B 2675/06; <u>Niedersächsisches OVG</u>, Urteil vom 31.05.2007 – 1 KN 265/05; <u>VGH Bayern</u>, Beschluss vom 14.10.2015 – 15 ZB 14.1037; <u>OVG Bremen</u>, Urteil vom 31.10.2007 – 1 D 147/07; <u>VGH Baden-Württemberg</u>, Urteil vom 17.02.2014, 5 S 3254/11 und <u>OVG Schleswig-Holstein</u>, Urteil vom 22.10.2009 – 1 KN 15/08 = NordÖR 2010, 111). In der letztgenannten Entscheidung wird ausgeführt:</p> <p>„Die Zulassung einer Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück der Beigeladenen kann keine Rechtsverletzung zu Lasten der Antragsteller begründen. Das Bau-Nachbarrecht ist wettbewerbsneutral und vermittelt weder im Hinblick auf den Markt für Gewerbeimmobilien noch denjenigen für (auf Lebensmittel) Einzelhandelsbetriebe einen Konkurrenzschutz, der zu einem Abwehrrecht des Nachbarn führt (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 26.02.1997 – 4 NB 5.97, BRS 59 Nr. 50; VGH Mannheim, Beschluss vom 15.08.1989, 8 S 1863/89, NVwZ 1990, 575). Gegen die Entstehung von Konkurrenz von Seiten der Beigeladenen ist die Antragstellerin (Nachbar) rechtlich nicht geschützt.“</p> <p>Das Gutachten stellt auch den Verstoß der geplanten Ansiedlung gegen das Ziel 1 des Landesentwicklungsplanes, Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächiger Einzelhandel) nur im regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) festzusetzen. Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem im Regionalplan Arnberg dargestellten Bereich für Gewerbe und Industrie (GIB).</p>

88. Änderung des Flächennutzungsplanes – 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“
Stellungnahmen zu den Anregungen außerhalb der Beteiligungen gem. § 3 (1) BauGB

Anregung außerhalb der Beteiligungsfristen gem. § 3 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
<p>Neben dem Verlust von Arbeitsplätzen wird es dann auch zu Ausfällen im Bereich der Gewerbesteuer kommen, da die Fa. Stabilo GmbH Ihren Firmensitz sicher nicht nach Werl verlegen wird.</p> <p>Ich bitte Sie daher sich mit der Entscheidung zur Umwandlung des SO-Gebietes, welche im Übrigen gegen den Regionalplan des Landes verstößt (siehe Seite 23 + 25 Gutachten), umfassend zu beschäftigen und eine, für alle Beteiligten, insbesondere der betroffenen Werler Handelsbetriebe, richtige und wegweisende Lösung zu suchen.</p>	<p>Allerdings ist bereits heute im Plangebiet großflächiger Einzelhandel zulässig; mit der beabsichtigten Planänderung ist eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche verbunden, so dass der grundsätzlichen landesplanerischen Zielsetzung, dem Schutz der zentralen Versorgungsbereichen bzw. Innenstädte, durch die Verkaufsflächenreduzierung Rechnung getragen wird.</p> <p>Diese Tatsache wird auch seitens der Bezirksregierung Arnsberg positiv festgestellt, die mit Schreiben vom 07.10.2015 die Einhaltung der Ziele der Raumordnung bestätigt (s.u.).</p> <p>Ein Verlust von Arbeitsplätzen kann auf verschiedenen Ursachen beruhen. Jedenfalls werden mit der Wiederbelebung der leerstehenden Immobilie Arbeitsplätze geschaffen.</p> <p>Die Bezirksregierung Arnsberg, zuständig für die Aufstellung es Regionalplanes Arnsberg, stellt keinen Verstoß gegen den Regionalplan, sondern vielmehr die Einhaltung der Ziele der Raumordnung fest (s.u., Schreiben vom 07.10.2015.)</p>

Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 (1) Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW

Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 32, Schreiben vom 07.10.2015

die Stadt Werl beabsichtigt, in der leerstehenden, ehemals von der Firma Roller genutzten Immobilie an der Hammer Straße einen Stabilo-Werkzeugfachmarkt anzusiedeln.

Das geplante Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.700 m², davon 1.600 m² Ausstellungsfläche für den Internethandel, soll die in Anlage 2 zur landesplanerischen Anfrage aufgeführten Sortimente umfassen. In diesem Zusammenhang wird zutreffend konstatiert, dass eine eindeutige Klassifizierung des Einzelhandelsbetriebes als Werkzeugfachmarkt oder Baumarkt nicht möglich ist. Sortimente wie Gartengeräte und –möbel sowie Büromöbel sind im bedeutenden Umfang als „Kernsortimente“ vorgesehen, auch die „Randsortimente“ sind teilweise nicht dem „Kernsortiment“ zuzuordnen. Als zentrenrelevantes Randsortiment werden u.a. auf 100 m² Verkaufsfläche Spielwaren aufgelistet. Der Gesamtumfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll 240 m² VK umfassen.

Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 (1) Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW

Diese Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Gegenüber den bestehenden Baurechten wird bei der Überplanung des vorhandenen Standortes ein Austausch nicht-zentrenrelevanter Sortimente vorgenommen und die Verkaufsfläche reduziert, insbesondere auch die der zentrenrelevanten Randsortimente. Hinsichtlich des Sortimentes „Spielwaren“ wird empfohlen, die Verkaufsfläche von 100 m² deutlich auf ca. 30 m² zu reduzieren, zumal noch ein kleinflächiges Angebot an Spielwaren in der Werler Innenstadt vorhanden ist.

Hinweise:

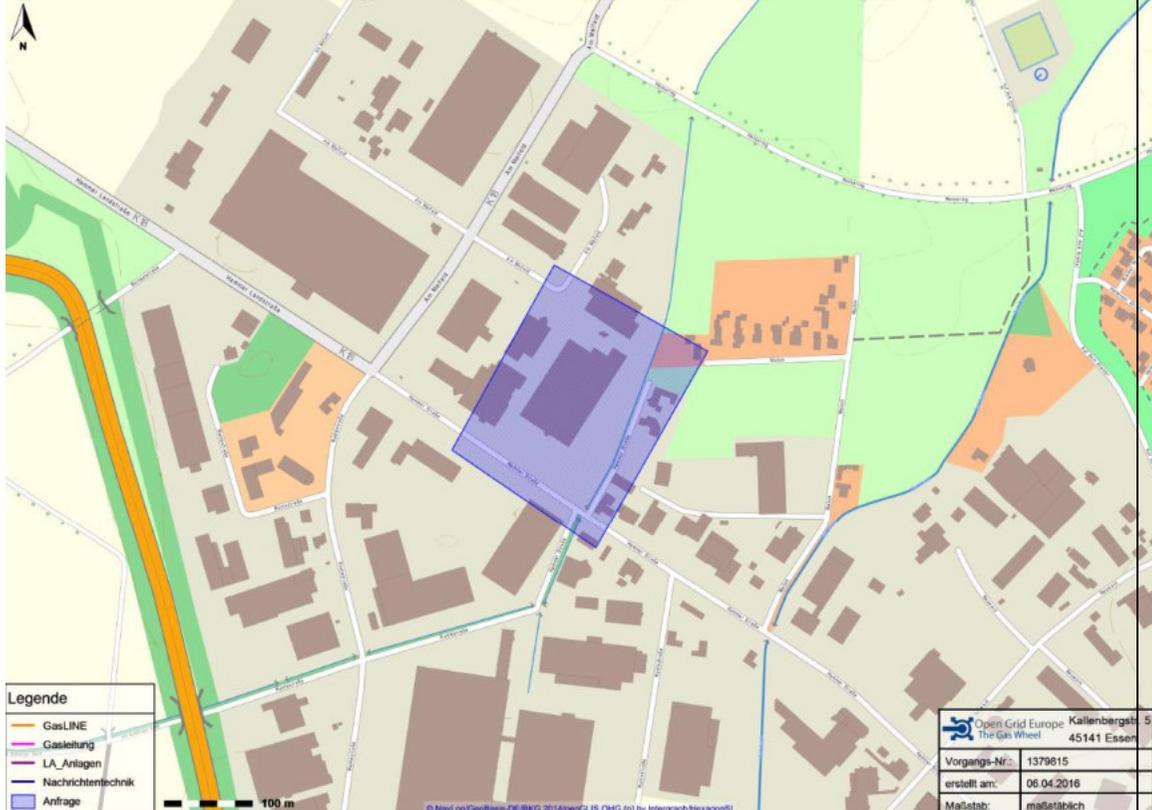
Die vorstehende Entscheidung bezieht sich nur auf das Verfahren nach § 34 LPIG. Andere Entscheidungen meines Hauses nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

Ich bitte Sie, mir Ihre weitere Planung spätestens im Verfahren nach § 34 Abs. 5 LPIG vorzulegen.

88. Änderung des Flächennutzungsplanes – 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“
Stellungnahmen zu den Anregungen aus der Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
keine	

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
<p>Kreisstadt Unna, Schreiben vom 05.04.2016 Zu den o.g. Planverfahren werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>PLEdoc GmbH – Leitungsauskunft, Schreiben vom 06.04.2016</p> <p>mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen • Viatel GmbH, Frankfurt <p>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.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen PLEdoc GmbH</p> <p style="text-align: center;">-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-</p> <p>Anlage(n) Übersichtskarte © Navl og/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (n) by Intergraph</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der betroffene Bereich ist korrekt dargestellt.</p>

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
 <p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> GasLINE Gasleitung LA-Anlagen Nachrichtentechnik Anfrage <p>© NavLog/GeoBasis-DE/BKG 2014/geoCLIS DHG (p) by Intergraph/HexagonSI</p> <p>Open Grid Europe The Gas Wheel Kallenbergstr. 5 45141 Essen</p> <p>Vorgangs-Nr.: 1379615 erstellt am: 06.04.2016 Maßstab: maßstäblich</p>	
<p>Thyssengas GmbH, Schreiben vom 11.04.2016</p> <p>mit Ihrer Nachricht vom 04.04.2016 teilen Sie uns die o. g. Maßnahme/n mit:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Durch die o. g. Maßnahmen werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen.</p> <p><input type="checkbox"/> Die uns übersandten Unterlagen senden wir Ihnen wunschgemäß zurück.</p> <p>Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
<p>Wallfahrtsstadt Werl, Abt. Sicherheit und Ordnung, Schreiben vom 07.04.2016</p> <p>nach der hier vorliegenden Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg für den vorgenannten Bereich, handelt es sich um eine Fläche mit Kampfmittelbelastung in der eine mittlere Bombardierung erfolgt ist. Eindeutige Hinweise auf vermutliche Blindgängereinschlagstellen lässt die Auswertung im Planungsbereich nicht erkennen.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst gibt nach fachlicher Beurteilung folgende Empfehlungen zu Kampfmittelbeseitigung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Planungsbereich• Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW)-Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung. <p>Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm abrufbar.</p> <p>Darüber hinaus gibt der Kampfmittelräumdienst folgenden weitergehenden allgemeinen Hinweis.</p> <p>-Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.</p>	<p>Die Information wird in die Begründungen sowie als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Da es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung einer Nutzungsänderung im Bestand handelt, ist ein Eingriff in den Boden durch Bautätigkeit derzeit nicht zu erwarten.</p> <p>Die Empfehlung wird in die Begründungen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 51, höhere Landschaftsbehörde, Schreiben vom 15.04.2016</p>	

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
<p>aus landschaftspflegerischer Sicht nehme ich als höhere Landschaftsbehörde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem o.a. Bebauungsplan Nr. 34 "Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet" wie folgt Stellung: Die Stadt Werl beabsichtigt die planungsrechtliche Vorbereitung der Ansiedlung eines großflächigen Werkzeug-Fachmarktes / Großhandels / Internetvertriebs in der ehemals von der Firma Möbel-Roller genutzten Immobilie zu verifizieren. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet" wird die 88. FNP-Änderung durchgeführt.</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Vorbehalte.</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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
<p>Aus artenschutzrechtlicher Sicht stimme ich der ASP zu, das 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>Kenntnisnahme</p>
<p>GASCADE Gastransport GmbH, Schreiben vom 13.04.2016</p> <p>wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de 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 http://bil-leitungsauskunft.de.</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>Kenntnisnahme</p>
<p>Gelsenwasser AG, Schreiben vom 13.04.2016 Für die Benachrichtigung über o.g. Planungen danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
<p>Unitymedia GmbH, Schreiben vom 14.04.2016</p> <p>vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Gemeinde Wickede (Ruhr), Schreiben vom 19.04.2016</p> <p>zur o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes und zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes werden seitens der Gemeinde Wickede (Ruhr) keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Baureferat der evangelischen Kirche von Westfalen, Schreiben vom 22.04.2016</p> <p>gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 35 Städtebau, Schreiben vom 22.04.2016</p> <p>gegen die beabsichtigte 88. FNP-Änderung der Stadt Werl zur Umnutzung der ehem. Rollerimmobilie in Werl durch Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes (Werkzeug-Fachmarkt) mit Großhandel, Internetverkauf und Lager bestehen aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht zum gegenwärtigen Verfahrensstand keine Bedenken, da</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
<ul style="list-style-type: none"> • durch das Vorhaben eine Brache nachgenutzt wird, • das betreffende Grundstück bauleitplanerisch bereits als SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgesetzt ist, • FNP und B-Plan so geändert werden sollen, dass sich die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 6.660 qm auf 4.700 qm – und dabei die Verkaufsfläche Einzelhandel auf 3.100 qm - verringert • und sich die Verkaufsfläche der Randsortimente von 900 qm auf 570 qm verkleinert, wovon die zentrenrelevanten Randsortimente nur noch 170 qm ausmachen sollen, • negative bzw. städtebaulich relevante Auswirkungen auf bestehende Zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. <p>Hinweis: In der Begründung zu dieser FNP-Änderung wird auf S. 3, letzter Absatz darauf aufmerksam gemacht, dass Näheres zu den Verkaufsflächen im Rahmen der Bebauungsplanung geregelt ist. Da die Auswirkungen, die sich durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ergeben können, letztlich Ergebnis der Verkaufsflächengrößen und deren Aufteilung nach Sortimenten sind, und diese Auswirkungen auch bereits auf der FNP-Ebene zu beurteilen sind, müssen auch die sortimentspezifischen Verkaufsflächen des Vorhabens in der Begründung zur FNP-Änderung dargelegt werden. Der diesbzgl. Verweis auf den Bebauungsplan reicht daher nicht aus.</p>	<p>Die Begründung zur FNP-Änderung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Kreis Soest, Koordinierungsstelle Regionalentwicklung, Schreiben vom 27.04.2016</p> <p>die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab: Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o.g. Planung folgende Hinweise:</p>	

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
<p>Stadt Hamm, Schreiben vom 27.04.2016</p> <p>die Belange der Stadt Hamm werden durch die beabsichtigten Entwicklungen im Geltungsbereich der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“ nicht berührt.</p> <p>Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass bei der im Bauleitplanverfahren beschriebenen, vorgesehenen Einzelhandelsnutzung die durch das Regionale Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzenden Bereiche (REHK) vertretenen Ziele betroffen sein könnten und nach meiner Information bisher in der Arbeitsgruppe keine Erörterung des Themas stattgefunden hat. Ich empfehle, dies nachzuholen bzw. einen entsprechenden Antrag auf regionalen Konsens einzureichen. Weitere Anregungen zu den o.g. Planungen werden von hier nicht vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Empfehlung wird gefolgt. Eine Erörterung des Themas im Arbeitskreis des REHK wurde bereits vorbereitet und ein Antrag auf regionalen Konsens gestellt.</p>
<p>Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 25, Verkehr, Schreiben vom 27.04.2016</p> <p>zur Flächennutzungsplanänderung und Änderung o.g. Bebauungsplans bestehen aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass die Zufahrt zur „Hammer Straße“ verkehrsgerecht für Lkw-Zulieferverkehre auszubilden ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Zufahrt an der „Hammer Straße“ soll nicht von Lkw genutzt werden. Der Zulieferverkehr ist wie bisher über die Straße „Am Maifeld“ geplant. Dieser Aspekt wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.</p>
<p>Westnetz GmbH, Schreiben vom 29.04.2016</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
<p>im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen unsererseits keine Bedenken, Anregungen oder eigene Planungen.</p> <p>Im Gebiet der Stadt Werl betreibt die RWE Deutschland AG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gas-Hochdruckanlagen - Strom-Hochspannungsverteilstromanlagen - Strom-Verteilnetzanlagen (hier zum Großteil nur Mittelspannungs- und Fernmeldekabel -> Strom-Verteilnetzanlagen betreibt auch ein weiterer Netzeigentümer). <p>Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilungsnetze Strom im Auftrag der RWE Deutschland AG.</p> <p>Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilstromanlagen verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie zusätzlich die Thyssengas GmbH direkt. Die Anschrift lautet: Thyssengas GmbH, Integrity Management und Dokumentation, Netzdokumentation und Netzauskunft, Kampstr. 49, 44137 Dortmund, Tel.: 0231 / 91291-2277 oder Fax: 0231 / 91291-2266, E-Mail: leitungsauskunft@thyssengas.com.</p> <p>Ob unsere Anlagen von einer externen Kompensation betroffen sind, ist aus der derzeitigen Datenlage nicht ersichtlich. Bezüglich der Ausgleichsflächen bitten wir Sie uns weiter zu beteiligen, falls die Maßnahmen noch nicht ausgeführt wurden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Thyssengas GmbH wurde beteiligt (siehe oben).</p> <p>Ein externer Kompensationsbedarf ist nicht gegeben.</p>
<p>Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 53, Immissionsschutz/Störfall, Schreiben vom 02.05.2016</p> <p>die Nutzung des ehemaligen Roller-Gebäudes soll geändert werden. Der dort geplante Baumarkt liegt direkt neben der Firma Montanhydraulik, Am Maifeld 6, die an dem Standort eine Anlage zur Hartverchromung von Metallen betreibt. Diese Anlage unterliegt den Erweiterten Anforderungen der Störfall-Verordnung (12. BImSchV).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
<p>Da es sich bei der Hartverchromungsanlage um eine Galvanik handelt wird aus der Erfahrung heraus ein Vollbrand der Anlage als möglich ansehen. In den Änderungen zum FNP bzw. B.-Plan sollte daher dieses ebenfalls betrachtet und evt. geeignete Maßnahmen dargelegt werden. Ansprechpartner bei der Bezirksregierung Arnsberg bezüglich Störfallrecht ist in diesem Fall Frau I. Meier (Tel. 02931/82-5498).</p> <p>Ich bitte die Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 53 Immissionsschutz/Störfallrecht auch im weiteren FNP-/ bzw. B.-Plan-Verfahren sowie im späteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Am 19.05.2016 wurde mit der Ansprechpartnerin bei der Bezirksregierung Arnsberg bezüglich Störfallrecht die Behandlung des Themas erörtert. In die Begründungen wurde jeweils zum Aspekt Störfallrecht folgendes aufgenommen:</p> <p>An das Plangebiet grenzt nordöstlich ein Galvanikbetrieb (Am Maifeld 6), der den erweiterten Anforderungen der Störfall-Verordnung (12. Bundesimmissionsschutzverordnung BImSchV) unterliegt. Es ist aus Erfahrungen als möglich anzusehen, dass ein Vollbrand des Galvanikbetriebes entstehen kann, der Brandwärmeeinwirkungen oder gar eine Brandgefahr für die Handelsimmobilie zur Folge haben kann.</p> <p>Die Immobilie des geplanten Werkzeugmarktes als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit entsprechendem Kundenverkehr stellt insoweit ein schutzwürdiges Objekt dar. Allerdings wird dieser Schutzstatus nicht erst durch die Planung ausgelöst, sondern bestand bereits während der Nutzung der Immobilie als Möbelmarkt. Auch werden an dem Grundriss des Gebäudes und der Erschließung des Geländes keine Änderungen vorgenommen – die Kunden erreichen den Werkzeugmarkt von der südwestlich gelegenen Hammer Straße an der dem Galvanikbetrieb abgewandten Grundstücksseite. Der Gebäudeeingang ist ebenfalls in diese Richtung ausgerichtet. Die Anordnung der Stellplätze bzw. die vorhandene Grünfläche entlang der südöstlichen Gebäudeseite stellen sicher, dass Kunden das Gebäude nicht mit dem PKW umfahren können. An dieser Gebäudeseite hält der nahest gelegene PKW-Stellplatz einen Abstand von ca. 33 m zur Grundstücksgrenze des Galvanikbetriebes.</p> <p>Die nordwestlich des Gebäudes befindliche Freifläche dient als Ausfahrt des Geländes über die Wendeanlage „Am Maifeld“ in direkter Nachbarschaft zum Galvanikbetrieb. Auch an dieser Situation ändert sich nichts zum Bestand. Der dem Galvanikbetrieb zugewandte Gebäudeteil, der einen Abstand von ca. 13 m bzw. 25 m/ 32 m zur Grundstücksgrenze einhält, wird ebenfalls</p>

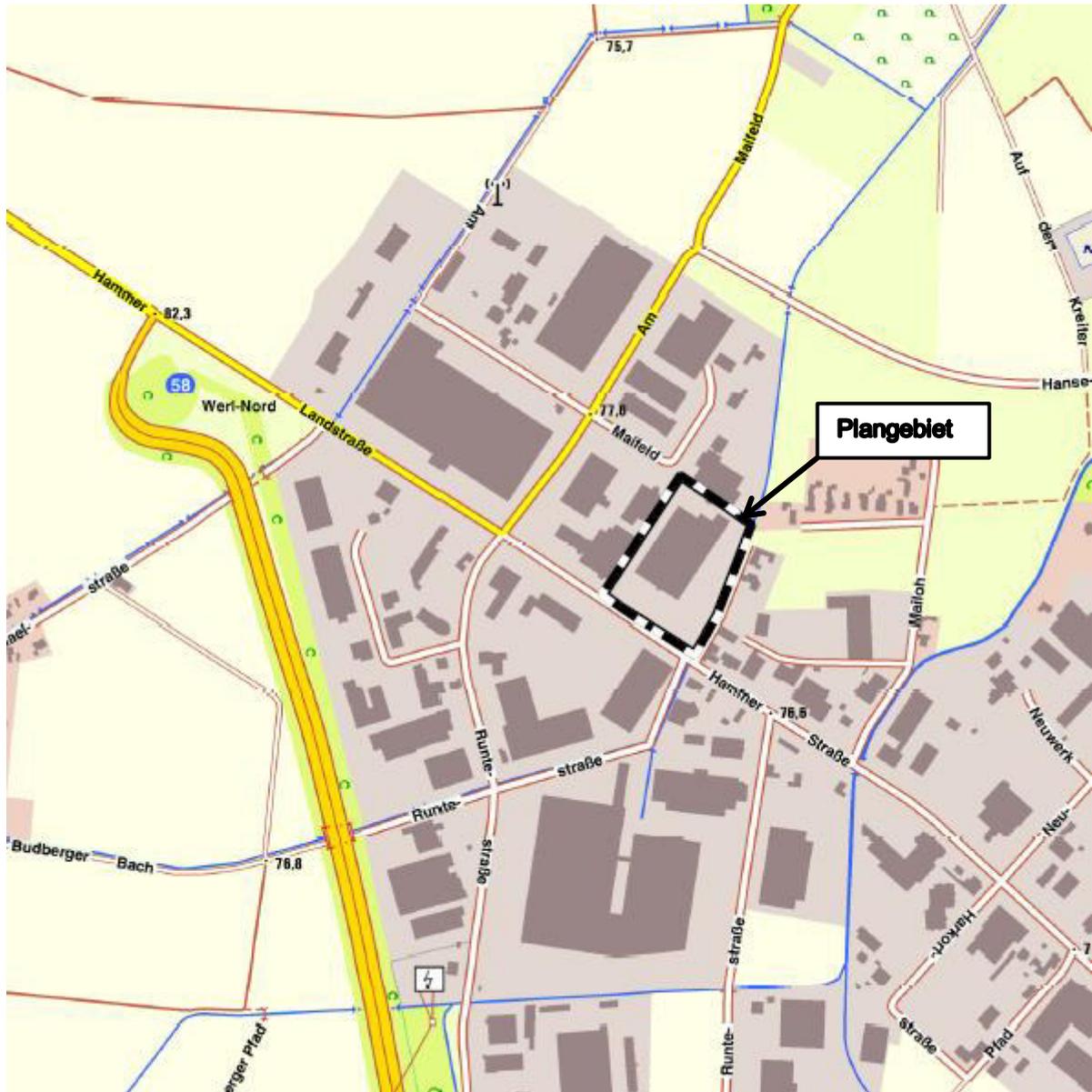
eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
	<p>unverändert als Lager bzw. Verwaltungsbereich genutzt. Bezüglich der Brennbarkeit des geplanten Lagergutes bei Umsetzung der Planung tritt keine Verschlechterung zum derzeitigen Zustand ein. Zum Treffen von Schutzvorkehrungen bietet es sich an, im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens für den geplanten Werkzeugfachmarkt ein entsprechendes Brandschutzkonzept mit Notfallplänen mit dem benachbarten Galvanikbetrieb abzustimmen.</p>
<p>Lippeverband, Schreiben vom 02.05.2016</p> <p>gegenüber o. g. Planung haben wir keine Bedenken oder Anmerkungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>IHK Arnsberg, Schreiben vom 03.05.2016</p> <p>die Stadt Werl will durch Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des entsprechenden Bebauungsplanes (Nr. 34) die Voraussetzungen für die Umnutzung der ehemaligen Roller-Immobilie zu einem STABILO-Werkzeugfachmarkt schaffen. Im derzeit gültigen Flächen-nutzungsplan ist für das Gebiet ein „Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Möbelmarkt; maximale Verkaufsfläche 6.660 m² Gesamtverkaufsfläche“ dargestellt. Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist ein Sondergebiet „Möbelmarkt“ mit der entsprechenden Gesamtverkaufsfläche, dem Kernsortiment Möbel und einer sowohl flächenmäßigen (insgesamt maximal 900 m²) als auch sortimentsbezogenen Begrenzung der Randsortimente festgesetzt.</p> <p>Sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan sollen jetzt dergestalt ge-ändert werden, dass ein „Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel - Werkzeugmarkt-Fachmarkt, maximale Verkaufsfläche 4.700 m²“ festgesetzt wird. Nach der vorgelegten Sortimentsliste sind als „Verkaufsfläche Einzelhandel“ 3.100 m² vorgesehen, als „Ausstellungsfläche Großhandel/Internetversand“ 1.600 m². Die zulässigen Randsortimente sollen auf maximal 570 m² begrenzt werden, wobei eine differenzierte Sortimentsliste nur für</p>	

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
<p>den Bereich „Verkaufsfläche Einzelhandel“ vorliegt.</p> <p>Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Nach dem „Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel NRW“ (Ziel 2) ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung, wie es für die hier in Rede stehende Planung notwendig ist, nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig. Das Plangebiet befindet sich laut aktuellem Regionalplan in einem GIB-Bereich und nicht in einem ASB-Bereich. Allerdings ist für das Plangebiet auch bereits jetzt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Zudem ist der Standort im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Werl als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel definiert. Insofern ist aus unserer Sicht zu prüfen, ob die aktuelle Planung unter dem Aspekt eines „erweiterten Bestandsschutzes“ gleichwohl vereinbar mit dem genannten Ziel der Raumordnung ist.</p> <p>Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass nach Ziel 5 des „Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel“ Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. Laut Erläuterung zu dem entsprechenden Ziel haben Randsortimente lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Das Randsortiment umfasst laut der vorgelegten Sortimentsliste deutlich unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche.</p> <p>Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass nach den vorliegenden Unterlagen auch die Fläche „Ausstellungsfläche Großhandel/Internetversand“ für den Endkunden zugänglich sein wird und zur Bewertung für diesen Bereich ebenfalls eine konkrete Sorti-</p>	<p>Die Feststellung ist korrekt. Aufgrund des bereits vorhandenen rechtskräftigen Sondergebietes mit der Zweckbindung großflächiger Einzelhandel, Kernsortiment Möbel, und der Tatsache, dass lediglich unter Beibehaltung der Festsetzung des Sondergebietes das nicht zentrenrelevante Kernsortiment Möbel in das nicht zentrenrelevante Kernsortiment Maschinen, Geräte, Werkzeuge verändert wird, ist die Planung im Sinne eines „erweiterten Bestandsschutzes“ als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar zu betrachten. Dies umso mehr, als dass die Gesamtverkaufsfläche bei Umsetzung der Planung um 1.960 m² und das Randsortiment dabei um 330 m² reduziert wird. Dies kommt den grundsätzlichen Bestrebungen der Landesplanung zum Schutz der zentralen Versorgungsbe- reichen entgegen.</p> <p>Die Feststellung ist korrekt. Das zentrenrelevante Randsortiment von geplant 170 m² beträgt knapp 4 % der Gesamtverkaufsfläche. Die landesplanerische Vorgabe ist somit mehr als erfüllt.</p> <p>Der Hinweis ist richtig. Die Sortimentsliste wird entsprechend aktualisiert.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
<p>mentsliste mit Aussagen zu zentrenrelevanten Sortimenten notwendig ist.</p> <p>Zumindest die im Rahmen der landesplanerischen Anpassung erfolgte Reduzierung der Verkaufsfläche für das Randsortiment Spielwaren von 100 m² auf 30 m² ist zu begrüßen.</p>	
<p>Stadtwerke Werl, Schreiben vom 03.05.2016</p> <p>da die betreffende Liegenschaft von den Stadtwerke Werl GmbH bereits versorgt wird und wir mit keinen größeren baulichen Änderungen rechnen, haben wir keinerlei Einwände oder Ergänzungen zu dem o.g. Vorhaben.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG

zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl



Plangebiet der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl

Inhalt

Teil I Begründung

1. Lage des Plangebietes	4
2. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan; Planungsziel / Planungsinhalt	4
3. Entwicklung aus übergeordneten Plänen	6
3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel	6
3.2 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis	6
3.3 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung	7
4. Erschließung	8
4.1 Verkehr	8
4.2 Entwässerung	8
4.2.1 Überschwemmungsgebiet	8
5. Natur und Landschaft	11
5.1 Artenschutz	11
5.2 Eingriffsregelung	11
5.3 Umweltprüfung	11
6. Sonstige Belange	11
6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	11
6.2 Immissionsschutz	12
6.2.1 Störfallrecht	12
6.3 Klimaschutz	13
6.4 Denkmalschutz	13

Teil II Umweltbericht

7. Einleitung	14
7.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	14
7.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	14
8. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
8.1 Schutzgut Mensch	17
8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
8.3 Schutzgut Boden	18
8.4 Schutzgut Wasser	19
8.5 Schutzgut Luft und Klima	19
8.6 Schutzgut Landschaft	20
8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
8.8 Wechselwirkungen	20

8.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	21
9. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	22
9.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	22
9.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen	22
9.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
10. Zusätzliche Angaben	22
10.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	22
10.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	22
10.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	23

Teil I

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Werls an der Hammer Straße in verkehrsgünstiger Lage zu den Autobahnen A 2, A 44 und A 445. Der Änderungsbereich wird von vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten, die durch rechtskräftige Bebauungspläne abgesichert sind, umgeben. Der Geltungsbereich der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes nordöstlich der Hammer Straße und nordwestlich des Sönnerbachs erfasst die Parzelle 173, Flur 4, Gemarkung Budberg; er besitzt eine Flächengröße von ca. 2 ha.

2. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan; Planungsziel / Planungsinhalt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als „Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelbetrieb - Möbelmarkt; max. 6.660 m² Gesamtverkaufsfläche“ dar. Diese Darstellung wurde mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1993 erzielt (Umwandlung gewerblicher Baufläche in ein Sondergebiet), nachdem die Vereinbarkeit der damals geplanten Erweiterung eines Möbelmarktes mit den Primärzielen der Stadt Werl und der benachbarten Gemeinden festgestellt wurde und eine Zentrenschwächung aufgrund von Kaufkraftabflüssen als städtebauliche Negativfolge ausgeschlossen werden konnte.

Des Weiteren stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der östlichen Hälfte des Änderungsbereiches ein „gesetzliches Überschwemmungsgebiet“ sowie im nahezu gesamten Planbereich ein „natürliches Überschwemmungsgebiet“ dar (s.u., 4.2.1).

Ziel der Planänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Revitalisierung der leerstehenden, ehemals von der Firma Roller Möbel genutzten Immobilie an der Hammer. Die Firma Stabilo beabsichtigt hier, neben einem Großhandel die Eröffnung eines neuen großflächigen Fachmarktes hauptsächlich im Bereich von Baumarktsortimenten mit dem Schwerpunkt Maschinen, Geräte, Werkzeuge. Außerdem ist beabsichtigt, den Internetvertrieb zu erweitern. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in Form der Anpassung der Zweckbestimmung von

„Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelbetrieb - Möbelmarkt; max. 6.660 m² Gesamtverkaufsfläche“ in

„Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb und sonstiger großflächiger Handel – Werkzeugfachmarkt (gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO) maximale Verkaufsfläche 4.700 m²“.

Dabei ist die in Abb. 1 (s.u.) aufgeführte Sortimentsaufteilung zugrunde zu legen. Die zulässigen maximalen Gesamtverkaufsflächen in den einzelnen Sortimentsgruppen (Kernsortiment, Randsortiment, nicht zentrenrelevant und Randsortiment, zentrenrelevant) sind zwingend einzuhalten. Das bedeutet, dass nicht alle Einzelsortimente innerhalb einer Gruppe gleichzeitig ihre maximal zulässige

Verkausflächengröße erreichen können, da diese in der Summe die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche der Sortimentsgruppe überschreiten.

Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 Statistisches Bundesamt	Kernsortiment	max. Gesamtverkaufsfläche [m²] 4.100
47.52; 46.14.6; 46.61.0; 46.62.0; 46.69	Landmaschinen, sonstige Maschinen und Zubehör, Transportgeräte	max. 2.000
47.52.1; 47.52.3	Werkzeuge, Werkstattbedarf, Eisenwaren, Beschläge, Gartengeräte, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Kamine)	max. 2.000
47.65; 47.59	Büromöbel, Gartenmöbel	max. 500
	Randsortiment, nicht zentrenrelevant¹:	max. Gesamtverkaufsfläche [m²] 400
47.52, 47.52.3	Bauchemie, Farben, Lacke, Pinsel, Kleber, Tapeten, Holz/Regale/Leisten/Profilholz/Paneele	max. 150
45.32; 45.40	Autozubehör/Anhänger	max. 100
47.64.1; 47.64.2	Fahrräder und Zubehör, Camping und Zubehör,	max. 100
47.76.1; 47.76.2	Dünger, Pflanzen, Samen, Tierbedarf, Futtermittel	max. 100
47.59; 47.59.2; 47.59.9	Küchenmöbel, Sanitärinstallation, Wannen/Porzellan, Leuchten	max. 100
	Randsortiment, zentrenrelevant¹:	max. Gesamtverkaufsfläche [m²] 170
47.65.0	Spielwaren (inkl. Kinderfahrzeuge wie Tretraktor, Gocart, etc.)	max. 30
47.71.1; 47.71.2	Arbeitskleidung	max. 30
47.59.2; 47.59.9	Haushaltswaren, Porzellan, Keramik	max. 30
47.59.9; 47.78.3	Bilder(-rahmen)	max. 10
	Aktionsware	max. 100
Eingangs- und Kassenzone		Fläche [m²] 30
maximale Gesamtverkaufsfläche		4.700 m²

Abb. 1: Sortimentsliste Stabilo Werkzeugfachmarkt Werl

¹ s. Auflistung in der BBE- Strukturuntersuchung zum Einzelhandel Werl, 2005, S. 62

Die beabsichtigte Planänderung, der Wechsel des nicht zentrenrelevanten Kernsortiments Möbel in das nicht zentrenrelevante Kernsortiment Maschinen, Werkzeuge, Heimwerkerbedarf unter Beibehaltung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist mit einer Reduzierung der derzeit maximal zulässigen Verkaufsfläche um 1.960 m² verbunden.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan getroffene Darstellung der Überschwemmungsgebiete hat weiterhin Bestand.

3. Entwicklung aus übergeordneten Plänen

3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), hier auch: Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Im LEP NRW ist die Stadt Werl als Mittelzentrum festgelegt. Der von der Planung betroffene Bereich wird als Siedlungsraum dargestellt. Insbesondere maßgeblich für das geplante Vorhaben ist das Ziel 1 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Hier heißt es:

„1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Der Planbereich ist im Regionalplan als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“, nicht als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt – somit steht grundsätzlich das Ziel 1 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, einer Bauleitplanung im Sinne des Vorhabens entgegen. Der vorliegende Fall ist jedoch derart gestaltet, dass bereits heute großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (hier: Möbel) zulässig ist und mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes unter Beibehaltung eines nicht zentrenrelevanten Kernsortiments (hier: Maschinen, Werkzeuge und Zubehör) die maximal zulässige Verkaufsfläche reduziert wird. Damit wird mit der Planänderung ein Schritt in Richtung der grundsätzlichen landesplanerischen Zielsetzung bezüglich des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche vollzogen.

3.2 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt den Änderungsbereich als Siedlungsraum, hier: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Zusätzlich erfolgt eine überlagernde Darstellung als Überschwemmungsbereich.

Zum Großflächigen Einzelhandel trifft der Regionalplan insbesondere mit Ziel 12 eine Textliche Festlegung, die bei kommunaler Bauleitplanung zwingend zu beachten ist (Auszug aus dem Regionalplan):

" ...
Ziel 12

(1) *Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Die Absätze 2 und 3 bleiben unberührt.*

(2) *Abweichend von der Vorgabe des Abs. 1 können Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn*

– *der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und*

– *der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente nicht mehr als maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.*

(3) *Vorhandene Standorte können als Sondergebiet für Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, sofern es sich um eine Festschreibung des Bestandes handelt. Im Rahmen dieser Bestandsfestschreibung sind ausnahmsweise noch begrenzte Erweiterungen im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.*

... "

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Werl. In seiner zeichnerischen Darstellung weist der Regionalplan das betroffene Grundstück als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ aus. Da das geplante Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment konzipiert ist, ist es nicht zwingend in einem Zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln; allerdings befindet sich das betroffenen Grundstück nicht in einem regionalplanerischen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“, so dass der Regionalplan unter diesem Aspekt der notwendigen Sondergebietsausweisung im Flächennutzungsplan und einem Bebauungsplan entgegensteht.

Auch handelt es sich bei dem Plangebiet zwar um einen vorhandenen Standort für Großflächigen Einzelhandel (Vorhaben i.S. von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), allerdings geht es bei der beabsichtigten Nutzung nicht um eine Bestandsfestschreibung im engeren Sinne, da hier keine Möbel, sondern Baumarktsortimente verkauft werden sollen. Somit steht auch unter diesem Aspekt die regionalplanerische Festlegung momentan einer Bauleitplanung gemäß Vorhaben entgegen.

3.3 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung

Aufgrund der der Flächennutzungsplanänderung zunächst scheinbar entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben wurde bereits vor Einleitung des Änderungsverfahrens mit Schreiben vom 13.08.2015 an die Bezirksregierung Arnsberg die Planung im Detail vorgetragen und zur Anpassung der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung erfragt. Die Bezirksregierung stellt hierzu mit Schreiben vom 07.10.2015 fest, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Diese Einschätzung wird insbesondere damit begründet, dass gegenüber den bestehenden Baurechten bei der Überplanung des vorhandenen Standortes ein Austausch nicht-zentrenrelevanter Sortimente vorgenommen und die Verkaufsfläche reduziert wird, hierbei insbesondere die der zentrenrelevanten

Sortimente. Hinsichtlich des zentrenrelevanten Randsortimentes „Spielwaren“ empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg zur Vermeidung negativer Einflüsse auf das Spielwarenangebot in der Werler Innenstadt eine deutliche Reduzierung von 100 m² auf ca. 30 m². Dieser Empfehlung wird im Rahmen der parallel geführten 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 gefolgt.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Fachmarktes erfolgt wie bisher über eine vorhandene Grundstückszufahrt von der Hammer Straße aus. Eine weitere Zu- und Abfahrt, diese insbesondere auch für Lieferverkehr, ist über die Straße „Am Maifeld“ gegeben.

4.2 Entwässerung

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu keiner Veränderung des Grades der Bodenversiegelung. Das Plangebiet wird weiterhin im Trennsystem mit anschließender Abwasserbehandlung in der Kläranlage Werl entwässert.

4.2.1 Überschwemmungsgebiet

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche „natürliches Überschwemmungsgebiet“ und „gesetzliches Überschwemmungsgebiet“ erfolgte auf Grundlage des preussischen Wassergesetzes der Überschwemmungsgebiete. Dabei sind zwischenzeitlich erfolgte Kenntnisse eines digitalen Geländemodells und Veränderungen im Rahmen von Hochwasserschutzmaßnahmen nicht berücksichtigt. Aussagekräftiger im Hinblick auf den Aspekt Hochwasser und zu beachten sind vielmehr die vom Land NRW festgesetzten und im Umweltportal NRW bereitgestellten Karten der Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete“ außerhalb des Überschwemmungsbereichs (s.u. Abb.1 bzw. www.umweltportal.nrw.de/Wasser). Auch liegt das Plangebiet außerhalb eines Bereichs, der bei einem seltenen Hochwasserereignis überflutet würde (HQ500, d.h. 500-jährliches Ereignis). Selbst bei einem Niederschlagsereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (HQ10-HQ50, d.h. 10-jährliches bis 50-jährliches Ereignis) befindet sich das Plangebiet außerhalb des berechneten überfluteten Bereichs (s.u. Abb. 2). Wenngleich eine absolute Hochwasserfreiheit nicht versichert werden kann, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine großen Hochwasser auftreten.

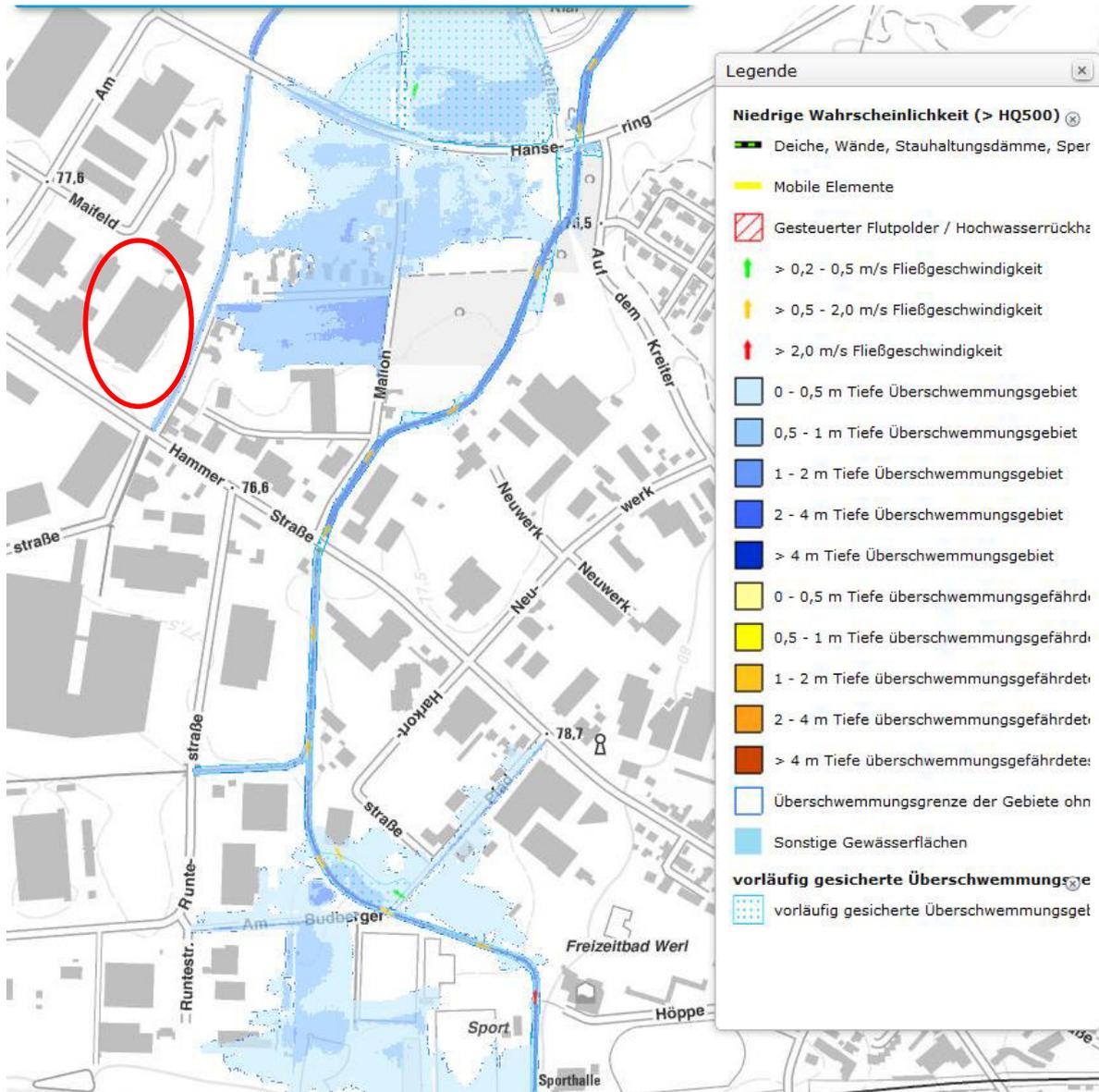


Abb. 1: Auszug aus Karte der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete und aus der Hochwassergefahrenkarte Nordrhein-Westfalen - hier: niedrige Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (> HQ500) (www.umweltportal.nrw.de) (ohne Maßstab)

○ Lage des Plangebietes

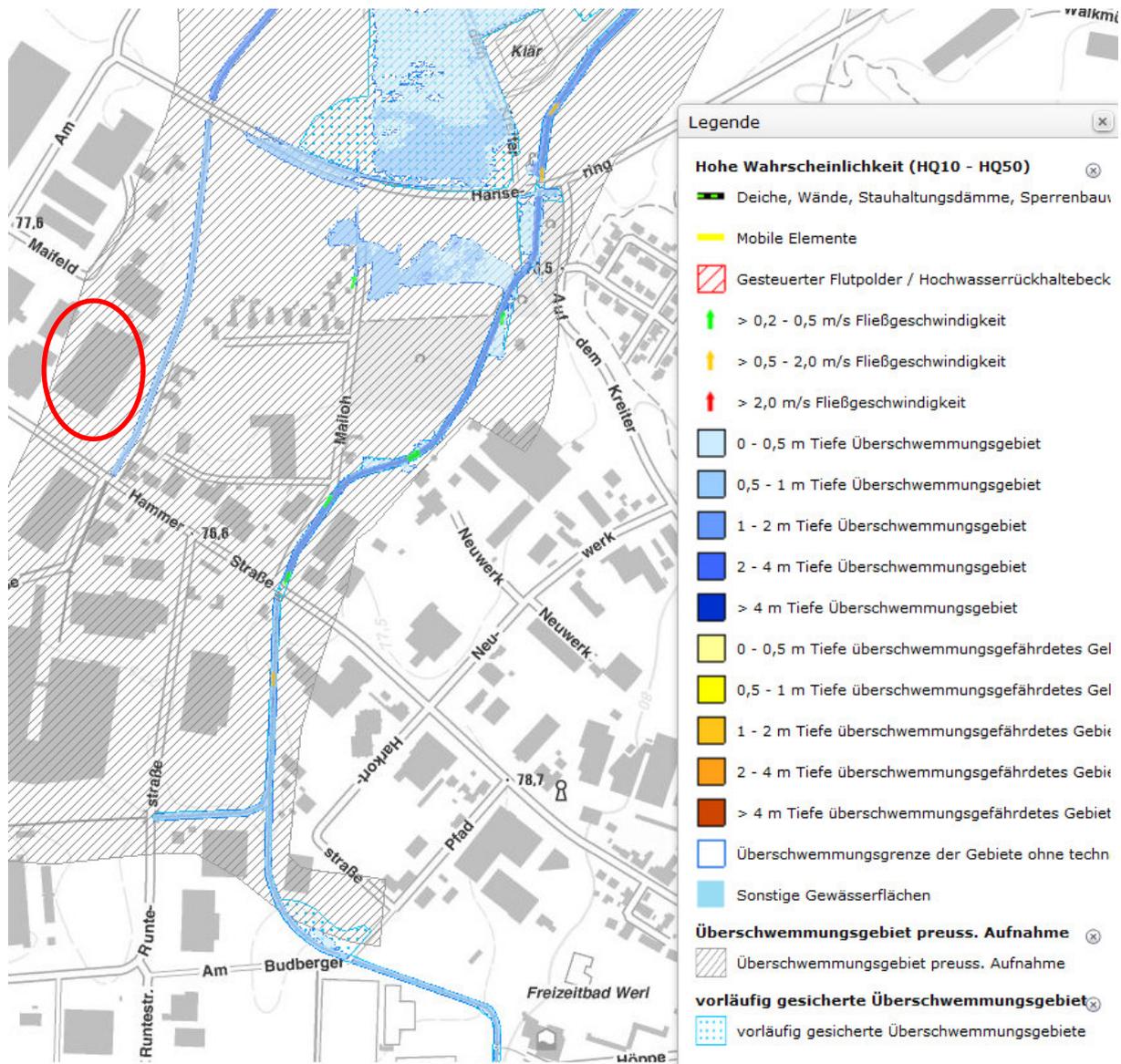


Abb. 2: Auszug aus Karte der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, der Überschwemmungsgebiete preußischer Aufnahme und aus der Hochwassergefahrenkarte Nordrhein-Westfalen - hier: hohe Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (> HQ10-HQ50) (ohne Maßstab)
 Quelle: (www.umweltportal.nrw.de)

 Lage des Plangebietes

5. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan VI „Werl“ stellt für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche dar, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet. Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

5.1 Artenschutz

Aufgrund europäischer Vorgaben erfolgte durch die Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im März 2010 eine Anpassung der nationalen Gesetzgebung zum Artenschutz. Im Rahmen einer nunmehr erforderlichen gesonderten artenschutzrechtlichen Betrachtung ist zu prüfen, ob im Plangebiet besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können und ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) (Stufe I) wurde im Rahmen der parallel geführten Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“ erstellt. Eine mögliche Auslösung der Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens wird im Ergebnis ausgeschlossen.

5.2 Eingriffsregelung

Bei der geplanten 88. Änderung des Flächennutzungsplanes findet die Eingriffsregelung gem. §§ 14 bis 17 BNatSchG keine Anwendung, da es sich um einen bereits überplanten Bereich handelt; gleiches gilt bei dem parallel geführten Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34.

5.3 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht (Teil II) beschrieben und bewertet sowie ggf. Maßnahmen zur Kompensation benannt.

6 Sonstige Belange

6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz / Kampfmittel

Im Altlastenkataster des Kreises Soest ist der Planbereich unauffällig. Für einen Altlastenverdacht besteht keine Veranlassung. Bezüglich des Bodenschutzes ist festzustellen, dass aufgrund der Überplanung eines bereits versiegelten Bereichs und dem Ausbleiben weiterer Versiegelungen im Plangebiet keine Beeinträchtigung des Bodens stattfindet und insoweit die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB erfüllt wird.

Nach Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg befindet sich das Plangebiet im Bereich einer Kampfmittelbelastung, in dem eine mittlere Bombardierung erfolgte. Eindeutige Hinweise auf vermutliche Blindgängereinschlagstellen lässt die Auswertung nicht erkennen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst gibt nach fachlicher Beurteilung bei Eingriffen in den Boden bzw. Bebauung folgende Empfehlung zur Kampfmittelbeseitigung:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Planungsbereich
- Anwenden der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TV KpMiBesNRW)-Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung (s. <http://www.im.nrw.de/sch/725.html>)

Bei Beobachtung von außergewöhnlichen Verfärbungen oder verdächtigen Gegenständen im Erdaushub ist bei Durchführung von Bauvorhaben die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den parallel zu ändernden Bebauungsplan aufgenommen.

6.2 Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes ergeben durch sich die Planänderung voraussichtlich keine negativen Auswirkungen. Das Plangebiet, umgeben von Gewerbe- und Industriegebieten sowie von einzelnen Wohngebäuden in östlicher Richtung wird wie bisher mit großflächigem Einzelhandel genutzt.

6.2.1 Störfallrecht

An das Plangebiet grenzt nordöstlich ein Galvanikbetrieb an, der den erweiterten Anforderungen der Störfall-Verordnung (12. Bundesimmissionsschutzverordnung BImSchV) unterliegt. Es ist als möglich anzusehen, dass ein Vollbrand des Betriebes entstehen kann, der Brandwärmeeinwirkungen oder gar eine Brandgefahr für die Handelsimmobilie zur Folge haben kann.

Die Immobilie des geplanten Werkzeugmarktes als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit entsprechendem Kundenverkehr stellt insoweit ein schutzwürdiges Objekt dar. Allerdings wird dieser Schutzstatus nicht erst durch die Planung ausgelöst, sondern bestand bereits während der Nutzung der Immobilie als Möbelmarkt. Auch werden an dem Grundriss des Gebäudes und der Erschließung des Geländes keine Änderungen vorgenommen – die Kunden erreichen den Werkzeugmarkt von der südwestlich gelegenen Hammer Straße an der dem Galvanikbetrieb abgewandten Grundstücksseite. Der Gebäudeeingang ist ebenfalls in diese Richtung ausgerichtet. Die Anordnung der Stellplätze bzw. die vorhandene Grünfläche entlang der südöstlichen Gebäudeseite stellen sicher, dass Kunden das Gebäude nicht mit dem PKW umfahren können. An dieser Gebäudeseite hält der nahest gelegene PKW-Stellplatz einen Abstand von ca. 33 m zur Grundstücksgrenze des Galvanikbetriebes.

Die nordwestlich des Gebäudes befindliche Freifläche dient als Ausfahrt des Geländes über die Wendeanlage „Am Maifeld“ in direkter Nachbarschaft zum Galvanikbetrieb. Auch an dieser Situation ändert sich nichts zum Bestand. Der dem Galvanikbetrieb zugewandte Gebäudeteil, der einen Abstand von ca. 13 m bzw. 25 m/ 32 m zur Grundstücksgrenze einhält, wird ebenfalls unverändert als Lager bzw. Verwaltungsbereich genutzt.

Bezüglich der Brennbarkeit des geplanten Lagergutes bei Umsetzung der Planung tritt keine Verschlechterung zum derzeitigen Zustand ein.

Zum Treffen von Schutzvorkehrungen bietet es sich an, im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens für den geplanten Werkzeugfachmarkt ein entsprechendes Brandschutzkonzept mit Notfallplänen mit dem benachbarten Galvanikbetrieb abzustimmen.

6.3 Klimaschutz

Durch die zum 30.07.2011erfolgte Änderung des Baugesetzbuches wurde der Handlungsspielraum der Gemeinden erweitert, bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Klimaschutz verstärkt zu berücksichtigen (Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB). Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB besteht nun die Möglichkeit, die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen dem Klimawandel entgegenwirkenden Maßnahmen im Flächennutzungsplan darzustellen.

Aufgrund der im Sinne des Klimaschutzes unerheblichen Änderung des Flächennutzungsplanes wird von konkreten Darstellungen zum Klimaschutz abgesehen. Mit der Änderung erfolgt lediglich innerhalb der besonderen Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel“ eine Änderung auf der Ebene des nicht zentrenrelevanten Kernsortiments.

6.4 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nachzeitigem Kenntnisstand durch die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Teil II Umweltbericht

7 Einleitung

7.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Revitalisierung der leerstehenden, ehemals von der Firma Roller Möbel genutzten Immobilie an der Hammer Straße. Die Firma Stabilo beabsichtigt hier, neben einem Großhandel die Eröffnung eines neuen großflächigen Fachmarktes hauptsächlich im Bereich von Baumarktsortimenten mit dem Schwerpunkt Maschinen, Geräte, Werkzeuge. Außerdem ist beabsichtigt, den Internetvertrieb zu erweitern. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Unter Beibehaltung der Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb betrifft die beabsichtigte 88. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung des großflächigen Einzelhandelstyps, hier die Umwandlung von „Möbelmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche 6.660 m²“ in „Werkzeug-Fachmarkt, maximale zulässige Verkaufsfläche 4.700 m²“ mit der entsprechenden Sortimentsaufteilung (s.o. Teil I, Abb. 1). Zusätzlich soll zur Berücksichtigung des geplanten Großhandels als Art der Nutzung ein sonstiger großflächiger Handelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässig sein. Die geplante Darstellung lautet somit „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel – Werkzeugfachmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche 4.700 m² - gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO“.

Es erfolgt keine zusätzliche Bodenversiegelung; die Immobilie selbst sowie die versiegelten Außenflächen bleiben in ihrem Ausmaß unverändert.

7.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

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

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
	Bundesimmissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht,

		Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
	TA-Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärm-minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	FFH- und Vogelschutz-richtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten
	Bundes-naturschutz-gesetz/ Landschafts-schutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und in unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass: <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetz-buch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, • die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen.
Boden	Bundes-boden-schutzgesetz	Ziele sind: <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser und Nährstoffkreisläufen,

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

	Baugesetzbuch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
--	---------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wurden die Ziele des Regionalplanes und des Landschaftsplanes berücksichtigt. Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für das Plangebiet einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Im Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich Siedlungsfläche dargestellt.

8. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Menschen sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Hieraus lässt sich eine notwendige Berücksichtigung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie der Erholungsfunktion ableiten.

Bewertung

Da der Planbereich umgeben von gewerblich genutzten Flächen liegt und es sich bei der vorliegenden Planung unter Beibehaltung des derzeit festgesetzten Sondergebietes für einen großflächigen Handel lediglich um die Änderung des Sortiments handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die nur geringfügig vorhandene Wohnnutzung in der näheren Umgebung und die Erholungsfunktion (Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Gerüche und Ortsbild) durch die Planung festzustellen. Bezüglich der Klassifizierung des nordöstlichen Nachbarbetriebs (Am Maifeld 6) als Störfallbetrieb tritt durch die Planung keine Verschlechterung auf, da die Situation bereits vorher bestand. Die Handelsimmobilie ist in diesem Zusammenhang als schutzwürdiges Objekt zu betrachten.

8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes stehen für Tiere und Pflanzen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt sowie der Schutz der Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Insbesondere sind hier Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Es sind demnach die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion besonders zu berücksichtigen.

Das Plangebiet, umgeben von gewerblicher Nutzung, wurde bis zur Räumung der Immobilie durch die Firma Roller als Möbelmarkt mit zugehörigen Stellplätzen genutzt. 20 % der Grundstücksfläche dienen als Grünfläche (Bäumen, Sträucher und Wiese) und Überschwemmungsbereich, dies hauptsächlich entlang der östlichen Grenze des Plangebiets, das unmittelbar an den Sönnerrbach angrenzt. Der

Biotopwert des Plangebietes ist mit Ausnahme der vorhandenen Einzelbäume als gering zu betrachten.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung der Fläche von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope berührt sind und nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen.

Bewertung

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Biotopausstattung und der Lage inmitten gewerblich genutzter Bauflächen kaum Lebensraum für die Tierwelt. Diese Situation wird durch die Planung nicht verändert, so dass festgestellt werden kann, dass die Planung keine positiven, aber auch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verursacht.

8.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Insbesondere bewertungsrelevant sind die bodenökologischen Funktionen wie die Biotopbildungsfunktion und die Grundwasserschutzfunktion.

Naturräumlich ist das Plangebiet dem Unteren Hellweg, hier der Soester Unterbehörde, zuzuordnen, in der neben basenreichen Aue- und Gleyböden der Niederungen auf flachen Anhöhen mächtige fruchtbare Parabraunerden existieren. Im besiedelten Bereich -wie hier vorliegend- ist der Boden durch Versiegelung seiner Funktionen gänzlich beraubt. Lediglich im Bereich der unversiegelten Flächen besitzt der Boden - wenn auch durch anthropogene Überformung eingeschränkt - Biotopfunktionen.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt bzw. bestehen für einen Altlastenverdacht zurzeit keine Hinweise. Ebenso ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht von einem Vorhandensein von Bodendenkmälern auszugehen.

Bewertung

Aufgrund der Entwertung des Bodens durch Versiegelung und Überformung durch Modellierungsmaßnahmen liegt im Plangebiet eine sehr geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der funktionalen Belange vor. Durch die Planung kommt

es zu keiner Verschlechterung der Bodenfunktionen, da keine zusätzliche Versiegelung bzw. Eingriffe in den Boden erfolgen. Somit wird dem Bodenschutzgebot des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

8.4 Schutzgut Wasser

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

Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig im natürlichen sowie in seinem östlichen Teil im gesetzlichen Überschwemmungsbereich des Salz- bach/Sönnerbachsystems nach preussischem Wassergesetz. Dabei sind zwischenzeitlich gewonnene Kenntnisse eines digitalen Geländemodells und Veränderungen im Rahmen von Hochwasserschutzmaßnahmen nicht berücksichtigt. Aussagekräftiger im Hinblick auf den Aspekt Hochwasser und zu beachten sind vielmehr die vom Land NRW festgesetzten und im Umweltportal NRW bereitgestellten Karten der Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete“ außerhalb des Überschwemmungsbereichs (s.o., Teil I, Abb.2 bzw. www.umweltportal.nrw.de/Wasser). Auch liegt das Plangebiet außerhalb eines Bereichs, der bei einem seltenen Hochwasserereignis überflutet würde (HQ500, d.h. 500-jährliches Ereignis). Selbst bei einem Niederschlagsereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (HQ10-HQ50, d.h. 10-jährliches bis 50-jährliches Ereignis) befindet sich das Plangebiet außerhalb des berechneten überfluteten Bereichs (s.o., Teil I, Abb. 3).

Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der Standortbedingungen des Plangebietes als gering einzustufen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Aufgrund der Beibehaltung der Standortbedingungen werden durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgeübt.

8.5 Schutzgut Luft und Klima

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Austauschfunktionen. Im Falle der Bebauung von Freiräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigendem Verkehr und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Aufgrund der Lage innerhalb gewerblich genutzter Bauflächen und des mit einer Einzelhandelsnutzung verbundenen Verkehrsaufkommens ist im Plangebiet von einer Vorbelastung auszugehen.

Bewertung

Erhebliche klimatische Veränderungen durch die Planung sind aufgrund seiner unveränderten Nutzung als Handelsstandort nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Luft/Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

8.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Das Plangebiet liegt inmitten von gewerblichen Bauflächen, lediglich im nordöstlichen Bereich jenseits des Sönnerbachs befindet sich eine einreihige lockere Wohnbebauung mit Hausgärten. Aufgrund der starken Überbauung und der Strukturarmut des Plangebietes und seiner Umgebung besteht gegenüber dem Schutzgut Landschaft keine erhebliche Empfindlichkeit.

Bewertung

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Vorbelastung durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter sind als vom Menschen geschaffene Güter zu verstehen, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Dies können bauliche Anlagen sein oder aber wirtschaftlich genutzte, natürlich regenerierbare Ressourcen, wie z. B. besonders ertragreiche landwirtschaftliche Böden.

Bewertung

Da weder wertvolle Gebäude noch gestaltende Landschaftsteile im Plangebiet vorhanden sind, besteht durch die Planung keine erhebliche Empfindlichkeit gegenüber dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

8.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Aufgrund der Beibehaltung der Standortbedingungen und der Art der Nutzung des Geländes werden sich durch die Planung keine Veränderungen der Umweltbedingungen und deren Wechselwirkungen untereinander ergeben.

8.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Wiedernutzung einer leerstehenden Immobilie. Es wird lediglich unter Beibehaltung der Art der Nutzung „Einzelhandel“ und zusätzlich „Großhandel und Internetvertrieb“ das Kernsortiment von „Möbel“ in „Maschinen, Werkzeuge und Zubehör“ geändert. Die Gebäude- und Freiflächen sowie die Erschließung bleiben unverändert gegenüber der vorhandenen Situation. Aufgrund dieser Tatsache löst die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Folgende Umweltauswirkungen in der bestehenden Situation werden durch die Planung beibehalten:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung durch Verkehrslärm Einzelhandelsimmobilie gilt als schutzwürdiges Objekt wg. benachbartem Störfallbetrieb	-
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen und Biotopfunktionen; Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung	-
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	-
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenretention	-
Luft und Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	-
Kultur- und Sachgüter	- nicht vorhanden -	-
Wechselwirkungen	Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen	-

*** sehr erheblich/ ** erheblich/ * weniger erheblich/ - nicht erheblich.

9 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

9.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Somit wird die Umsetzung der Planung keine Verschlechterung des Umweltzustandes hervorrufen. Im Zuge der Planrealisierung können hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden Verbesserungen bezüglich der Ausstattung der Grünflächen sowie des Versiegelungsgrades der Stellplätze erreicht werden.

9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung bleibt der Umweltzustand ebenfalls im derzeitigen Status.

9.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die vermieden, verringert oder ausgeglichen werden sollten. Gleichwohl ergibt sich die Möglichkeit bei Wiedernutzung der Immobilien z.B. durch Aufwertung der Grünflächen den Lebensraum für Pflanzen und Tieren ökologisch aufzuwerten.

9.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Wiederbelebung der leerstehenden Immobilie an der Hammer Straße besteht zurzeit keine Planungsalternative. Grundsätzlich wäre die Planung einer gewerblichen Baufläche denkbar. Eine solche Planung wäre möglicherweise mit erheblicheren Umweltauswirkungen verbunden. Darüber hinaus existiert hierzu im Gegensatz zur Handelsnutzung kein Investor.

10 Zusätzliche Angaben

10.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen einige Aussagen z.B. zum Schutzgut Luft und Klima auf grundsätzlichen oder allgemeinen Angaben.

10.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Sollten nicht vorhersehbare negative Umweltauswirkungen wie z. B. schädliche Immissionen auftreten, wird unverzüglich die zuständige Fachbehörde informiert und notwendig werdende Überwachungsmaßnahmen getroffen.

10.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> • Umweltzustand (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe a) 	<ul style="list-style-type: none"> • Wirkungen der Planung (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe b) 	<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe c)
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> • Planbereich stellt Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dar • Umgebung von gewerblicher Baufläche geprägt; • Störfallbetrieb in Nachbarschaft „Am Maifeld 6“; keine Erholungsfunktion gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerblicher Charakter und Lärm durch Verkehr bleiben unverändert • Störfallbetrieb in der Nachbarschaft und daraus folgend Handelsimmobilie als „schutzwürdiges Objekt“ bleiben unverändert 	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich, da keine Verschlechterung; Lenkung des Verkehrs auf wohnungsabgewandte Seite des Grundstücks
Landschaft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Artenarmes gewerblich genutztes Gebiet • Keine schützenswerten Arten 	<ul style="list-style-type: none"> • Beibehaltung der wenigen Teillebensräume 	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich; Verbesserung durch ökologische Aufwertung der Grünflächen und Stellplätze möglich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelte bzw. anthropogen überformte Böden mit stark eingeschränkten Bodenfunktionen • Keine schutzwürdigen Böden 	<ul style="list-style-type: none"> • Beibehaltung der Situation 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgleich nicht erforderlich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden • Plangebiet liegt im (veralteten) Überschwemmungsgebiet preussischer Aufnahme 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine erheblichen Auswirkungen • Keine ersichtliche Hochwassergefahr 	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbelastung 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine erheblichen 	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> • Umweltzustand (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe a) 	<ul style="list-style-type: none"> • Wirkungen der Planung (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe b) 	<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe c)
	<i>durch Lage in gewerblich genutzter Umgebung</i>	<i>Auswirkungen</i>	
<i>Klima</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Vorbelastung durch Lage in gewerblich genutzter Umgebung</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Keine erheblichen Auswirkungen</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Nicht erforderlich</i>
<i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Keine Auswirkungen</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Nicht erforderlich</i>
<i>Wechselwirkungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>vorhanden</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Keine Veränderung</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Nicht erforderlich</i>

Werl, im Mai 2016
i. A.



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

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 466			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP I / 4			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input checked="" type="checkbox"/> Rates		am 23.06.2016 07.07.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 09.06.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-Schu					

Titel: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“

- hier: - 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

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 16.03.2016 beschloss der Rat der Wallfahrtsstadt Werl die Einleitung des Verfahrens zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße/ Erweiterung Gewerbegebiet“ und die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB (s. Vorlage Nr. 447). Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 beinhaltet die Umwandlung eines Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Möbelmarkt; max. 6.660 m² Gesamtverkaufsfläche in ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel - Werkzeugfachmarkt - (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO) max. 4.700 m² Gesamtverkaufsfläche (s. Planentwurf, Anlage 1). Gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren wurde das Verfahren zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Beide Verfahren werden parallel geführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 04.04.2016 bis zum 03.05.2016 statt; parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 04.04.2016 die Nachbargemeinden sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu den Planentwürfen bis zum 06.05.2016 gebeten.

Während des Beteiligungszeitraumes gingen von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Zu den Aspekten Kampfmittelbeseitigung, Störfallbetrieb in der Nachbarschaft, Beratung im Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) und Aktualisierung der Sortimentsliste wurden Hinweise gegeben. In der als Anlage 2 beigefügten Tabelle sind die Schreiben der Behörden und Träger öffentlicher Belange versehen mit einer Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen im Einzelnen aufgeführt.

Außerdem enthält die Anlage 2 das Schreiben eines Bürgers, das bereits zu Beginn des Planverfahrens zeitlich vor der Beteiligungsfrist eingereicht wurde. Der Bürger befürchtet eine starke Verschärfung des Wettbewerbs und als deren Folge die Aufgabe von Geschäften ortsansässiger Mitbewerber. Zur Untermauerung seiner Bedenken wird mit dem Schreiben das Gutachten „Werl als Standort für Bau- und Gartenfachmärkte – Gutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens – Dr. Lademann & Partner, Hamburg, April 2015, überreicht. Ohne die Richtigkeit des Gutachtens bestätigen zu wollen, sei folgender Aspekt aufgegriffen. Der Gutachter bestätigt eine Verschärfung des Wettbewerbs durch das Ansiedlungsvorhaben, stellt jedoch ebenso fest, dass städtebaulich/raumordnerisch relevante bzw. bauplanungsrechtliche Folgewirkungen nicht entstehen, da die prognostizierten Auswirkungen rein wettbewerblicher Art sind. Wie bereits in der Vorlage Nr. 371 a dargelegt, ist es nicht Gegenstand der Bauleitplanung, regulierend in den Wettbewerb einzugreifen. Gegenüber Wettbewerbsinteressen verhält das Bauplanungsrecht sich neutral. Die Sortimentsliste wurde zwischenzeitlich unter Aufgabe der Kleinteiligkeit mit der Zusammenlegung von Wirtschaftszweigen überarbeitet (siehe Abbildung 1 in der Begründung). Die angepassten Verkaufsflächengrößen und Sortimentsaufteilungen ändern nichts an der bauleitplanerischen Beurteilung. Der in diesem Zusammenhang gestellte Antrag der SPD-Fraktion zur Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens wurde vom Rat der Wallfahrtsstadt Werl am 28.04.2016 abgelehnt.

Verschiedene vorgebrachte Anregungen führten zur Fortschreibung des Planentwurfs und der Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes, die als Anlage 3 beigefügt ist. Hier ist z.B. die Weiterentwicklung der Sortimentsliste zu nennen (Begründung Seite 5), die neben der Ergänzung bzw. Zusammenfassung einzelner Sortimente eine zusätzliche Spalte mit der Zuordnung der „Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008“ erhalten hat. Auch erfolgte die Berücksichtigung des Großhandelsbereichs in der Gesamtverkaufsflächenaufteilung. Die einzelnen Flächengrößen sind aus Flexibilitätsgründen jetzt als Maximalwerte angegeben, wobei innerhalb der jeweiligen Sortimentsgruppen (Kernsortiment; Randsortiment, nicht zentrenrelevant; Randsortiment zentrenrelevant) die zulässigen maximalen Gesamtverkaufsflächen einzuhalten sind. Das bedeutet, dass gleichzeitig nicht alle Einzelsortimente innerhalb ihrer Gruppe die maximale Verkaufsfläche erreichen können.

Als nächster Verfahrensschritt ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der benachbarten Ge-

meinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Parallel hierzu wird das Verfahren zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes geführt.

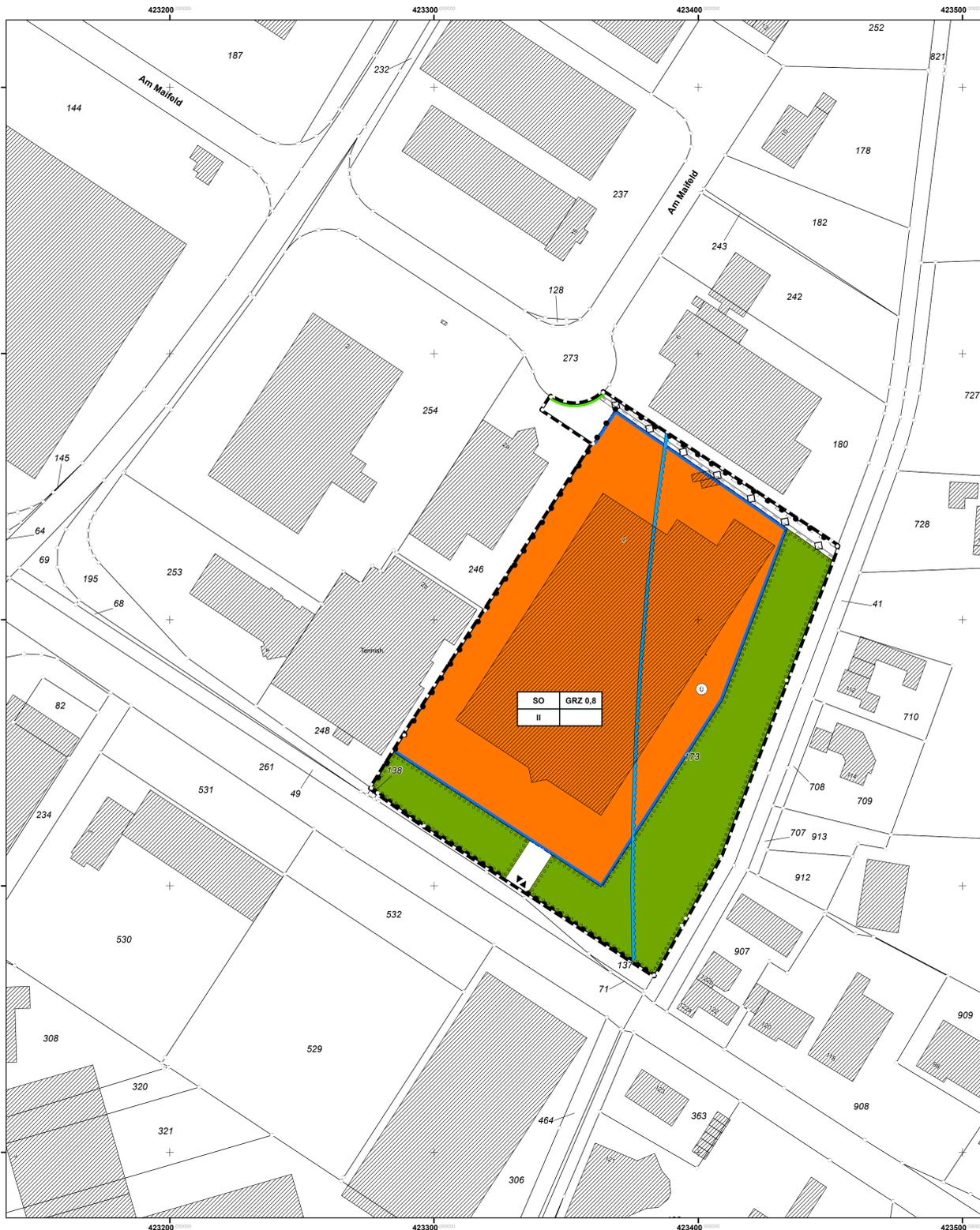
Beschlussvorschlag:

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 (s. Anlage 2).
- 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.

Anlagen:

- 1 Planentwurf
- 2 Stellungnahmen der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Verfahren vorgebrachten Anregungen (siehe Anlage 2 zu Vorlage-Nr. 465)
- 3 Entwurf der Begründung



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

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung, z. B. bei Grünflächen erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung. Die Abgrenzungen gelten auch für die Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NW.

SO Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel – Werkzeugfachmarkt, maximale zulässige Verkaufsfläche 4.700 m² - gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO

Zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche 4.700 m² mit folgender Sortimentsaufteilung:

Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 Statistisches Bundesamt	Kernsortiment	max. Gesamtverkaufsfläche [m ²]
47.52; 46.14.6; 46.61.0; 46.62.0; 46.69	Landmaschinen, sonstige Maschinen und Zubehör, Transportgeräte	max. 2.000
47.52.1; 47.52.3	Werkzeuge, Werkstattbedarf, Eisenwaren, Beschläge, Gartengeräte, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Kamine)	max. 2.000
47.65; 47.59	Büromöbel, Gartenmöbel	max. 500
	Randsortiment, nicht zentrenrelevant:	max. Gesamtverkaufsfläche [m²] 400
47.52; 47.52.3	Bauchemie, Farben, Lacke, Pinsel, Kleber, Tapeten, Holz/Regale/Leisten/Profilhölz/Paneele	max. 150
45.32; 45.40	Autozubehör/Anhänger	max. 100
47.64.1; 47.64.2	Fahrräder und Zubehör, Camping und Zubehör	max. 100
47.76.1; 47.76.2	Dünger, Pflanzen, Samen, Tierbedarf, Futtermittel	max. 100
47.59; 47.59.2; 47.59.9	Küchenmöbel, Sanitärinstallation, Wannen/Porzellan, Leuchten	max. 100
	Randsortiment, zentrenrelevant:	max. Gesamtverkaufsfläche [m²] 170
47.65.0	Spielwaren (inkl. Kinderfahrzeuge wie Trettraktor, Gocart, etc.)	max. 30
47.71.1; 47.71.2	Arbeitskleidung	max. 30
47.59.2; 47.59.9	Haushaltswaren, Porzellan, Keramik	max. 30
47.59.9; 47.78.3	Bilder(-rahmen)	max. 10
	Aktionsware	max. 100
Eingangs- und Kassenzone		Fläche [m²] 30
maximale Gesamtverkaufsfläche		4.700 m²

Die zulässigen maximalen Gesamtverkaufsflächen in den einzelnen Sortimentsgruppen (Kernsortiment, Randsortiment, nicht zentrenrelevant und Randsortiment, zentrenrelevant) sind zwingend einzuhalten. Das bedeutet, dass nicht alle Einzelsortimente innerhalb einer Gruppe gleichzeitig ihre maximal zulässige Verkaufsflächen erreichen können, da diese in der Summe die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche der Sortimentsgruppe überschreiten.

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

GRZ 0.4 Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO.

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
In den SO-Gebieten gilt die offene Bauweise, jedoch ist die Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge gem. § 22 (4) BauNVO zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

□ Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB.

■ Flächen zum Anpflanzen von standortgemäßen Laubbäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB
Rahmenpflanzungen aus standortgemäßen Laubgehölzen wie Bergahorn, Stieleiche *, Spitzahorn, Berg Ulme, Vogelkirsche als Baumart mit einem Gesamtanteil von 60 % und Hainbuche *, Hasel *, Feldahorn *, Feldulme, Hartriegel, Rainweide und woll. Schneeball als Straucharten mit einem Gesamtanteil von 40 %
Pflanzenabstand: 1,0 x 1,5 m bei truppweiser Mischung der Baumarten von 5 – 7 Stück und 3 – 5 Stück der Straucharten.
Pflanzengrößen: Forstpflanzen ¼ w 80/100 cm (*) bzw. 3 j.v. 60/100 cm.

— Straßenbegrenzungslinie

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

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

▲ Stellplätze und Garagen gem. § 12 (1) und (6) BauNVO
Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Überschwemmungsgebiet (gesetzlich)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- ◇ Hauptwasserleitung
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Gebäude

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Eingrünung gem. § 9 (1) 25a BauGB muss durchgehend erfolgen mit Ausnahme der notwendigen Zu- und Ausfahrten sowie der mit Pflanzbeschränkung festgesetzten Sichtwinkelbereiche.

Die Nutzung der Vorgärten als Arbeitsfläche und Lagerfläche ist nicht zulässig.

Die Fläche mit Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB ist von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Einfriedigung freizuhalten.

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 445 ansprechen können, sind nicht zulässig.

HINWEISE:

Kampfmittelbeseitigung
Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Kampfmittelbelastung, in dem eine mittlere Bombardierung erfolgte. Eindeutige Hinweise auf vermutliche Blindgängerschlagstellen lässt die Auswertung nicht erkennen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst gibt nach fachlicher Beurteilung bei Eingriffen in den Boden bzw. Bebauung folgende Empfehlung zur Kampfmittelbeseitigung:
- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Planungsbereich
- Anwenden der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TV KpMiBesNRW)-Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung (s. http://www.im.nrw.de/sch/725.html)

Bei Beobachtung von außergewöhnlichen Verfärbungen oder verdächtigen Gegenständen im Erdaushub ist bei Durchführung von Bauvorhaben die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB vom Rat der Wallfahrtsstadt Werl am 16.03.2016 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 Rates der Wallfahrtsstadt Werl vom 16.03.2016 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 06.05.2016 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 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.05.2016 gebeten.

Werl, den

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 16.03.2016 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 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 16.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 16.03.2016 die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Werl, den

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am 16.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Werl, den

Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage, Stand März 2010, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

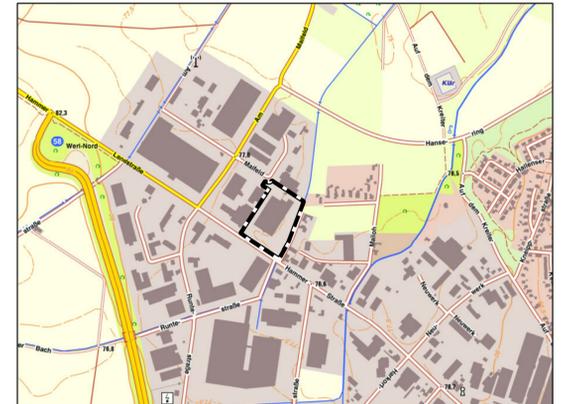
Werl, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan Nr.34 „Hammer Straße/Erw. Gewerbegebiet“ 9. Änderung wurde von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl aufgestellt.

Werl, den

i.A.



Wallfahrtsstadt Werl

**9. Änderung
Beb.-Plan Nr. 34**

" Hammer Straße/Erw. Gewerbegebiet"



1:1.000

¹ s. Auflistung in der BBE- Strukturuntersuchung zum Einzelhandel Werl, 2005, S. 62

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Wallfahrtsstadt Werl „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“



Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“

Inhalt

Teil I Begründung

1. Lage des Plangebietes	4
2. Bestand / Planungsziel / Planinhalt	4
3. Entwicklung aus übergeordneten Plänen	6
3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel	6
3.2 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis	7
3.3 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung	8
3.4 Flächennutzungsplan	8
4. Erschließung	8
4.1 Verkehr	8
4.2 Entwässerung	8
4.2.1 Überschwemmungsgebiet	9
5. Natur und Landschaft	11
5.1 Artenschutz	11
5.2 Eingriffsregelung	11
5.3 Umweltprüfung	11
6. Sonstige Belange	11
6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz, Kampfmittel	11
6.2 Immissionsschutz	12
6.2.1 Störfallrecht	12
6.3 Klimaschutz	13
6.4 Denkmalschutz	13

Teil II Umweltbericht

7. Einleitung	14
7.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	14
7.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	14
8. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
8.1 Schutzgut Mensch	17
8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
8.3 Schutzgut Boden	18
8.4 Schutzgut Wasser	19
8.5 Schutzgut Luft und Klima	19
8.6 Schutzgut Landschaft	20
8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
8.8 Wechselwirkungen	20
8.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	21

9. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	22
9.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	22
9.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen	22
9.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
10. Zusätzliche Angaben	22
10.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	22
10.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	22
10.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	23
Anhang	25

Teil I

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Werls an der Hammer Straße in verkehrsgünstiger Lage zu den Autobahnen A 2, A 44 und A 445. Der Änderungsbereich wird von vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten, die durch rechtskräftige Bebauungspläne abgesichert sind, umgeben. Der Geltungsbereich der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes nordöstlich der Hammer Straße und nordwestlich des Sönnerbachs erfasst die Parzelle 173, Flur 4, Gemarkung Budberg; er besitzt eine Flächengröße von ca. 2 ha.

2. Bestand / Planungsziel / Planinhalt

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung, trifft für den betroffenen Bereich die Festsetzung eines „Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO“ mit folgenden Sortiments- und Verkaufsflächenanteilen:

Möbelmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche 6.660 m², Kernsortiment: Möbel

Randsortiment: maximal zulässige Verkaufsfläche 900 m²

- a) Boutique/Geschenkartikel, maximal 400 m², davon für
 - Korbwaren, Zier- und Einrichtungsgegenständen aus Leder: max. 100 m²
 - Bilder, Bilderrahmen, Poster, Spiegel: maximal 100 m²
 - Hausrat: maximal 100 m²
 - Geschenkartikel: maximal 100 m²
- b) Bettwaren/Heimtextilien: maximal 250 m²
 - Bettwaren, Deko-, Haus-, Tischwäsche, Rollos
- c) Lampen: maximal 200 m²
- d) Teppiche: maximal 50 m²

Ziel der Planänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Revitalisierung der leerstehenden, ehemals von der Firma Roller Möbel genutzten Immobilie an der Hammer Straße. Die Firma Stabilo beabsichtigt hier, neben einem Großhandel die Eröffnung eines neuen großflächigen Fachmarktes hauptsächlich im Bereich von Baumarktsortimenten mit dem Schwerpunkt Maschinen, Geräte, Werkzeuge. Außerdem ist beabsichtigt, den Internetvertrieb zu erweitern. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes.

Unter Beibehaltung von Maß und Art der baulichen Nutzung, hier der Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO“ betrifft die beabsichtigte 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 die Festsetzung des großflächigen Einzelhandelstyps, hier die Umwandlung von einem Möbelmarkt mit maximal zulässige Verkaufsfläche von 6.660 m² in einen Werkzeug-Fachmarkt mit einer maximale zulässige Verkaufsfläche von 4.700 m² mit der entsprechenden Sortimentsaufteilung (s.u. Abb. 1). Zusätzlich soll zur Berücksichtigung des geplanten Großhandels innerhalb der Verkaufsfläche ein „sonstiger großflächiger Handelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO“ zulässig sein. Die geplante Festsetzung lautet somit „Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel - Werkzeugfachmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche 4.700 m² - gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO“ mit der in Abb. 1 dargelegten Sortimentsaufteilung.

Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 Statistisches Bundesamt	Kernsortiment	max. Gesamtverkaufsfläche [m²] 4.100
47.52; 46.14.6; 46.61.0; 46.62.0; 46.69	Landmaschinen, sonstige Maschinen und Zubehör, Transportgeräte	max. 2.000
47.52.1; 47.52.3	Werkzeuge, Werkstattbedarf, Eisenwaren, Beschläge, Gartengeräte, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Kamine)	max. 2.000
47.65; 47.59	Büromöbel, Gartenmöbel	max. 500
	Randsortiment, nicht zentrenrelevant¹:	max. Gesamtverkaufsfläche [m²] 400
47.52, 47.52.3	Bauchemie, Farben, Lacke, Pinsel, Kleber, Tapeten, Holz/Regale/Leisten/Profilholz/Paneele	max. 150
45.32; 45.40	Autozubehör/Anhänger	max. 100
47.64.1; 47.64.2	Fahrräder und Zubehör, Camping und Zubehör,	max. 100
47.76.1; 47.76.2	Dünger, Pflanzen, Samen, Tierbedarf, Futtermittel	max. 100
47.59; 47.59.2; 47.59.9	Küchenmöbel, Sanitärinstallation, Wannen/Porzellan, Leuchten	max. 100
	Randsortiment, zentrenrelevant¹:	max. Gesamtverkaufsfläche [m²] 170
47.65.0	Spielwaren (inkl. Kinderfahrzeuge wie Tretraktor, Gocart, etc.)	max. 30
47.71.1; 47.71.2	Arbeitskleidung	max. 30
47.59.2; 47.59.9	Haushaltswaren, Porzellan, Keramik	max. 30
47.59.9; 47.78.3	Bilder(-rahmen)	max. 10
	Aktionsware	max. 100
	Eingangs- und Kassenzone	Fläche [m²] 30
maximale Gesamtverkaufsfläche		4.700 m²

Abb. 1: Sortimentsliste Stabilo-Werkzeugfachmarkt Werl

¹ s. Auflistung in der BBE- Strukturuntersuchung zum Einzelhandel Werl, 2005, S. 62

Dabei sind die maximalen Gesamtverkaufsflächen in den einzelnen Sortimentsgruppen (Kernsortiment, Randsortiment, nicht zentrenrelevant und Randsortiment, zentrenrelevant) zwingend einzuhalten. Das bedeutet, dass nicht alle Einzelsortimente innerhalb einer Gruppe gleichzeitig ihre maximal zulässige Verkaufsflächengröße erreichen können, da diese in der Summe die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche der Sortimentsgruppe überschreiten.

Bei der beabsichtigten Planänderung ergibt sich eine Reduzierung der derzeit maximal zulässigen Verkaufsfläche um 1.960 m² sowie der derzeit zulässigen Randsortimente, die teilweise zentrenrelevant sind, von 900 m² auf 570 m², was den grundsätzlichen Bestrebungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche entgegenkommt.

Als Maß der baulichen Nutzung sind unverändert eine Grundflächenzahl von GRZ 0,8 und eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Die Festsetzungen „Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB“ im südöstlichen und südwestlichen Plangebiet, „Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 2 BauGB“ entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze, „Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) 11 BauGB“ an der Hammer Straße und die Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes bleiben ebenfalls unverändert erhalten.

3. Entwicklung aus übergeordneten Plänen

3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), hier auch: Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Im LEP NRW ist die Stadt Werl als Mittelzentrum festgelegt. Der von der Planung betroffene Bereich wird als Siedlungsraum dargestellt. Insbesondere maßgeblich für das geplante Vorhaben ist das Ziel 1 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Hier heißt es:

„1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Der Planbereich ist im Regionalplan als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“, nicht als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt – somit steht grundsätzlich das Ziel 1 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, einer Bauleitplanung im Sinne des Vorhabens entgegen. Der vorliegende Fall ist jedoch derart gestaltet, dass bereits heute großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (hier: Möbel) zulässig ist und mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes unter Beibehaltung eines nicht zentrenrelevanten Kernsortiments (hier: Maschinen, Werkzeuge und Zubehör) die maximal zulässige Verkaufsfläche reduziert wird. Damit wird mit der Planänderung ein Schritt in Richtung der grundsätzlichen landesplanerischen Zielsetzung bezüglich des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche vollzogen.

3.2 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt den Änderungsbereich als Siedlungsraum, hier: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Zusätzlich erfolgt eine überlagernde Darstellung als Überschwemmungsbereich.

Zum Großflächigen Einzelhandel trifft der Regionalplan insbesondere mit Ziel 12 eine Textliche Festlegung, die bei kommunaler Bauleitplanung zwingend zu beachten ist (Auszug aus dem Regionalplan):

„ ...
Ziel 12

(1) Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Die Absätze 2 und 3 bleiben unberührt.

(2) Abweichend von der Vorgabe des Abs. 1 können Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs.3 BauNVO für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn

– der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und

– der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente nicht mehr als maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.

(3) Vorhandene Standorte können als Sondergebiet für Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, sofern es sich um eine Festschreibung des Bestandes handelt. Im Rahmen dieser Bestandsfestschreibung sind ausnahmsweise noch begrenzte Erweiterungen im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.

...“

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Werl. In seiner zeichnerischen Darstellung weist der Regionalplan das betroffene Grundstück als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ aus. Da das geplante Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment konzipiert ist, ist es nicht zwingend in einem Zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln; allerdings befindet sich das betroffenen Grundstück nicht in einem regionalplanerischen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“, so dass der Regionalplan unter diesem Aspekt der notwendigen Sondergebietsausweisung im Flächennutzungsplan und einem Bebauungsplan entgegensteht.

Auch handelt es sich bei dem Plangebiet zwar um einen vorhandenen Standort für Großflächigen Einzelhandel (Vorhaben i.S. von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), allerdings geht es bei der beabsichtigten Nutzung nicht um eine Bestandsfestschreibung im engeren Sinne, da hier keine Möbel, sondern Werkzeuge-/Maschinen-/Baumarktsortimente verkauft werden sollen. Somit steht auch unter diesem Aspekt die regionalplanerische Festlegung momentan einer Bauleitplanung gemäß Vorhaben entgegen.

3.3 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung

Aufgrund der der Bauleitplanung zunächst scheinbar entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben wurde bereits vor Einleitung des Änderungsverfahrens mit Schreiben vom 13.08.2015 an die Bezirksregierung Arnsberg die Planung im Detail vorgetragen und zur Anpassung der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung erfragt. Die Bezirksregierung stellt hierzu mit Schreiben vom 07.10.2015 fest, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Diese Einschätzung wird insbesondere damit begründet, dass gegenüber den bestehenden Baurechten bei der Überplanung des vorhandenen Standortes ein Austausch nicht-zentrenrelevanter Sortimente vorgenommen und die Verkaufsfläche reduziert wird, hierbei insbesondere die der zentrenrelevanten Sortimente. Hinsichtlich des zentrenrelevanten Randsortimentes „Spielwaren“ empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg zur Vermeidung negativer Einflüsse auf das Spielwarenangebot in der Werler Innenstadt eine deutliche Reduzierung von 100 m² auf ca. 30 m². Dieser Empfehlung wird gefolgt.

3.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als „Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelbetrieb - Möbelmarkt; max. 6.660 m² Gesamtverkaufsfläche“ dar und steht somit dem Vorhaben entgegen. Der Flächennutzungsplan wird im parallel geführten Verfahren in die Darstellung „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel- Werkzeugfachmarkt - (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO) maximale Verkaufsfläche 4.700 m²“ geändert.

Des Weiteren stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der östlichen Hälfte des Änderungsbereiches ein „gesetzliches Überschwemmungsgebiet“ sowie im nahezu gesamten Planbereich ein „natürliches Überschwemmungsgebiet“ dar (s.u., 4.2.1).

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Fachmarktes erfolgt wie bisher über eine vorhandene Grundstückszufahrt von der Hammer Straße aus. Eine weitere Zu- und Abfahrt, diese insbesondere auch für Lieferverkehr, ist über die Straße „Am Maifeld“ gegeben.

4.2 Entwässerung

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu keiner Veränderung des Grades der Bodenversiegelung. Das Plangebiet wird weiterhin im Trennsystem mit anschließender Abwasserbehandlung in der Kläranlage Werl entwässert.

4.2.1 Überschwemmungsgebiet

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche „natürliches Überschwemmungsgebiet“ und „gesetzliches Überschwemmungsgebiet“ erfolgte auf Grundlage des preussischen Wassergesetzes der Überschwemmungsgebiete. Dabei sind zwischenzeitlich erfolgte Kenntnisse eines digitalen Geländemodells und Veränderungen im Rahmen von Hochwasserschutzmaßnahmen nicht berücksichtigt. Aussagekräftiger im Hinblick auf den Aspekt Hochwasser und zu beachten sind vielmehr die vom Land NRW festgesetzten und im Umweltportal NRW bereitgestellten Karten der Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete“ außerhalb des Überschwemmungsbereichs (s.u. Abb.2 bzw. www.umweltportal.nrw.de/Wasser).

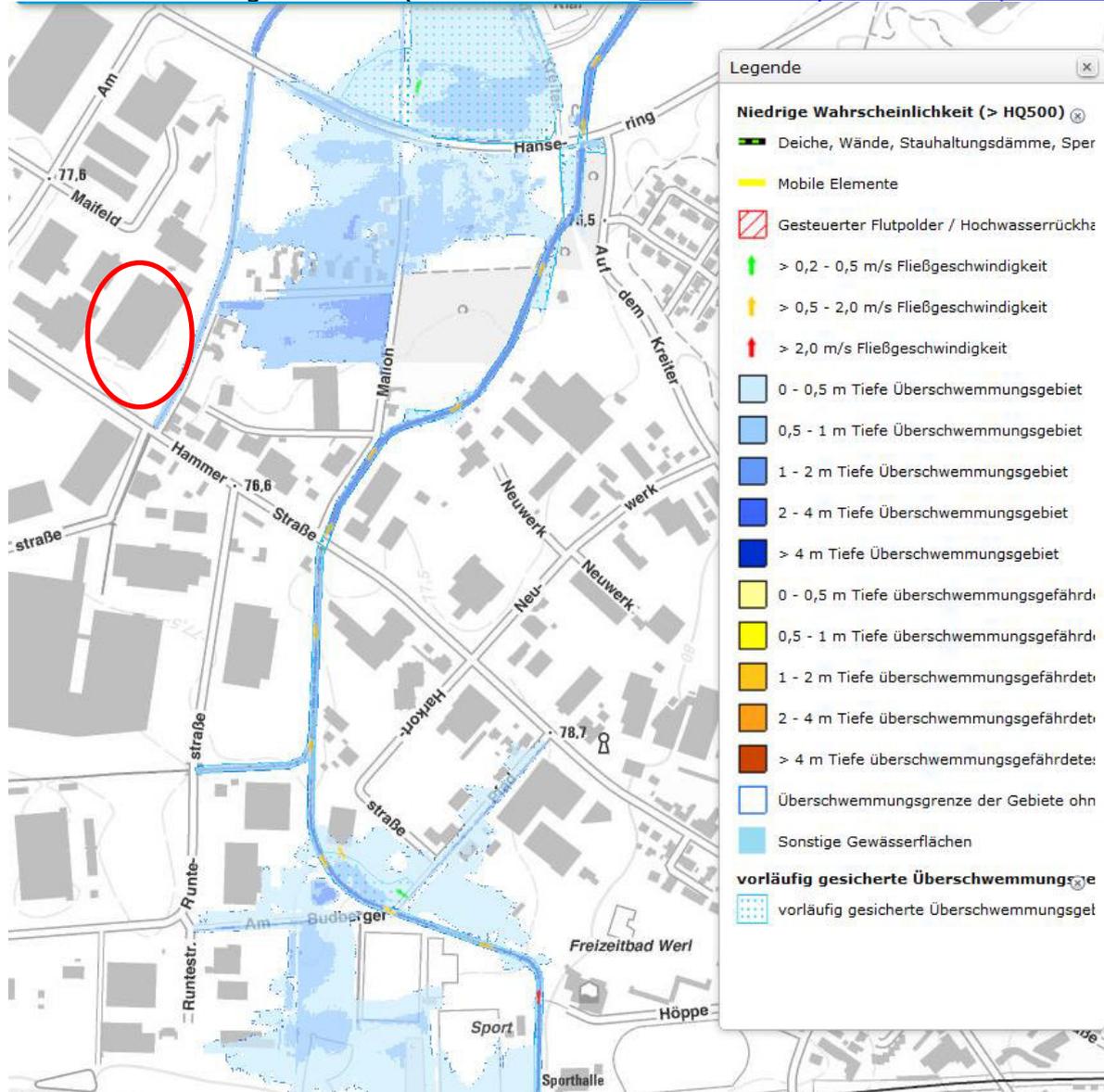


Abb. 2: Auszug aus Karte der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete und aus der Hochwassergefahrenkarte Nordrhein-Westfalen - hier: niedrige Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (> HQ500) (www.umweltportal.nrw.de; 12.02.2016) (ohne Maßstab)

○ Lage des Plangebietes

Auch liegt das Plangebiet außerhalb eines Bereichs, der bei einem seltenen Hochwasserereignis überflutet würde (HQ500, d.h. 500-jährliches Ereignis).

Selbst bei einem Niederschlagsereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (HQ10-HQ50, d.h. 10-jährliches bis 50-jährliches Ereignis) befindet sich das Plangebiet außerhalb des berechneten überfluteten Bereichs (s.u. Abb. 3).

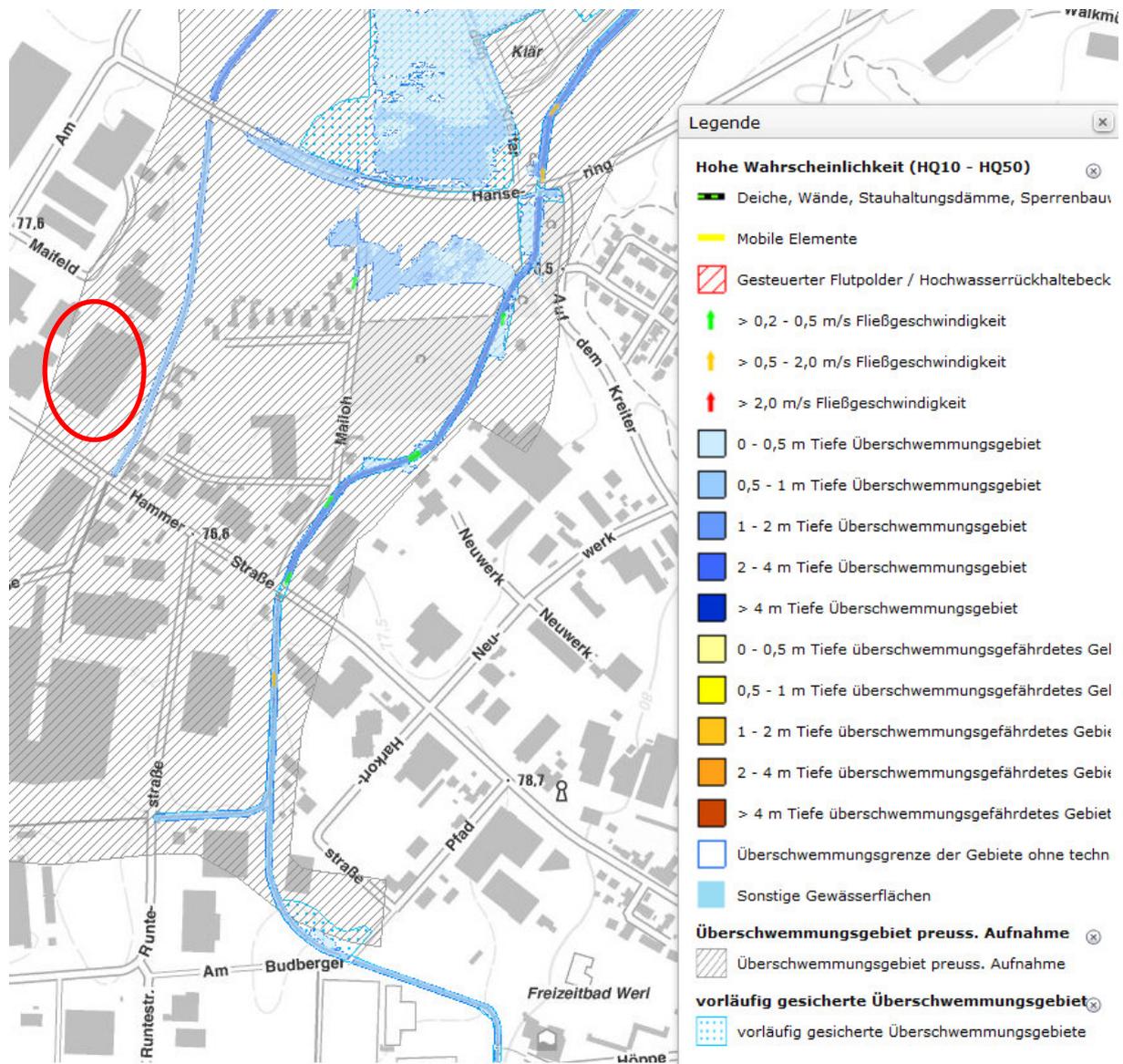


Abb. 3: Auszug aus Karte der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, der Überschwemmungsgebiete preußischer Aufnahme und aus der Hochwassergefahrenkarte Nordrhein-Westfalen - hier: hohe Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (> HQ10-HQ50) (ohne Maßstab)

Quelle: (www.umweltportal.nrw.de; 12.02.2016)

 Lage des Plangebietes

Wenngleich eine absolute Hochwasserfreiheit nicht versichert werden kann, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine großen Hochwasser auftreten. Dennoch wird das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte gesetzliche Überschwemmungsgebiet in die Planänderung übernommen.

5. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan VI „Werl“ stellt für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche dar, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet. Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

5.1 Artenschutz

Aufgrund europäischer Vorgaben erfolgte durch die Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im März 2010 eine Anpassung der nationalen Gesetzgebung zum Artenschutz. Im Rahmen einer nunmehr erforderlichen gesonderten artenschutzrechtlichen Betrachtung ist zu prüfen, ob im Plangebiet besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können und ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) (Stufe I) wurde erstellt (Protokoll s. Anhang). Eine mögliche Auslösung der Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens wird darin ausgeschlossen.

5.2 Eingriffsregelung

Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 findet die Eingriffsregelung gem. §§ 14 bis 17 BNatSchG keine Anwendung, da es sich um einen bereits überplanten Bereich handelt.

5.3 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht (Teil II der Begründung) beschrieben und bewertet sowie ggf. Maßnahmen zur Kompensation benannt.

6 Sonstige Belange

6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz, Kampfmittel

Im Altlastenkataster des Kreises Soest ist der Planbereich unauffällig. Für einen Altlastenverdacht besteht keine Veranlassung. Bezüglich des Bodenschutzes ist festzustellen, dass aufgrund der Überplanung eines bereits versiegelten Bereichs und dem Ausbleiben weiterer Versiegelungen im Plangebiet keine Beeinträchtigung des Bodens stattfindet und insoweit die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB erfüllt wird.

Nach Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg befindet sich das Plangebiet im Bereich einer Kampfmittelbelastung, in dem eine mittlere Bombardie-

rung erfolgte. Eindeutige Hinweise auf vermutliche Blindgängereinschlagstellen lässt die Auswertung nicht erkennen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst gibt nach fachlicher Beurteilung bei Eingriffen in den Boden bzw. Bebauung folgende Empfehlung zur Kampfmittelbeseitigung:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Planungsbereich
- Anwenden der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TV KpMiBesNRW)-Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung (s. <http://www.im.nrw.de/sch/725.html>)

Bei Beobachtung von außergewöhnlichen Verfärbungen oder verdächtigen Gegenständen im Erdaushub ist bei Durchführung von Bauvorhaben die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2 Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes ergeben durch sich die Planänderung voraussichtlich keine negativen Veränderungen. Das Plangebiet, umgeben von Gewerbe- und Industriegebieten sowie von einzelnen Wohngebäuden in östlicher Richtung wird wie bisher mit großflächigem Einzelhandel genutzt.

6.2.1 Störfallrecht

An das Plangebiet grenzt nordöstlich ein Galvanikbetrieb (Am Maifeld 6), der den erweiterten Anforderungen der Störfall-Verordnung (12. Bundesimmissionsschutzverordnung BImSchV) unterliegt. Es ist aus Erfahrungen als möglich anzusehen, dass ein Vollbrand des Galvanikbetriebes entstehen kann, der Brandwärmeeinwirkungen oder gar eine Brandgefahr für die Handelsimmobilie zur Folge haben kann.

Die Immobilie des geplanten Werkzeugmarktes als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit entsprechendem Kundenverkehr stellt insoweit ein schutzwürdiges Objekt dar. Allerdings wird dieser Schutzstatus nicht erst durch die Planung ausgelöst, sondern bestand bereits während der Nutzung der Immobilie als Möbelmarkt. Auch werden an dem Grundriss des Gebäudes und der Erschließung des Geländes keine Änderungen vorgenommen – die Kunden erreichen den Werkzeugmarkt von der südwestlich gelegenen Hammer Straße an der dem Galvanikbetrieb abgewandten Grundstücksseite. Der Gebäudeeingang ist ebenfalls in diese Richtung ausgerichtet. Die Anordnung der Stellplätze bzw. die vorhandene Grünfläche entlang der südöstlichen Gebäudeseite stellen sicher, dass Kunden das Gebäude nicht mit dem PKW umfahren können. An dieser Gebäudeseite hält der nahest gelegene PKW-Stellplatz einen Abstand von ca. 33 m zur Grundstücksgrenze des Galvanikbetriebes.

Die nordwestlich des Gebäudes befindliche Freifläche dient als Ausfahrt des Geländes über die Wendeanlage „Am Maifeld“ in direkter Nachbarschaft zum Galvanikbetrieb. Auch an dieser Situation ändert sich nichts zum Bestand. Der dem Galvanikbetrieb zugewandte Gebäudeteil, der einen Abstand von ca. 13 m bzw. 25 m/ 32 m zur Grundstücksgrenze einhält, wird ebenfalls unverändert als Lager bzw. Verwaltungsbereich genutzt.

Bezüglich der Brennbarkeit des geplanten Lagergutes bei Umsetzung der Planung tritt keine Verschlechterung zum derzeitigen Zustand ein.

Zum Treffen von Schutzvorkehrungen bietet es sich an, im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens für den geplanten Werkzeugfachmarkt ein entsprechendes Brandschutzkonzept mit Notfallplänen mit dem benachbarten Galvanikbetrieb abzustimmen.

6.3 Klimaschutz

Durch die zum 30.07.2011erfolgte Änderung des Baugesetzbuches wurde der Handlungsspielraum der Gemeinden erweitert, bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Klimaschutz verstärkt zu berücksichtigen (Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB). In § 9 Abs. 1 BauGB wurde diesbezüglich der Festsetzungskatalog für Bebauungspläne konkretisiert.

Aufgrund der im Sinne des Klimaschutzes unerheblichen Änderung des Bebauungsplanes wird von konkreten Festsetzungen zum Klimaschutz abgesehen.

6.4 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 nicht berührt.

Teil II Umweltbericht

7 Einleitung

7.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Revitalisierung der leerstehenden, ehemals von der Firma Roller Möbel genutzten Immobilie an der Hammer Straße. Die Firma Stabilo beabsichtigt hier, neben einem Großhandel die Eröffnung eines neuen großflächigen Fachmarktes hauptsächlich im Bereich von Baumarktsortimenten mit dem Schwerpunkt Maschinen, Geräte, Werkzeuge. Außerdem ist beabsichtigt, den Internetvertrieb zu erweitern. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Unter Beibehaltung der Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO betrifft die beabsichtigte 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 die Festsetzung des großflächigen Einzelhandelstyps, hier die Umwandlung von „Möbelmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche 6.660 m²“ in „Werkzeug-Fachmarkt, maximale zulässige Verkaufsfläche 4.700 m²“ mit der entsprechenden Sortimentsaufteilung (s.o. Abb. 1). Zusätzlich soll zur Berücksichtigung des geplanten Großhandels als Art der Nutzung ein sonstiger großflächiger Handelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässig sein. Die geplante Festsetzung lautet somit „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel – Werkzeugfachmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche 4.700 m² - gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO“.

Es erfolgt keine zusätzliche Bodenversiegelung; die Immobilie selbst sowie die versiegelten Außenflächen bleiben in ihrem Ausmaß unverändert.

7.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

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

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
	Bundesimmissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
	TA-Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor

		schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärm-minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten
	Bundes-naturschutz-gesetz/ Landschafts-schutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und in unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass: <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetz-buch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, • die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen.
Boden	Bundes-boden-schutzgesetz	Ziele sind: <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),

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

		der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
--	--	-----------------------------------------------------------

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wurden die Ziele des Regionalplanes und des Landschaftsplanes berücksichtigt. Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für das Plangebiet einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Im Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich Siedlungsfläche dargestellt.

8. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Menschen sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Hieraus lässt sich eine notwendige Berücksichtigung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie der Erholungsfunktion ableiten.

Bewertung

Da der Planbereich umgeben von gewerblich genutzten Flächen liegt und es sich bei der vorliegenden Planung unter Beibehaltung des derzeit festgesetzten Sondergebietes für einen großflächigen Handel lediglich um die Änderung des Sortiments handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die nur geringfügig vorhandene Wohnnutzung in der näheren Umgebung und die Erholungsfunktion (Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Gerüche und Ortsbild) durch die Planung festzustellen. Bezüglich der Klassifizierung des nordöstlichen Nachbarbetriebs (Am Maifeld 6) als Störfallbetrieb tritt durch die Planung keine Verschlechterung auf, da die Situation bereits vorher bestand. Die Handelsimmobilie ist in diesem Zusammenhang als schutzwürdiges Objekt zu betrachten.

8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes stehen für Tiere und Pflanzen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt sowie der Schutz der Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Insbesondere sind hier Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Es sind demnach die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion besonders zu berücksichtigen.

Das Plangebiet, umgeben von gewerblicher Nutzung, wurde bis zur Räumung der Immobilie durch die Firma Roller als Möbelmarkt mit zugehörigen Stellplätzen genutzt. 20 % der Grundstücksfläche dienen als Grünfläche (Bäumen, Sträucher und Wiese) und Überschwemmungsbereich, dies hauptsächlich entlang der östlichen Grenze des Plangebiets, das unmittelbar an den Sönnerrbach angrenzt. Der Biotopwert des Plangebietes ist mit Ausnahme der vorhandenen Einzelbäume als gering zu betrachten.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung der Fläche von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope berührt sind und nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen.

Bewertung

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Biotopausstattung und der Lage inmitten gewerblich genutzter Bauflächen kaum Lebensraum für die Tierwelt. Diese Situation wird durch die Planung nicht verändert, so dass festgestellt werden kann, dass die Planung keine positiven, aber auch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verursacht.

8.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Insbesondere bewertungsrelevant sind die bodenökologischen Funktionen wie die Biotopbildungsfunktion und die Grundwasserschutzfunktion.

Naturräumlich ist das Plangebiet dem Unteren Hellweg, hier der Soester Unterbehörde, zuzuordnen, in der neben basenreichen Aue- und Gleyböden der Niederungen auf flachen Anhöhen mächtige fruchtbare Parabraunerden existieren. Im besiedelten Bereich -wie hier vorliegend- ist der Boden durch Versiegelung seiner Funktionen gänzlich beraubt. Lediglich im Bereich der unversiegelten Flächen besitzt der Boden - wenn auch durch anthropogene Überformung eingeschränkt - Biotopfunktionen.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt bzw. bestehen für einen Altlastenverdacht zurzeit keine Hinweise. Ebenso ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht von einem Vorhandensein von Bodendenkmälern auszugehen.

Bewertung

Aufgrund der Entwertung des Bodens durch Versiegelung und Überformung durch Modellierungsmaßnahmen liegt im Plangebiet eine sehr geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der funktionalen Belange vor. Durch die Planung kommt es zu keiner Verschlechterung der Bodenfunktionen, da keine zusätzliche Ver-

siegelung bzw. Eingriffe in den Boden erfolgen. Somit wird dem Bodenschutzgebot des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

8.4 Schutzgut Wasser

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

Innerhalb des Plangebiets befindet sich in seinem östlichen Teil der gesetzliche Überschwemmungsbereich des Salzbach/Sönnerrbachsystems nach preussischem Wassergesetz. Dabei sind zwischenzeitlich gewonnene Kenntnisse eines digitalen Geländemodells und Veränderungen im Rahmen von Hochwasserschutzmaßnahmen nicht berücksichtigt. Aussagekräftiger im Hinblick auf den Aspekt Hochwasser und zu beachten sind vielmehr die vom Land NRW festgesetzten und im Umweltportal NRW bereitgestellten Karten der Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete“ außerhalb des Überschwemmungsbereichs (s.o., Teil I, Abb.2 bzw. www.umweltportal.nrw.de/Wasser). Auch liegt das Plangebiet außerhalb eines Bereichs, der bei einem seltenen Hochwasserereignis überflutet würde (HQ500, d.h. 500-jährliches Ereignis). Selbst bei einem Niederschlagsereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (HQ10-HQ50, d.h. 10-jährliches bis 50-jährliches Ereignis) befindet sich das Plangebiet außerhalb des berechneten überfluteten Bereichs (s.o., Teil I, Abb. 3).

Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der Standortbedingungen des Plangebietes als gering einzustufen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Aufgrund der Beibehaltung der Standortbedingungen werden durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgeübt.

8.5 Schutzgut Luft und Klima

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Austauschfunktionen. Im Falle der Bebauung von Freiräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigendem Verkehr und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Aufgrund der Lage innerhalb gewerblich genutzter Bauflächen und des mit einer Einzelhandelsnutzung verbundenen Verkehrsaufkommens ist im Plangebiet von einer Vorbelastung auszugehen.

Bewertung

Erhebliche klimatische Veränderungen durch die Planung sind aufgrund seiner unveränderten Nutzung als Handelsstandort nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Luft/Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

8.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Das Plangebiet liegt inmitten von gewerblichen Bauflächen, lediglich im nordöstlichen Bereich jenseits des Sönnerbachs befindet sich eine einreihige lockere Wohnbebauung mit Hausgärten. Aufgrund der starken Überbauung und der Strukturarmut des Plangebietes und seiner Umgebung besteht gegenüber dem Schutzgut Landschaft keine erhebliche Empfindlichkeit.

Bewertung

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Vorbelastung durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter sind als vom Menschen geschaffene Güter zu verstehen, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Dies können bauliche Anlagen sein oder aber wirtschaftlich genutzte, natürlich regenerierbare Ressourcen, wie z. B. besonders ertragreiche landwirtschaftliche Böden.

Bewertung

Da weder wertvolle Gebäude noch gestaltende Landschaftsteile im Plangebiet vorhanden sind, besteht durch die Planung keine erhebliche Empfindlichkeit gegenüber dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

8.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Aufgrund der Beibehaltung der Standortbedingungen und der Art der Nutzung des Geländes werden sich durch die Planung keine Veränderungen der Umweltbedingungen und deren Wechselwirkungen untereinander ergeben.

8.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Wiedernutzung einer leerstehenden Immobilie. Es wird lediglich unter Beibehaltung der Art der Nutzung „Einzelhandel“ und zusätzlich „Großhandel und Internetvertrieb“ das Kernsortiment von „Möbel“ in „Werkzeuge und Maschinen“ geändert. Die Gebäude- und Freiflächen sowie die Erschließung bleiben unverändert gegenüber der vorhandenen Situation. Aufgrund dieser Tatsache löst die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Folgende Umweltauswirkungen in der bestehenden Situation werden durch die Planung beibehalten:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung durch Verkehrslärm, Einzelhandelsimmobilie gilt als schutzwürdiges Objekt wg. benachbartem Störfallbetrieb	-
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen und Biotopfunktionen; Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung	-
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	-
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenretention	-
Luft und Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	-
Kultur- und Sachgüter	- nicht vorhanden -	-
Wechselwirkungen	Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen	-

*** sehr erheblich/ ** erheblich/ * weniger erheblich/ - nicht erheblich.

9. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

9.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Somit wird die Umsetzung der Planung keine Verschlechterung des Umweltzustandes hervorrufen. Im Zuge der Planrealisierung können hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden Verbesserungen bezüglich der Ausstattung der Grünflächen sowie des Versiegelungsgrades der Stellplätze erreicht werden.

9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung bleibt der Umweltzustand ebenfalls im derzeitigen Status.

9.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die vermieden, verringert oder ausgeglichen werden sollten. Gleichwohl ergibt sich die Möglichkeit bei Wiedernutzung der Immobilien z.B. durch Aufwertung der Grünflächen den Lebensraum für Pflanzen und Tieren ökologisch aufzuwerten.

9.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Wiederbelebung der leerstehenden Immobilie an der Hammer Straße besteht zurzeit keine Planungsalternative. Grundsätzlich wäre die Planung einer gewerblichen Baufläche denkbar. Eine solche Planung wäre möglicherweise mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Darüber hinaus existiert hierzu im Gegensatz zur Handelsnutzung kein Investor.

10. Zusätzliche Angaben

10.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen einige Aussagen z.B. zum Schutzgut Luft und Klima auf grundsätzlichen oder allgemeinen Angaben.

10.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Sollten nicht vorhersehbare negative Umweltauswirkungen wie z. B. schädliche Immissionen auftreten, wird unverzüglich die zuständige Fachbehörde informiert und notwendig werdende Überwachungsmaßnahmen getroffen.

10.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	Umweltzustand (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe a)	Wirkungen der Planung (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe b)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe c)
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	Planbereich stellt Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dar Umgebung von gewerblicher Baufläche geprägt; Störfallbetrieb in Nachbarschaft „Am Maifeld 6“; keine Erholungsfunktion gegeben	Gewerblicher Charakter und Lärm durch Verkehr bleiben unverändert Störfallbetrieb in der Nachbarschaft und daraus folgend Handelsimmobilie als „schutzwürdiges Objekt“ bleiben unverändert weiterhin keine Erholungsfunktion	Nicht erforderlich, da keine Verschlechterung; Lenkung des Verkehrs auf wohnungsabgewandte Seite des Grundstücks
Landschaft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	Artenarmes gewerblich genutztes Gebiet Keine schützenswerten Arten	Beibehaltung der wenigen Teillebensräume	Nicht erforderlich; Verbesserung durch ökologische Aufwertung der Grünflächen und Stellplätze möglich
Boden	Versiegelte bzw. anthropogen überformte Böden mit stark eingeschränkten Bodenfunktionen Keine schutzwürdigen Böden	Beibehaltung der Situation	Ausgleich nicht erforderlich
Wasser	Keine Oberflächen-gewässer im Plangebiet vorhanden Plangebiet liegt im (veralteten) Überschwemmungsgebiet preussischer Aufnahme	Keine erheblichen Auswirkungen Keine ersichtliche Hochwassergefahr	Nicht erforderlich
Luft	Vorbelastung durch Lage in gewerblich genutzter Umgebung	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht erforderlich
Klima	Vorbelastung durch Lage in gewerblich genutzter Umgebung	Keine erheblichen Auswirkungen	Nicht erforderlich

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	Umweltzustand (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe a)	Wirkungen der Planung (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe b)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe c)
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden	Keine Auswirkungen	Nicht erforderlich
Wechselwirkungen	vorhanden	Keine Veränderung	Nicht erforderlich

Werl, im Mai 2016
i. A.



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

Anhang:

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	<u>Ansiedlung großflächiger Einzelhandel in vorhandener Immobilie ehem. Möbelmarkt</u>
Plan-/Vorhabenträger (Name):	<u>Stabilo-Werkzeugfachmarkt</u> Antragstellung (Datum): <u>19.02.2015</u>
<p>Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des B. Plans Nr. 34 "Hammer Straße " erforderlich, da sich das Warensortiment und die Lager-/Verkaufsflächenaufteilung ändert. Die Immobilie ist vorhanden und wird lediglich vom Möbelmarkt zum Lager mit Einzelhandel Baumarktsortiment umfunkt. Auch die Flächengestaltung, festgesetzte Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern sowie der Parkplatz ändern sich nicht. Lage im vorhandenen Gewerbegebiet. Nach LINFOS (28.09.2015) keine schutzwürdigen Bereiche unmittelbar angrenzend oder Planungsrelevante Arten im Umfeld. Auf Grund der unveränderten Vorgaben für die Flächengestalt und Nutzung sowie die Kundenbewegung und der dadurch gewährten Außenwirkung wird der Status quo gewahrt, so dass auch zukünftig von keinen veränderten Vorgaben für Natur und Landschaft und das Artenleben ausgegangen wird.</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p>	
<div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“: 1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%;"></div>	

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

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

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

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

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

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

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

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

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 473			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschuss <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 23.06.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantrag t <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 07.06.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61/sche					

Titel: 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

Sachdarstellung:

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.

Lage

Die ca. 13.800 m² große Fläche liegt westlich der Bundesstraße 63 in Werl-Hilbeck. Östlich der B 63 und südwestlich des Geltungsbereiches grenzt die bebaute Ortslage nach § 34 BauGB an. Westlich befinden sich Anlagen für den Gemeinbedarf, eine Mehrzweckhalle, das Feuerwehrgerätehaus, Sportplätze und eine ehemalige Grundschule. Im Norden grenzt die Siepenstraße mit Wohnbebauung und Ackerfläche an das Gebiet. (siehe Geltungsbereich, Anlage 3) Der Geltungsbereich umfasst die Freiflächen nördlich und südlich des Strangbaches, den Bereich des Strangbaches sowie eine Arrondierungsfläche südlich des Schluchtweges.

Übergeordnete Planung

Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für den Bereich allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar.

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.

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

Gem. § 2 (1) BauGB soll der Bebauungsplan Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ aufgestellt werden. Als nächster Schritt soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

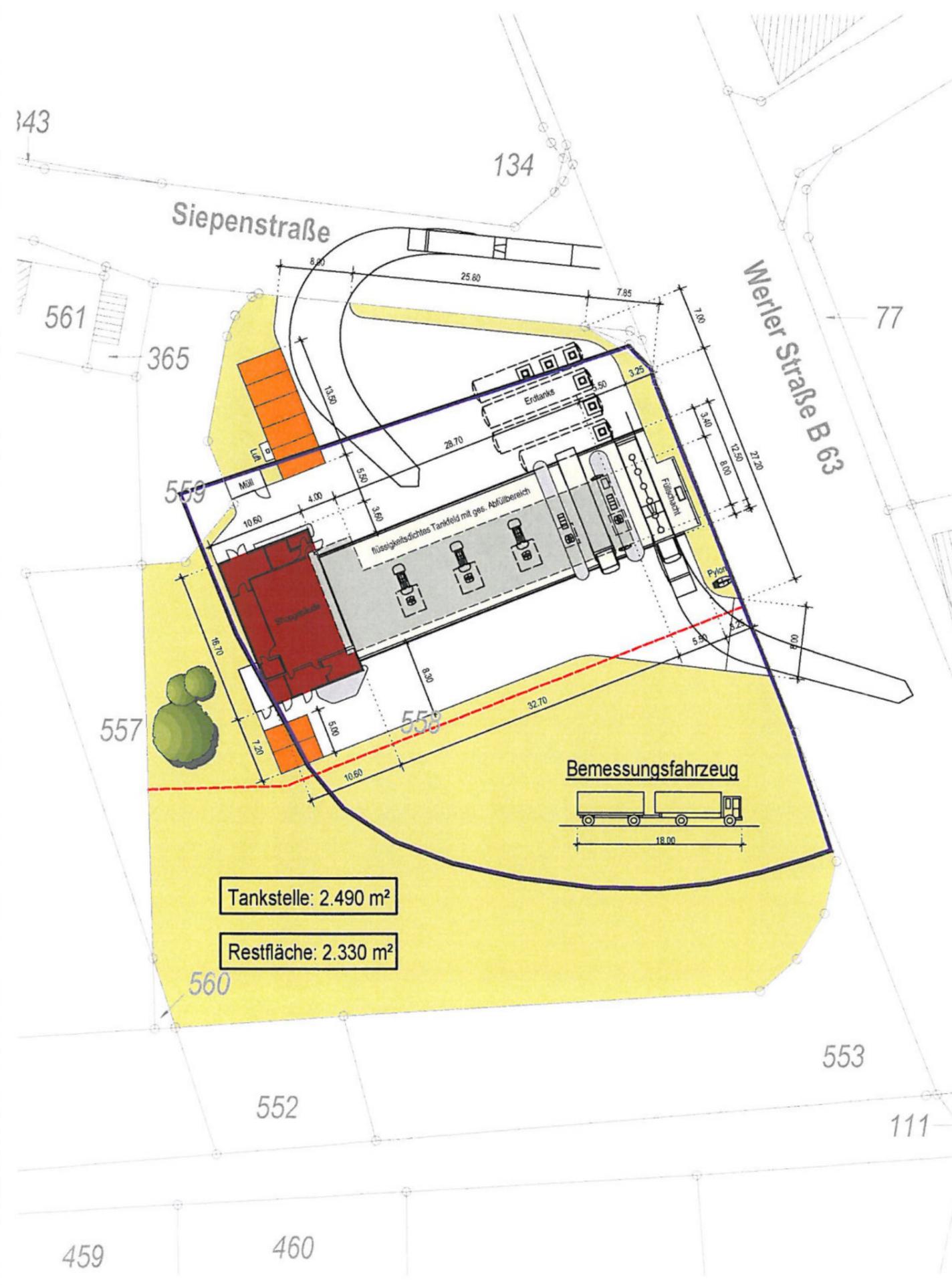
Es wird beschlossen

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

Anlagen

1. Tankstelle Siepenstraße
2. Tankstelle Schluchtweg
3. Übersichtsplan/Geltungsbereich
4. Vorentwurf
5. Begründung

E: 10.12.15



Abstandsflächen:

- Höhe Shopgebäude = 3.50 m
→ Abstandsfläche ≥ 3 m
- Höhe Tankstellendach = 5.40 m
→ Abstandsfläche ≥ 3 m
- Höhe Portalwaschanlage = 3.50 m
→ Abstandsfläche ≥ 3 m

	Grünfläche 2.828 m ²	} 1.992 m ² => 41,5 % Fläche überbaut
	Verkehrswege	
	Neubau Gebäude	
	ges. Oberfläche	
	Tankstellendach	
	Stellplätze	

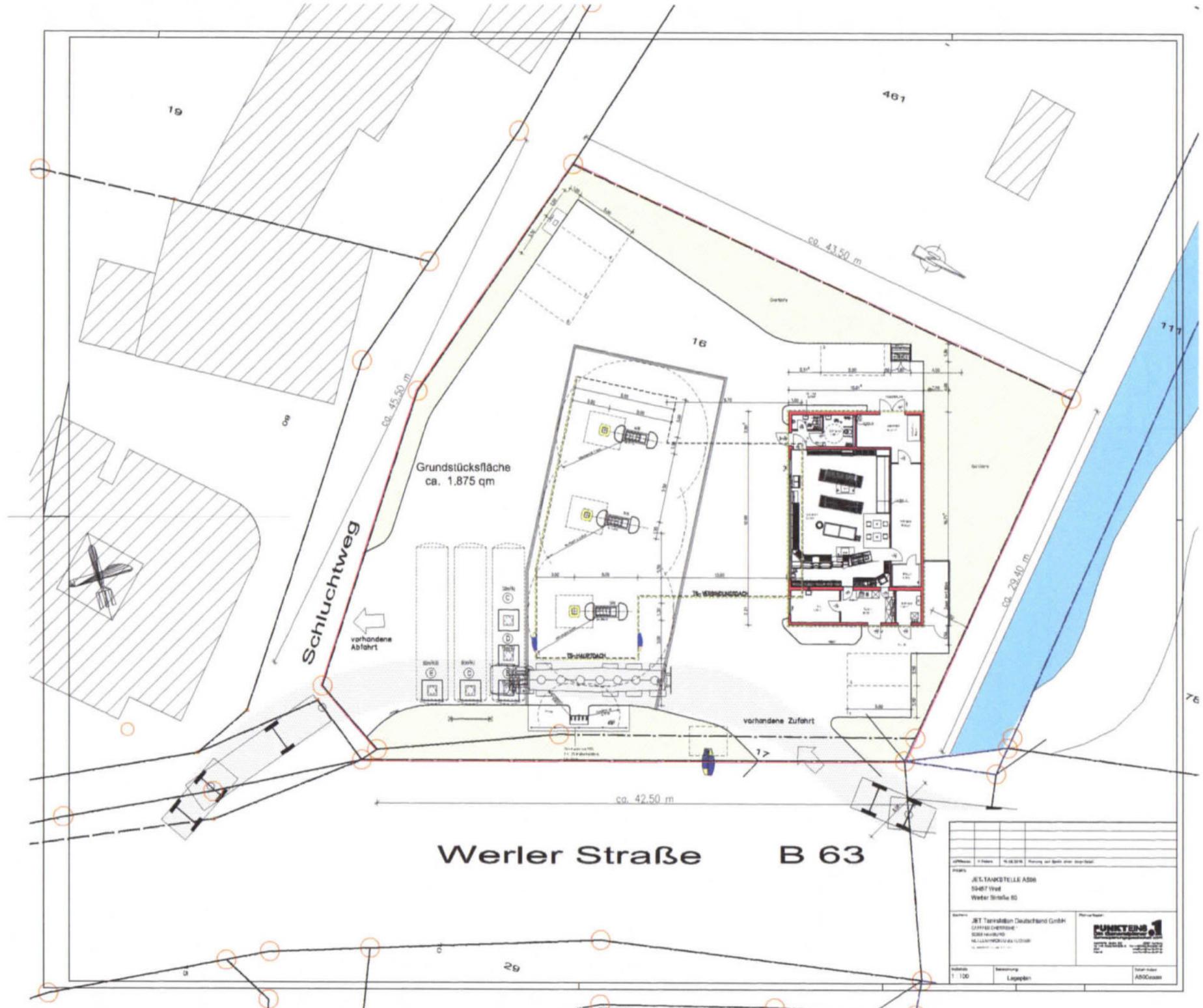
Tankstelle: 2.490 m²
Restfläche: 2.330 m²

BAUVORHABEN	
Neubau Tankstelle	

KONZEPTDATEN	PLANUNGSBÜRO
Gemeinde/Gemarkung: Werl / Hilbeck	 Gesellschaft für Vermittlung und Consulting GmbH & Co. KG Mittelweg 26 32051 Herford T 05221 34201-13 F 05221 34201-20 info@vermcon.com www.vermcon.com
Flur: 5	
Flurstück: 558	
Grundstücksgröße: 4.820 m ²	
Straße: Siepenstraße / Werler Straße B 63	
PLZ, Ort: 59457 Werl	

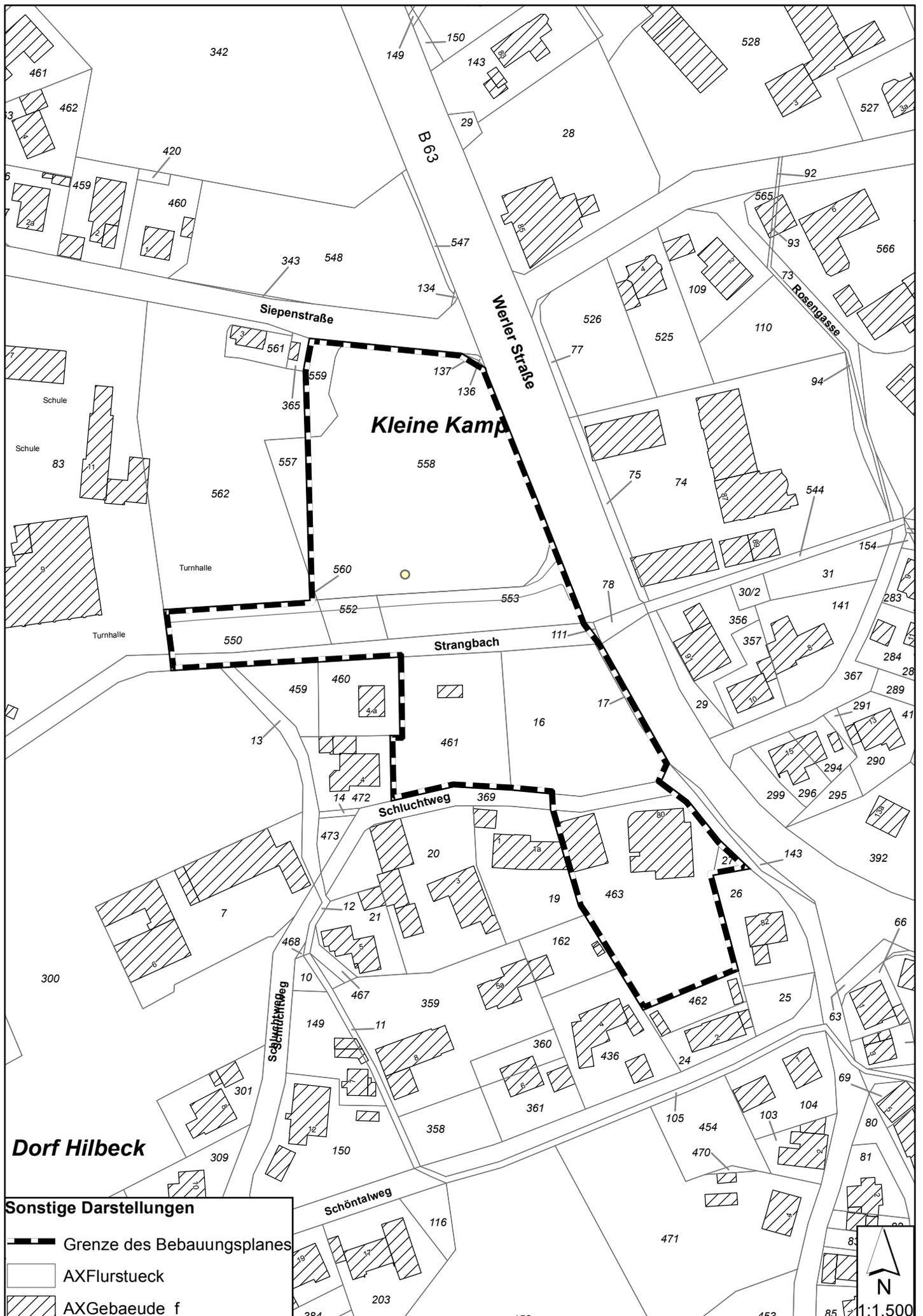
PLANUNG	DATUM	PLAN-NR.	MASSSTAB
MSi	07.12.2015	04	1:500

BAUVORANFRAGE TANKSTELLE MIT PORTAL-WA



Werler Straße B 63

Auftraggeber: JET TANKSTELLE ADH Objekt: Werler Straße 63	
Auftraggeber: JET Tankstellen Deutschland GmbH 62756 Frankfurt 60528 Frankfurt 60528 Frankfurt	
Maßstab: 1:100	Beschriftung: Legende
Datum: 10.08.2016	



Kleine Kamp

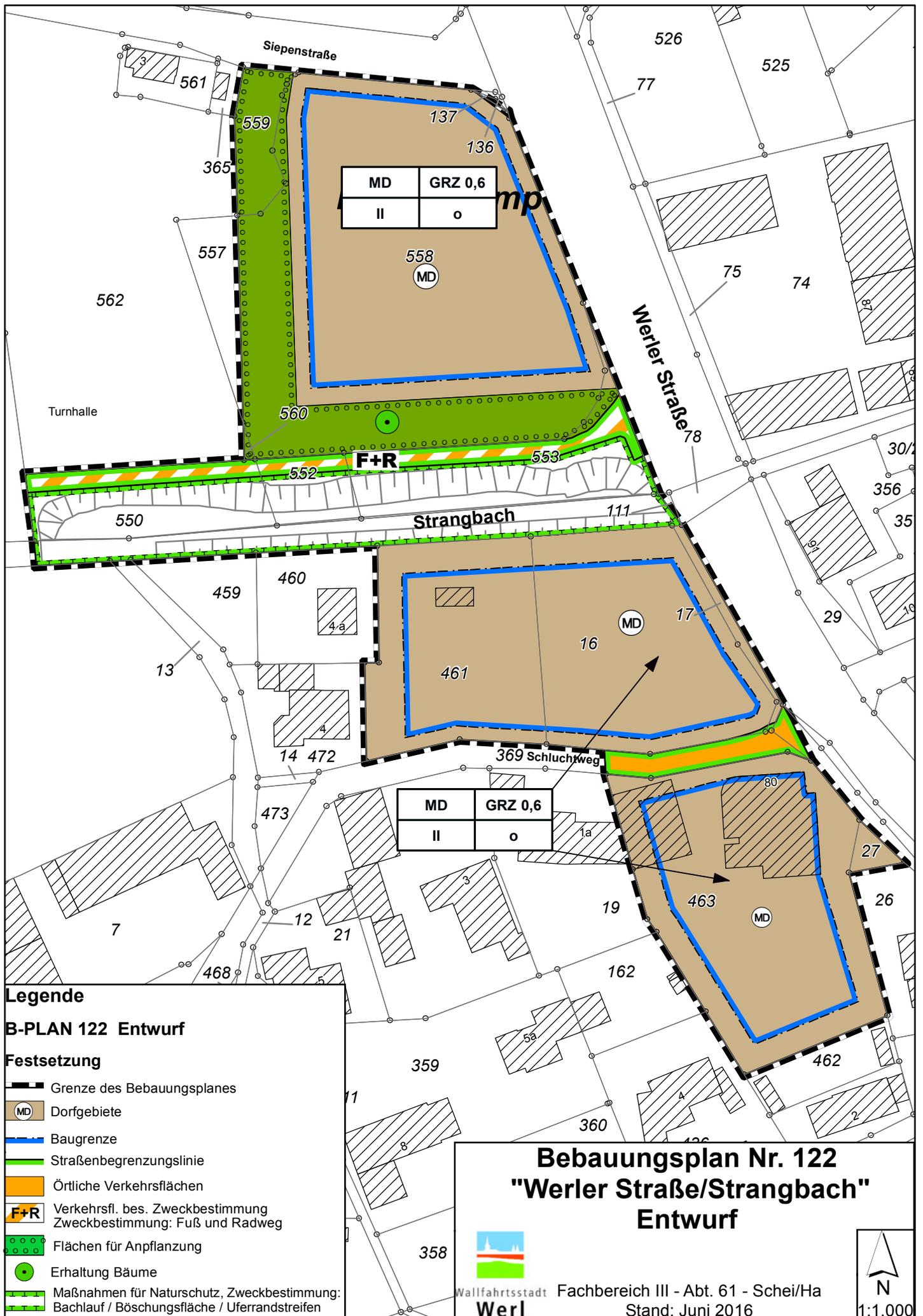
Dorf Hilbeck

Sonstige Darstellungen

-  Grenze des Bbauungsplanes
-  AXFlurstueck
-  AXGebaeude_f



1:1.500



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**



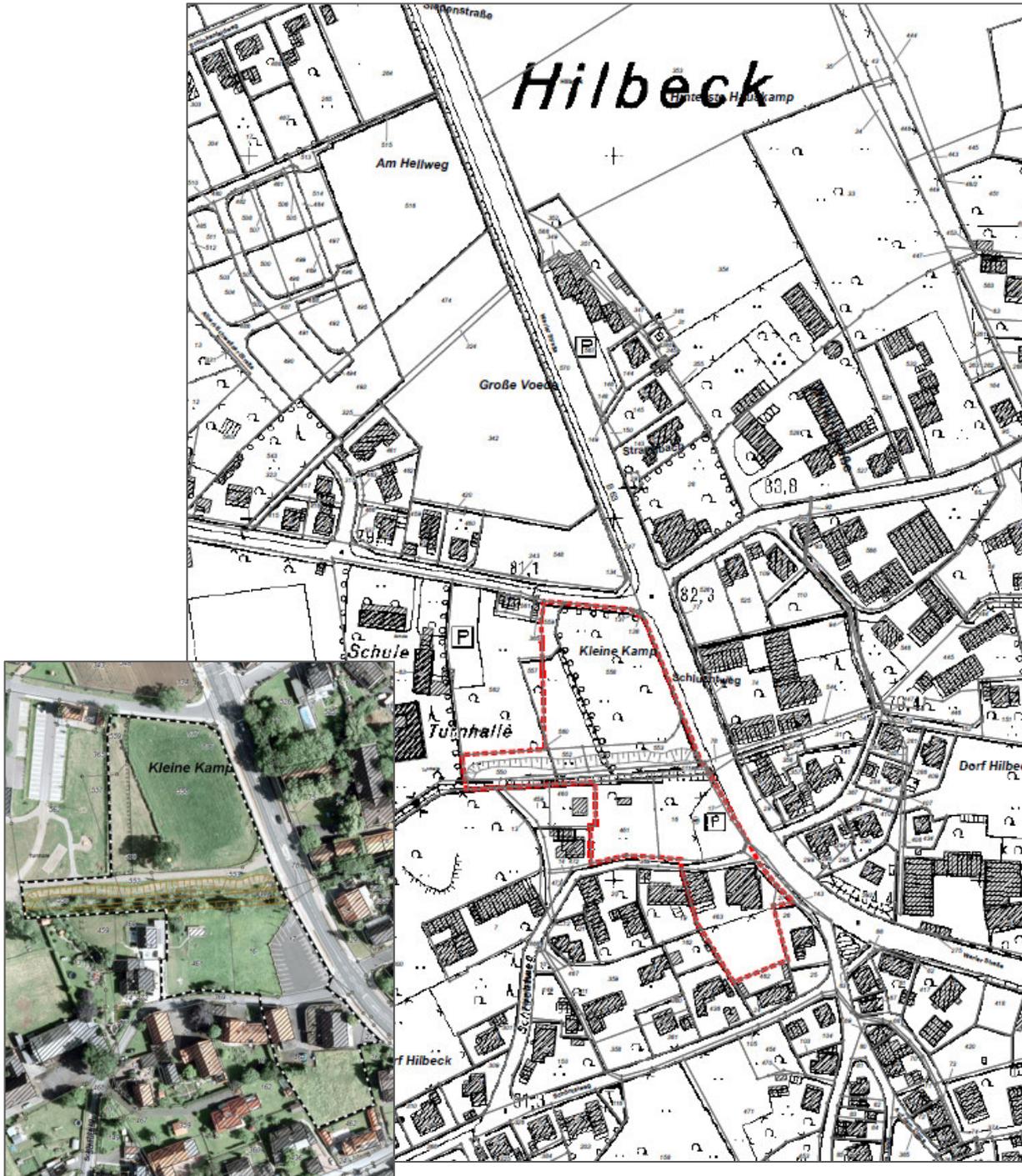
Wallfahrtsstadt **Werl** Fachbereich III - Abt. 61 - Schei/Ha
Stand: Juni 2016



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

1	Lage des Plangebietes	3
2	Entwicklung aus übergeordneten Plänen	3
	2.1 Regionalplan	3
	2.2 Flächennutzungsplan	4
3	Planungsziele / Planungsinhalte	4
4	Rechtliche Grundlage	5
5	Erschließung	5
	5.1 Verkehr	5
	5.2 Entwässerung	5
6	Natur- und Landschaft	6
	6.1 Artenschutz	6
	6.2 Umweltbericht	6
	6.3 Klimaschutz	6
	6.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	6
7	Sonstige Belange	7
	7.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	7
	7.2 Denkmalschutz	7
8	Hinweise	7
	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 CO₂ 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 in 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'.

(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 467			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 23.06.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 09.06.2016		Unterschrift		Sichtvermerke	
Abt. 61				20	FBL
AZ: 61-Schu					Allg. Vertreter
					BM

Titel: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43b "Kälbermarkt"

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

Sachdarstellung:

Rechtskräftiger Bebauungsplan und Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 43b „Kälbermarkt“ erstreckt sich über die westliche Altstadt Werls und erfasst Teilbereiche der Siederstraße, Bachstraße, Bäckerstraße, Buntekuhstraße, Spinnebahn, Kurze Straße, Neuerstraße, Kämperstraße und Marktstraße sowie den Kälbermarkt. Er ist seit dem 23.04.1998 rechtskräftig und setzt seitdem den Bebauungsplan Nr. 43a „Westtangente“ außer Kraft. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43b gab neben dem Verzicht auf den Bau der Westtangente vor allem die Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen in der historischen Altstadt als Empfehlung aus dem Verkehrsentwicklungsplan, Ing.-büro Dr. Baier, Aachen 1993.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43b „Kälbermarkt“ betrifft in dem westlichen Teilbereich zwischen Spinnebahn im Osten und Buntekuhstraße im Süden die Flurstücke 211, 251 und 252 in der Flur 34 der Gemarkung Werl (siehe Anlage Geltungsbereich). Hier sind auf einer Fläche von ca. 1.300 m² eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche, neun Bäume sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und eine Versorgungsfläche (Umformerstation) festgesetzt. Tatsächlich befindet sich abweichend von den Festsetzungen auf dem Flurstück 251 anstatt eines Parkplatzes eine Rasenfläche, die bis

vor ca. 5 Jahren als Kinderspielplatz ausgestattet war. Im Bereich des festgesetzten Spielplatzes hingegen befinden sich de facto PKW-Stellplätze.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Leitvorstellung der Innenentwicklung und aktueller demographischer und ökonomischer Aspekte schlägt die Verwaltung vor, in diesem Bereich die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung, hier Wohngebäude, zu schaffen. Somit wird eine dem Erscheinungsbild der historischen Altstadt entsprechende, angemessene Verdichtung vollzogen.

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für ein Verfahren gem. § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben, so dass dieses beschleunigte Verfahren Anwendung finden soll. Dabei kann von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden.

Inhalt der Planänderung

In Anlehnung an Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung ist im Änderungsbereich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit zweigeschossigen Wohngebäuden und einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,6 vorstellbar. Die überbaubare Fläche soll relativ großzügig ausgewiesen werden; da die Wallfahrtsstadt Werl Grundstückseigentümerin ist, kann sie die Beanspruchung des Grundstücks durch Bebauung selbst steuern. Mit der Bebauung der gesamten Fläche ist die Aufgabe der Grünfläche (Optionsfläche Kinderspielplatz) sowie des unbewirtschafteten Parkplatzes an der Buntekuhstraße (10 PKW-Stellplätze) und einzelner Stellplätze des bewirtschafteten Parkstreifens an der Spinnebahn für die Zufahrt des Baugrundstücks (ca. 2-3 von 13 PKW-Stellplätze) verbunden. Ebenso sind wahrscheinlich mit Ausnahme von zwei Exemplaren die vorhandenen Bäume zu beseitigen. Es ist eine Angebotsplanung vorgesehen. Wie schon erwähnt, kann die Wallfahrtsstadt Werl die Ausnutzung und Umsetzung der Maßnahme über das privatrechtliche Grundstücksgeschäft steuern.

Aufgrund der mit der vorgeschlagenen Bauflächenausweisung verbundenen Reduzierung der öffentlichen Stellplätze soll im Änderungsbereich festgesetzt werden, dass entgegen der üblichen Praxis eine Stellplatzablösung gem. Satzung der Stadt Werl nicht möglich ist. Dies kann die Errichtung einer Tiefgarage erfordern.

Im Urkataster ist im südlichen Teil des Geltungsbereichs das Wohngebäude des ehemaligen Sälzerhofes Brandis dargestellt. Hier - sowie grundsätzlich innerhalb der historischen Altstadt - ist bei Eingriffen in den Boden mit dem Aufdecken von historischen Fundstellen zu rechnen.

Die im Bebauungsplan Nr. 43b festgesetzten Bäume sind heute nicht mehr vollständig vorhanden; die noch vorhandenen festgesetzten, zu beseitigenden Bäume sind zu kompensieren.

In der vom Rat der Stadt Werl beschlossenen „Spielflächenbedarfsplanung 2012 – Ergebnisbericht“ wird der zurzeit abgebaute Spielplatz „Buntekuhstraße“ als Optionsfläche geführt. Vor dem Hintergrund des Bedarfs an Wohnraum in attraktiver Innenstadtlage sowie der Nähe zum Kurpark mit großen Spielanlagen und des Spielplatzes „Am Rykenberg“ ist diese Optionsfläche verzichtbar. Der Sozialausschuss der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 08.06.2016 beschlossen,

die Fläche an der Buntekuhstraße als Optionsfläche aus der Spielflächenplanung herauszunehmen (s. Vorlage Nr. 460).

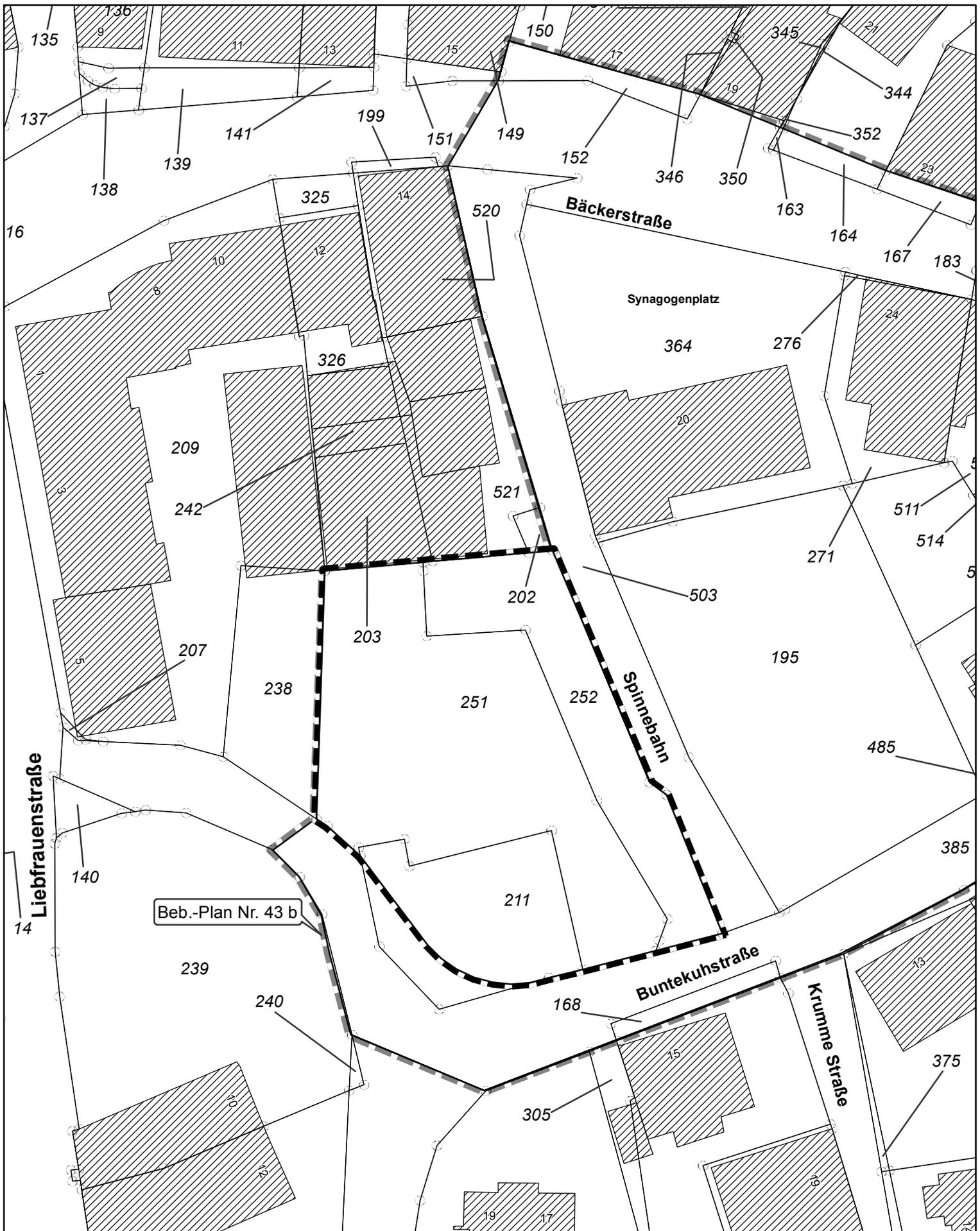
Verfahrensablauf

Zu Beginn ist die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43b „Kälbermarkt“ zu beschließen. Wenngleich von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 13 a BauGB abgesehen werden kann, ist beabsichtigt, in einem Scopingtermin mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange, hier insbesondere der Landschaftsverband Westfalen Lippe – Archäologie für Westfalen sowie die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest, die Planung zu erörtern und mögliche Fragestellungen zu klären, um anschließend mit einem qualifizierten, im Fachausschuss beratenen und freigegebenen Planentwurf die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Zum Abschluss des Verfahrens ist die Planänderung als Satzung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Es wird die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43b „Kälbermarkt“ gem. § 13 a beschlossen.

Anlage: Plan Abgrenzung des Geltungsbereichs



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

 Geltungsbereich

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



1:500

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 474			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschuss <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 23.06.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantrag t <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 08.06.2016	Unterschrift	S i c h t v e r m e r k e			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61/sche					

Titel: 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

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 25.02.2016 beschloss der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 der Wallfahrtsstadt Werl, die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Die während der vom 04.04.2016 - 03.05.2016 durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen - versehen mit Abwägungsvorschlägen der Verwaltung - sind in Anlage 1 aufgelistet. Hierüber ist zu beraten und die Abwägung zu beschließen.

In Bezug auf den Planentwurf mit Begründung von März 2016 wurden aufgrund der vorgebrachten Anregungen folgende Änderungen vorgenommen:

- Verkehr

Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgte in der Vergangenheit über das westlich angrenzende Grundstück des Sondergebietes. Hier wurde die Zufahrt im Zuge der An-

siedlung des Baumarktes/Autohauses ausgebaut. Diese Möglichkeit besteht nun aus privatrechtlichen Gründen nicht mehr. Das Plangebiet ist über eine eigene Zufahrt erschlossen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzt ist. Diese vorhandene Zufahrt (7 m breit) wird auf 11 Meter vergrößert um ein Einbiegen in einem Zug 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.

- Grünflächen

Aufgrund der Anregungen vom Kreis Soest wird im südwestlichen Bereich die Grünfläche erweitert und der vorhandene Walnussbaum festgesetzt. An der westlichen Grundstücksgrenze wird eine weitere Grünfläche festgesetzt, um einen Anschluss an die vorhandene Grünstruktur des benachbarten Grundstückes zu erreichen.

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die öffentliche Auslegung der Unterlagen gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. Hierfür ist der Planentwurf mit den zugehörigen Unterlagen freizugeben.

Die genannten Planunterlagen (farbig) sind auch einzusehen auf der Internetseite der Wallfahrtsstadt Werl unter www.werl.de > Politik > Rat und Ausschüsse > Sitzungstermine, hier: Planungs-, Bau- und Umweltausschuss 23.06.2016, Tagesordnung).

Beschlussvorschlag:

Es wird

- 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“,
- b) die Freigabe der Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- c) die Freigabe der Unterlagen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

beschlossen.

Anlagen

- 1) Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den im Verfahren vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
- 2) Planentwurf
- 3) Begründung mit Umweltbericht

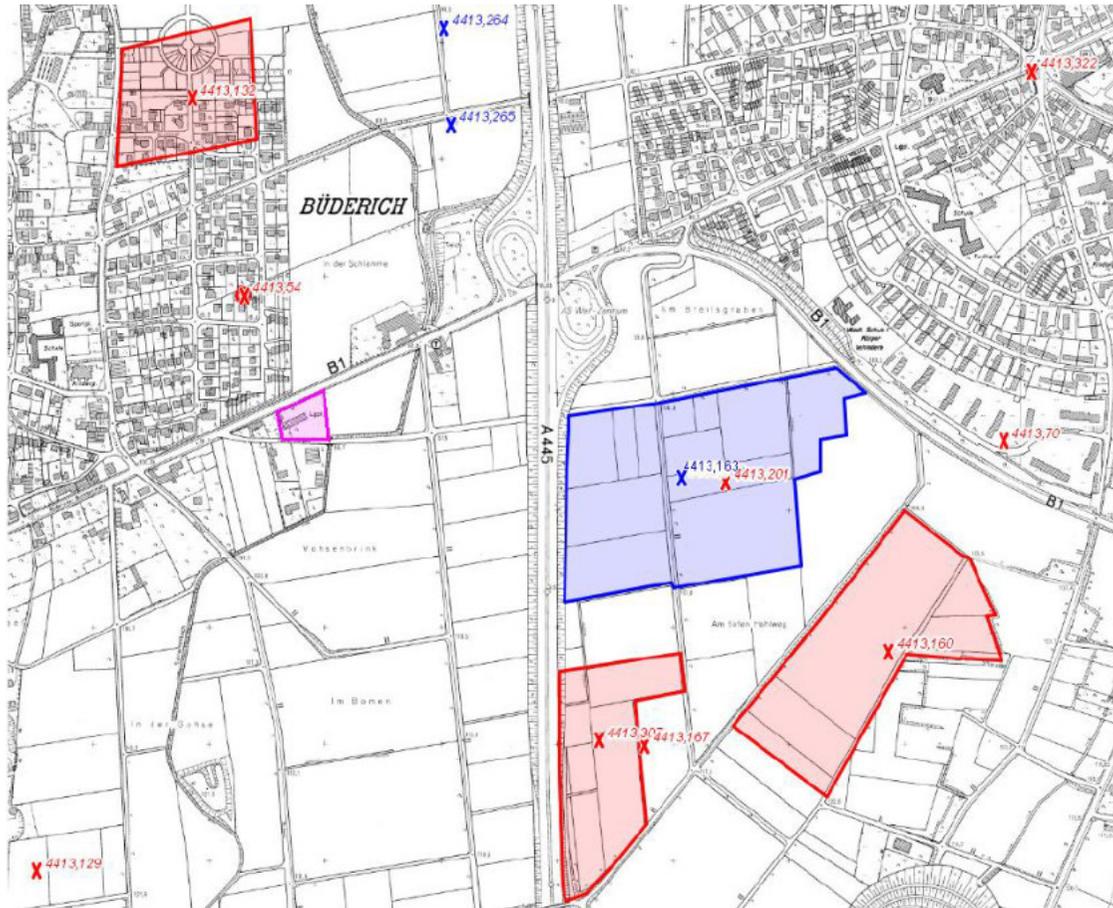
eingegangene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gem. § 4 (1) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p>1) Bezirksregierung Arnsberg, Natur- und Landschaftsschutz Schreiben vom 28.07.2015</p> <p>aus landschaftspflegerischer Sicht nehme ich als höhere 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>gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Vorbehalte.</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>2) Kreis Soest 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"> •Schutz von den genannten Gehölzen vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit •Festsetzung einer Grünfläche, die zur Straße breiter als 1,50 m gewählt wird. <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 ermittelten 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>3) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift 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>4) Bezirksregierung Arnsberg, Verkehr 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>

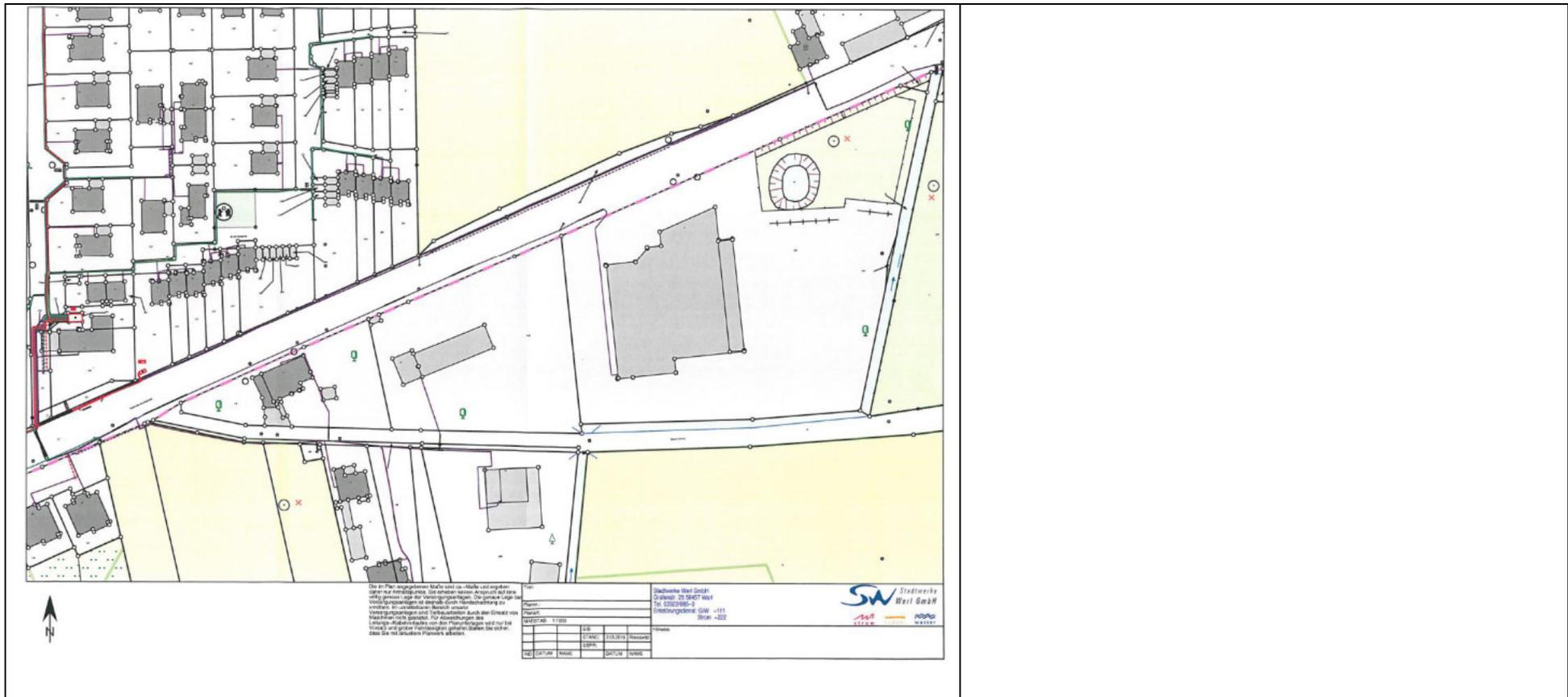
<p>5) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Autobahnniederlassung Hamm Schreiben vom 27.04.2016</p> <p>Seitens der Autobahnniederlassung Hamm bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan keine Bedenken. Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren und nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Autobahnniederlassung Hamm wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p>6) LWL – Archäologie für Westfalen 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>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.</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
- 4413,153 Wüstung Slatmode (Eintragung in die Denkmalliste beantragt)
- 4413,201 Mittelalterliche Fundstelle
- 4413,13:129 Steinbruch
- 4413,307 Mittelalterliche und neuzeitliche Loosfundstelle
- 4413,167 Eisenzeitliche, kaiserzeitliche, mittelalterliche und neuzeitliche Lesefundstelle
- 4413,160 Steinzeitliche, eisenzeitliche, kaiserzeitliche und mittelalterliche Lesefundstelle

<p>7) KBW Schreiben vom 02.05.2016</p> <p>Das rd. 5.400 m² große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ liegt südlich der Budericher Bundesstraße (81) am östlichen Rand von Buderich. Es umfasst vollständig das Flurstück 176, Flur 5, der Gemarkung Ostbuderich 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>8) Stadtwerke Werl 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>11) IHK Arnsberg, Hellweg Sauerland 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>12) Westnetz GmbH, Dortmund 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>13) Gascade Gastransport GmbH 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 & 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 https://portal.bil-leitungsauskunft.de 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 http://bil-leitungsauskunft.de.</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>14) Unitymedia NRW GmbH 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:

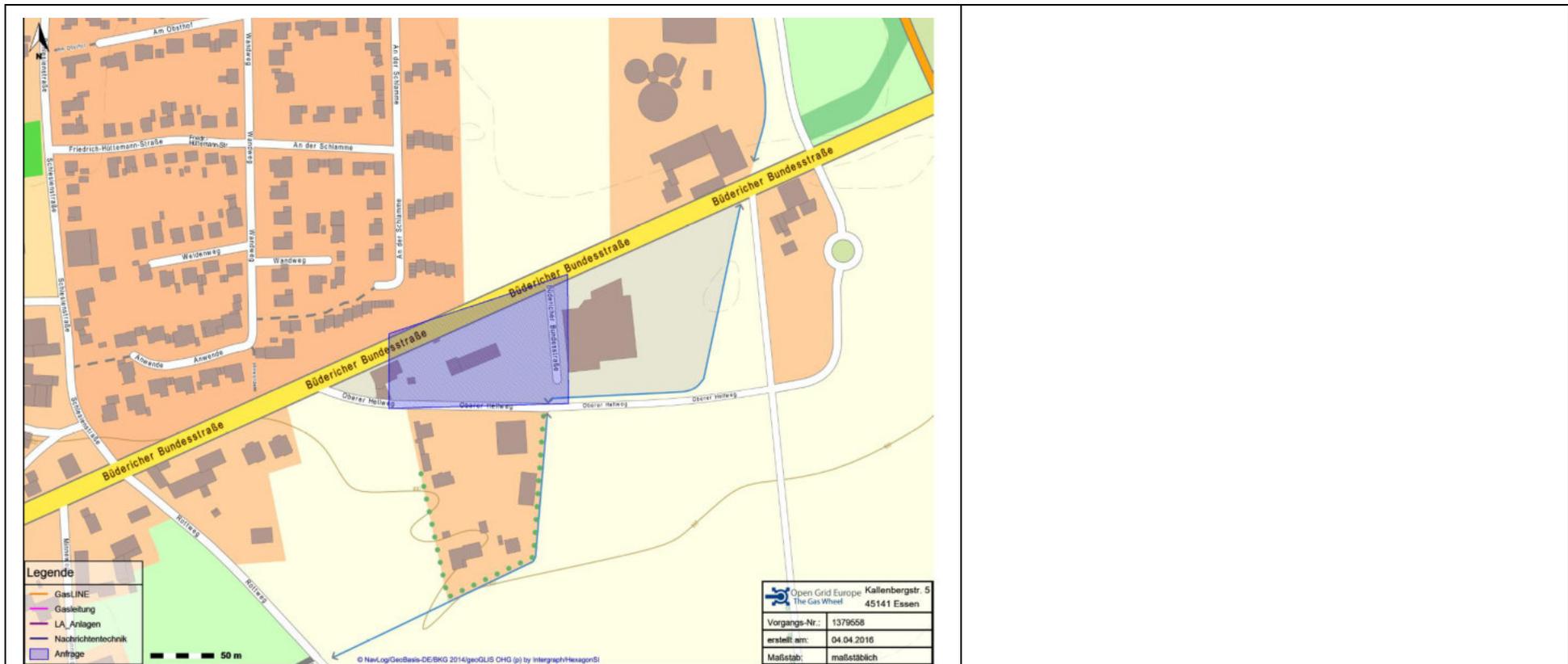
- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft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

Neuverlegungen 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>18) Gelsenwasser AG 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>19) Evangelische Kirche von Westfalen (EKvW), Baureferat 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



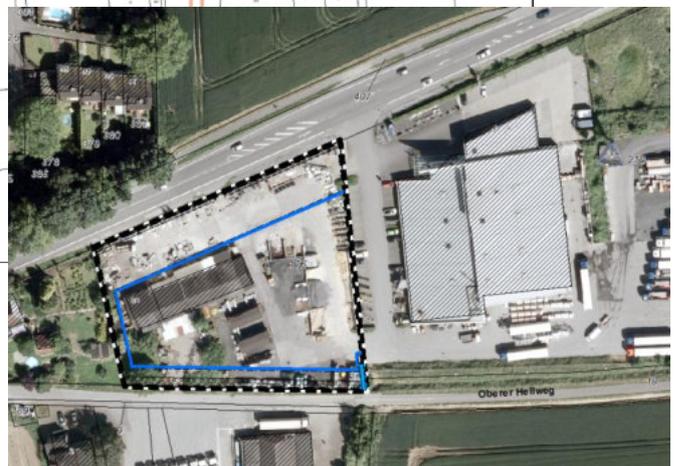
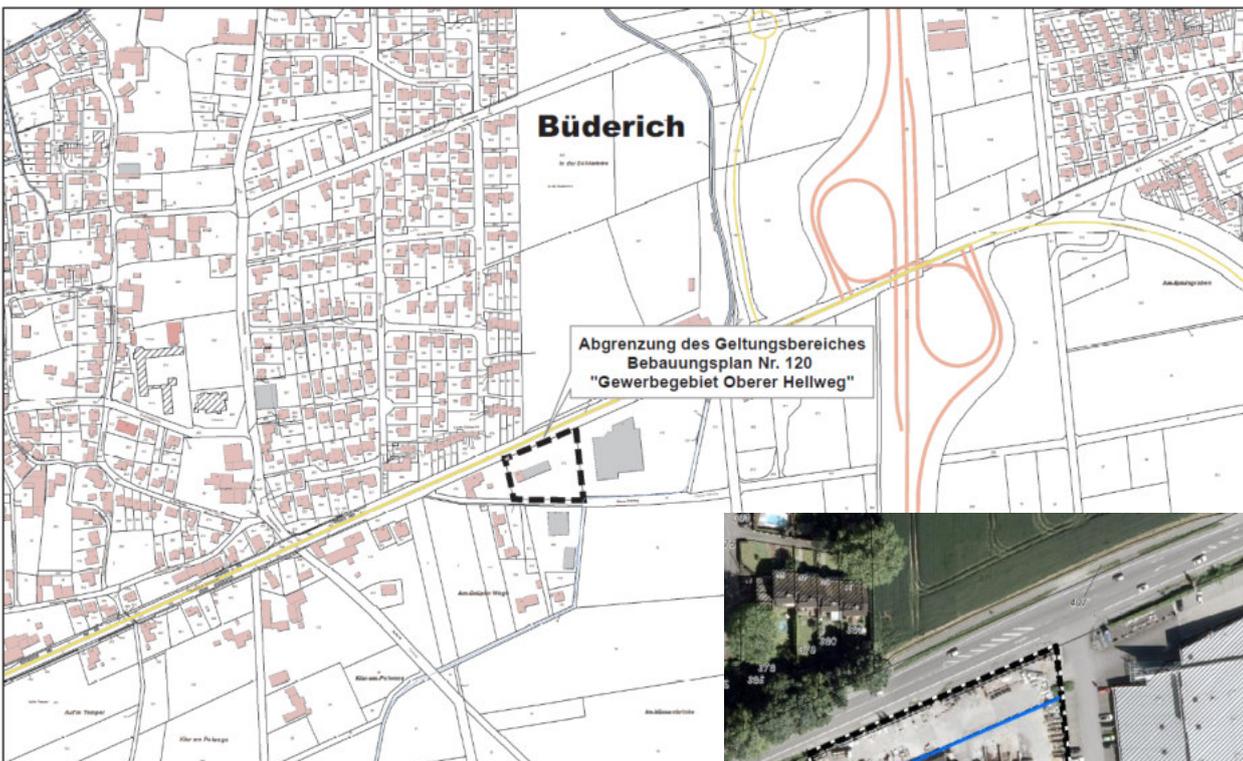
1:500



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

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

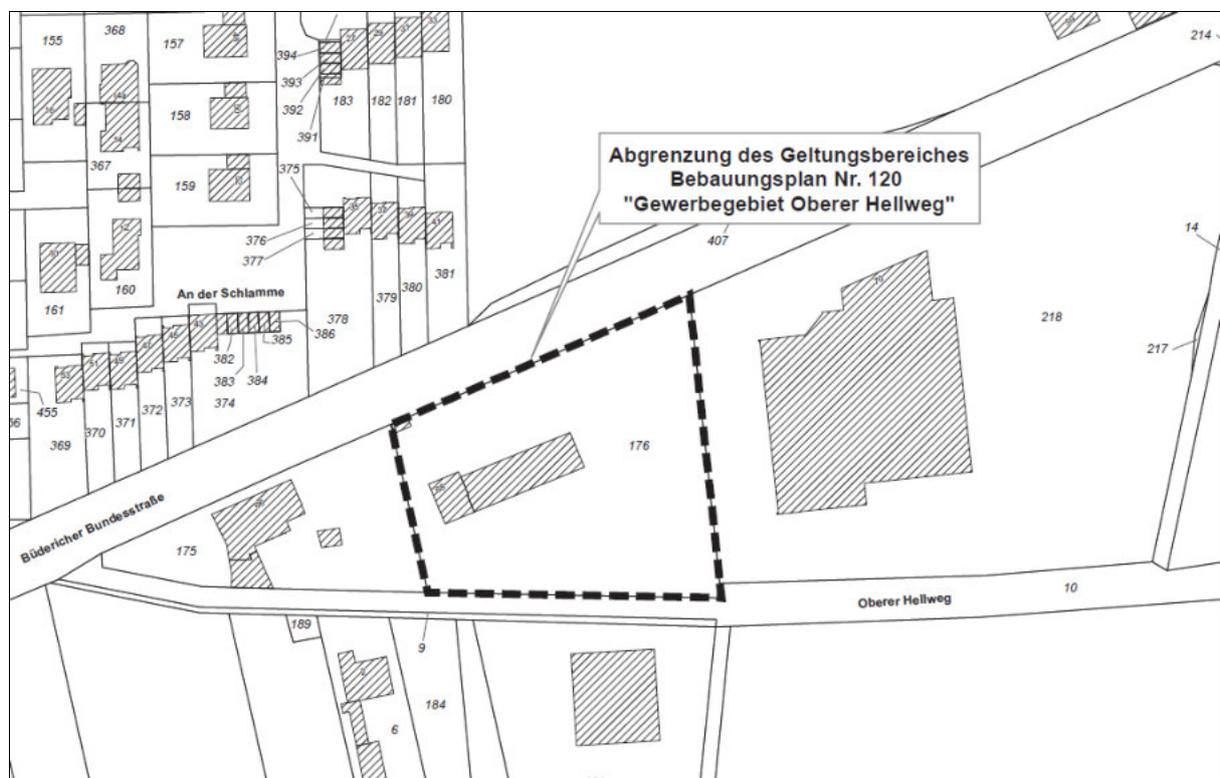
Begründung

1 Lage des Plangebietes

Das rd. 5.400 m² große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ liegt südlich der Büdericher Bundesstrasse (B1) am östlichen Ortsrand von Büderich, nahe der Autobahnanschlussstelle Werl-Zentrum (A 445). Es umfasst vollständig das Flurstück 176 in Flur 5 der Gemarkung Ostbüderich.

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

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



1.1 Städtebauliche Situation

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

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

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

2 Anlass der Planung und Planungsziele

2.1 Anlass der Planung

Im Jahr 1998 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Oberer Hellweg“ beantragt, um das bestehende Baustoffzentrum an der Budericher Bundesstraße in Werl zu erweitern. Der östliche Teilbereich des Plangebiets wurde als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baufachmarkt mit angeschlossenem Gartencenter mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf insgesamt max. 3.650 m² und einer Vorgabe der Sortimentsgestaltung festgesetzt. Der westliche Bereich mit dem bestehenden Lagerbereich wurde als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lager festgesetzt. In dem Gewerbegebiet wurden weitere Verkaufsflächen ausgeschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde 1999 rechtskräftig.

Durch Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden die Verkaufsflächen ab 2001 für die angebotenen Sortimente nicht mehr in vollem Umfang benötigt. Daher wurde eine Bebauungsplanänderung beantragt, um die nicht mehr benötigten Flächen einer neuen Nutzung durch einen Kfz-Handel zuzuführen. Der östliche Teilbereich wurde als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kfz-Handel festgesetzt. Die Betriebsflächen des Baufachmarktes mit angeschlossenem Gartencenter wurden im rückwärtigen Grundstücksbereich konzentriert und die maximale Verkaufsfläche auf 950 m² verkleinert. Der westliche Bereich (Lagerfläche) wurde in dem Planverfahren nicht verändert. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde 2003 rechtskräftig und die vorgesehene Nutzungsänderung realisiert.

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

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

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“

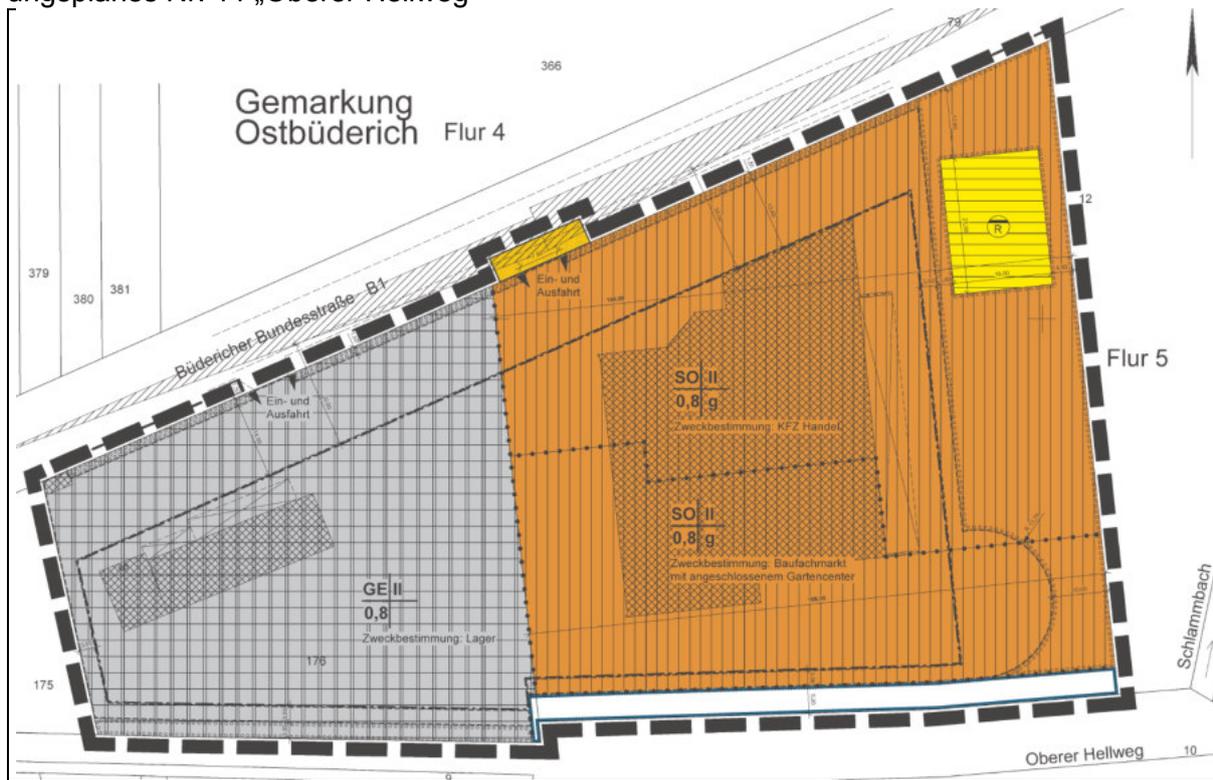
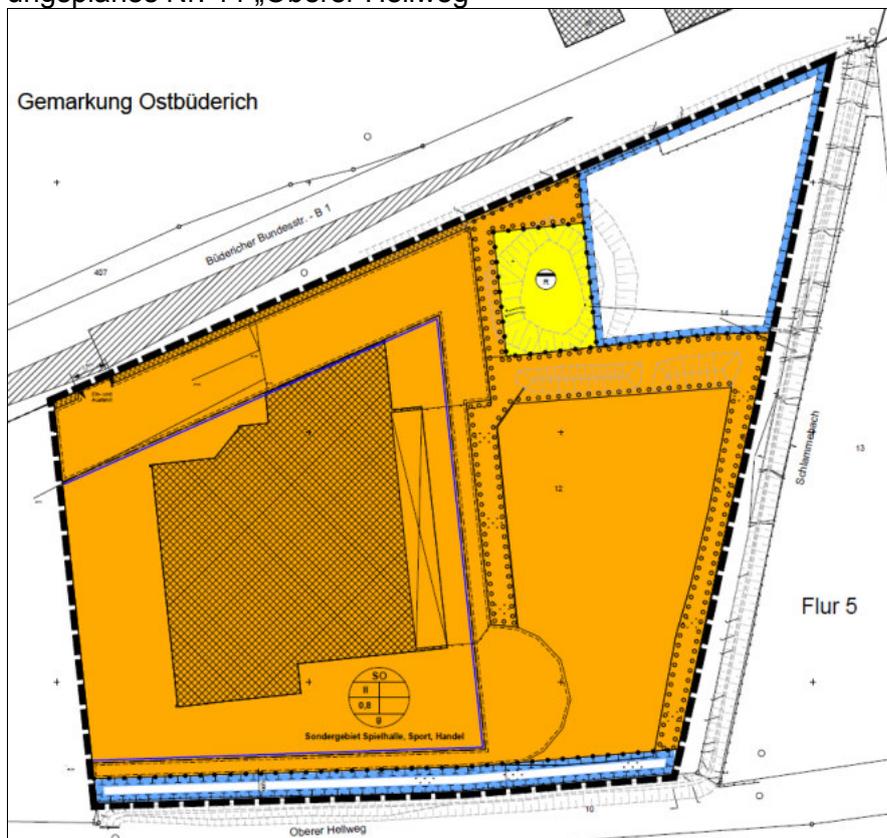


Abb. 3: Ausschnitt aus der rechtskräftigen 2.Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“



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 m² große Fläche für die Wasserwirtschaft übernommen. Diese Fläche wird für die Bewirtschaftung des Schlamm Baches benötigt.

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

Zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB) und zur Eingrünung (Sichtschutz) werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese erstrecken sich im Norden des Plangebiets in Form eines 1,5 m breiten Grünstreifens entlang der Budericher Bundesstraße und im Süden 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 m² Fläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft mit einer standortgerechten Unterpflanzung aus heimischen Stauden und Sträuchern zu versehen und die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

5 Natur- und Landschaft

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

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 CO₂ aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

5.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

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

6 Sonstige Belange

6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

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

6.2 Denkmalschutz

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

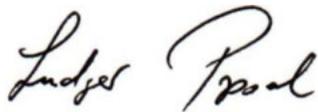
7.4 Denkmalschutz

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

II. Umweltbericht	3
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 angeschlossenem Gartencenter mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf insgesamt max. 3.650 m² und einer Vorgabe der Sortimentsgestaltung festgesetzt. Der westliche Bereich mit dem bestehenden Lagerbereich wurde als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lager festgesetzt. In dem Gewerbegebiet wurden weitere Verkaufsflächen ausgeschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde 1999 rechtskräftig.

Durch Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden die Verkaufsflächen ab 2001 für die angebotenen Sortimente nicht mehr in vollem Umfang benötigt. Daher wurde eine Bebauungsplanänderung beantragt, um die nicht mehr benötigten Flächen einer neuen Nutzung durch einen Kfz-Handel zuzuführen. Der östliche Teilbereich wurde als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kfz-Handel festgesetzt. Die Betriebsflächen des Baufachmarktes mit angeschlossenem Gartencenter wurden im rückwärtigen Grundstücksbereich konzentriert und die maximale Verkaufsfläche auf 950 m² verkleinert. Der westliche Bereich (Lagerfläche) wurde in dem Planverfahren nicht verändert. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde 2003 rechtskräftig und die vorgesehene Nutzungsänderung realisiert.

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

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

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 m² 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 m² Fläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft mit einer standortgerechten Unterpflanzung aus heimischen Stauden und Sträuchern zu versehen und die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

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 des 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 Biototypen

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 ein ehemalige 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 Planbereich 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 Büberich 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 *							B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Planung *								
Flächen- Nr.	Code- Nr.	Biotoptyp	Flächen- größe qm	Grund- wert	Kor.- faktor	Wert	Flächen- wert	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	1	1.1	Gewerbefläche versiegelt Gebäude und Lagerfläche und Stellplätze**	4.920	0*		0	0
2	1.2	Stellplätze Gewerbe	160	0,5		0,5	80	3	8.2	Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)	511	6*		6	3.066
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													
Gesamtflächenwert A.			5.447				1.982	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 Büberich, 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 Umwelt-relevanten 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

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

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, reading "Ludger Pöpsel". The signature is written in a cursive style with a large initial 'L'.

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

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 476			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschuss <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 23.06.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 06.06.2015	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-sche					

Titel: 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

Sachdarstellung:

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.

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.

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; 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 BBodSchG findet keine Anwendung.

Der Bebauungsplan Nr. 16 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Kriterien einer Verfahrensführung nach § 13 a BauGB sind gegeben. Die Verwaltung schlägt vor, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ auf der Gesetzesgrundlage des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchzuführen und für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 den Änderungsbeschluss zu fassen und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange freizugeben. Der Änderungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet.

Die genannten Planunterlagen (farbig) sind auch einzusehen auf der Internetseite der Wallfahrtsstadt Werl unter www.werl.de > Politik > Rat und Ausschüsse > Sitzungstermine, hier: Planungs-, Bau- und Umweltausschuss 23.06.2016, Tagesordnung).

Beschlussvorschlag:

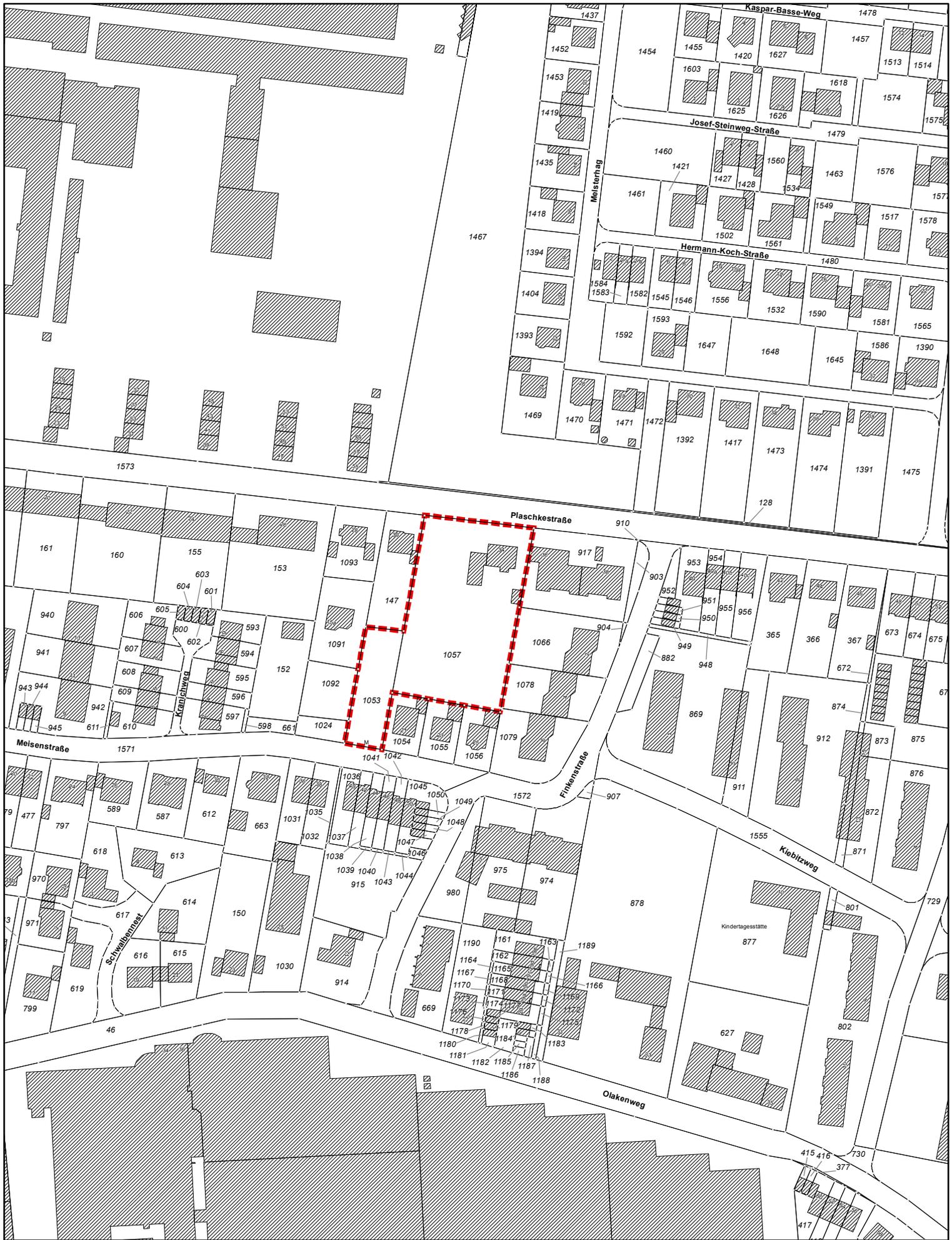
Es wird beschlossen,

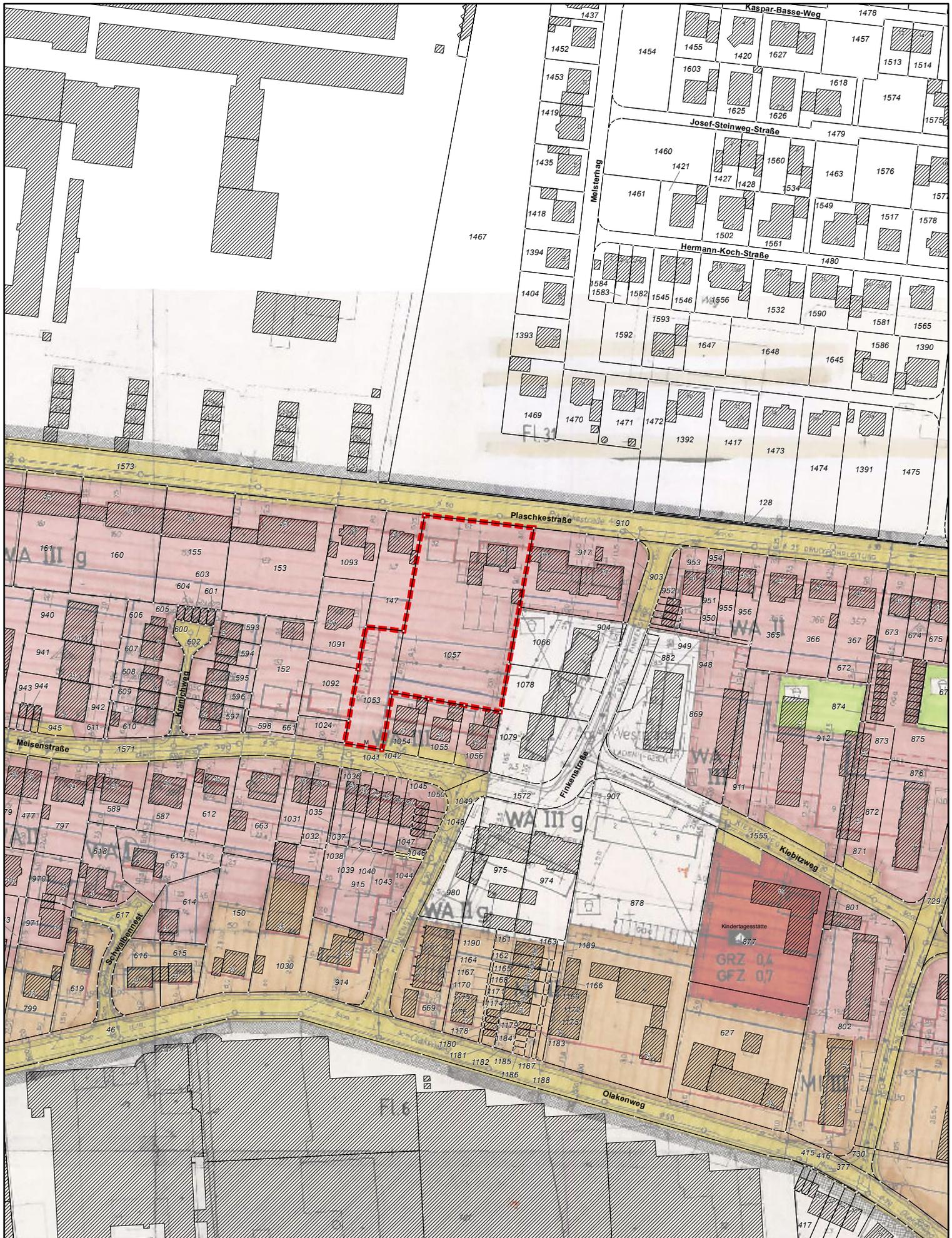
- a) die Einleitung eines Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ gem. § 13a BauGB,
- b) die Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,

- c) die Freigabe zur Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Anlage

- 1 Änderungsbereich
- 2 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- 3 Änderungsentwurf
- 4 Begründung





Festsetzung

Grenze des Bebauungsplanes

WA Allgemeine Wohngebiete

Baulinie

Baugrenze

Privatstraße

Ga Flächen für Nebenanlagen: Garagen

M Flächen für Nebenanlagen: Müllstandplatz

Grünflächen

geplante Grundstücksgrenze

geplante Gebäude

(0,8) Geschossflächenzahl, Höchstmaß

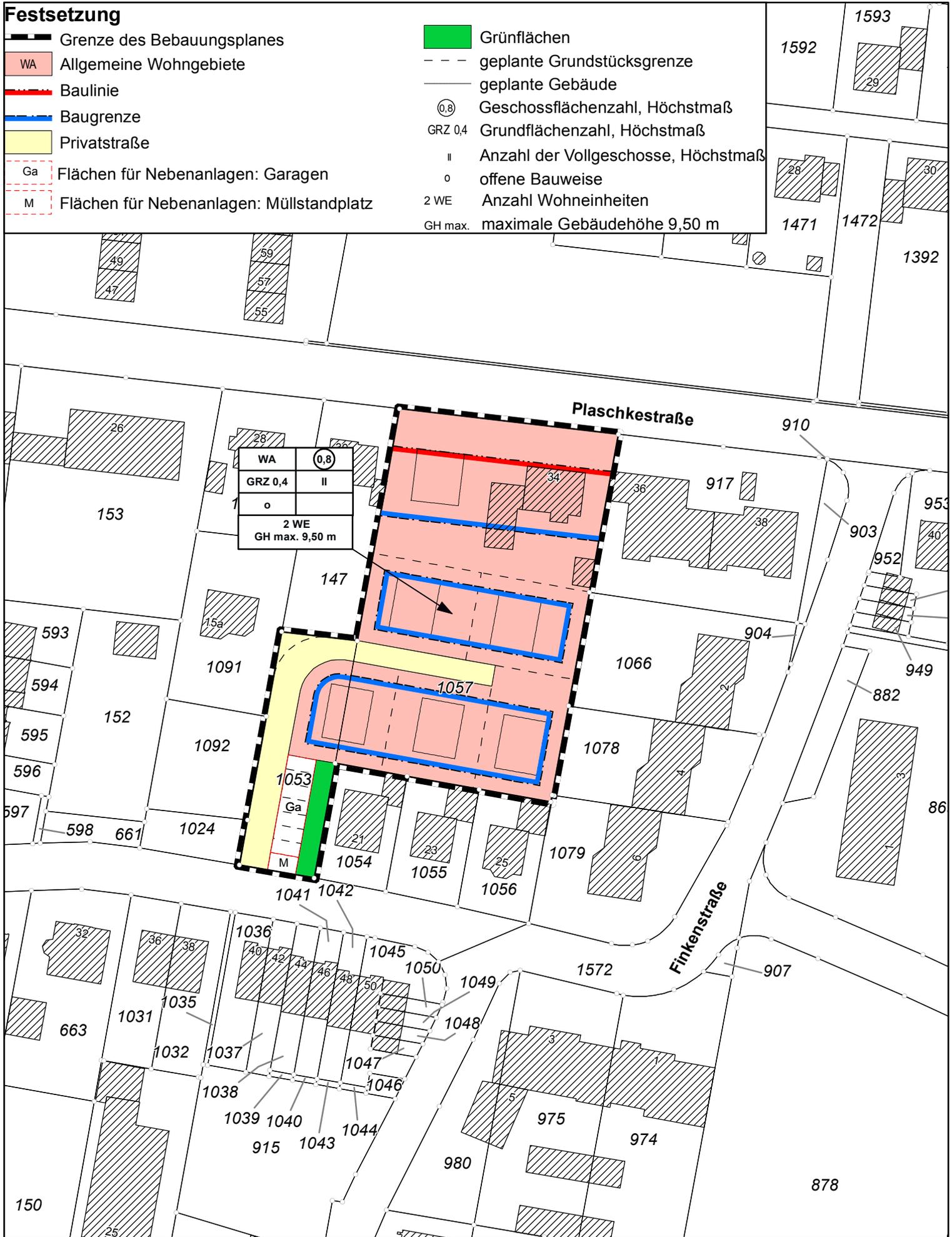
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß

II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

o 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

Lage des Plangebietes	3
Entwicklung aus übergeordneten Plänen	3
Regionalplan	3
Flächennutzungsplan	3
Planungsziele / Planungsinhalte	3
Bebauungsplan Nr. 16 "Olakenweg"	3
Art und Maß der baulichen Nutzung	5
Rechtliche Grundlage	6
Erschließung	7
Verkehr	7
Entwässerung	7
Natur- und Landschaft	7
Artenschutz	7
Umweltbericht	8
Klimaschutz	8
Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	8
Sonstige Belange	8
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	8
Denkmalschutz	8
Hinweise	8
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 m².

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 2: Änderungsbereich 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 "Olakenweg"

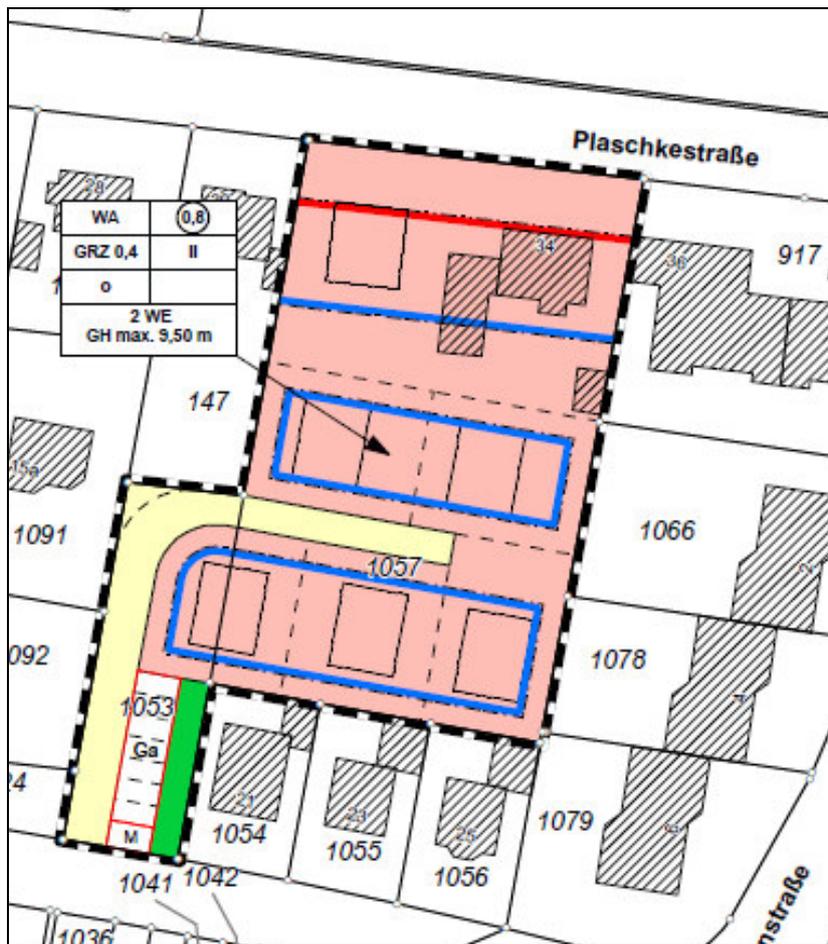


Art und Maß der baulichen Nutzung

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Ausweitung der Wohnbaufläche handelt, werden die Festsetzungen an die vorhandenen Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. 16 „Olakenweg“ angepasst.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet für Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Für die als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereiche des Bebauungsplans gilt als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl 0,4. Die Geschossflächenzahl wird für den gesamten Bereich mit 0,8 festgesetzt. Die Höchstgrenze für die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt. Um den Charakter der unmittelbaren Nachbarbebauung zu erhalten wird eine Einschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude vorgenommen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,50 m.

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 CO₂ aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 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:

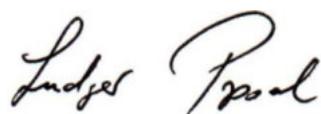
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher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

	Fläche
<u>Verfahrensgebiet</u>	<u>4.406 m²</u>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.666 m ²
- davon überbaubare Fläche	1.466 m ²
- davon nicht überbaubare Fläche	2.199 m ²
Verkehrsfläche	492 m ²
Grünfläche	100 m ²
Fläche für Nebenanlagen	148 m ²

Werl, im Juni 2016

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 475			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschuss <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 23.06.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 06.06.2015	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-sche					

Titel: 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

Sachdarstellung:

Aufgrund von vielfältigen Veränderungen und Anpassungen des im Jahre 1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 12 "Scheidinger Straße / Berstraßer Weg" soll der Plan an die heutige Situation angepasst werden.

Für den am 25.07.1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 12 "Scheidinger Straße / Berstraßer 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 nördl. der Bahnlinie Werl-Soest zu schaffen.

Durch die 2. Bebauungsplanänderung wurden die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete einer kleinteiligeren gewerblichen Nutzung zugeführt. Voraus-

setzung 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.

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 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 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 m² überbaubarer Gewerbefläche, sodass das Verfahren als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden kann.

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; 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 abgese-

hen, 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 BBodSchG findet keine Anwendung.

Der Bebauungsplan Nr. 12 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Kriterien einer Verfahrensführung nach § 13 a BauGB sind gegeben. Die Verwaltung schlägt vor, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße/Bergstraßer Weg“ auf der Gesetzesgrundlage des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchzuführen und für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 den Änderungsbeschluss zu fassen und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange freizugeben. Der Änderungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet.

Die genannten Planunterlagen (farbig) sind auch einzusehen auf der Internetseite der Wallfahrtsstadt Werl unter www.werl.de > Politik > Rat und Ausschüsse > Sitzungstermine, hier: Planungs-, Bau- und Umweltausschuss 23.06.2016, Tagesordnung).

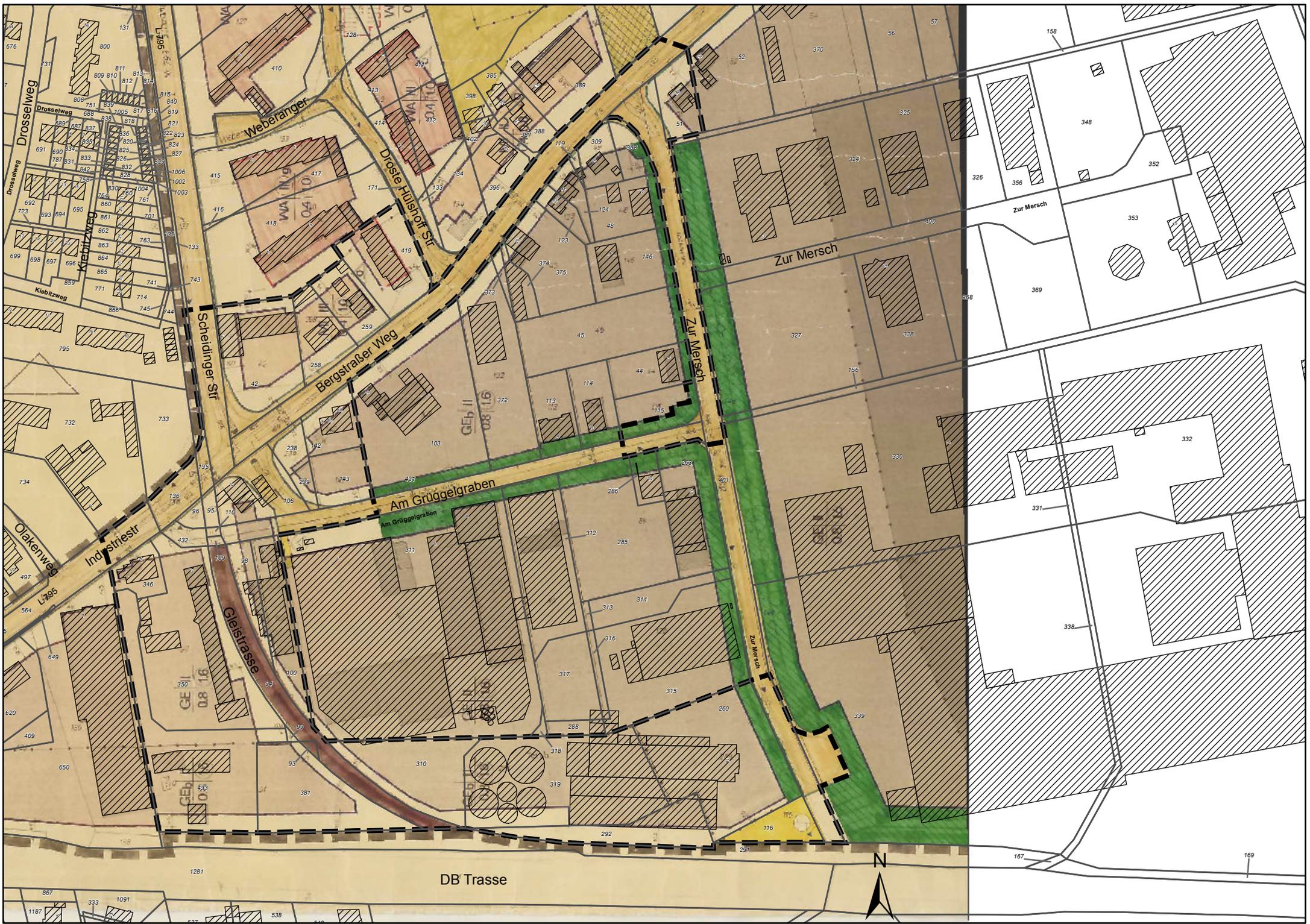
Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

- a) die Einleitung eines Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße/Bergstraßer Weg“ gem. § 13a BauGB,
- 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

Anlage

- 1 Änderungsbereich
- 2 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- 3 Änderungsentwurf
- 4 Begründung



676
31
800
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

131
410
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500

128
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500

52
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500

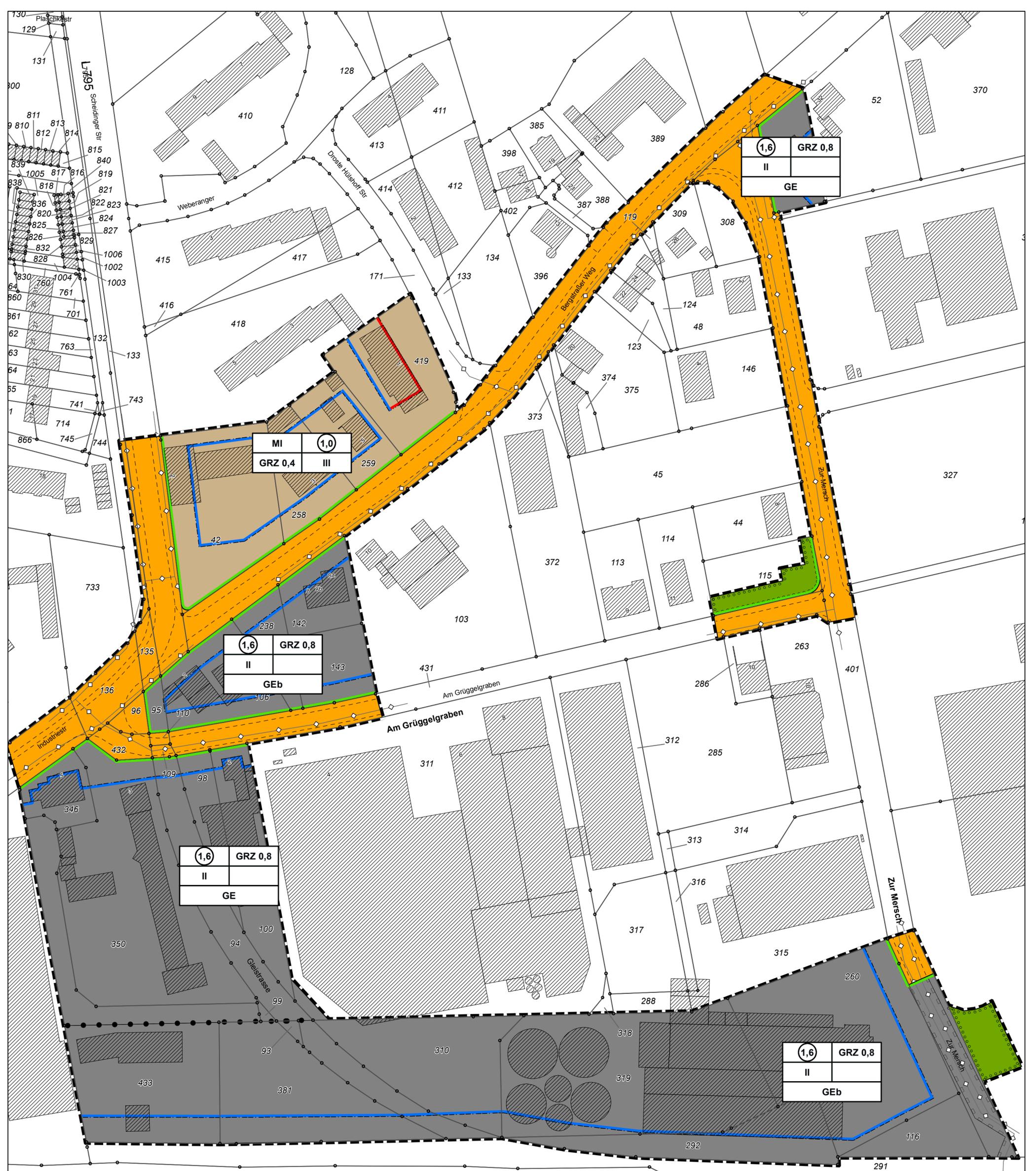
158
348
352
356
358
369
332
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500

1281
867
333
1091
1187
538

167
169

DB Trasse

N



MI	(1,0)
GRZ 0,4	III

(1,6)	GRZ 0,8
II	
GEB	

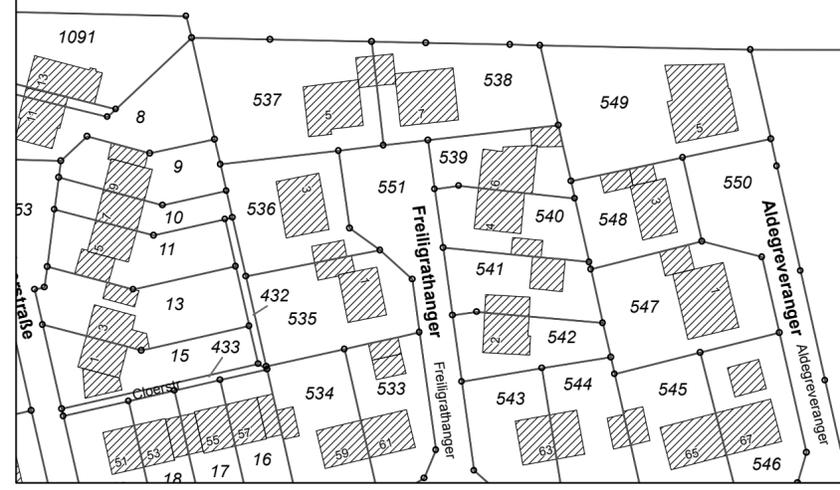
(1,6)	GRZ 0,8
II	
GE	

(1,6)	GRZ 0,8
II	
GEB	

(1,6)	GRZ 0,8
II	
GE	

- 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



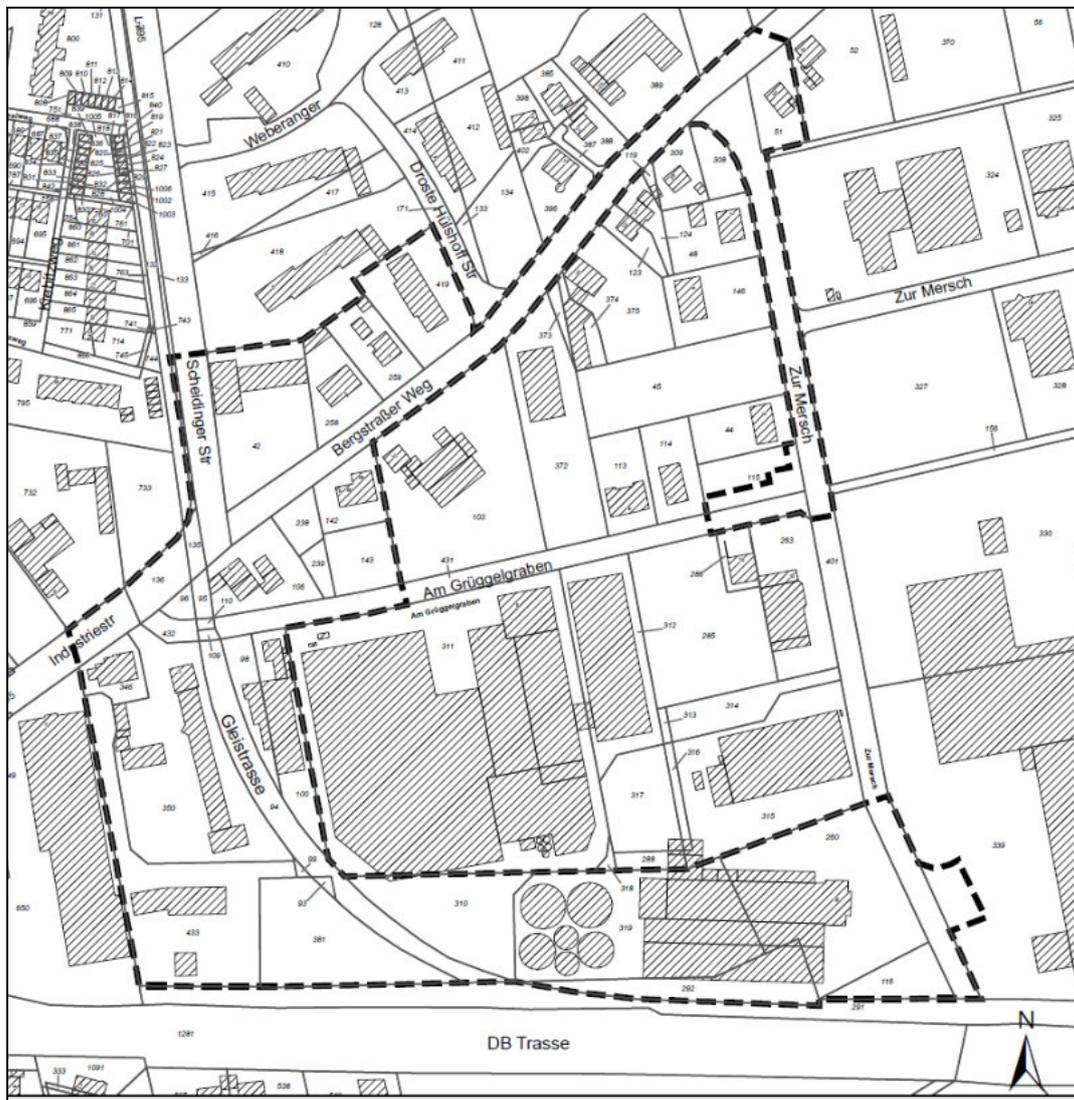


Wallfahrtsstadt
Werl

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

Lage des Plangebietes	3
Entwicklung aus übergeordneten Plänen	3
Regionalplan	3
Flächennutzungsplan	4
Planungsziele / Planungsinhalte	4
Bebauungsplan Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg"	4
Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung	6
Art und Maß der baulichen Nutzung	7
Rechtliche Grundlage	8
Verfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)	8
Erschließung	9
Verkehr	9
Entwässerung	9
Natur- und Landschaft	9
Artenschutz	9
Umweltbericht	10
Klimaschutz	10
Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	11
Sonstige Belange	11
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	11
Denkmalschutz	11
Hinweise	11
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 m² zwischen der Industriestraße/Am Grüggelgraben, 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

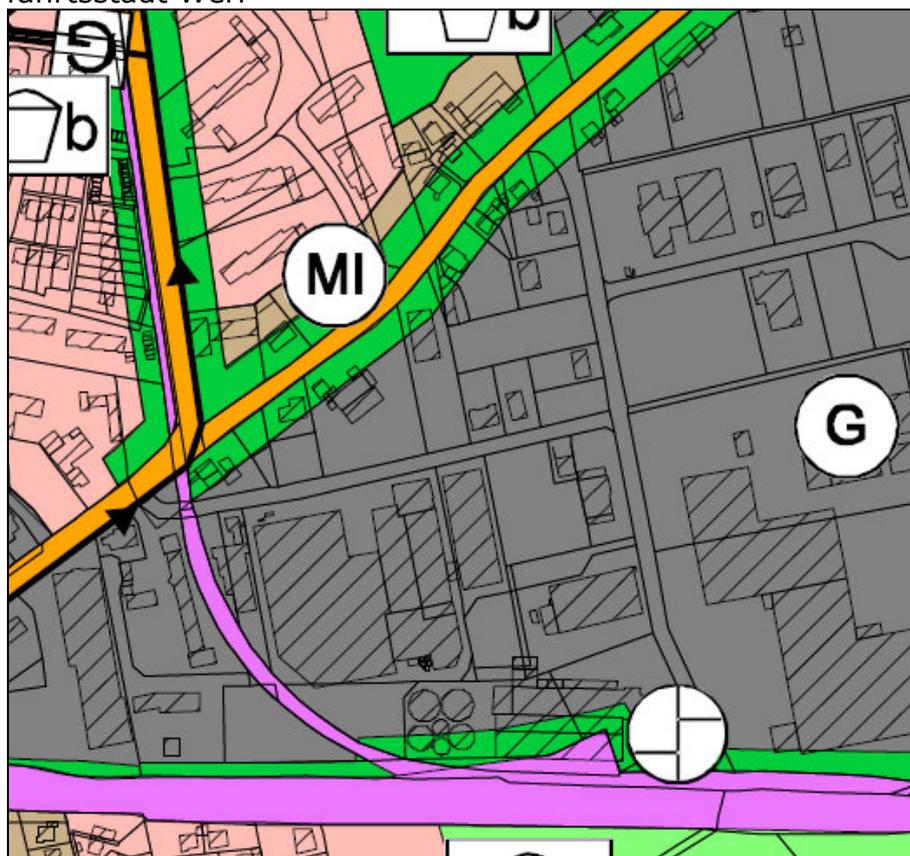
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" gem. § 13 a BauGB

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 m² überbaubarer Gewerbefläche, sodass das Verfahren als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden kann.

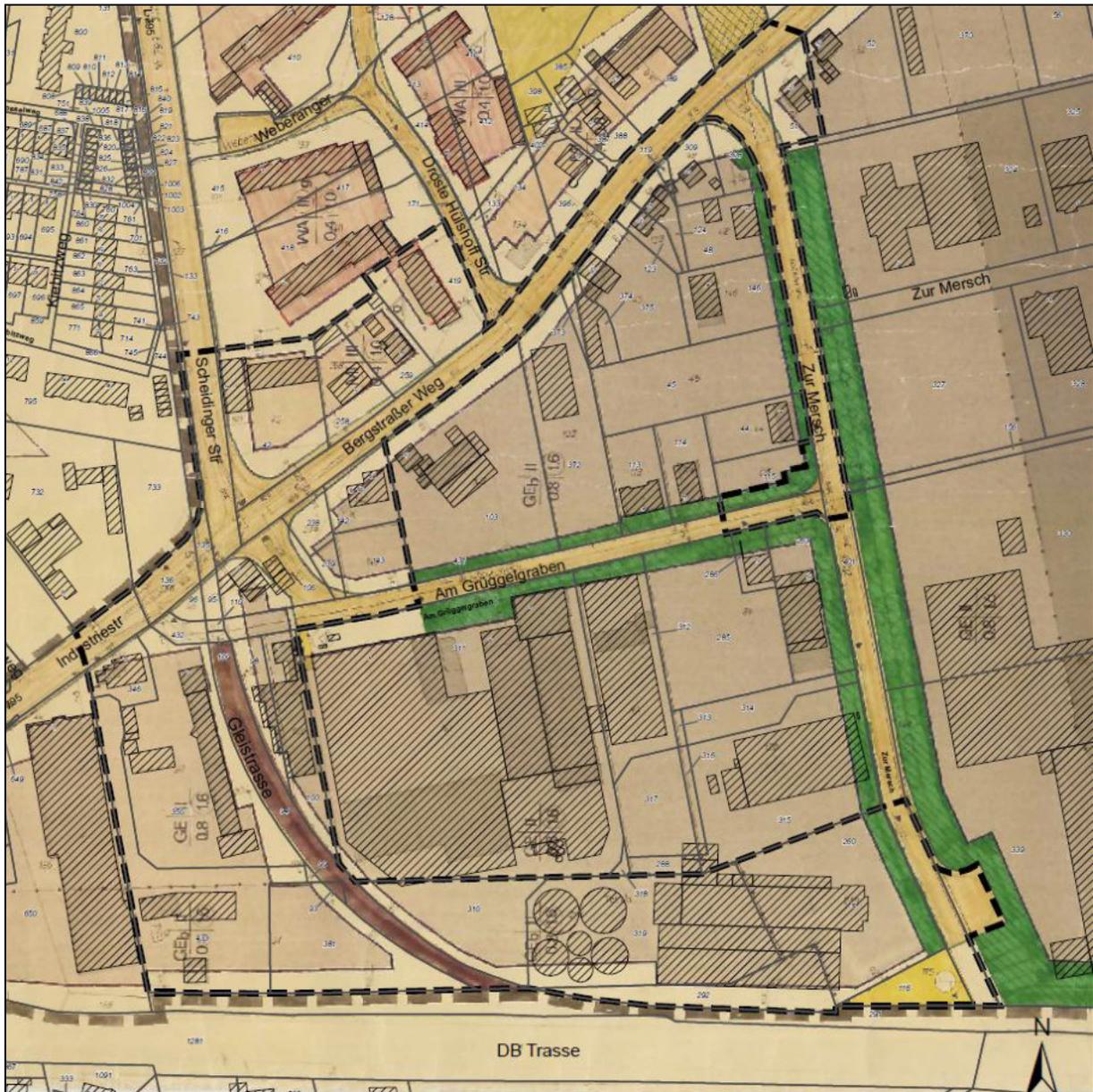
BEGRÜNDUNG

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)

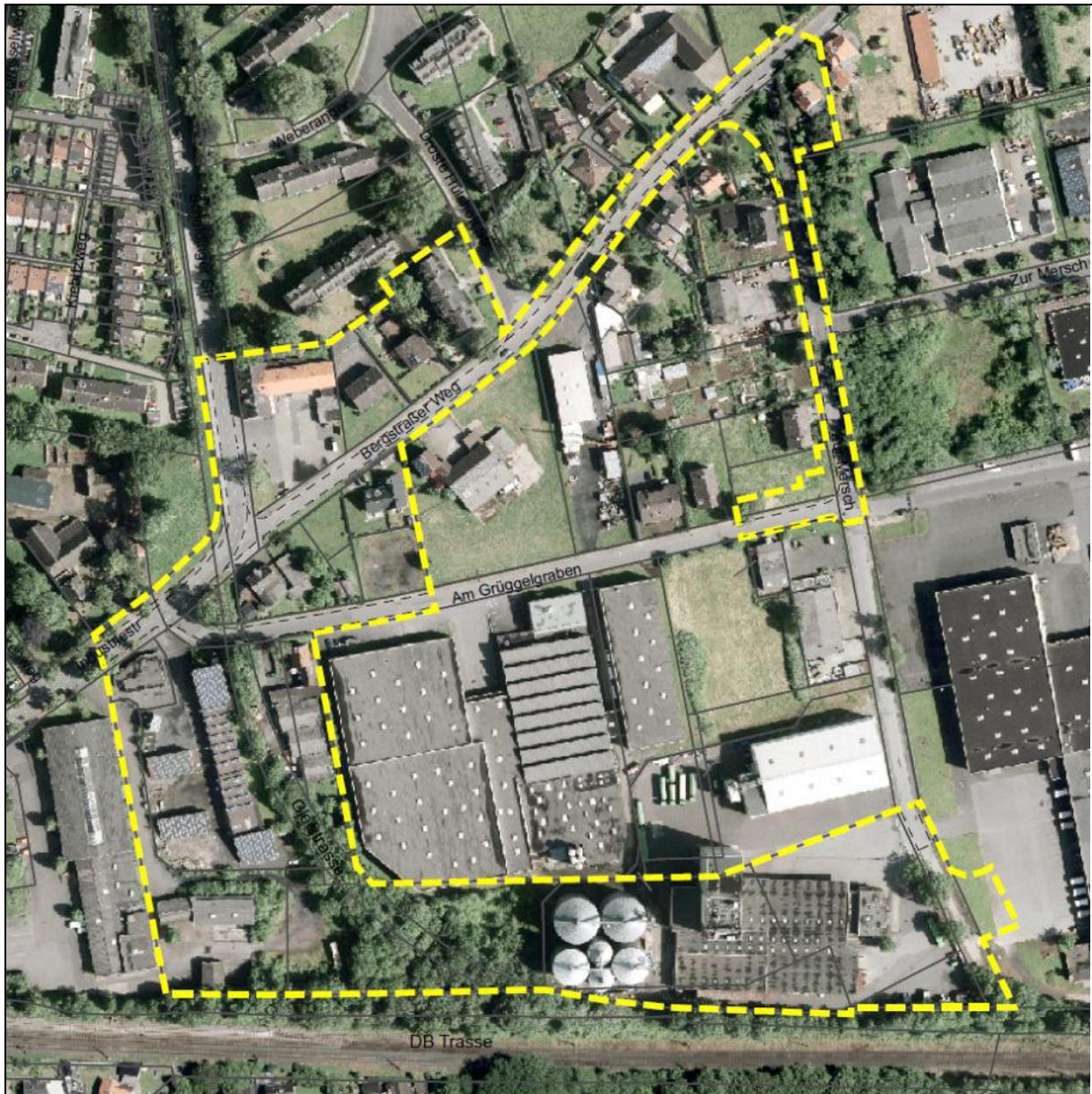
Da durch die 4. Änderung keine neue Grünfläche dem Naturhaushalt entzogen wird und die Realisierung eines Bauvorhabens nicht absehbar ist, wird eine Artenschutzprüfung zum jetzigen Zeitpunkt für nicht erforderlich erachtet. Um jedoch in Zukunft zu verhindern das naturschutzrechtliche Vorgaben verletzt 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 CO₂ aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 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:

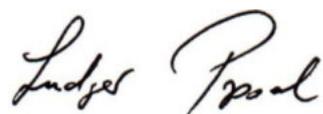
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher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

	Fläche in m²	Anteil in %
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

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 479			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 23.06.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 09.06.2016		Unterschrift		Sichtvermerke	
Abt. 61				20	FBL
AZ: 61-Schu				Allg. Vertreter	BM

Titel: Einzelhandelskonzept für die Wallfahrtsstadt Werl

Sachdarstellung:

Mit Datum vom 13.04.2016 beantragte die SPD-Ratsfraktion, dass unter Beteiligung der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung mbH (GWS) ein Einzelhandelskonzept auf der Grundlage von Strukturdaten wie beispielsweise die „Demografische Entwicklung“ und Kaufkraftniveau in Werl, Festlegung der Versorgungsbereiche, Nahversorgungskonzepte, Sondergebiete und einer Sortimentsgliederung für die Wallfahrtsstadt Werl erstellt wird. In der Sitzung des Rates am 28.04.2016 wurde mit der Vorlage Nr. 453 der o.g. Antrag thematisiert und Beratung in den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss verwiesen.

Allgemeines

Den Gemeinden kommt bei der Steuerung von Einzelhandelsentwicklungen eine entscheidende Rolle zu, indem sie mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitplanung die Entwicklungsziele für den Einzelhandel festlegen. Dies beinhaltet die Darlegung des angestrebten Zentrengefüges, der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche, der Liste zentrenrelevanter Sortimente sowie der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Die Konzepte dienen einerseits zur Orientierung und Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung und von Vorhaben, andererseits bieten sie

Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer (Einzelhandelserlass NRW 2008).

Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl

Im September 2005 wurde von der BBE Unternehmensberatung, Köln, im Auftrag der Stadt Werl die „Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl“ erstellt. Inhaltlich behandelt die Untersuchung eine quantitative und qualitative Analyse und Bewertung der Einzelhandelssituation in Werl, die Darstellung von Perspektiven und Potenzialen für den Standort Werl, Handlungsempfehlungen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, zur Sicherung der Nahversorgung und zum Umgang mit Standorten des großflächigen Einzelhandels sowie die Bewertung seinerzeit aktueller Planvorhaben.

Die „Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl“ beinhaltet bereits die o.g. wesentlichen Aspekte eines Einzelhandelskonzeptes, konkret ein Zentrenkonzept, in dem neben dem Hauptzentrum Innenstadt fünf Nahversorgungsschwerpunkte (Werl-Nord, Werl-West, Werl-Süd, Büderich und Westönnen) und vier Ergänzungsstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Regionaler Möbelschwerpunkt Büderich und Sondergebiete/-bauflächen Am Maifeld, Harkortstraße, Union) vorgeschlagen werden. Auch enthält sie eine ortsspezifische Liste zentrenrelevanter Sortimente sowie die Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Werl.

Die in der Untersuchung enthaltenen Empfehlungen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt Werl besitzen nach wie vor Aktualität, hier sind beispielsweise einheitliche Kernöffnungszeiten der Geschäfte, gezieltes Stadtmarketing und Erhalt/Ausbau der Innenstadt als „Familieneinkaufsziel“ zu nennen.

Die seinerzeit aktuellen, gutachterlich betrachteten Einzelhandelsvorhaben sind teilweise realisiert (Wulf-Hefe-Galerie Steinerstraße, Lidl Unnaer Straße, Aldi Langenwiedeweg); für das Nahversorgungszentrum Nord nördlich des Bahngeländes wurde kürzlich die Bauleitplanung abgeschlossen, so dass nun Planreife zur Umsetzung vorliegt.

Die „Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl“ wurde als Entwurfsfassung durch den Planungsausschuss am 28.06.2005 beraten und einstimmig zur Kenntnis genommen. Wenngleich die Untersuchung nicht vom Rat beschlossen wurde, dient sie seitdem als Orientierungsrahmen bei Entscheidungen über Standorte und Planverfahren zu Einzelhandelsansiedlungen. Auch zukünftig wird sie dazu dienen, die städtebauliche Ordnungsvorstellung der Wallfahrtsstadt Werl zur Einzelhandelssteuerung umzusetzen mit dem Ziel des Schutzes und der Förderung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich und der Gewährleistung einer ausgewogenen Versorgung.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass derzeit ein Einzelhandelskonzeptes nicht erforderlich ist und aktuell die „Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl“ als Orientierungsrahmen ausreichend ist.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Antrag der SPD-Fraktion zur Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Wallfahrtsstadt Werl abzulehnen.

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 471			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 23.06.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input checked="" type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 08.06.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61/ Eick					

Titel: Kreisverkehr Bahnhofstraße / Eingang Kurpark

Sachdarstellung:

1. Ausgangssituation

Der Verkehr an den Knotenpunkten Hammer Straße/ Siederstraße/ Bahnhofstraße wird aktuell durch eine Lichtsignalanlagen (LSA) gesteuert. Die Anlage wurde als verkehrsabhängige Lichtsignalanlagen hergestellt, so dass die Grün- bzw. Rotphasen sich den über den Tagesverlauf ändernden Verkehrsbelastungen anpassen.

Die Lichtsignalanlage an der Kreuzung Hammer Straße/ Bahnhofstraße/ Siederstraße wurde im Jahr 1982 hergestellt. Das Steuergerät wurde im Jahr 2001 ersetzt. Die restliche Technik dieser LSA kann jedoch als veraltet bezeichnet werden. Größere Störungen lagen in den letzten Jahren nicht vor.

Die Verwaltung wurde beauftragt zu überprüfen, ob die durch Lichtsignalanlagen gesteuerten Kreuzungen Hammer Straße/ Bahnhofstraße/ Siederstraße und Hammer Straße/ Rustigestraße/ Salinenring durch Minikreisverkehre ersetzt werden können.

In den Sitzungen des Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 02.06.2015 und am 02.09.2015 wurden die Kreuzungen Hammer Straße/ Bahnhofstraße/ Siederstraße und Hammer Straße/ Rustigestraße/ Salinenring hinsichtlich einer möglichen Herstellung von Minikreisverkehren thematisiert.

Für die Entscheidungsfindung wurde von der Verwaltung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt, die die jeweilige Kreuzung mit LSA und mit Minikreisver-

kehr, hinsichtlich der quantitativen und qualitativen Bewertungskriterien, vergleicht.

Im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 02.09.2015 wurde aufgrund dieser Untersuchung beschlossen, die LSA am Kreuzungspunkt Hammer Straße/ Rustigstraße/ Salinenring zu erneuern. Die Kreisverkehrsplanung am Knotenpunkt Hammer Straße/ Bahnhofstraße/ Siederstraße sollte hingegen hinsichtlich der Möglichkeit eines größeren Kreisverkehrsplatzes dezidiert untersucht werden.

2. Weiterführende Planung

Mit der weiterführenden Planung wurde das Ingenieurbüro Menzel beauftragt, das bereits mit der Herstellung der Entwurfsplanung der Minikreisverkehre beauftragt wurde.

Wie in der Entwurfsplanung (Anlage 1) erkennbar wurde der Kreisverkehr unter Inanspruchnahme der angrenzenden Grünfläche vergrößert. Der Kreisverkehrsplatz weist nun einen Durchmesser von 32m, mit einer nicht überfahrbaren Kalotte, mit einem Durchmesser von 17m auf. Für die Kreisfahrbahn ergibt sich somit eine Fahrbahnbreite von 7,5m. Die einzelnen Zu- und Abfahrten und die Kreisfahrbahn selbst wurden mittels Schleppkurvennachweis an die auftretenden Kraftfahrzeugarten abgestimmt.

Im westlichen Bereich des Kreisverkehrs, auf der heutigen Grünfläche, soll ein kleiner Platz entstehen und die Eingangssituation des Kurparks attraktiv gestaltet werden. Hier sollen Besucher der Wallfahrtsstadt Werl mit Informationen und gestalterischen Maßnahmen auf den Kurpark als wichtigen historischen Standort und als „grüne Lunge“ der Stadt aufmerksam gemacht werden.

Der westlich vom Kreisverkehr vorgesehene Platz als neue Eingangssituation zum Kurpark kann vorab erstellt werden. Er würde einen späteren Ausbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehr nicht behindern. In der Anlage 2 wird diese Übergangslösung mit der vorhandenen Kreuzungssituation dargestellt.

Das Steuergerät sowie die sonstige Technik der Lichtsignalanlage waren in den letzten Jahren hinsichtlich Störungen unauffällig. Ein zeitnahe Austausch des Steuergerätes (Baujahr 2001) ist nicht notwendig. Der Bausubstanz des überplanten Straßenbereichs ist in einem ausreichend guten Zustand und weist eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren auf. Eine kurzfristige Umsetzung der Maßnahme ist daher nicht erforderlich.

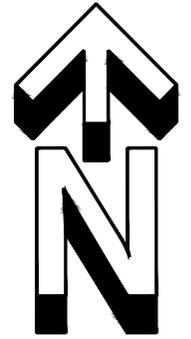
3. Finanzplanung

Nach Kostenberechnung des Ing.-Büros Menzel belaufen sich die Ausbaurkosten des Kreisverkehrs einschl. der Ingenieurleistungen auf eine Höhe von ca. 530.200 € zzgl. Grunderwerbskosten. Die Ausbaurkosten des Platzes belaufen sich auf ca. 97.900 €. Die Kosten des Platzes sowie der gestalterischen Elemente und Infotafeln des Platzes könnten ggf. durch Sponsoring finanziert werden.

Beschlussvorschlag:

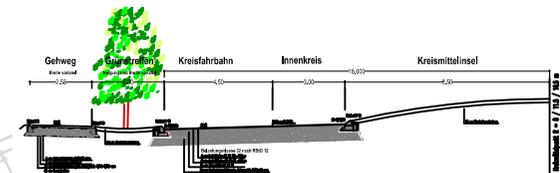
Der Planungs- und Bau- und Umweltausschuss nimmt die Vorentwurfsplanung „Kreisverkehr Hammer Straße/ Bahnhofstraße und Platzplanung“ zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt den Rat, beide Maßnahmen (Kreisverkehr und Platzplanung) in das Investitionsprogramm der Wallfahrtsstadt Werl aufzunehmen.

Umbau Knotenpunkt "Hammer Str.- Siederstr.- Bahnhofstr.- Walburgisstr." zum Kreisverkehrsplatz DARSTELLUNG: Kreisverkehrsplatz mit Ideenentwurf Kurparkeingang



Anlage 1

Regelquerschnitt Kreisverkehrsplatz M. 1:100



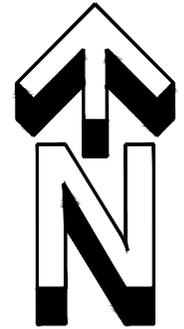
D			
C			
B			
A		ME	
INDEX	ART DER ÄNDERUNG	GEZEICHNET	DATUM

DIPLOM-INGENIEUR EDMUND MENZEL
 BERATENDER INGENIEUR FÜR BAUWESEN
 RENNWEG 17 59505 BAD SASSENDORF
 TEL: 02921/52000 FAX: 02921/51122

Blatt-Nr. 2.02

Stadt Werl	59457 Werl	Datum	06.06.2016	Zulassen	ja
Kreisverkehrsplatz		gezeichnet			
Hammer Str.-Siederstr.-Bahnhofstr.-Walburgisstr.		geprüft			
Entwurfslösung mit Kurparkeingang		Lageplan Vorentwurfs-Finanzierungsplanung			
Skala: Maßstab 1:200		Aufgestellt: Bad Sasendorf, den 06.06.2016			
Blatt: von dem 2016		(Dipl.-Ing. Edmund Menzel)			

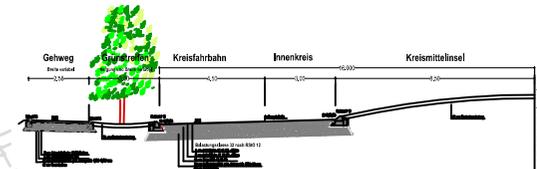
Umbau Knotenpunkt "Hammer Str.- Siederstr.- Bahnhofstr.- Walburgisstr." zum Kreisverkehrsplatz DARSTELLUNG: vorgezogene Zwischenlösung Kurparkeingang



Anlage 2



Regelquerschnitt Kreisverkehrsplatz M. 1:100



D			
C			
B			
A			
INDEX	ART DER ÄNDERUNG	GEZEICHNET	DATUM

DIPLOM-INGENIEUR EDMUND MENZEL
BERATENDER INGENIEUR FÜR BAUWESEN
RENNWEG 17 59505 BAD SASSENDORF
TEL: 02921/52000 FAX: 02921/51122

Blatt-Nr. 2.03
Stadt Werl 59457 Werl

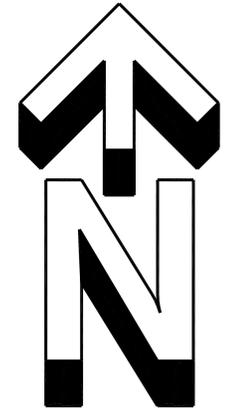
bearbeitet	08.08.2016	Ma
gezeichnet		
geprüft		

Kreisverkehrsplatz
Hammer Str.-Siederstr.-Bahnhofstr.-Walburgisstr.
Zwischenlösung Kurparkeingang

Lageplan
Vorkreis/Finanzierungsplanung

Maßstab 1:200
Stand Werl, den 08.08.2016
Auftraggeber Stadt Sasendorf, den 08.08.2016
(Dipl.-Ing. Edmund Menzel)

Umbau Knotenpunkt "Hammer Str.- Siederstr.- Bahnhofstr.- Walburgisstr." zum Kreisverkehrsplatz DARSTELLUNG: BESTAND mit Verbesserung Stellplätze Walburgisstraße



D			
C			
B			
A		ME	
INDEX	ART DER ÄNDERUNG	GEZEICHNET	DATUM
PLANÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN			

DIPLOM-INGENIEUR EDMUND MENZEL
 BERATENDER INGENIEUR FÜR BAUWESEN
 RENNWEG 17 59505 BAD SASSENDORF
 TEL: 02921/52000 FAX: 02921/51122
INGENIEURKAMMER-SÜD NR. 101304

Stadt Werl   Blatt-Nr. 2.01
 59457 Werl

	Datum	Zeichen
bearbeitet	06.06.2016	Me
gezeichnet		
geprüft		

Kreisverkehrsplatz
 Hammer Str.-Siederstr.-Bahnhofstr.-Walburgisstr.
Bestand Verkehrsflächen

Lageplan
 Vorentwurfs-/Finanzierungsplanung
 Maßstab 1:250

Stadt Werl, den2016 Aufgestellt:
 Werl, den2016 Bad Sassendorf, den 06.06.2016
 (Dipl.-Ing. Edmund Menzel)

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 472			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 23.06.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input checked="" type="checkbox"/> nur mit 923.157,50 € zur Verfügung bei Sachkonto 1201010272 (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> jährlich in Höhe von 18.392 €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 07.06.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61/Eick					

Titel: Ausbau der Straße In der Boke zwischen Holtum und Büderich

Sachdarstellung:

1. Allgemeines

In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 02.06.2015 wurde das Straßenbauprojekt „In der Boke“ im Rahmen einer Mitteilung den Vertretern der Politik vorgestellt.

Die Straße In der Boke ist eine verkehrswichtige Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Büderich und Holtum. Sie dient hauptsächlich dem Individualverkehr, Linienbussen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen und weist starke flächenhafte Schäden auf. Die Fahrbahn ist außerhalb geschlossener Ortschaft rund 4,75 m bis 5,00 m breit, wodurch Begegnungsverkehr Lkw (Bus)/Pkw teilweise nur durch Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit und durch Ausweichmanöver auf die Randbereiche möglich ist. Die Fahrbahnrande und die Bankettbereiche sind somit ebenfalls stark beschädigt.

Die geplante Baumaßnahme beginnt an der Straßenkreuzung Lohbredde/ In der Boke in Holtum und endet in Büderich an der Straßenkreuzung In der Linde/ Sömerweg. Die Länge des Ausbauabschnittes beträgt rund 1.160 m.

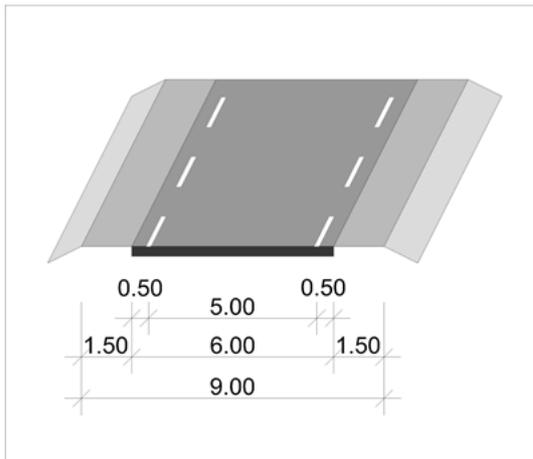
In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 02.06.2015 wurden zwei Regelquerschnitte für den Straßenbau vorgestellt:

2. Fahrbahnquerschnitt

Variante 1:

Regelquerschnitt RQ 9 nach der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL)

Die Fahrbahnbreite soll gegenüber dem Ist-Zustand von einer Breite von 4,75 m - 5,00 m auf 6,00 m verbreitert werden. Separate Geh- und Radweganlagen sind nicht vorgesehen, da der vorhandene Straßenquerschnitt dafür nicht ausreicht.



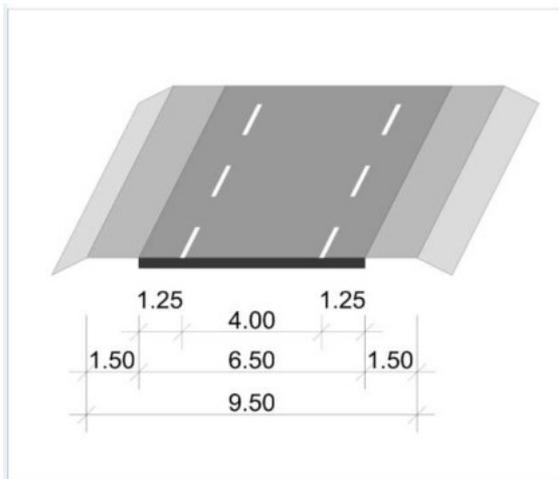
Durch die Abmarkierung der Fahrbahnränder wird die Fahrbahn optisch verengt. Die Randbereiche der asphaltierten Fahrbahn sowie die Bankettbereiche stehen Fußgängern zur Verfügung. Radfahrer fahren wie die motorisierten Verkehrsteilnehmer auf der Fahrbahn. Im Begegnungsfall dürfen die Randmarkierungen überfahren werden. In Teilbereichen müssen aufgrund der begrenzten Breiten der zur Verfügung stehenden Flächen die Bankettbreiten von 1,50 m auf 0,50 m verringert werden.

Abb.1

Variante 2:

Alternative: Anlegung von Radfahrstreifen außerorts

Gegenüber der EKL4 der RAL wird die Fahrbahnbreite von 6,00 m auf 6,50 m verbreitert. Somit wäre es möglich, beidseitig Radfahrstreifen mit einer Breite von 1,25 m anzulegen. Dadurch würde dem Umstand Rechnung getragen, dass drei Radrouten auf der Straße in der Boke liegen. Die verbleibende Restfahrbahnbreite ist für den Begegnungsfall größerer Fahrzeuge ebenfalls nicht mehr ausreichend. Die Randmarkierungen dürfen aber im Bedarfsfall überfahren werden, wenn Radfahrer dadurch nicht behindert werden.



Die verbleibende Restfahrbahnbreite ist für den Begegnungsfall größerer Fahrzeuge ebenfalls nicht mehr ausreichend. Die Randmarkierungen dürfen aber im Bedarfsfall überfahren werden, wenn Radfahrer dadurch nicht behindert werden.

Aufgrund der um 50 cm größeren Fahrbahnbreite gegenüber dem RQ9 fallen die Probleme mit den nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden Querschnittsbreiten stärker ins Gewicht. So sind die Bankettbreiten entsprechend noch weiter zu verringern und es muss im stärkeren Maß in die Seitenbereiche eingegriffen werden.

Abb. 2

Grundsätzlich ist die Anordnung von Radfahrstreifen außerorts nicht zulässig. Bislang wurden nur im Rahmen von Verkehrsversuchen auf mehreren Versuchsstrecken derartige Radfahrstreifen angelegt. Grundlage für die Verkehrsversuche war eine Ausnahmegenehmigung des Verkehrsministeriums NRW. Eine Ausweitung des Verkehrsversuchs zur Anordnung von Radfahrstreifen in der Boke und Erteilung der dazu notwendigen Ausnahmegenehmigung ist nach zwi-

schenzeitlich geführten Gesprächen mit dem zuständigen Ministerium nicht zu erwarten. Grund hierfür sind die bei andern Versuchsstrecken gemachten negativen Erfahrungen. Bei diesen Teststrecken war eine Verunsicherung der Autofahrer zu beobachten. Zum Teil wurden die Radfahrstreifen permanent überfahren und somit der Radfahrer gefährdet oder aber der Radfahrstreifen wurde beim Begegnungsfall nicht überfahren, sodass sich Autofahrer gegenseitig die Spiegel abfahren.

Da die benötigte Ausnahmegenehmigung nicht erstellt wird, muss diese Variante für die Entscheidungsfindung der Straßenplanung entfallen.

Im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 11.11.2015 wurde die Maßnahme den interessierten Bürgern vorgestellt.

Variante 3: Fahrbahnbreite 5,50m

Am 24.04.2016 fand im Rahmen eines Ortstermins eine Besprechung mit der Bezirksregierung statt. In diesem Termin wurde das Bauprojekt bzgl. einer möglichen Förderung abgestimmt. Der oben beschriebene Regelquerschnitt (Variante 1) wurde an den markanten Punkten der Straße erörtert. Wie im Punkt 1 bereits in der Ausschusssitzung vom 02.06.2015 erläutert, stehen in Teilbereichen für

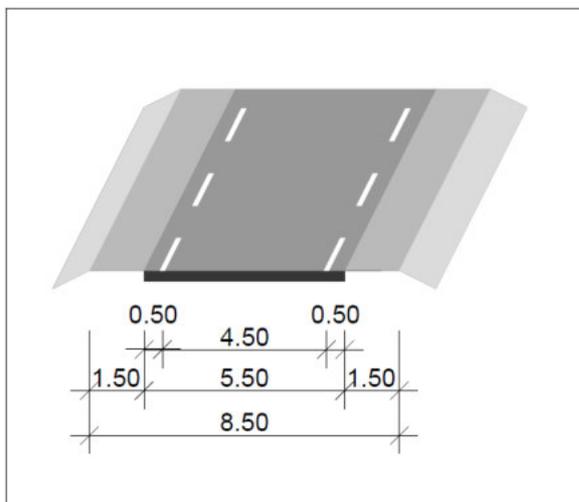


Abb. 3

den Straßenbau nur geringe Breiten zur Verfügung. Aus diesem Grund wurden die Bankette teilweise auf 50 cm verkleinert.

Aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse wurden seitens der Bezirksregierung eine, abweichend von der Entwurfsklasse 4 (EKL 4) der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL), um 50cm verkleinerte Verkehrsfläche befürwortet. Für die Fahrbahnfläche ergibt sich somit eine Breite von 5,50m. Die Markierungen und die Bankette dürfen im Bedarfsfall überfahren werden. Auch bei diesem Fahrbahnquerschnitt wird die Fahrbahnbreite im Vergleich zu dem Bestand vergrößert.

Fazit:

Die Verwaltung schlägt vor, den Querschnitt gemäß Abb. 3 (Fahrbahnbreite: 5,50m) auszuführen.

3. Sonstige Maßnahmen

Die Standorte der vorhandenen Bushaltestellen im Bereich der Kreuzung In der Boke/ Am Jahenbrink/ Alter Hellweg bleibt bestehen. Beide Haltepunkte werden barrierefrei ausgebaut. Um die Barrierefreiheit zu gewähren, wird die südlich gelegene Haltestelle um ca. 15m Richtung Osten verschoben.

Teilbereiche der bereits heute bestehenden Fahrbahnfläche (Bankette und Grabenbereiche) befinden sich außerhalb des städtischen Grundstücks. Mit den jeweiligen Grundstückseigentümern wird im weiteren Verlauf der Planung Kontakt aufgenommen.

Der vorhandene Baumbestand befindet sich teilweise bereits heute in unmittelbarer Nähe der Straßenfläche. Die Straßenplanung soll diese Baumstandorte möglichst schonen. Dennoch wird es nicht möglich sein, alle Standorte zu erhalten. Generell werden die betroffenen Bäume hinsichtlich ihres Zustandes beurteilt.

Die derzeit nur punktuell vorhandene Beleuchtung soll durchgängig erneuert und vervollständigt werden. Im Bereich der Ausbaustrecke sind zurzeit 10 Leuchtstandorte vorhanden. Die geplante neue Beleuchtung sieht 33 neue Standorte vor.

Die vorhandenen 2 Durchlassbauwerke in Stat. 0+ 360 und 0+615 müssen aufgrund der Straßenplanung nicht verbreitert werden. Mittelfristig notwendige Sanierungsarbeiten können im Rahmen der Umsetzung der Straßenbaumaßnahme durchgeführt werden.

4. Kosten

Nach Kostenberechnung des Ing.-Büros Rademacher belaufen sich die Ausbaurkosten der Maßnahme einschl. der Ingenieurleistungen auf eine Höhe von ca. 1.050.600 €. Die Erneuerung der Straßenbeleuchtung ist hierbei mit 131.000 € berücksichtigt. Seitens der Verwaltung wird das Erstellen einer neuen durchgängigen Beleuchtung als sinnvoll erachtet. Die Kosten der Maßnahme sind weitestgehend gedeckt. Es wird vorgeschlagen, je nach Baubeginn der Maßnahme, die derzeit nicht kalkulierten Kosten in den Haushaltsplan 2017 aufzunehmen oder alternativ als überplanmäßige Ausgabe im Haushalt 2016 vorzuschlagen.

Um die Baukosten möglichst gering zu halten, wird im weiteren Verlauf der Planung eine Wiederverwendung des vorhandenen Straßenmaterials geprüft. Falls eine Wiederverwendung möglich ist reduzieren sich die Kosten.

5. Förderung

Mit dem für die Förderung kommunaler Straßen- und Radwegeprojekte zuständigen Dezernat der Bezirksregierung Arnsberg wurde die Förderfähigkeit des Straßenbauprojektes „In der Boke“ erörtert.

Gemäß Förderrichtlinien kommunaler Straßenbau (FöRi-kom-Sta) wäre die Maßnahme mit einem Fördersatz von 60% der anrechenbaren Kosten förderfähig.

6. Finanzplanung

Haushaltsansatz 2016:	75.000,00 €
<u>Verpflichtungsermächtigung 2017:</u>	<u>830.000,00 €</u>
	905.000,00 €

Kosten:

Gesamtkosten: 1.050.600 €

Kostenaufteilung:

- Eigenanteil Stadt Werl: 465.300 €
- Fördersatz: 60% der zuwendungsfähigen Kosten
- Förderung: 585.300 €

Beschlussvorschlag:

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

Anlagen:

- 1) Übersichtsplan

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 469			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 23.06.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input checked="" type="checkbox"/> nur mit 350.000 € zur Verfügung bei Sachkonto 0911200000 (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> jährlich in Höhe von 10.100 €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 01.06.2016		Unterschrift		Sichtvermerke	
Abt. 61				20	FBL
AZ: En.				Allg. Vertreter	BM

**Titel: Ausbau der Harkortstraße
hier: Freigabe zur Bürgerinformation**

Sachdarstellung:

Allgemeines

Am 16.06.1990 wurde für das dort geplante Gewerbegebiet der Bebauungsplan Nr. 63 „Harkortstraße“ rechtskräftig.

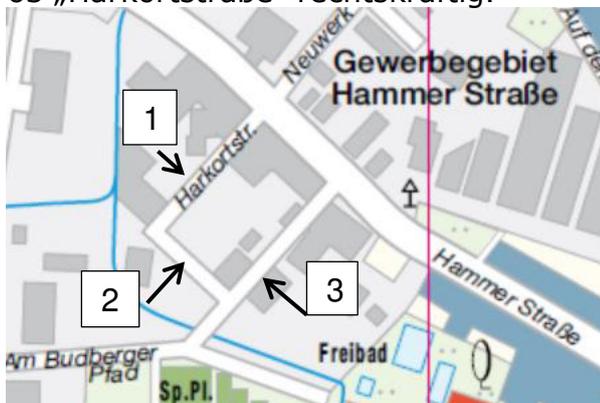


Abbildung 1

Das Bebauungsplangebiet liegt südwestlich der Hammer Straße und wird durch die Harkortstraße von der Hammer Straße aus erschlossen. Zum besseren Verständnis werden die Abschnitte der Harkortstraße entsprechend der Abbildung 1 nummeriert. Der Abschnitt 1 der Harkortstraße wurde bereits im Jahr 1992 ausgebaut. Der Abschnitt 3 der Harkortstraße verbindet die Hammer Straße mit dem landwirtschaftlichen Weg Am Budberger Pfad, der parallel auf der nördlichen Seite der DB-Strecke Dortmund-Paderborn verläuft. Die Abschnitte 2 und 3 der Harkortstraße sind zurzeit als Baustraße mit beiderseitigem Bankett ausgebaut. Weitere Zuwegung zum Bebauungsplangebiet ist der bereits erwähnte Wirtschaftsweg vom Budberger Pfad über den Salzbach in Richtung der Harkortstraße. Dieser Weg ist als Erschließungsstraße nicht vorgesehen, sondern im Bebauungsplan als kombinierter

Fuß- und Radweg ausgewiesen. Die Fahrbahnbreiten der auszubauenden Straßenabschnitte sind ohne Bordstein- und Gehweganlagen in einer Breite von 3,00 bis 5,00 m bituminös befestigt und als Baustraße zu bezeichnen.

Der auszubauende Abschnitt 3 der Harkortstraße (Bild 1) hat eine Länge von 200 m und weist im derzeitigen Ausbau die Straßenzustandsklasse 6 „starke flächenhafte Schäden“ auf. Der Zustand dieses Abschnittes ist desolat!



Bild 1

Der noch auszubauende Abschnitt 2 (Bild 2) der Harkortstraße hat eine Länge von ca. 125 m und weist die Straßenzustandsklasse 5 „mittlere flächenhafte Schäden“ auf.



Bild 2

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses 25.09.2008 wurde die vorgestellte Planung zum Ausbau der Harkortstraße zustimmend zur Kenntnis genommen und zur Bürgerinformation freigegeben (Vorlage PBA Nr. 893). In der Sitzung des PBA am 02.12.2008 wurde dem Antrag der Anlieger der Harkortstraße auf Änderung des Bebauungsplanes nicht zugestimmt und erneut die Freigabe der Planung

zur Bürgerinformation beschlossen. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage wurde aus Rücksicht auf die Anlieger der Ausbau der Harkortstraße im Jahr 2009 zurückgestellt.

Im Investitionsplan ist der Ausbau der Harkortstraße für das Jahr 2017 vorgesehen. Die Planungsgrundlage ist dabei unverändert die kostenoptimierte Ausbauplanung aus dem Jahr 2008.

Kurzbeschreibung zum Ausbau der Harkortstraße

Länge der Baustrecke:

Harkortstraße Abschnitt 2 ca.	125 m
Harkortstraße Abschnitt 3 ca.	<u>200 m</u>
insgesamt ca.	325 m

Während der Bebauungsplan Nr. 63 „Harkortstraße“ noch von beidseitigen Gehwegen mit $b = 1,50$ m sowie eine Fahrbahnbreite von $6,50$ m ausgeht, geht die Ausbauplanung nur noch von einem einseitigen Gehweg aus. Die Fahrbahnbreite bleibt im Abschnitt 2 bei einer Breite von $6,50$ m, verringert sich aber im Abschnitt 3 auf $5,90$ m Breite. Das reicht aus, um den Begegnungsfall LKW-LKW mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen nach RAST 2006 zu ermöglichen. Die Fahrbahnränder ohne angrenzende Gehweganlage werden mit einem Schrammbord mit $0,50$ m Breite ausgestattet.

Zwischen Station 0+276 und 0+291 wird der Gehweg beidseitig geführt, damit Fußgänger die Straßenseite wechseln können (siehe Ablage 2).

Der vorhandene kombinierte Fuß- und Radweg mit ca. $2,50$ m Breite in Asphaltbauweise bleibt erhalten (siehe Anlage 2).

Der Straßenseitengraben entlang des Abschnittes 3 der Harkortstraße wird aufgehoben und leicht muldenförmig angelegt zur Ableitung des auf der Böschung anfallenden Niederschlagswassers.

Fahrbahnaufbau

4 cm Asphaltbeton 0/11 mm
4 cm Asphaltbinder 0/16 mm
14 cm bituminöse Tragschicht 0/22 mm
43 cm Schotter 0/45 -56

65 cm Gesamtaufbau

Gehwegaufbau

10 cm Rechteckpflaster 10/20 cm
3 - 5 cm Pflasterbettung 0/5 mm
30 cm Frostschutzschicht 0/45 bzw. 0/56

43 – 45 cm Gesamtaufbau

Entwässerung:

Im Zuge des Ausbaues der Harkortstraße soll auch die unzureichende Entwässerungssituation verbessert werden. Der 1992 ausgebaute Abschnitt 1 der Harkortstraße sowie der 125 m lange Abschnitt 2 verfügen über eine Trennkanalesation aus den Jahren 1970 / 1972. Dabei sind sowohl der Schmutzwasserkanal als auch der Regenwasserkanal an den Mischwasserkanal in der Hammer Straße angeschlossen. Das im Abschnitt 2 der Harkortstraße anfallende Regenwasser wird über den dort befindlichen Regenwasserkanal in den parallel zum Abschnitt 3 verlaufenden Wege-seitengraben eingeleitet und anschließend dem Mischwasserkanal in der Hammer Straße zugeführt.

Für den Abschnitt 3 besteht keine geregelte Entwässerung. Zwei Grundstücke sind 1980 nur über einen provisorischen Schmutzwasserkanal erschlossen worden. Ein

weiteres Grundstück wurde im Jahr 2000 ebenfalls provisorisch über eine ca. 60 m lange Anschlussleitung an den Mischwasserkanal Hammer Straße angeschlossen.

Zur Beseitigung des abwassertechnischen Missstandes ist geplant, einen 200 m langen Mischwasserkanal DN 600 im Abschnitt 3 der Harkortstraße zu verlegen und diesen an den im Zuge der Straßenbauarbeiten Hammer Straße schon heraus gelegten Kanal anzuschließen. An diesen Mischwasserkanal kann der vorhandene Regenwasserkanal aus dem Abschnitt 2 der Harkortstraße angeschlossen werden. Der provisorische Kanal und die sonstigen Anschlussleitungen im Abschnitt 3 können dann aufgegeben werden. Im Zuge der Kanal- und Straßenbauarbeiten wird der Wegeseitengraben verfüllt und als Mulde angelegt. Die Entscheidung über die Kanalbauarbeiten fällt in die Zuständigkeit des Betriebsausschusses. Es ist vorgesehen, die Straßen- und Kanalarbeiten gemeinsam durchzuführen.

Anliegerbeiträge:

Die Kanal und Straßenbaumaßnahme löst für die Anliegergrundstücke eine Beitragspflicht nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches aus. Der Eigenanteil der Wallfahrtsstadt Werl liegt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches bei 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwands. Mit Beginn der Baumaßnahme werden Vorausleistungen auf den Straßenbaubeitrag erhoben.

Kosten:

- Bislang entstandene Kosten
Die bislang errichtete Verkehrs- und Kanalisationsinfrastruktur wurde durch die Stadt Werl vorfinanziert. Der beitragsfähige Aufwand beläuft sich auf 303.600 €.
- Kosten des Straßenendausbaues
Die Kostenschätzung für den Straßenendausbau geht von Kosten für Straße und Beleuchtung in Höhe von 505.000 € aus.
- Die Kosten des Kanalbaues sind mit 300.000 € im Investitionsplan des Kommunalbetriebes Werl enthalten. Der beitragsfähige Anteil der Kanalkosten liegt bei ca. 25%.

Einnahmen:

Die Einnahmen aus Anliegerbeiträgen werden auf 815.000 € geschätzt.

Weiteres Vorgehen:

Die kostenoptimierte Ausbauplanung aus dem Jahr 2008 hat weiterhin Bestand. Die Maßnahme sollte erneut zur Bürgerinformation freigegeben werden.

Beschlussvorschlag:

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

Anlagen:

Übersichtskarte
Lageplan
Regelquerschnitte

Stadt Werl

Kreis Soest Bez. Reg. Arnsberg

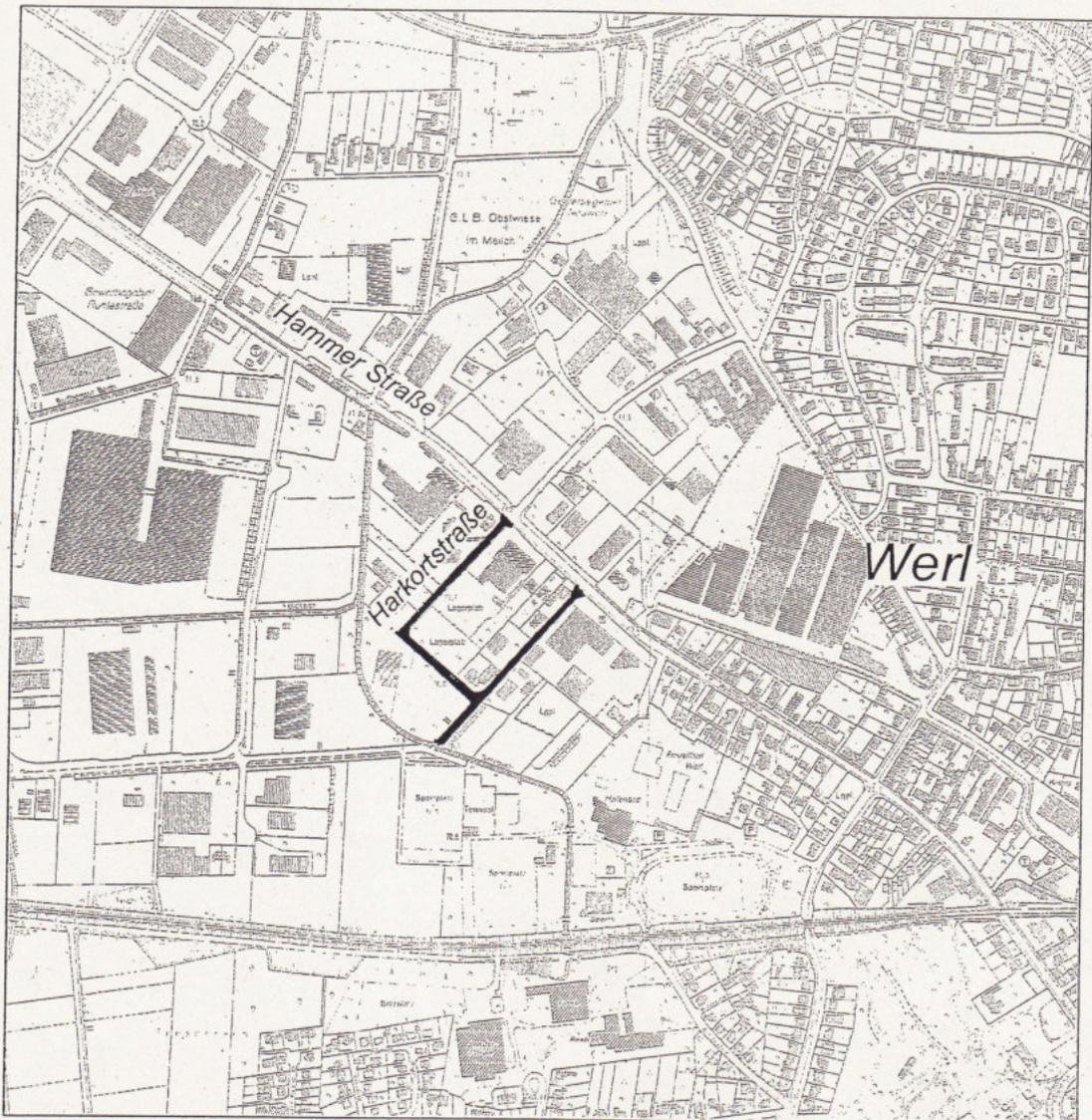
Entwurf

Kanalisation und Straßenendausbau

Harkortstraße

Übersichtskarte

Maßstab 1 : 10000



Anlage 1 zur Vorlage-Nr. 469

Übersichtskarte

**Ausbau der Harkortstraße in
Werl**

**Anlage 2 zur
Vorlage-Nr. 469**

**Ausbau der
Harkortstraße in
Werl**

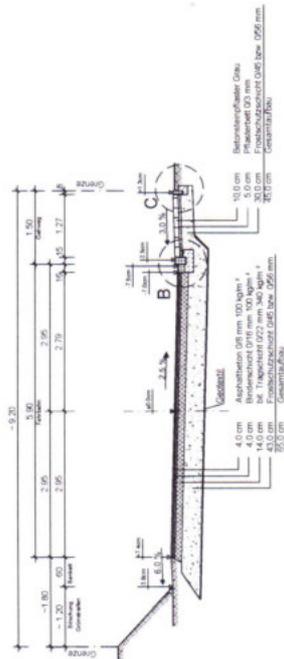
Lageplan



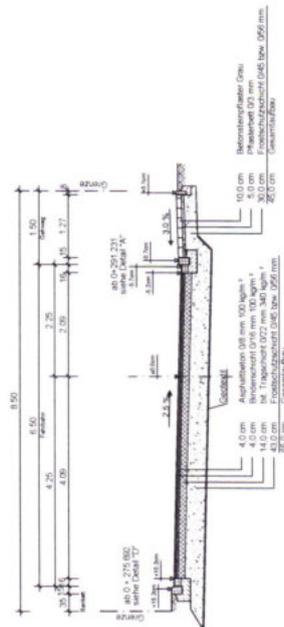
Regelquerschnitte

Ausbau der Harkortstraße in Werl

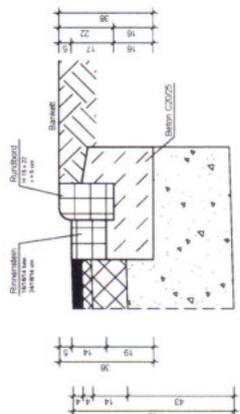
Regelquerschnitt von Station 0+6.509 bis ca. Station 0+197.000



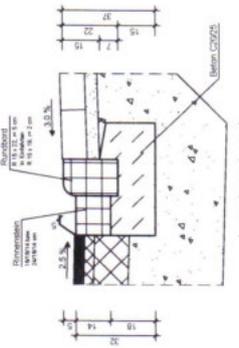
Regelquerschnitt von ca. Station 0+197.000 bis Station 0+325.529



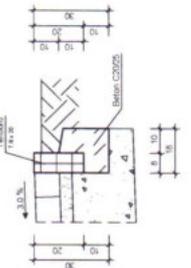
Detail "A"
M = 1 : 10



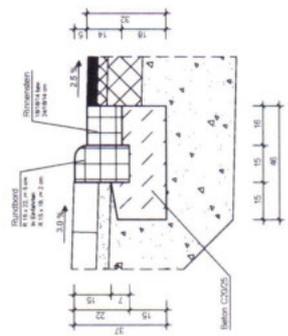
Detail "B"
M = 1 : 10



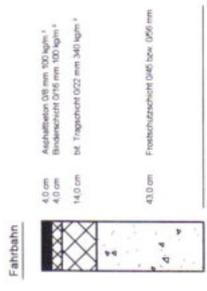
Detail "C"
M = 1 : 10



Detail "D"
M = 1 : 10



Deckenaufbau
M = 1 : 10



Gehweg
M = 1 : 10



Geschneid. T.
Z. Nr.
Für den Auftrag

Wallfahrtsstadt Werl	Der Bürgermeister
Mitteilung zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des	Nr. 468
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates	am 23.06.2016 am am

Datum: 07.06.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
AZ 61-Re		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
Abt. 61					

Titel: Dorffinnenentwicklungskonzept (DIEK) Büderich

Sachdarstellung:

Die Verwaltung hat dem Rat in seiner Sitzung am 28.04.2016 mitgeteilt, dass sie beabsichtigt, in Eigenleistung ein Dorffinnenentwicklungskonzept für den Ortsteil Büderich zu erarbeiten (s. Mitteilung Nr. 452).

Ein wesentlicher Bestandteil des Dorffinnenentwicklungskonzeptes ist die Beteiligung der Öffentlichkeit, insbesondere der Bevölkerung vor Ort. Am 02.05.2016 wurde in der Gaststätte „Zur Linde“, Kunibertstraße 3, im Rahmen einer Bürgerversammlung der Auftakt zur Erarbeitung des DIEKs Büderich gegeben. Des Weiteren wurde in der Bäckerei Niehaves, Kunibertstraße 16, vom 29.04.2016 bis zum 17.05.2016 eine „Ideenbox“ aufgestellt, in die Anregungen eingeworfen werden konnten. Ergänzend dazu bestand die Möglichkeit, Anregungen per Email oder per Post der Verwaltung zuzusenden oder im Rathaus abzugeben.

Über die Erarbeitung des DIEKs wurde auf der Internetseite der Wallfahrtsstadt Werl unter dem Menüpunkt „DIEK Büderich“ informiert.

Nunmehr liegt das DIEK Büderich vor und wurde mit Schreiben vom 31.05.2016 von der Bezirksregierung Arnsberg anerkannt.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Bezirksregierung Arnsberg auf dieser Grundlage den Förderbescheid zur Dorferneuerungsmaßnahme in der zweiten Jahreshälfte 2016 erteilt, so dass noch in diesem Jahr mit den vorbereitenden Maßnahmen begonnen werden kann.

Das Dorffinnenentwicklungskonzept kann auf der Internetseite der Wallfahrtsstadt Werl unter dem Menüpunkt „DIEK Büderich“ eingesehen werden.

Wallfahrtsstadt Werl	Der Bürgermeister
Mitteilung zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des	Nr. 477
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates	am 23.06.2016 am am

Datum: 09.06.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
AZ 61-Re		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
Abt. 61					

Titel: Wohnflächenentwicklung

Sachdarstellung:

In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 25.02.2016 hat die Verwaltung eine Präsentation zum Thema Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung vorgestellt und verschiedene Anfragen/Anträge zur Entwicklung von Wohnbauflächen erläutert sowie vorhandene Nachverdichtungspotenziale (Reserveflächen/Baulücken/Potenzialflächen) im Stadtgebiet und in den Ortsteilen aufgezeigt.

Aus dem von der Verwaltung erarbeiteten und in der o. g. Sitzung gezeigten Leitbild ergeben sich folgende Schwerpunkte für die Wohnflächenentwicklung:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Siedlungsschwerpunkte: Kernstadt, Ortsteile Büderich und Westönnen
- bedarfsgerechte Erweiterungen von Wohnbauflächen
- ringförmige Entwicklung
- Erhalt und Entwicklung von Frei-/Naturräumen und innerörtlichen Grünstrukturen

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung mit Blick auf die Altersgruppe der 25 bis 40-Jährigen wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 10 Jahren weiterhin Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Diese Annahme wird durch regelmäßige Nachfragen an Baugrundstücken, vor allem in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen Büderich und Westönnen, bestätigt.

Vier Flächen sollen in den Blick genommen werden (s. Anl. 1 a – c). Bzgl. der Flächen „Neheimer Straße“ und „Blumenthaler Weg/Neheimer Straße“ wurden 1980 bzw. 2002 Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne Nr. 18/2 und Nr. 95 gefasst. Zu drei Flächen (Blumenthaler Weg/Neheimer Straße, Am Mühlenbach und Am Werler Weg) hat die Verwaltung aktuell städtebauliche Vorentwürfe erstellt (s. Anl. 2 a – c). Wie den Anlagen entnommen werden kann, ist die Entwicklung der Wohnbauflächen in Bauabschnitten möglich.

Die Verwaltung beabsichtigt, Grundstücke für die Wohnflächenentwicklung zu akquirieren und Vertragsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern und potenziellen Investoren / Erschließungsträgern zu führen. Bei einem positiven Ausgang sollen zu gegebener Zeit Prioritäten von Entwicklungsflächen festgelegt und Bauleitplanung betrieben werden.

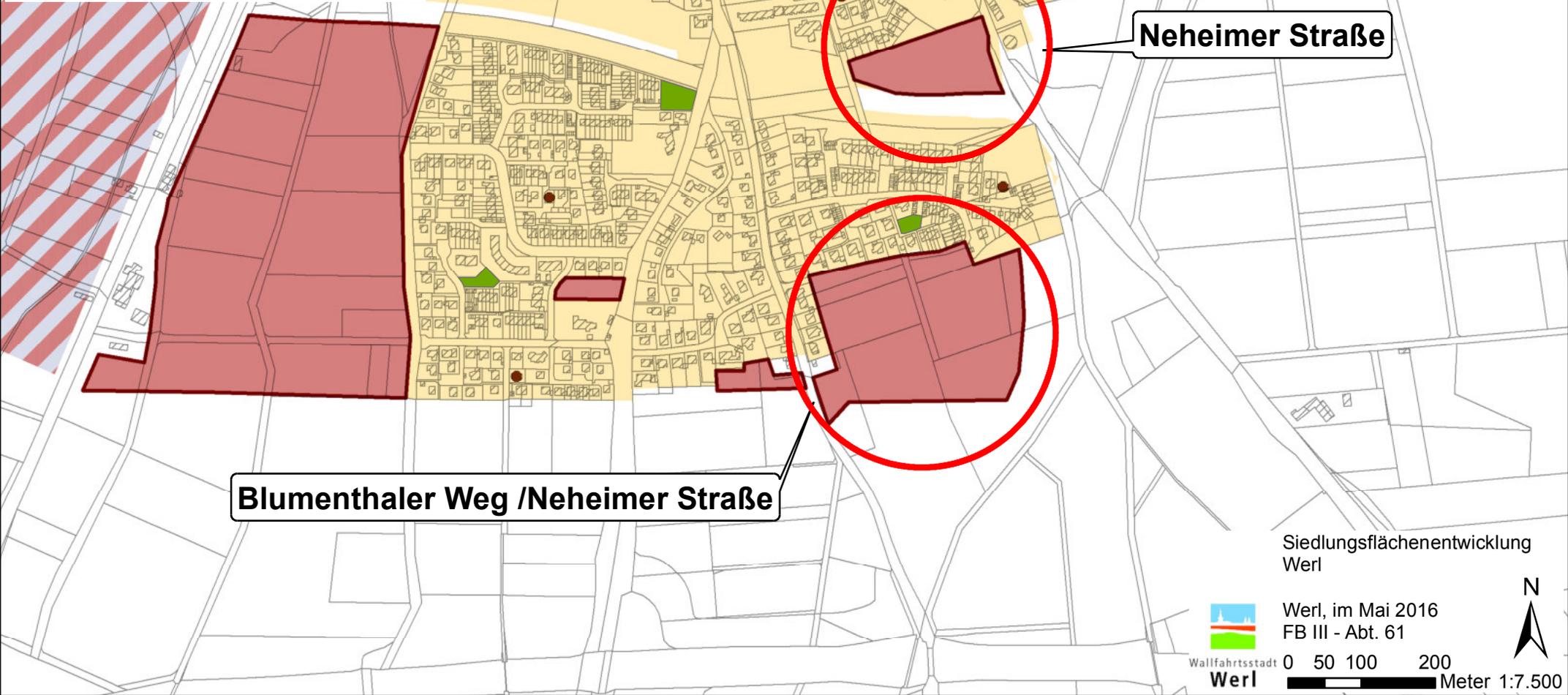
Anlagen

1. Anfragen/Anträge und Nachverdichtungspotenziale
 - a) Werl Süd - Neheimer Straße und Blumenthaler Weg/Neheimer Straße (Teil 2)
 - b) Büderich - Am Mühlenbach
 - c) Westönnen - Am Werler Weg

2. städtebauliche Vorentwürfe
 - a) Werl Süd - Neheimer Straße und Blumenthaler Weg/Neheimer Straße (Teil 2)
 - b) Büderich - Am Mühlenbach
 - c) Westönnen - Am Werler Weg

Legende

-  Siedlungsbereich
-  Reservefläche Wohnen Grundlage FNP
-  Reservefläche Gewerbe Grundlage FNP
-  Entwicklungsflächen
-  Baulücken im Bebauungsplan
-  Baulücken in bebauter Ortslage
-  Landwirtschaftliche Betriebsfläche
-  Spiel-/Bolzplatz



Siedlungsflächenentwicklung
Werl

Werl, im Mai 2016
FB III - Abt. 61



0 50 100 200
Meter 1:7.500



Legende

-  Siedlungsbereich
-  Reservefläche Wohnen Grundlage FNP
-  Reservefläche Gewerbe Grundlage FNP
-  Entwicklungsflächen
-  Baulücken im Bebauungsplan
-  Baulücken in bebauter Ortslage
-  Landwirtschaftliche Betriebsfläche
-  Spiel-/Bolzplatz

**Büderich
Am Mühlenbach**

Sömerweg

In der Linde

Hochstraße

Siedlungsflächenentwicklung
Büderich



Werl, im Mai 2016
FB III - Abt. 61

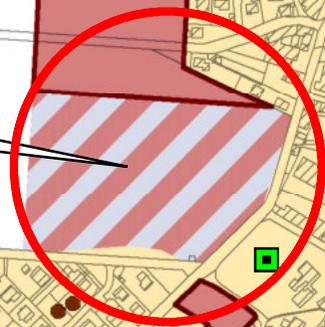
0 50 100 200
Meter 1:7.500



Legende

-  Siedlungsbereich
-  Reservefläche Wohnen Grundlage FNP
-  Reservefläche Gewerbe Grundlage FNP
-  Entwicklungsflächen
-  Baulücken im Bebauungsplan
-  Baulücken in bebauter Ortslage
-  Landwirtschaftliche Betriebsfläche
-  Spiel-/Bolzplatz

**Westönnen
Am Werler Weg**



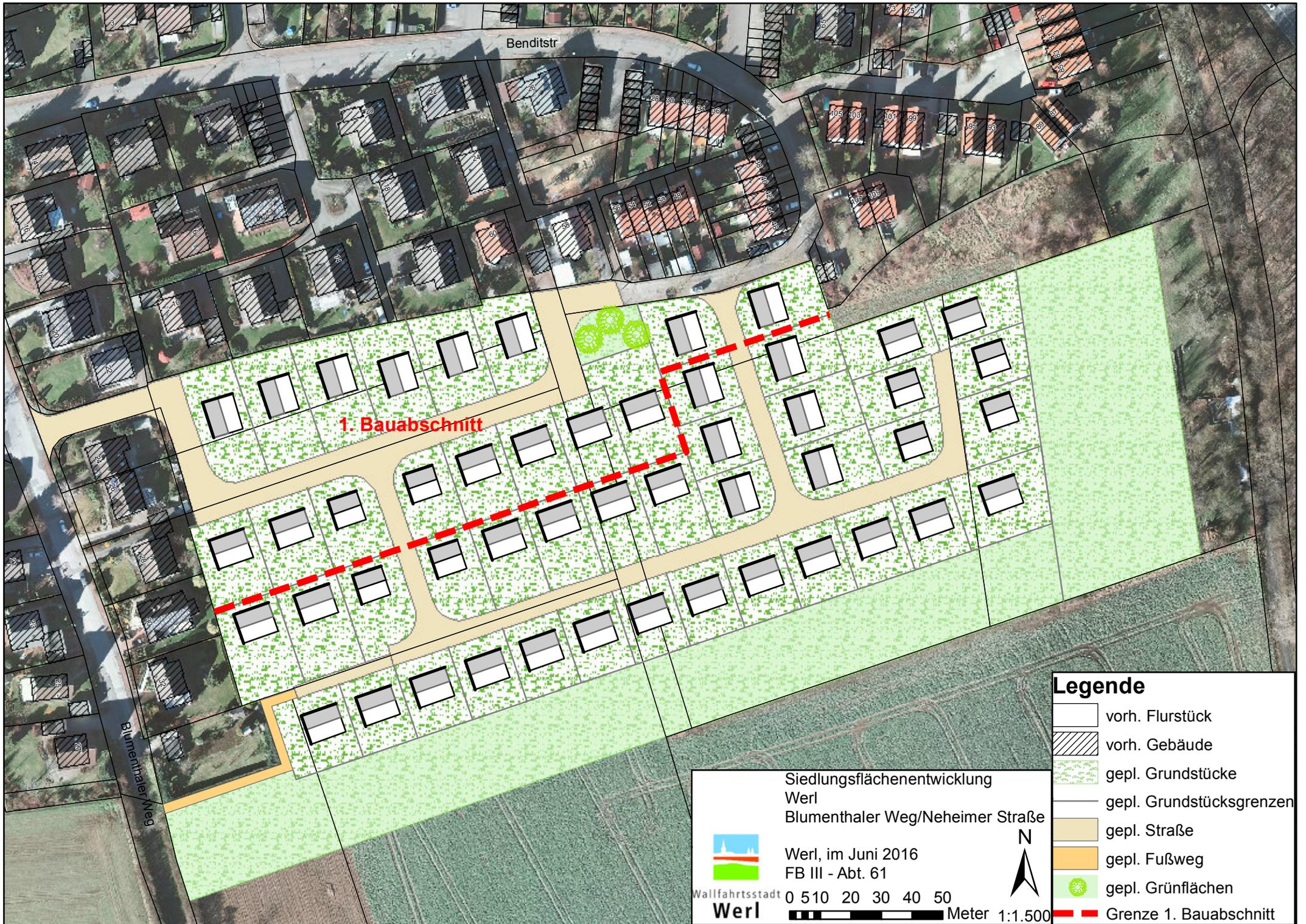
Siedlungsflächenentwicklung
Westönnen

Werl, im Mai 2016
FB III - Abt. 61



0 50 100 200
Meter 1:7.500





Benditstr

1. Bauabschnitt

Blumenthaler Weg

Siedlungsflächenentwicklung
 Werl
 Blumenthaler Weg/Neheimer Straße

Werl, im Juni 2016
 FB III - Abt. 61

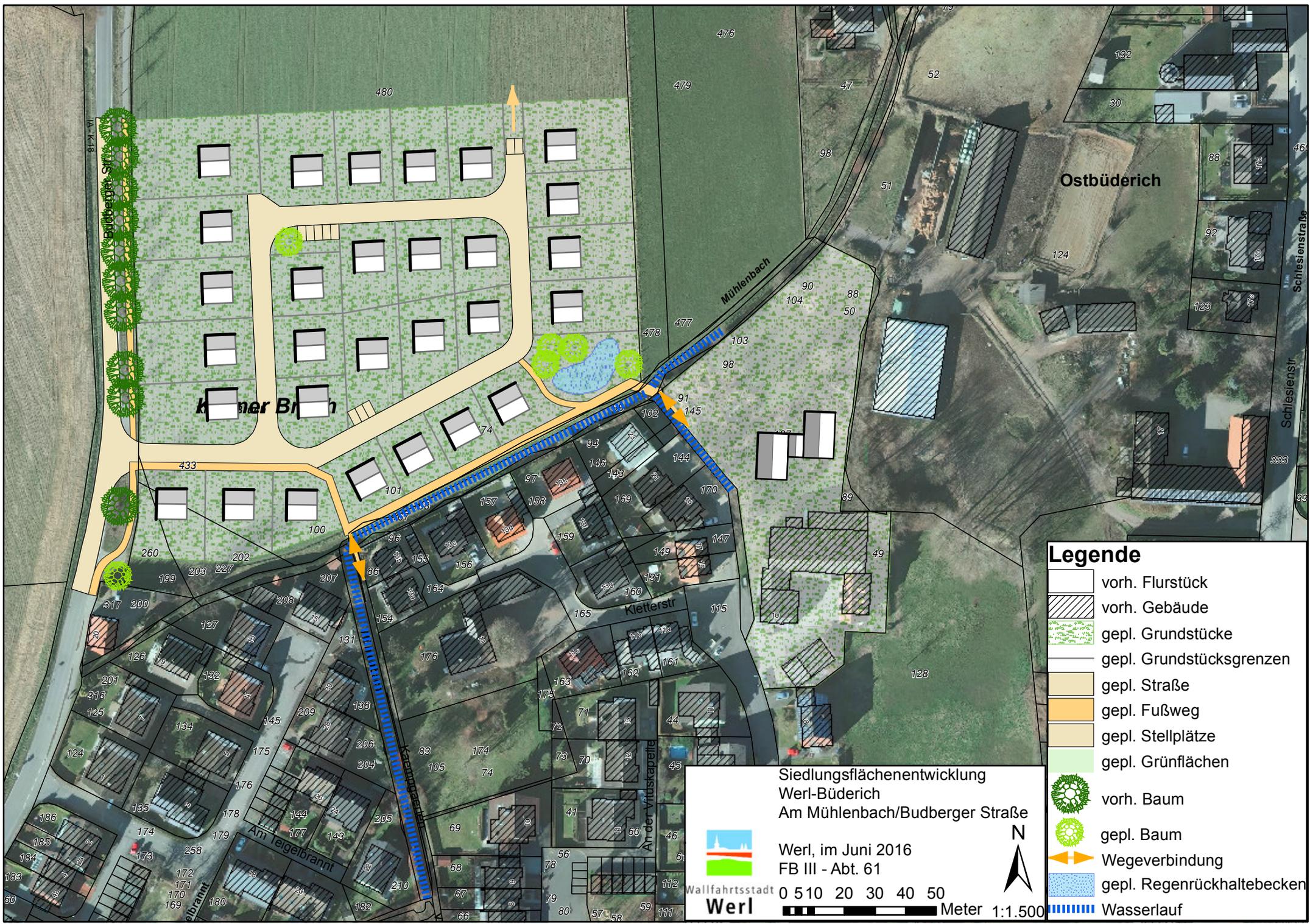
Wallfahrtsstadt
Werl

0 5 10 20 30 40 50
 Meter 1:1.500

Legende

-  vorh. Flurstück
-  vorh. Gebäude
-  gepl. Grundstücke
-  gepl. Grundstücksgrenzen
-  gepl. Straße
-  gepl. Fußweg
-  gepl. Grünflächen
-  Grenze 1. Bauabschnitt

N



Kriener Brunn

Ostbüderich

Mühlenbach

Kletterstr

Am Teigebrannt

Am der Viruskapelle

Legende

-  vorh. Flurstück
-  vorh. Gebäude
-  gepl. Grundstücke
-  gepl. Grundstücksgrenzen
-  gepl. Straße
-  gepl. Fußweg
-  gepl. Stellplätze
-  gepl. Grünflächen
-  vorh. Baum
-  gepl. Baum
-  Wegeverbindung
-  gepl. Regenrückhaltebecken
-  Wasserlauf

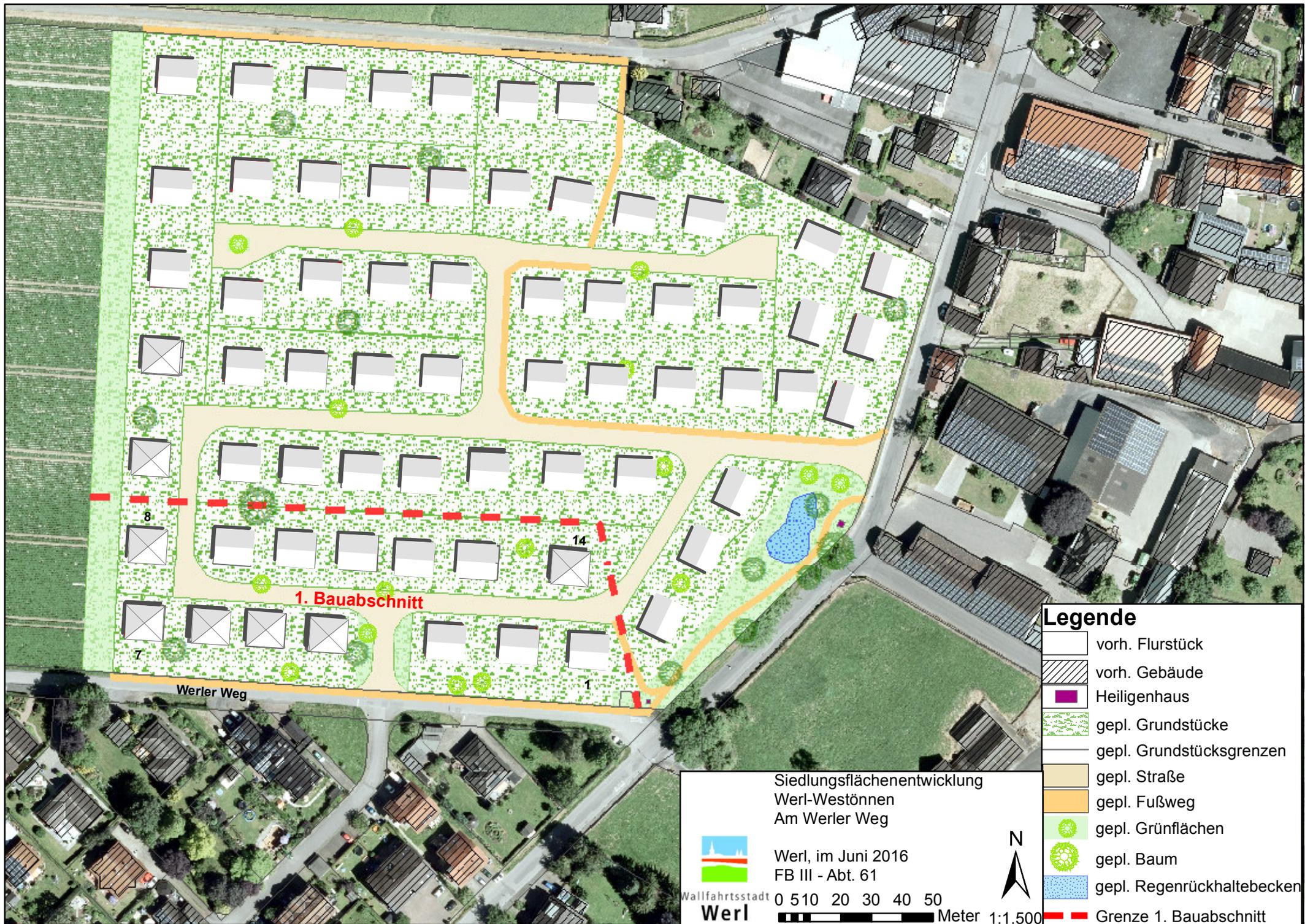
Siedlungsflächenentwicklung
 Werl-Büderich
 Am Mühlenbach/Budberger Straße

Werl, im Juni 2016
 FB III - Abt. 61

Wallfahrtsstadt
Werl

0 5 10 20 30 40 50
 Meter 1:1.500

N

1. Bauabschnitt

Werler Weg

8

14

7

1

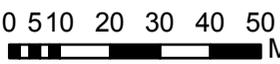
Legende

-  vorh. Flurstück
-  vorh. Gebäude
-  Heiligenhaus
-  gepl. Grundstücke
-  gepl. Grundstücksgrenzen
-  gepl. Straße
-  gepl. Fußweg
-  gepl. Grünflächen
-  gepl. Baum
-  gepl. Regenrückhaltebecken
-  Grenze 1. Bauabschnitt

Siedlungsflächenentwicklung
Werl-Westönnen
Am Werler Weg

 Werl, im Juni 2016
FB III - Abt. 61

Wallfahrtsstadt
Werl



Wallfahrtsstadt Werl	Der Bürgermeister
Mitteilung zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des	Nr. 458
<input checked="" type="checkbox"/> PBUA <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates	am 23.06.2016 am am

Datum: 09.06.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
AZ 63 - Vi		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
Abt. 63					

Titel:

Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern an der Unnaer Straße 70

Sachdarstellung:

Für das vorgenannte Bauvorhaben wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt.

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Unnaer Straße 70 die vorhandene Bebauung abzurechen und zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Im rückwärtigen Bereich ist ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten geplant. Das Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss hat eine Firsthöhe von ca. 8,05m. Das Dachgeschoss ist als Staffelgeschoss mit Walmdach geplant. Straßenbegleitend soll ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten entstehen. Das Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Walmdach hat eine Firsthöhe von ca. 10,90m.

Das Grundstück liegt gem. § 34 Abs. 1 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Demnach ist dort ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind vorrangig die absoluten Größen von Grundflächen, Geschosszahl und Höhe zu Grunde zu legen. Zusätzlich können noch Grund- und Geschossflächenzahlen in begrenzter Weise hinzugezogen werden. Hinsichtlich des Einfügens nach § 34 BauGB gelten für das Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht die Anzahl der Wohnungen eines Gebäudes.

Die „nähere“ Umgebung ist zu berücksichtigen, soweit sich zum einen die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann und zum anderen die Umgebung ihrerseits das Baugrundstück prägt.

Die Grundstücke in dem zu berücksichtigenden Quartier sind im Norden und Westen geprägt durch eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldächern und westlich durch eine zweigeschossige Reihenhausbauung. Die Firsthöhe dieser Gebäude beträgt zwischen 5,50m und 10,32m. Für die insgesamt 13 Wohnungen sind 13 Carports oder Garagen vorgesehen. Davon liegen 11 Stellplätze im rückwärtigen Bereich, größtenteils zwischen den beiden Gebäudekörpern.

Die geplante Bebauung entspricht hinsichtlich der Grundstücksausnutzung, der Geschosszahl, der Gebäudehöhe und der zu überbauenden Grundstücksfläche der umliegenden Bebauung.

Die Verwaltung beabsichtigt das geplante Vorhaben zu genehmigen.

Anlagen: Lageplan

Lageplan

M 1 : 500

Neubau von 5 bzw. 8 Wohneinheiten
59457 Werl, Unnaerstrasse 70
zum Antrag auf Vorbescheid
vom 14.03.2016

ohne örtliche Überprüfung
nach Katasterunterlagen

Flurstück	Fläche [m ²]	Grundbuch
255	2525	51797-8111

