

## Niederschrift Nr. 3/2016

über die öffentliche Sitzung des  
Planungs-, Bau- und Umweltausschusses  
am Dienstag, dem 06. September 2016, 18.00 Uhr.

Unter dem Vorsitz des Ratsherrn Eifler sind anwesend:

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

Verwaltung: Herren Canisius, Pöpsel, von der Heide und Scheibe sowie Frau Hanekrad

### I. Öffentliche Sitzung

#### **Tagesordnung:**

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

- |   |      |  |
|---|------|--|
| 1 |      | Feststellung der fristgerechten und ordnungsgemäßen Einladung sowie der Beschlussfähigkeit; Hinweis auf das Mitwirkungsverbot gem. § 31 GO   |
| 2 |      | Einwohnerfragestunde   |
| 3 | 502  | Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Werler Straße/ Strangbach"<br>hier: - Fortführung des Verfahrens gem. § 13a BauGB<br>- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB<br>- Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| 4 | 505  | 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“<br>hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB   |
| 5 | 504  | Bebauungsplan Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“<br>hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB  |
| 6 | 506  | 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Olakenweg“<br>hier: erneute Auslegung und erneute Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 a (3) BauGB  |
| 7 | 479a | Einzelhandelskonzept für die Wallfahrtsstadt Werl  |

- 8 495 Erlass einer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Lärmschutzanlage „L 969 (ehemals B1 n) zwischen Waltringer Weg und der Neheimer Straße“
- 9 489 Fahrbahnausbau Olakenweg  
hier: Freigabe der Maßnahme zur Bürgerinformation
- Anfragen
- Anträge
- 

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

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

Vor Eintritt in die Tagesordnung teilt Herr Eifler mit, dass die Verwaltung die Vorlage zum Top I/9 „Fahrbahnausbau Olakenweg“ zurückzieht und in einer der nächsten Sitzungen behandelt werden wird.

Außerdem ist der Ausschuss damit einverstanden, den Top I/8 direkt nach der Einwohnerfragestunde zu behandeln, da zu diesen Punkt mehrere Betroffene als Zuschauer erschienen sind.

**TOP I/2: Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger stellt mehrere Fragen zu dem Thema Baulandentwicklung in Werl, worauf der Vorsitzende und die Verwaltung antworten.

Zwei Bürger stellen Fragen zur TOP I/8 „Erlass einer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Lärmschutzanlage „L 969 (ehemals B1 n) zwischen Waltringer Weg und der Neheimer Straße“, worauf die Verwaltung antwortet und auf den TOP verweist, worüber anschließend beraten wird.

**TOP I/8-495: Erlass einer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Lärmschutzanlage „L 969 (ehemals B1 n) zwischen Waltringer Weg und der Neheimer Straße“**

Frau Schritt verteilte in der Sitzung eigene Gegenüberstellungen der Gutachten an den Ausschussmitgliedern in Kopieform. Nach längerer Diskussion wird dieser TOP ohne Beschlussempfehlung an den Rat weitergeleitet. Die Verwaltung nimmt mehrere Prüfaufträge in Sachen Verträge, Gutachten und Verjährung mit, die bis zur Ratssitzung zu klären sind.

**TOP I/3-502: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Werler Straße/Strangbach"**

**hier:- Fortführung des Verfahrens gem. § 13a BauGB**

- Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**
- Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

- B Es wird beschlossen,
- die Stellungnahmen der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Verfahren vorgebrachten Anregungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ zustimmend zur Kenntnis genommen (s. Anl. 1),
  - die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren),
  - die Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und
  - die Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

**Anlagen**

1. Stellungnahmen der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Verfahren vorgebrachten Anregungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zum Bebauungsplanentwurf
2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“, Stand: Aug. 2016
3. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/ Strangbach“, Stand: Aug. 2016

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/4-505: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“**

**hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Beschlussempfehlung des PBUA:

Der Rat beschließt,

- a) die Abwägung über im Verfahren eingegangene Stellungnahmen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“,
- b) die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ als Satzung gem. § 10 BauGB und
- c) die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/5-504:    **Bebauungsplan Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“  
hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB****

Beschlussempfehlung des PBUA:

Der Rat beschließt,

- a) die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen zum  
  Bebauungsplan Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“,
- b) der Bebauungsplan Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ als Satzung  
  gem. § 10 BauGB und
- c) die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 120  
  „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“.

Abstimmungsergebnis:    16 Ja-Stimmen  
                                  1 Stimmenthaltung

**TOP I/6-506:    **5. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Olakenweg“  
hier: erneute Auslegung und erneute Einholung der  
Stellungnahmen gem. § 4 a (3) BauGB****

- B    Es wird beschlossen,
- a) die Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen zum  
  Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ gem. §  
  13a BauGB,
  - b) die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes der 5. Änderung des  
  Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ einschließlich Begründung und die  
  erneute Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 a (3) BauGB.

Anlagen:

- 1. Stellungnahmen / Abwägungsvorschläge
- 2. Entwurf des Bebauungsplanes zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16  
  „Olakenweg“ mit textlichen Festsetzungen
- 3. Begründung

Abstimmungsergebnis:    16 Ja-Stimmen  
                                  1 Stimmenthaltung

**TOP I/7-479a:    **Einzelhandelskonzept für die Wallfahrtsstadt Werl****

- B    Es wird beschlossen,  
  dass auf Grundlage der von der Verwaltung gegebenen Informationen die  
  Thematik „Einzelhandelskonzept für die Wallfahrtsstadt Werl“ in den  
  Fraktionen beraten wird.

Abstimmungsergebnis:    Einstimmig

Die Thematik wird Anfang nächsten Jahres erneut aufbereitet.  
Die Präsentation in der Sitzung zu diesem Thema kann im Internet eingesehen  
werden unter:

<https://www.werl.de/rathaus/planenundbauen/stadtplanung/index.php>

## **Anfragen:**

Die Anfragen des Herrn Westervoß zu zwei Baugebieten in Hilbeck werden von der Verwaltung beantwortet, ebenso seine Nachfrage zur Instandsetzung Heideweg.

Die Anfrage des Herrn Sprengers in Sachen Bauleitverfahren Stabilo wird von der Verwaltung beantwortet. Seine Anfrage zum Thema Straßenreinigung wird auf den Betriebsausschuss bzw. dem Werksleiter des KBW's verwiesen.

Ende der Sitzung: 20:20 Uhr

gez. Eifler  
Vorsitzender  
Datum: 07.10.2016

gez. Hanekrad  
Schriftführerin  
Datum: 04.10.2016

Kenntnis genommen:

gez. Grossmann  
Bürgermeister  
Datum: 05.10.2016

**Bebauungsplan Nr. 122 der Wallfahrtsstadt Werl „Werler Straße/Strangbach“**  
frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 06. Juli 2016 bis 05. August 2016

**Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf gem. § 3 (1) BauGB**

Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	Stellungnahmen der Wallfahrtsstadt Werl
keine	keine

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Bebauungsplanentwurf eine Stellungnahme abgegeben.

Ifd. Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange		Schreiben vom:	Anregungen/ Bedenken
1.	Geologischer Dienst NRW	Landesbetrieb	08.07.2016	ja
2.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 51 Landschaftspflege	11.07.2016	ja
3.	PLEdoc GmbH	Leitungsauskunft	11.07.2016	ja
4.	LWL-Archäologie für Westfalen	Außenstelle Olpe	20.07.2016	ja
5.	Kreis Soest - Die Landrätin	Koordinierungsstelle Regionalentwicklung	04.08.2016	ja
6.	Thyssengas GmbH	Integrity Management und Dokumentation	07.07.2016	nein
7.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 53 - Immissionsschutz	08.07.2016	nein
8.	Westnetz GmbH	Regionalcenter Arnsberg Abt. V-AP	11.07.2016	nein
9.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 25 - Verkehr	12.07.2016	nein
10.	Bezirksregierung Arnsberg	Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	13.07.2016	nein
11.	Gelsenwasser	Betriebsdirektion	13.07.2016	nein
12.	Stadtverwaltung Hamm		13.07.2016	nein
13.	GASCADE Gastransport GmbH	Abt. GNL	18.07.2016	nein
14.	Unitymedia NRW GmbH		19.07.2016	nein
15.	Landesbetrieb Straßenbau NRW	Niederlassung Hamm	20.07.2016	nein
16.	Evangelische Kirche von Westfalen	- Baureferat der EkvW -	21.07.2016	nein
17.	Lippeverband	Abteilung Asset Management	02.08.2016	nein
18.	Industrie- und Handelskammer Arnsberg		05.08.2016	nein

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von Nr. 6 bis Nr. 18 haben weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.  
Es wird auf den Abdruck der Schreiben verzichtet.

Die Träger öffentlicher Belange von Nr. 19 bis Nr. 41 haben keine Stellungnahme abgegeben.

<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Behörde / Träger öffentlicher Belange</b>		<b>Schreiben vom:</b>	<b>Anregungen/ Bedenken</b>
19.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 35 Städtebau		
20.	BRS Busverkehr Ruhr-Sieg GmbH	RegioCenter Ruhr-Sieg		
21.	Deutsche Telekom Technik GmbH	TI NL West PuB 4L Meschede		
22.	Einzelhandelsverband	für das südöstl. Westfalen		
23.	Freiwillige Feuerwehr	(Beauftragter für Brandschutz)		
24.	Gemeindeverband	Kath. Kirchengemeinden Hellweg		
25.	Gewässerschutzbeauftragter der Wallfahrtsstadt Werl	und Betriebsleitung KBW		
26.	Handwerkskammer Dortmund			
27.	Kreispolizeibehörde	Direktion Verkehr Führungsstelle		
28.	Landesbetrieb Straßenbau NRW	Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift		
29.	Landschaftsverband Westfalen-Lippe	Amt für Denkmalpflege in Westfalen		
30.	Regionalverkehr	Ruhr-Lippe GmbH		
31.	Stadtwerke Werl			
32.	Klaus Juchheim & Werner Siedhoff	ÖBVI öffentlich bestellte Vermessungs-Ingenieure		
33.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 20 Finanzen		
34.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 30 Recht und Immobilien		
35.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 32 Sicherheit und Ordnung		
36.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 61 Stadtplanung, Straßen und Umwelt		
37.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 63 Bauordnung und Hochbau		
38.	GWS - Gesellschaft für Wirtschaftsförderung	und Stadtentwicklung mbH		
39.	KBW - Kommunalbetrieb Werl	Abt. 81.1 Betriebshof		
40.	KBW - Kommunalbetrieb Werl	Abt. 81.3 Grünflächen / Forst und Friedhöfe		
41.	Karl-Wilhelm Westervoß	Ortsvorsteher Hilbeck		

<b>Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gem. § 4 (1) BauGB</b>	<b>Stellungnahmen der Wallfahrtsstadt Werl</b>
<p><b>1) Geologischer Dienst NRW</b> Schreiben vom 08.07.2016</p> <p>Für die Darstellung der Schutzgüter Boden und Wasser empfehle ich den folgenden Umfang und Detaillierungsrad in der Umweltprüfung. Zudem gebe ich Hinweise zur Ingenieurgeologie und zur Verwendung von Mutterboden:</p> <p><b>Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden:</b></p> <p>Es sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Bodenbezogene abiotische Ausgleichsmaßnahmen sind unter Umständen notwendig:</p> <p>a) Auskunftssystem BK50 mit Karte der schutzwürdigen Böden, 1 CD-ROM, Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb', Krefeld, 2004 ISBN 3-86029-709-01. <a href="http://www.gd.nrw.de/g_bkSwB.htm">http://www.gd.nrw.de/g_bkSwB.htm</a></p> <p>b) Zur kostenfreien WMS-Version (TIM - online Kartenserver) und zur Schutzwürdigkeitsauswertung siehe Hinweise unter <a href="http://www.gd.nrw.de/zip/g_bk50hinw.pdf">http://www.gd.nrw.de/zip/g_bk50hinw.pdf</a> <a href="http://www.gd.nrw.de/zip/g_bkswb.pdf">http://www.gd.nrw.de/zip/g_bkswb.pdf</a></p> <p><b>Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Wasser:</b></p> <p>a) Für den Untersuchungsraum sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser (u.a. Siepen, Quellen, Brunnen in WSG) einschließlich der Sickerwasserdynamik u.a. zu beschreiben.</p> <p>b) Zu bewerten ist die Schutzbedürftigkeit / Schutzfähigkeit des Schutzgutes Wasser bzw. die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit (Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten). Dabei ist der Grundwasserflurabstand, die Sickerwasserrate und die Mächtigkeit (Boden-) Substrat als Filterschicht für das Sickerwasser zu beachten.</p> <p>c) Beim Eingriff in den Untergrund ist der hydrogeologische Aufbau zu beschreiben: Bedeutungsvolle Grundwasserleiter sind aus hydrogeologischer Sicht in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und ggfs. weiterzuentwickeln.</p>	<p>Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 wird nach § 13 a (beschleunigtes Verfahren) fortgeführt.</p> <p>Nach § 13a (2) Nr. 1 gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden. Zudem gelten die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass das Erfordernis eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft entfällt.</p>



<p><b>Ingenieurgeologie:</b> Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Im Plangebiet ist mit Grundwasser zu rechnen. Bei tiefgründigen Bauwerken sind eventuell geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen und entsprechende Vorschriften nach DIN zu beachten (z.B. bei der Bauwerksgründung). Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6-Bergbau und Energie in NRW, zu stellen.</p> <p><b>Mutterboden:</b> Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.</p>	<p>Die Ausführungen werden als Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Ausführungen werden als Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
<p><b>2) Bezirksregierung Arnsberg, Natur- und Landschaftsschutz</b> Schreiben vom 11.07.2015</p> <p>Die planerischen Zielvorstellungen der Stadt Werl sehen 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. Die überplante Fläche ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und HSK als Bereich für den allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dargestellt. Im FNP ist der überplante Bereich als Dorfgebiet, Grünfläche und Fläche für den Gemeindebedarf dargestellt.</p> <p><u>Schutzgebiete</u></p> <p>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>Bei der vorgelegten Planung wird großzügig Freiraum in Anspruch genommen und somit die Chance vertan, innerörtliche Freiflächen zu schonen, zu erhalten und zu entwickeln. Durch die Intensivierung der Bebauung geht Freifläche verloren.</p>	

<p>Im nachfolgenden Verfahren sollte daher auf eine sinnvolle Begrünung z.B. Anpflanzung von Bäumen geachtet werden.</p> <p>Aus ökologischer Sicht sollten auch die Uferbereiche des Strangbaches durch entsprechende Maßnahmen verbessert werden. Bei der jetzigen Planung verläuft das MD direkt an der Uferzone entlang. Insofern entspricht die vorgelegte Planung nicht den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege.</p> <p><u>Eingriffsregelung</u></p> <p>Bei Realisierung der Planung sind die Eingriffe gemäß § 14-18 BNatSchG auszugleichen.</p> <p>Vorstehende Stellungnahme ergeht nur aus landschaftspflegerischer Sicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, in dem im Süden entlang des Strangbaches eine Grünfläche mit 7 m Breite festgesetzt wird. Im Norden grenzen ein festgesetzter Fuß- und Radweg sowie eine ausgewiesene Grünfläche an den Strangbach an. Durch diese Festsetzungen ergibt sich ein großzügiger Uferbereich, der von Bebauung freigehalten wird.</p> <p>Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 wird nach § 13a (beschleunigtes Verfahren) fortgeführt. Nach § 13a (2) Nr. 4 gelten die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass das Erfordernis eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft entfällt.</p>
<p><b>3) PLEdoc GmbH</b> Schreiben vom 11.07.2016</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. Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li><li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li><li>• Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg</li><li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li><li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li><li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li><li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li><li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li><li>• Viatel GmbH, Frankfurt</li></ul>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der markierten Flächen des von der PLEdoc GmbH beigefügten Übersichtsplanes.</p>

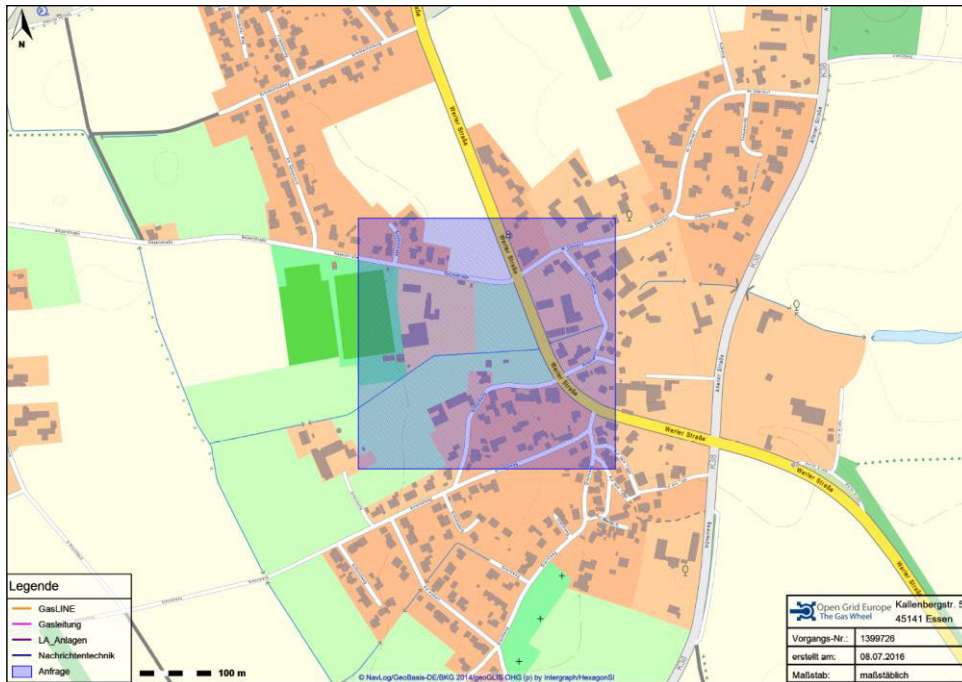
Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

#### Übersichtsplan



Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Planexterne Flächen sind nicht betroffen. Die PLEdoc GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### 4) LWL – Archäologie für Westfalen

Schreiben vom 20.07.2016

Das Vorhaben betrifft den in ur- und frühgeschichtlicher Zeit intensiv besiedelten Hellwegraum. Aus diesem Raum liegen uns insgesamt zahlreiche archäologische Funde und Fundstellen vor. So sind auch aus der Umgebung Hilbecks bereits einige archäologisch Fundstellen bekannt (vgl. beigegebene Kartierung).

Dabei handelt es sich um steinzeitliche, neolithische, vorgeschichtliche, kaiserzeitliche, mittelalterliche Lesefundstellen, eine Lesefundstelle unbekannter Zeitstellung, einen Münzfund, einen Brunnen, das Haus Hilbeck und Verdachtsflächen aufgrund von Luftbildbefunden.

Darüber hinaus sind uns aus älteren Unterlagen Urnenfunde unbestimmter Zeitstellung bekannt, die in Hilbeck im Jahre 1881 bei Erdarbeiten entdeckt wurden. Da es sich um mehrere Urnenreste gehandelt hat, ist davon auszugehen, dass die damaligen Erdarbeiten einen größeren Urnenfriedhof angeschnitten haben. Allerdings ist die Lage dieses Friedhofes nicht bekannt, denn in den Unterlagen wird als Fundort lediglich „Hilbeck“ und keine exaktere Lokalisierung genannt.

Aufgrund der zahlreichen, bereits bekannten Fundstellen in der Umgebung ist nicht auszuschließen, dass sich auch innerhalb des Plangebietes Bodendenkmalsubstanz erhalten hat. Zudem könnte der Urnenfriedhof im Planbereich liegen und/oder auch eine zu dem Urnenfriedhof gehörende Siedlung im Vorhabenbereich liegen.

Im ungünstigsten Fall könnte es somit erst während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommen, was dann zu zusätzlichen Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten führen würde. Denn nach dem OVG-Urteil Münster 10 A 2611/09 vom 20.09.2011 (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 aufschiebenden Wirkungen führen, die für durchgeplante Bauvorhaben erhebliche Konsequenzen haben würden.

Um dies zu verhindern wäre es im nächsten Jahr möglich, mit Mitarbeitern unseres Hauses mittels einiger Baggerschnitte, die archäologische Situation im Plangebiet bereits vorab zu klären und so frühzeitig Planungssicherheit herzustellen. Diese Maßnahme könnte im nächsten Jahr durch uns finanziert werden.

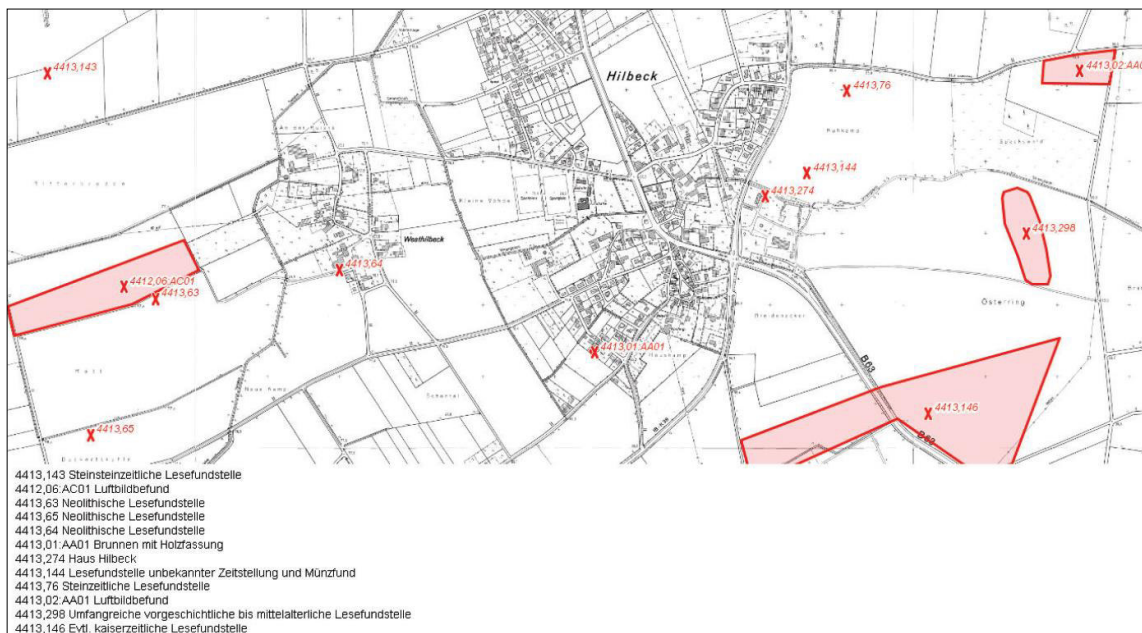
Anhand der Ergebnisse dieser Maßnahme würden wir dann über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen entscheiden.

Die Ausführungen werden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind nähere archäologische Untersuchungen nicht vorgesehen. Im Bebauungsplanentwurf wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde im Geltungsbereich nicht auszuschließen sind und deshalb vor Beginn der Planumsetzung bzw. im Vorfeld von Baumaßnahmen das Plangebiet in Abstimmung mit dem LWL-

Wir bitten Sie, uns Ihre Entscheidung über das vorgeschlagene Vorgehen mitzuteilen. Für Rückfragen und die mit Sicherheit noch notwendigen Abstimmungsgespräche stehen wir gerne zur Verfügung.

#### archäologische Fundstellen



Archäologie für Westfalen anhand einiger Bagger-schnitte archäologisch untersucht und anhand der Ergebnisse über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen entschieden werden sollte.

Der LWL-Archäologie für Westfalen wird im weiteren Verfahren beteiligt.

#### 5) Kreis Soest - Die Landrätin

Schreiben vom 04.08.2016

In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass die beabsichtigte Planung nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Das erforderliche Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist augenscheinlich noch nicht eingeleitet worden; es sollte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Werler Straße/Strangbach" bestehen aus der Sicht des Immissionschutzes keine Bedenken.

Besondere Nebenbestimmungen und Anregungen werden nicht vorgeschlagen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 wird nach § 13 a (beschleunigtes Verfahren) fortgeführt. Gem. § 13a (2) Nr. 2 wird der Flächen-nutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zum jetzigen Stand der Planung folgende Hinweise:

Durch die Planung soll eine innerörtliche Grünlandfläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Ökologisch relevant ist neben der allgemeinen Problematik der zunehmenden Bodenversiegelung die geplante „Grünlandinanspruchnahme“.

Ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz fehlt und soll laut Begründung im weiteren Verfahren erstellt werden.

#### Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen.

Das NATURA 2000-Gebiet, Europäisches Vogelschutzgebiet Hellwegbörde befindet sich mehr als 1500 m entfernt. Mit der Aufstellung des Beb.-Planes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ kann es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen.

Der Landschaftsplan Werl sieht Siedlungsraum vor und steht damit nicht entgegen.

#### Eingriffsregelung

Das Vorhaben führt zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und ist daher als Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 4 ff. LG NW zu bewerten.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Dies ist in Bezug auf den einzeln stehenden Baum im nördlichen Planungsbereich gewährleistet. Der Erhalt des Baumes ist festgesetzt. Dieser Baum ist der Rest einer Baumhecke, die nur noch in wenigen Bestandteilen erhalten ist und mit vorliegender Planung revitalisiert werden könnte.

Für den Erhalt und die Entwicklung des Strangbaches ist die Festsetzung einer Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) dargestellt. Um den vorhandenen Gehölzbestand entlang des Gewässers mit zu erfassen und dauerhaft zu erhalten, sollte diese Fläche in südlicher Richtung vergrößert werden (siehe auch Hinweis der Unteren Wasserbehörde).

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 wird nach § 13 a (beschleunigtes Verfahren) fortgeführt.

Nach § 13a (2) Nr. 1 gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden. Zudem gelten die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass das Erfordernis eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft entfällt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Flächen für Gehölze und Bäume durchgrünen das Gebiet und bieten die Möglichkeit, die frühere Baumhecke zu rekonstruieren.

Der Anregung wird gefolgt, in dem im Süden entlang des Strangbaches eine Grünfläche mit 7 m Breite festgesetzt wird. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m zur ausgewiesenen Grünfläche festgesetzt.

Gleichzeitig sollte die Baulinie auf die Höhe der vorhandenen Gebäude nach Süden verschoben werden.

Im Weiteren sollte zur Vermeidung von Schäden an Natur und Landschaft der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes geprüft werden.

#### Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.

Eigene Daten über geschützte Arten liegen hier nicht vor. Im Umfeld des Vorhabensbereichs sind Biotope, wie Ufergehölze, Bachbereich etc. vorhanden, die bestimmte Arten erwarten lassen.

Die Untere Wasserbehörde äußert vorbehaltlich Bedenken und gibt folgende Hinweise:

Für die erforderliche Regenklär- und -Regenrückhaltung sind entsprechend ausreichende Flächen im Bebauungsplan zu sichern und darzustellen.

Am südlichen Ufer des Strangbaches ist zwischen Böschungsoberkante und angrenzenden Grundstücken ein ca. 3-5 m breiter Uferstreifen vorzusehen.

Der Anregung wird gefolgt, in dem im Bebauungsplanentwurf festgesetzt ist, dass die Linde im Bereich des Gasthofes „Lindenschänke“ zu erhalten ist.

Eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) wurde vorgenommen.

Bei konkreten Bauvorhaben werden Maßnahmen zur Regenklär- und Regenrückhaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Der Anregung wird gefolgt. Wie oben beschrieben ist südlich des Strangbaches eine Grünfläche mit 7 m Breite festgesetzt. Die Baugrenze ist in einem Abstand von 3 m zur Grünfläche festgelegt. Baukörper können in einem Mindestabstand von 10 m zur jetzigen Böschungsoberkante errichtet werden.

# Bebauungsplan Nr. 122 "Werler Straße/Strangbach" gem. § 13a BauGB



## 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 Baugesetzbuches 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

Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

## (2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. sonstige Wohngebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. nachfolgende Liste) sowie nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Nicht zulässig sind gem. § 5 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO
7. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
8. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
9. Gartenbaubetriebe,
10. Tankstellen.

Nicht zulässig sind Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO.

Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente:

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

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

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

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

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB

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

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

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

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

Gewässer: Strangbach

## HINWEISE

### IMMISSIONSSCHUTZ

Im Bereich der festgesetzten überbaubaren Flächen ist bei einem konkreten Bauvorhaben aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 63 und den damit verbundenen Straßenverkehrslärm im Baugenehmigungsverfahren gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Die Norm DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) liegt bei der Stadtverwaltung Werl (Rathaus, Fachbereich III – Planen, Bauen und Umwelt) zur Einsichtnahme für jedermann bereit.

### Artenschutz

Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG zu beachten. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

### Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

1. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder 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.
2. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
3. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
4. Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

### Denkmalschutz und -pflege

Aufgrund zahlreicher, bereits bekannter Fundstellen in der Umgebung des Plangebietes ist nicht auszuschließen, dass sich auch innerhalb des Geltungsbereiches Bodendenkmalsubstanzen erhalten hat. Vor Beginn der Planumsetzung bzw. im Vorfeld von Baumaßnahmen sollte das Plangebiet in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen anhand einiger Baggerschnitte archäologisch untersucht und anhand der Ergebnisse über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen entschieden werden. Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (Kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) ist nach § 16 (4) DSchG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am 23.06.2016 beschlossen worden.

Werl, den

-----  
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.06.2016 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 23.06.2016 durch Anhörung in der Zeit vom 06.07.2016 bis einschl. 05.08.2016 durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 28.06.2016 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 05.07.2016 zur Unterrichtung und Äußerung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.08.2016 gebeten.

Werl, den

-----  
Bürgermeister

## VERFAHREN NACH § 13a BauGB

Die Fortführung des Bauleitverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am ..... beschlossen worden.

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

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

Werl, den

-----  
Bürgermeister

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)

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

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

## SATZUNGSBESCHLUSS

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

## PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage, Stand Juli 2016, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

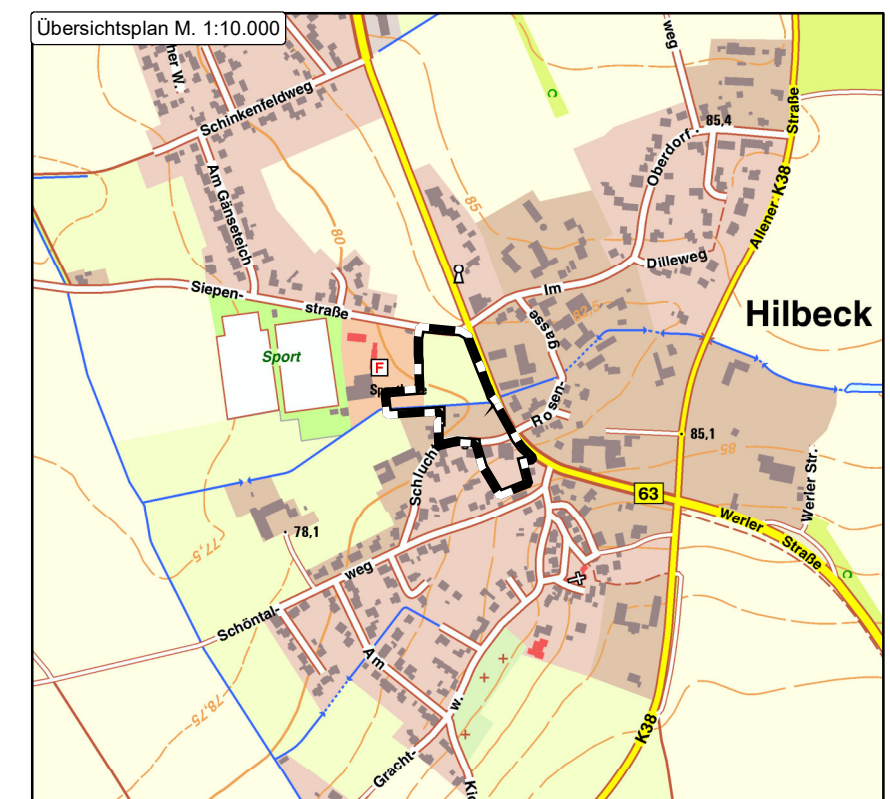
Werl, den

-----  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan Nr.122 „Werler Straße / Strangbach“ wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den

i.A.

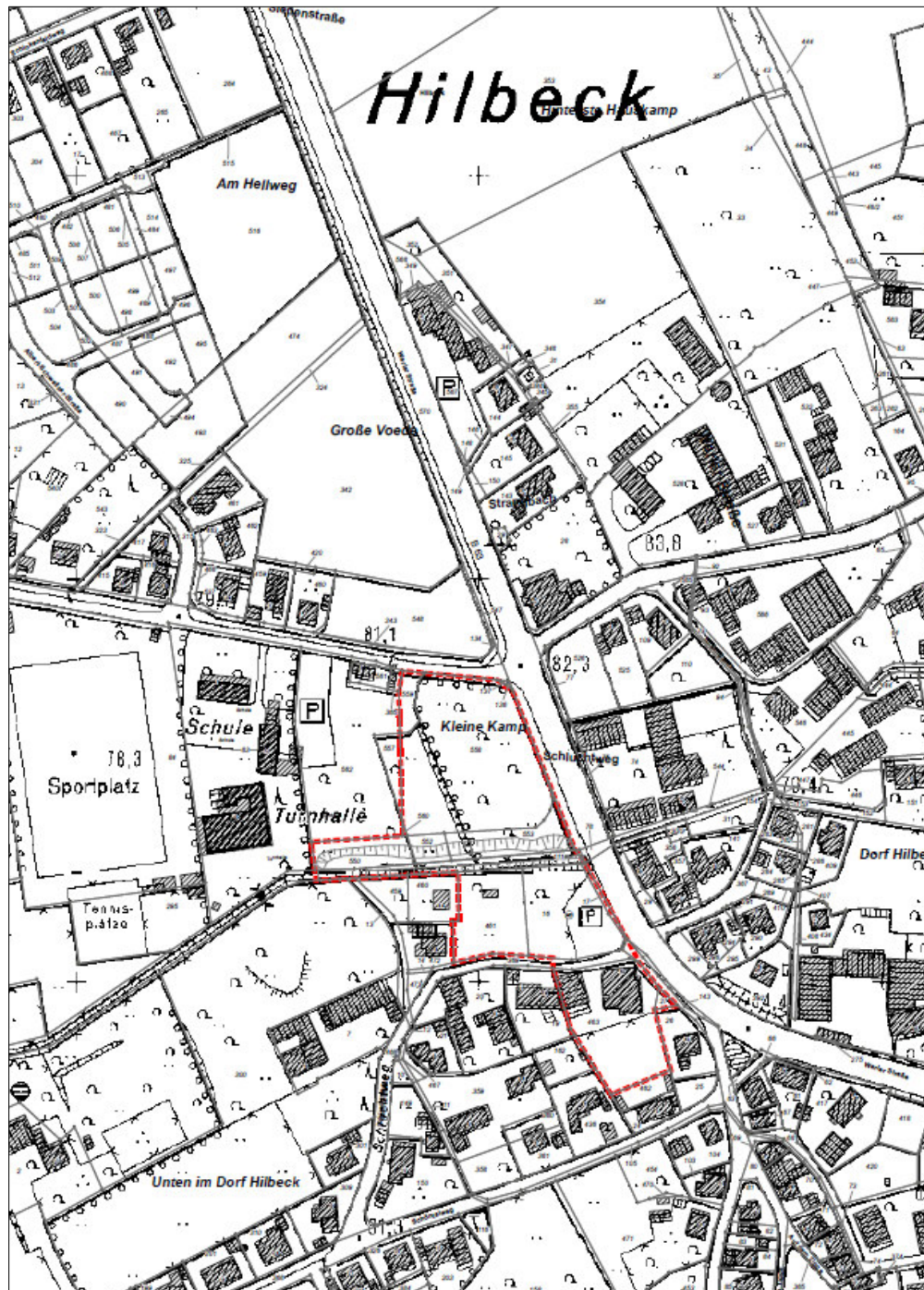


# Bebauungsplan Nr. 122 "Werler Straße/Strangbach" gem. § 13a BauGB Entwurf



# ENTWURF DER BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“  
gem. § 13a BauGB



## **ENTWURF DER BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB**

#### **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>3</b>
	2.1 Regionalplan	3
	2.2 Flächennutzungsplan	4
<b>3</b>	<b>Ausgangslage, Planungsziele und -inhalte</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>
	5.1 Verkehr	8
	5.2 Entwässerung	8
<b>6</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>8</b>
	6.1 Flächenbilanzierung	8
	6.2 Artenschutz	8
<b>7</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>9</b>
	7.1 Altlasten, Abfallwirtschaft/Bodenschutz	9
	7.2 Denkmalschutz	9
<b>8</b>	<b>Allgemeine Hinweise</b>	<b>11</b>
	8.1 Immissionsschutz	11
	8.2 Artenschutz	11
	8.3 Altlasten, Abfallwirtschaft/Bodenschutz	11
	8.4 Denkmalschutz	12

## BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122“ Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB

# Begründung

## 1 Lage des Plangebietes

Die ca. 13.800 m<sup>2</sup> große Fläche liegt westlich an der Bundesstraße 63 im Werler Ortsteil Hilbeck. Westlich des Plangebietes befinden sich Anlagen für den Gemeinbedarf - eine Mehrzweckhalle, ein Feuerwehrgerätehaus, Sportplätze und eine ehemalige Grundschule. Im Norden grenzt die Siepenstraße mit Wohnbebauung und Ackerfläche an das Gebiet (s. Abb. 1, Geltungsbereich). Im Süden befindet sich ebenfalls Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst Flächen entlang der Werler Straße, den Bereich des Strangbaches und eine Arrondierungsfläche südlich des Schluchtweges.

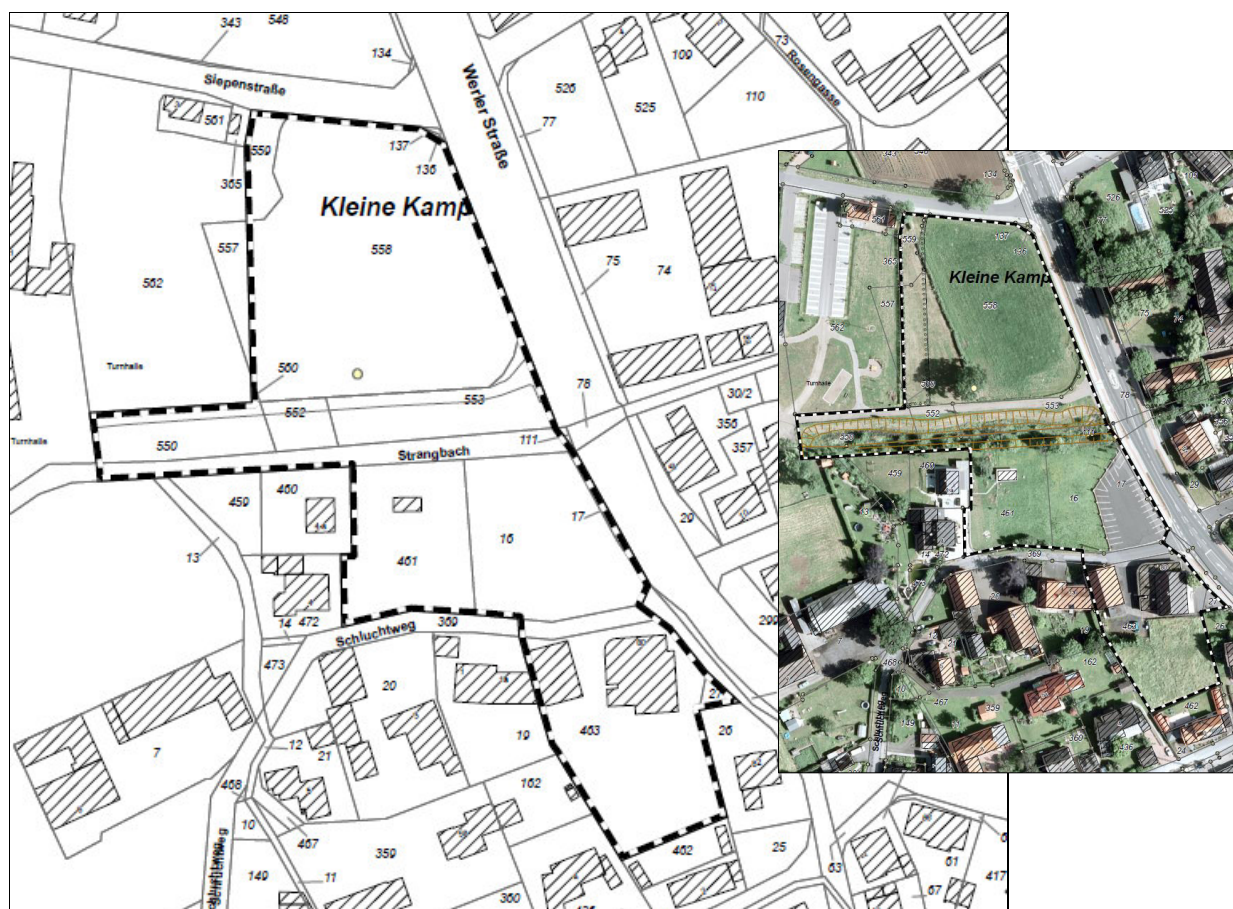


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122

## 2 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

### 2.1 Regionalplan

Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt für das Gebiet einen allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

## BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 ein Dorfgebiet, eine Fläche für den Gemeinbedarf und eine Grünfläche dargestellt. Für die Bereiche, in denen der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

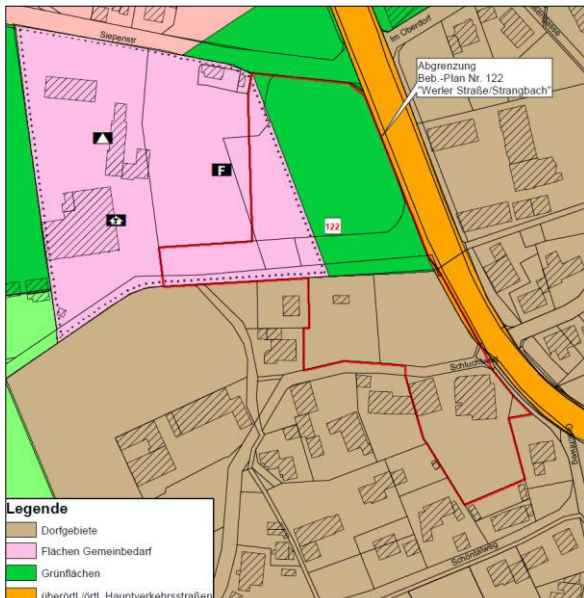


Abb. 2 Auszug aus dem FNP

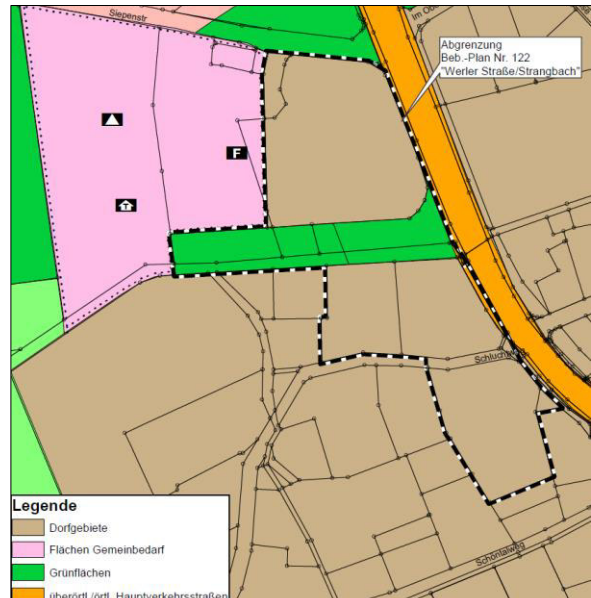


Abb. 3 Anpassung des FNP

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ werden Teile der Gemeinbedarfsfläche und der Grünfläche in ein Dorfgebiet umgewandelt. Die dargestellte Grünfläche im Bereich des Strangbaches bleibt erhalten und wird in westliche Richtung durch Umwandlung des südlichen Teils der Gemeinbedarfsfläche in eine Grünfläche erweitert.

### 3 Ausgangslage, Planungsziele und -inhalte

Der Wallfahrtsstadt Werl wurden zwei Anfragen zur Ansiedlung von Tankstellen an der B 63, Werler Straße, im Ortsteil Hilbeck vorgelegt.

Die Standorte der beiden Vorhaben (Siepenstraße/B 63 - zwischen Siepenstraße und Strangbach und Schluchtweg/B 63 - Parkplatz der ehemaligen „Lindenschänke“) liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Der Antrag zur Errichtung einer Tankstelle auf dem Parkplatz der ehemaligen „Lindenschänke“ wurde zurückgenommen.

Wie aus der nachfolgenden Abbildung 3 ersichtlich ist, liegt das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hilbeck und ist aus planungsrechtlicher Sicht gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Für einen Teilbereich besteht die Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils seit dem 04.06.1993. Durch die 1. Ergänzungssatzung vom 20.09.1999 wurde das Gebiet an der Siepenstraße in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen und u.a. eine überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB festgesetzt.

## BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Werler Straße/Strangbach" gem. § 13a BauGB

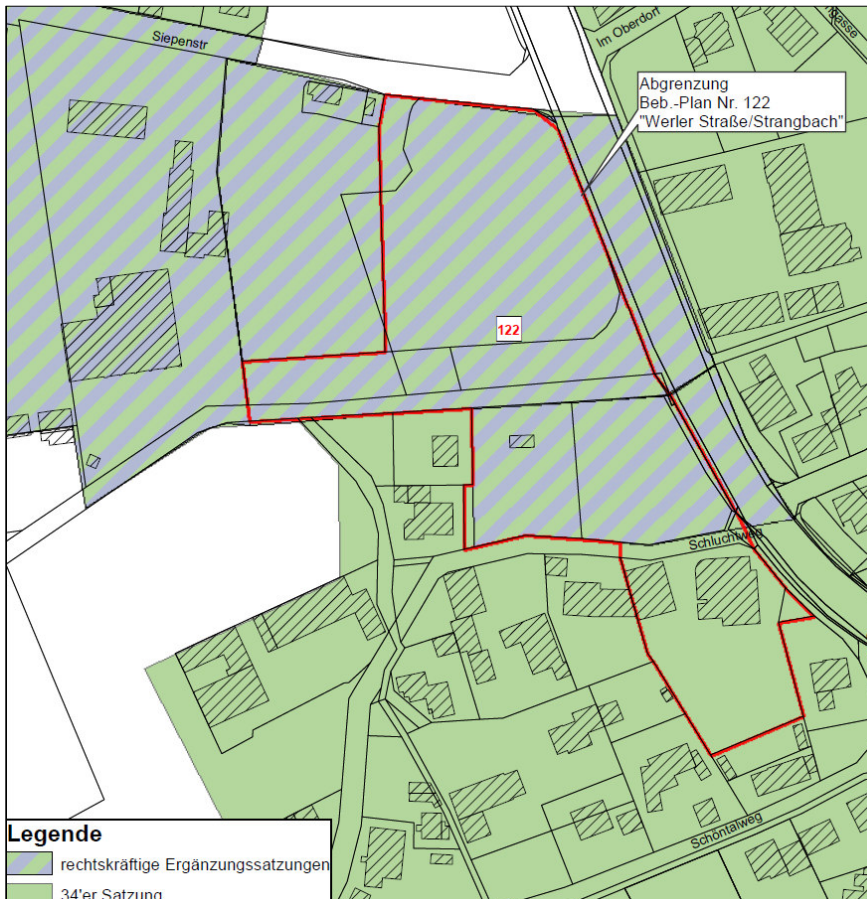


Abb. 4: Innenbereich

Aus der Kurzbegründung zur 1. Ergänzungssatzung geht hervor, dass Planungsanlass war, Flächen für den Gemeinbedarf und Wohnbauflächen auszuweisen, mit der Zielsetzung, neben Gemeinschaftseinrichtungen eine verstärkte Wohnbebauung mit nichtstörenden Gewerbebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen zu entwickeln. Es wurde das Ziel verfolgt, eine neue „Ortsmitte“ an der Bundesstraße 63/Ecke Siepenstraße mit einer Sparkassenfiliale, Wohnbebauung, Gemeinschaftshalle und einer Spiel- und Begegnungsfläche zu entwickeln. Weiterhin war die Ansiedlung eines kleinteiligen Supermarktes angedacht.

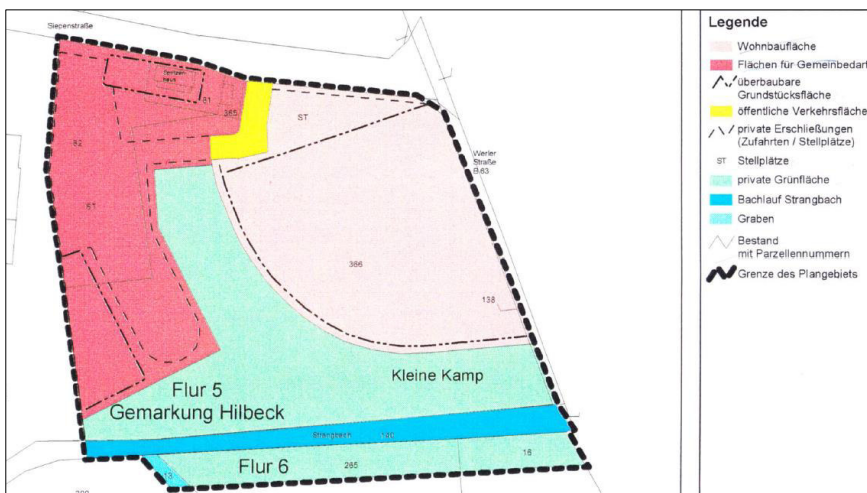


Abb. 5: 1. Ergänzungssatzung

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122“ Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB**

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 bis 24 Tsd. Fahrzeuge/Tag) wird sich zukünftig durch den geplanten Weiterbau der Bundesautobahn (BAB) 445 entspannen. Durch den Bau einer Tankstelle würden die planerischen Ziele jedoch nicht unterstützt. Es ist zu befürchten, dass nach dem Weiterbau der BAB 445 der Tankstellenstandort nicht mehr rentabel betrieben werden kann und ein Leerstand folgen würde.

Die planerischen Zielvorstellungen sehen jedoch eine nachhaltige Nutzung für die zentral gelegene Fläche vor. Es wird eine Entwicklung angestrebt, durch die die beiden Siedlungsbereiche in Hilbeck zusammenwachsen. Gemeinschaftseinrichtungen, Dienstleistungs- und Wohnbereiche können dazu beitragen.

Vor diesem Hintergrund ist die Durchführung eines qualifizierten Bauleitplanverfahrens vorgesehen, um die Entwicklung dieses Bereiches unter Einbeziehung der Öffentlichkeit zu steuern.

### Planungsziele

Im Bebauungsplan ist ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Der bestehende Grünbereich des Strangbaches und die vorhandenen Verkehrsflächen werden durch den Bebauungsplan gesichert.

Für eine nachhaltige Nutzung des Gebietes sind Wohnen, Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. nachfolgende Liste) sowie nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel, nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für den Gemeinbedarf zulässig.

Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente:

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

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122“ Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB**

- Werkzeuge
- Zäune
- Matratzen
- Tierfutter

Nicht zulässig sind entsprechend des vorgesehenen Gebietscharakters 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 Verfahrensablauf**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach gem. § 2 (1) BauGB gefasst und die Freigabe der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB im Amtsblatt vom 28. Juni 2016 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch öffentliche Auslegung der Unterlagen im Zeitraum vom 06. Juli 2016 bis einschl. 05. August 2016 erfolgt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 05.07.2016 um Stellungnahme bis zum 05. August 2016 gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen weisen nicht darauf hin, dass das Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Es hat sich gezeigt, dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt werden, so dass der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt wird. Nach § 13a (2) Nr. 1 gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) sowie von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) abgesehen werden. Zudem gelten die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass das Erfordernis eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft entfällt.

## **BEGRÜNDUNG**

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122“ Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB

### **5 Erschließung**

#### 5.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Werler Straße gesichert. Die innere Erschließung erfolgt über die Siepenstraße und dem Schluchtweg.

#### 5.2 Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser kann in die entsprechenden Kanäle der Siepenstraße bzw. der Werler Straße eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser kann entweder in den, in der Werler Straße vorhandenen Kanal eingeleitet oder dem Vorfluter Strangbach zugeführt werden. Es ist erforderlich, das Niederschlagswasser vor Einleitung in den Strangbach in ein Regenklär- und Regenrückhaltebecken zu führen, da eine Direkteinleitung in den Strangbach wasserrechtlich nicht erlaubt ist.

### **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 Flächenbilanzierung

Gegenüber der ursprünglichen Planung (Detailplan zur 1. Ergänzungssatzung) ist der Anteil überbaubarer Fläche ca. 600 m<sup>2</sup> geringer, was dem Anteil an Grünfläche zu Gute kommt. Aus ökologischer Sicht ist der zu erwartende Umfang der Eingriffe in Natur und Landschaft bei Umsetzung der jetzigen Planung geringer als er bei Realisierung der bisher geltenden Planung wäre.

#### 6.2 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) wurde vorgenommen. In der artenschutzrechtlichen Prüfung ist Folgendes beschrieben:

Die Fläche liegt westlich der Bundesstraße (B) 63 im Innenbereich von Hilbeck. Östlich der B 63 und südlich des Plangebietes grenzt Bebauung an. Westlich befinden sich Anlagen für Gemeinbedarf (Mehrzweckhalle, Feuerwehrgerätehaus, Sportplätze). Im Norden befindet sich die Siepenstraße mit einer angrenzenden innerörtlichen Ackerfläche. Der Strangbach verläuft mittig durch das Plangebiet. Die vorhandenen Biotopstrukturen weisen eine geringe Artenvielfalt auf. Die Nutzung der Umgebung führt im Plangebiet zu Störeinflüssen für das Artenleben.



## **BEGRÜNDUNG**

### **zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122“ Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB**

Es ist ein Dorfgebiet mit den Nutzungen: Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und Anlagen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Der vor einigen Jahren renaturierte Bereich des Strangbaches wird durch Festsetzung gesichert. Durch Ausweisung einer Pufferzone soll die ökologische Situation verbessert werden. Weitere festgesetzte Flächen für Gehölze und Bäume durchgrünen das Gebiet und bieten die Möglichkeit eine frühere Baumhecke zu rekonstruieren. Der neue Grünbestand bietet im Zusammenhang mit dem Strangbach Lebens- und Rückzugsräume für Arten und verbessert die Strukturvielfalt. Vorhandene Bausubstanz wird nicht beseitigt. Die neuen Bauflächen betreffen bereits versiegelte Bereiche oder Mähwiesen mit intensiver Nutzung.

Nach LINFOS (02.06.2016) sind keine schutzwürdigen Bereiche oder planungsrelevante Arten auf der Fläche oder im Umfeld von 300 m vorhanden. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass keine Auswirkungen auf das Artenleben entstehen.

Im Ergebnis dieser Vorprüfung ist nicht zu erwarten, dass Verbote des § 44 BNatSchG bei Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden.

## **7 Sonstige Belange**

### **7.1 Altlasten, Abfallwirtschaft/Bodenschutz**

#### *Altlasten*

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

#### *Bodenschutz*

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Im Plangebiet ist mit Grundwasser zu rechnen. Bei tiefgründigen Bauwerken sind eventuell geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen und entsprechende Vorschriften nach DIN zu beachten (z. B. bei der Bauwerksgründung). Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 - Bergbau und Energie in NRW, zu stellen.

Es wird auf den Punkt 8.3 unter Allgemeine Hinweise verwiesen.

### **7.2 Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich im, in ur- und frühgeschichtlicher Zeit intensiv besiedelten Hellwegraum. Aus diesem Raum liegen dem LWL-Archäologie für Westfalen zahlreiche archäologische Funde und Fundstellen vor. So sind auch aus der Umgebung Hilbecks bereits einige archäologische Fundstellen bekannt (s. Abb. 6 Kartierung archäologischer Fundstellen). Dabei handelt es sich um steinzeitliche, neolithische, vorgeschichtliche, kaiserzeitliche, mittelalterliche Lesefundstellen, eine Lesefundstelle unbekannter Zeitstellung, einen Münzfund, einen Brunnen, das Haus Hilbeck und Verdachtsflächen aufgrund von Luftbildbefunden.

Darüber hinaus sind aus älteren Unterlagen Urnenfunde unbestimmter Zeitstellung bekannt, die in Hilbeck im Jahre 1881 bei Erdarbeiten entdeckt wurden. Da es sich um mehrere Urnenreste gehandelt hat, ist davon auszugehen, dass die damaligen Erdarbeiten einen größeren Urnenfriedhof angeschnitten haben. Aller-

## BEGRÜNDUNG

### zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122“ Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB

dings ist die Lage dieses Friedhofes nicht bekannt, denn in den Unterlagen wird als Fundort lediglich „Hilbeck“ und keine exaktere Lokalisierung genannt.

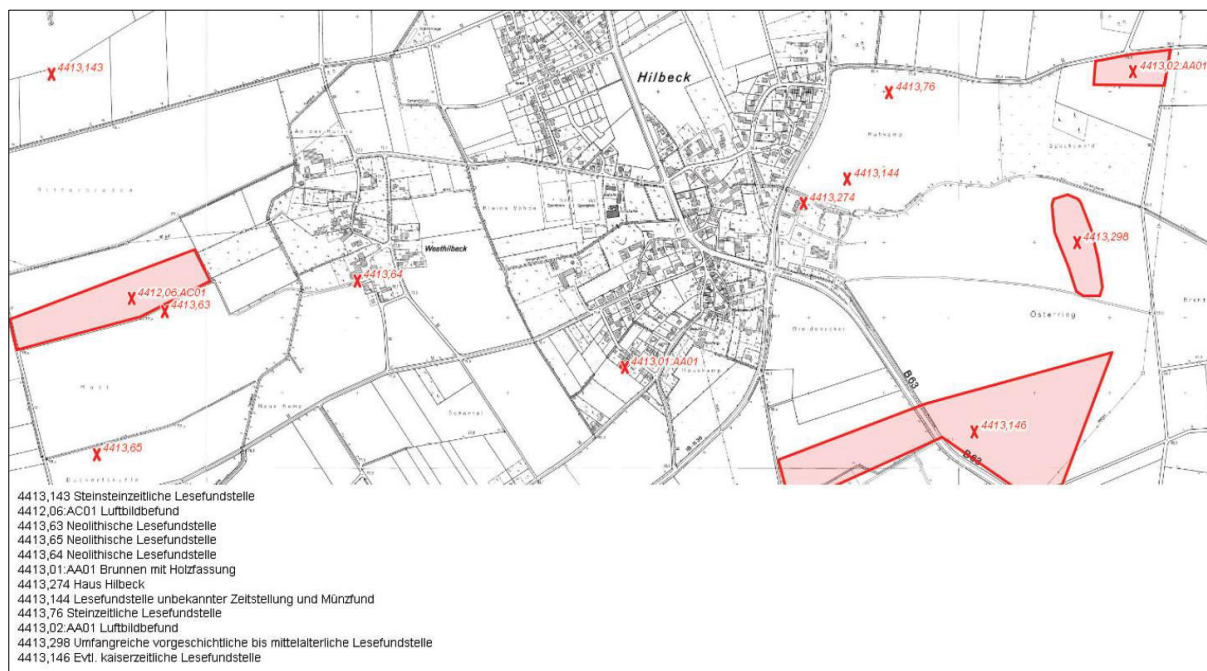


Abb. 6: Kartierung archäologischer Fundstellen  
(Quelle: LWL-Archäologie für Westfalen)

Aufgrund der zahlreichen, bereits bekannten Fundstellen in der Umgebung ist nicht auszuschließen, dass sich auch innerhalb des Plangebietes Bodendenkmalsubstanz erhalten hat. Zudem könnten der Urnenfriedhof und/oder eine zu dem Urnenfriedhof gehörende Siedlung im Planbereich liegen.

Kommt es erst während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern, würden zusätzliche Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten entstehen, denn nach dem OVG-Urteil Münster 10 A 2611/09 vom 20.09.2011 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 aufschiebenden Wirkungen führen, die für durchgeplante Bauvorhaben erhebliche Konsequenzen haben würden. Um dies zu verhindern, wird empfohlen, sich frühzeitig mit den Mitarbeitern des LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen und anhand einiger Baggerschnitte die archäologische Situation im Plangebiet vor Beginn von Baumaßnahmen zu klären. Anhand der Ergebnisse könnte dann über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen entschieden werden.

### *Hilbecker Gasthof „Lindenschänke“*

In der Inventarisierungsliste der Wallfahrtsstadt Werl zur Erfassung des zu schützenden Kulturgutes ist der, an der Werler Straße gelegene Gasthof „Lindenschänke“, der zur Zeit nicht betrieben wird, aufgeführt (s. S. 227 der Inventarisierungsliste). Es handelt sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Gaststätte. Es ist mit einem Krüppelwalmdach gedeckt und verfügt an zwei Seiten über Sichtfachwerk. Eine Giebelseite und die Rückseite sind massiv. Das Gebäude prägt das Ortsbild und ist aus siedlungsgeschichtlichen und volkskundlichen

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122“ Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB**

Gründen von Bedeutung. Aus diesen Gründen ist zu prüfen, ob es in die Denkmalliste eingetragen wird. Die Entscheidung über die Denkmaleigenschaft dieses Gebäudes erfolgt in einem separaten Verfahren, das zu gegebener Zeit durchgeführt werden kann.

## **8 Allgemeine Hinweise**

### **8.1 Immissionsschutz**

Im Bereich der festgesetzten überbaubaren Flächen ist bei einem konkreten Bauvorhaben aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 63 und den damit verbundenen Straßenverkehrslärm im Baugenehmigungsverfahren gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBL. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Die Norm DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) liegt bei der Stadtverwaltung Werl (Rathaus, Fachbereich III – Planen, Bauen und Umwelt) zur Einsichtnahme für jedermann bereit.

### **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:

1. 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.
2. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
3. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
4. Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

## **BEGRÜNDUNG**

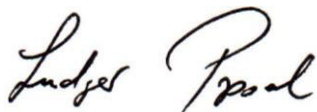
**zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122“ Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB**

### 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 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 August 2016

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt

**Abwägung der  
Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum  
Bebauungsplan Nr. 16 der Wallfahrtsstadt Werl „Olakenweg“, 5. Änderung  
im Zeitraum vom 06. Juli 2016 bis 05. August 2016**

**Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gem. § 3 (2) BauGB**

eingegangene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p><b>1) Anwohner 1</b> Schreiben vom 19.07.2016</p> <p>Betrifft: beschleunigtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 Olakenweg</p> <p>Durch die geplante ca. 6m breite Privatstraße entlang der Grundstücke Nr. 1091 und Nr. 1092 und durch den Bau von 5 Wohnhäusern mit 2 Geschossen an der der wohnungszugewandten Seite entsteht für uns eine erhebliche Belastung.</p> <p>Diese Änderung ist so nicht im Bebauungsplan 16 Olakenweg vorgesehen, daher bitten wir zum Bau eines entsprechenden Lärm- und Sichtschutzes 2 m hoch an der Grundstücksgrenze Nr.1053</p> <p>Wir bitten außerdem die Sicht- und Lärmschutzmaßnahme zu unterstützen durch Einrichtung eines ca. 2 m breiten Grünstreifens entlang der Grundstücksgrenze Nr. 1053 damit auch bei einer eventuellen Umwidmung der Privatstraße zu einer öffentlichen Straße wir nicht als Anlieger der Straße durch Kosten belastet werden.</p>	<p>Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 „Olakenweg“ sieht entlang der Grundstücksgrenze des Einwenders eine Zuwegung mit Gemeinschaftsgaragen vor. Die festgesetzten Gemeinschaftsgaragen können nach der heutigen Bauordnung, mit der maximal zulässigen Grenzbebauung von 9 Metern nicht umgesetzt werden.</p> <p>Zudem ist ein Mehrfamilienhaus in maximal 3-geschossiger Bauweise, ohne Begrenzung der Wohneinheiten, mit einer maximal überbaubaren Fläche von 45 x 16 m festgesetzt.</p> <p>Die geplante Änderung sieht eine wesentliche Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung sowie eine Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal 2 WE pro Gebäude vor.</p> <p>Insofern ist davon auszugehen, dass durch die Planung eine geringere Belastung für das angrenzende Grundstück erzeugt wird, als bei einer Ausnutzung des jetzigen Baurechtes möglich wäre.</p> <p>Die Art und Gestaltung der Einfriedung ist privatrechtlich nach dem Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen zu regeln. Die planerische Darstellung eines Lärmschutzes ist aufgrund der geringen Anzahl der Wohneinheiten nicht vorgesehen.</p> <p>Eine Umwidmung von einer Privatstraße zu einer öffentlichen Straße ist nicht vorgesehen, dennoch wird zur Klarstellung zusätzlich ein Ein- und Ausfahrtverbot zum Grundstück des Einwenders festgesetzt.</p>

**2) Anwohner 1**

Ortstermin vom 15.08.2016  
Vermerk der Verwaltung

Herr Pöpsel begrüßt die Anwesenden und bittet nach kurzer Vorstellung der Sachlage um Stellungnahme zu den vorgebrachten Bedenken.

Die Anwohner 1 bekräftigen ihre Anregungen gem. ihres Schreibens vom 19.7.2016.

Insbesondere regen sie an, einen Grünstreifen zwischen der geplanten Privatstraße und ihrem Grundstück, eine Einfriedigung entlang der Grundstücksgrenze und/oder ein Ein- und Ausfahrverbot von der Privatstraße zu ihrem Grundstück einzurichten.

Es soll gewährleistet werden, dass ihr Grundstück nicht über die Privatstraße angeschlossen wird. Dies vor dem Hintergrund, dass sie an den Kosten der Privatstraße nicht beteiligt werden wollen.

Sie geben auch zu bedenken, dass die geplante Privatstraße ggfls. zu einem späteren Zeitpunkt zu einer öffentlichen Straße umgewidmet werden könnte.

Außerdem regen sie an die Erschließung an anderer Stelle, z.B. von der Plaschkestraße aus zu planen.

Demgegenüber entgegnen die Eigentümer der Plangebietsfläche, dass die Pflege und Nutzung eines Grünstreifens problematisch ist.

Der Unterzeichner erläutert die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ und teilt mit, dass die Verwaltung einen Abwägungsvorschlag für die Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses erstellen wird, in dem auf die Bedenken und Anregungen eingegangen wird.

Siehe Abwägung zum Schreiben vom 19.7.2016

Die Privatstraße und der Grünstreifen sind im Entwurf der erneuten Offenlegung nicht mehr vorgesehen. Die Einrichtung eines Ein- und Ausfahrtverbotes für die Grundstücke des Einwenders wird eingefügt.

Siehe oben.

Siehe Abwägung zum Schreiben vom 19.7.2016

Der Anregung wird Rechnung getragen, indem in dem neuen Planentwurf die Möglichkeit besteht die innere Erschließung des Gebietes flexibel zu gestalten. (siehe Abbildungen 3 und 4 der Begründung)

Die Privatstraße und der Grünstreifen sind im Entwurf der erneuten Offenlegung nicht mehr vorgesehen.

**3) Anwohner 1**

Schreiben vom 16.08.2016

**Betreff:**

**Unser Vorschlag zur Änderung im beschleunigten Verfahren Bebauungsplan 16 Olakenweg**

*+ Frage ob das vereinfachte Verfahren hier richtig und sinnvoll ist*

Sehr geehrte Damen und Herren!

In der Vorlage zur Änderung des Bebauungsplanes 16 Olakenweg im vereinfachten Verfahren sind die sechs geplanten Garagen nach dem Bebauungsplan 16 Olakenweg dort nicht zulässig.

Die im Bebauungsplan 16 Olakenweg vorgesehenen 9 Garagen an unserer Grundstücksgrenze sind zulässig und damit sind wir einverstanden, selbst wenn eine öffentliche Eintragung als Baulast für das Grundstück 1091 erforderlich ist. Auch ein Teil des Lärm- und Sichtschutzes würde so behoben. Der restliche Sicht- und Lärmschutz soll ausschließlich wie vom Betreiber mündlich zugesagt getragen werden, wegen der Belastung die von seinem Grundstück ausgeht.

Die Erschließung unseres Grundstücks ist bereits erfolgt, weil wir eine Erschließung haben wollen wir nicht an die neue geplante Straße angeschlossen werden.

Daher muss eine Regelung getroffen werden, die uns öffentlich rechtlich absichert damit wir mit Erschließungskosten der geplanten Straße nichts zu tun haben. Wir bitten um Sicherung der Grundstücke 1091, 1092, Flur 31 durch eine öffentlich rechtliche Baulast auf die geplante Straße. Auf eine privatrechtliche Sicherung im Grundbuch Abt. II könnten wir verzichten.

Im Aufstellungsverfahren wurde von Herrn Scheibe erklärt, dass unsere Grundstücke im Bebauungsplan 16 Olakenweg nicht dreigeschossig sondern nur zweigeschossig bebaubar sind, wie aus dem Bebauungsplan zu entnehmen ist. (Anlage) Wir hatten unsere Bedenken gegen die Erschließungsgebühren auf dieser Grundlage der Stadt in der Anhörung schriftlich mitgeteilt. (Anlage)

Daher beruht der Erschließungsgebührenbescheid auf einer verkehrten Entscheidung nämlich einer dreigeschossigen Bebauung. Wir bitten die Erschließungskosten neu zu berechnen.

Dies bedeutet einen starken Eingriff in das Grundstück. Ein Grenzabstand von 6 m muss eingehalten werden. Aus diesem Grund wird dem Einwand nicht gefolgt.

Nicht mehr erforderlich, weil keine Privatstraße mehr festgesetzt wird und zusätzlich ein Ein- und Ausfahrtverbot für das Grundstück des Einwenders eingefügt wurde.

Dieses Thema ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Der Einwand wird an die zuständige Abteilung der Wallfahrtsstadt Werl weitergeleitet. Die aufgeführten Anlagen werden nicht abgedruckt, weil sie nicht Gegenstand des Verfahrens sind.

**4) Anwohner 1**

Anlage zum Schreiben vom 16.08.2016, Eingang: 19.08.2016

Durch 3 Garagen auf Grenze zu 1024 und 3 Garagen auf 1092 ergibt sich ein Grünstreifen zu 1092 und 1091 und dadurch keine Erschließungskosten. Allerdings fehlt eine Garage, da sonst die 9 m Grenze überschritten würde. Die Planung einer Baufläche muss entsprechend verändert werden.

*Anlage zum Vorbescheid Tätigz Schreiben vom 16.8.2016 Eintragung: 19.8.16 Ed*  
 Durch 3 Garagen auf Grenze zu 1024 und 3 Garagen auf 1092 ergibt sich ein Grünstreifen zu 1092 und 1091 und dadurch keine Erschließungskosten. Allerdings fehlt ein Garage, da sonst die 9 m Grenze überschritten würde. Die Planung einer Baufläche muss entsprechend verändert werden.



**EINLEITUNGSBESCHLUSS**  
 Die Einleitung des beschlossenen Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Olakenweg“ gem. § 13 a BauGB ist vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am ... beschlossen worden.  
 Wert, den ...  
 Bürgermeister ...  
**BETRIEGLICH BEKANNTE**  
 Der Beschluss ist am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
 Wert, den ...  
 Bürgermeister ...  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**  
 Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung den Entwurf mit Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.  
 Der Entwurf und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... ortsbüchlich öffentlich ausgeteilt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung hier am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
 Wert, den ...  
 Bürgermeister ...  
**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
 Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ... zu ... mit ... um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.  
 Wert, den ...  
 Bürgermeister ...  
**ABWÄGUNG UND BESCHLUSS**  
 Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am ... diese Abwägungserklärung gemäß § 10 (1) BauGB als Sitzung und die Begründung sowie die Abwägung über die vorgeschlagenen Anregungen beschlossen.  
 Wert, den ...  
 Bürgermeister ...  
**BEKANNTMACHUNG UND KRAFTTRETEN**  
 Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Aufgrund der vorgesehen Änderung des Bebauungsplan-entwurfes wird diese Anregung nicht weiter verfolgt.



## Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

Ifd. Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange		Schreiben vom:	Anregungen/ Bedenken
1.	LWL-Archäologie für Westfalen	Außenstelle Olpe	20.07.2016	ja
2.	Kreis Soest - Die Landrätin	Koordinierungsstelle Regionalentwicklung	04.08.2016	ja
3.	Evangelische Kirche von Westfalen	- Baureferat der EkvW -	21.07.2016	nein

Die Träger öffentlicher Belange von Nr. 3 bis 3 haben weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen, daher wird auf den Abdruck der Schreiben verzichtet.

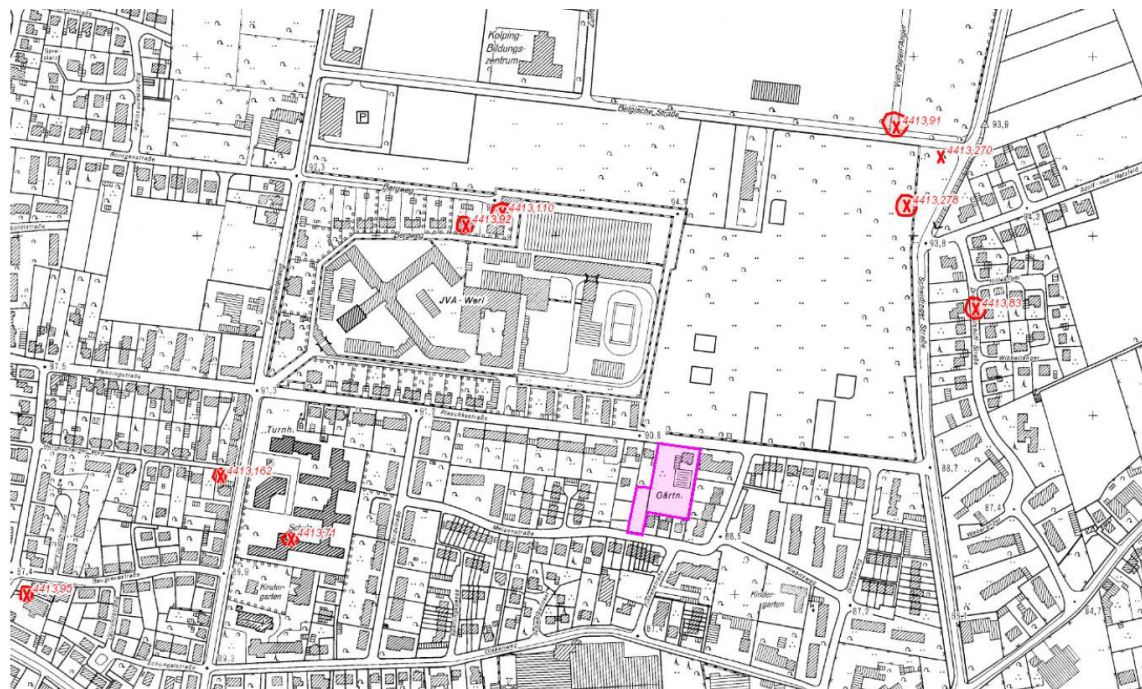
Die Träger öffentlicher Belange von Nr. 4 bis 21 haben keine Stellungnahme abgegeben.

Ifd. Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange		Schreiben vom:	Anregungen/ Bedenken
4.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 35		
5.	BRS Busverkehr Ruhr-Sieg GmbH	RegioCenter Ruhr-Sieg		
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH	TI NL West PuB 4L Meschede		
7.	Freiwillige Feuerwehr	(Beauftragter für Brandschutz)		
8.	Gemeindeverband	Kath. Kirchengemeinden Hellweg		
9.	Kreispolizeibehörde	Direktion Verkehr Führungsstelle		
10.	Regionalverkehr	Ruhr-Lippe GmbH		
11.	Stadtwerke Werl			
12.	Unitymedia NRW GmbH			
13.	Klaus Juchheim & Werner Siedhoff	ÖBVI öffentlich bestellte Vermessungs-Ingenieure		
14.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 20 Finanzen		
15.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 30 Recht und Immobilien		
16.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 32 Sicherheit und Ordnung		
17.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 61 Stadtplanung, Straßen und Umwelt		
18.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 63 Bauordnung und Hochbau		
19.	GWS - Gesellschaft für Wirtschaftsförderung	und Stadtentwicklung mbH		
20.	KBW - Kommunalbetrieb Werl	Abt. 81.1 Betriebshof		
21.	KBW - Kommunalbetrieb Werl	Abt. 81.3 Grünflächen / Forst und Friedhöfe		



Maßnahmen im Plangebiet notwendig sind.

Übersichtsplan:



- 4413,91 Münzfund
- 4413,270 Reste einer alten Pflasterung
- 4413,278 Münzfund
- 4413,83 Siedlungsgruben der Rössener Kultur
- 4413,110 Lesefunde der Rössener Kultur
- 4413,92 Münzfund
- 4413,95 Neolithische Lesefundstelle
- 4413,162 Steinzeitliche Lesefundstelle
- 4413,71 Steinzeitliche Lesefundstelle

**5) Kreis Soest - Die Landrätin**

Schreiben vom 04.08.2016

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 Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken. Da es sich um die Ausweitung einer Wohnbaufläche handelt, werden die Festsetzungen an die vorhandenen Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. 16 angepasst. Besondere Nebenbestimmungen werden nicht vorge-

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

<p>schlagen.</p> <p>Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o.g. Planung folgende Hinweise:</p> <p>Mit dem geplanten Wohngebiet wird eine ehemals gärtnerisch genutzte Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt. Das beschleunigte Verfahren nach „13 a BauGB“ bewirkt eine u.a. eine Freistellung von der Umweltprüfung und von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p> <p>Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>Entlang der Plaschkestrasse besteht eine Allee. Der gesetzliche Alleenschutz ist zu beachten. Es dürfen sich auf den Baumbestand keine nachhaltigen Beeinträchtigungen ergeben.</p> <p>Der Landschaftsplan Werl sieht Siedlungsraum vor und steht nicht entgegen.</p> <p>Eingriffsregelung:</p> <p>Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten. Dies bedingt, dass vorhandener standortgerechter Gehölzbestand erhalten wird. Deshalb sind folgende Festsetzungen zur Vermeidung zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erhalt des vorhandenen Baumbestandes auf Grünflächen</li><li>• Schutz von Gehölzbeständen vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit insbesondere an der Plaschkestrasse</li><li>• Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche</li><li>• Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von standortgerechten, einheimischen Laub- oder Obstbäumen bzw. Großsträuchern</li></ul> <p>Artenschutz:</p> <p>Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können. Die Maßgabe, dass zur Vermeidung der Verbotstatbestände eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich ist, reicht nicht aus, um den Artenschutzanspruch</p>	<p>Die Allee an der Plaschkestraße befindet sich außerhalb des Plangebietes. Es wird jedoch in die Begründung aufgenommen, dass bei Anlegung einer Zufahrt in das Gebiet der gesetzliche Alleenschutz zu beachten ist.</p> <p>Aufgrund der flexiblen Gestaltung der Planung für die innere Erschließung ist die Festsetzung von Grünflächen nicht vorgesehen. Dem Alleenschutz an der Plaschkestraße wird Rechnung getragen.</p>
---	--

Rechnung zu tragen. Gerade ältere Obstbäume bieten Lebensraum für eine ganze Reihe Tierarten, die in den Astlöchern und Kronen dieser Bäume nisten (Steinkauz, Bunt- und Grünspecht) oder Fledermäusen auch außerhalb der Vegetationszeit als Quartier dienen.

Für den Fall dass die Bäume nicht erhalten werden können, sollte eine Artenschutzprüfung durchgeführt werden.

Die überplanten Gehölze sind mit einer aussagekräftigen Methode auf Lebensstätten zu untersuchen. Sind Höhlungen und Nester vorhanden, ist zu untersuchen, welche Art diese in welcher Anzahl nutzt. Nur so können notwendige Ersatzlebensräume festgesetzt werden. Bei einer isolierten Lage (innerstädtische Grünanlage mit alten Obstbäumen) können Ausweichquartiere - auch für „Allerweltsarten“ - im Stadtgebiet fehlen. Die Artenschutz-verbote können in diesem Fall ausgelöst werden.

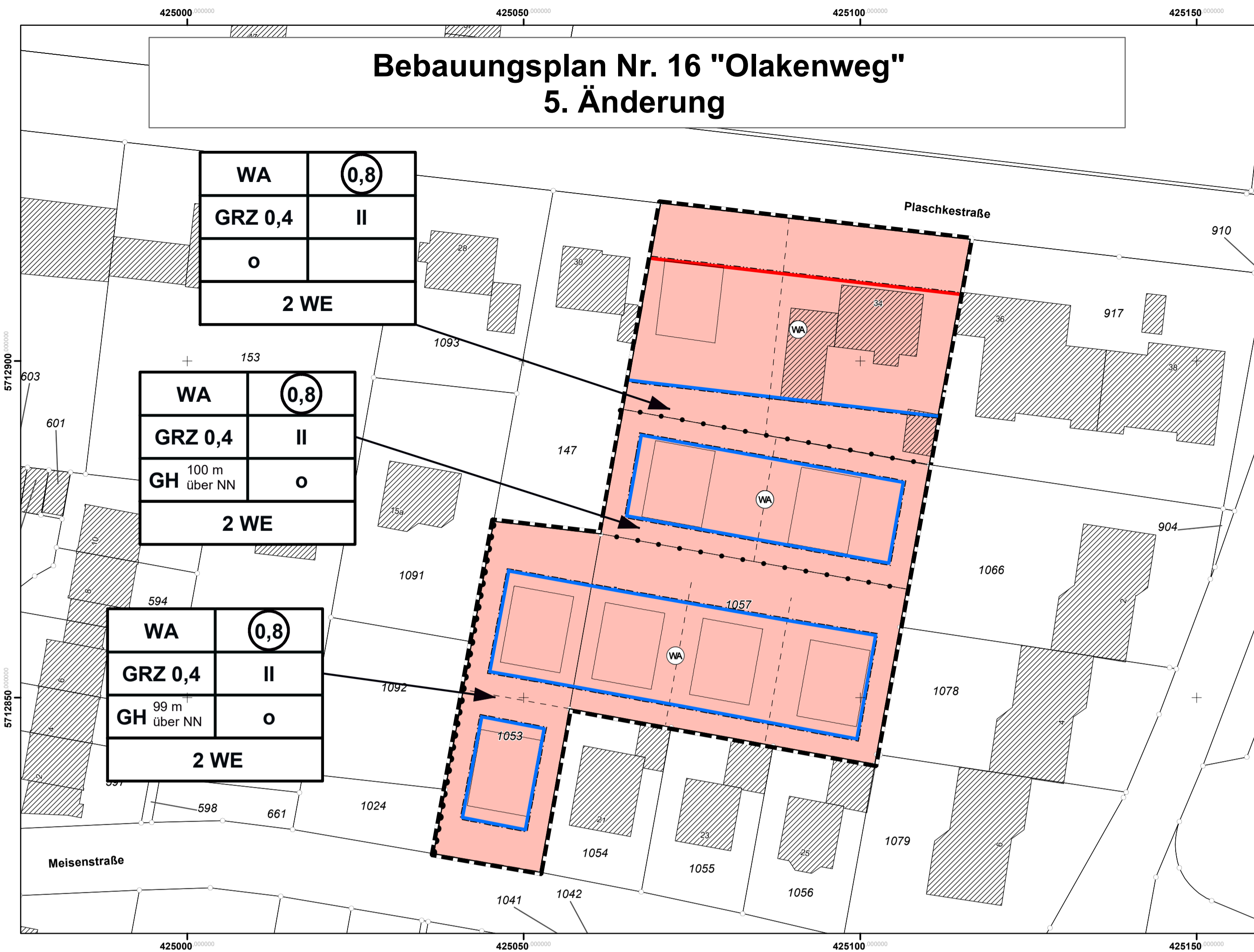
Weitere Hinweise aus anderen Fachabteilungen wurden nicht gegeben.

Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

In der Begründung ist dargelegt, dass es sich um ein anthropogen überformtes Gebiet handelt und keine schützenswerte Biotop betroffen sind. Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durchgeführt.

# Bebauungsplan Nr. 16 "Olakenweg" 5. Änderung



**EINLEITUNGSBESCHLUSS**  
Die Einleitung des beschleunigten Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Olakenweg" gem § 13 a BauGB ist vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am ... beschlossen worden.

Werl, den ...  
Bürgermeister ...  
Der Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den ...  
Bürgermeister ...

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**  
Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf mit Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den ...  
Bürgermeister ...

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

Werl, den ...  
Bürgermeister ...

**ABWÄGUNG UND BESCHLUSS**  
Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am ... diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung sowie die Abwägung über die vorgebrachten Anregungen beschlossen.

Werl, den ...  
Bürgermeister ...

**BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN**  
Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

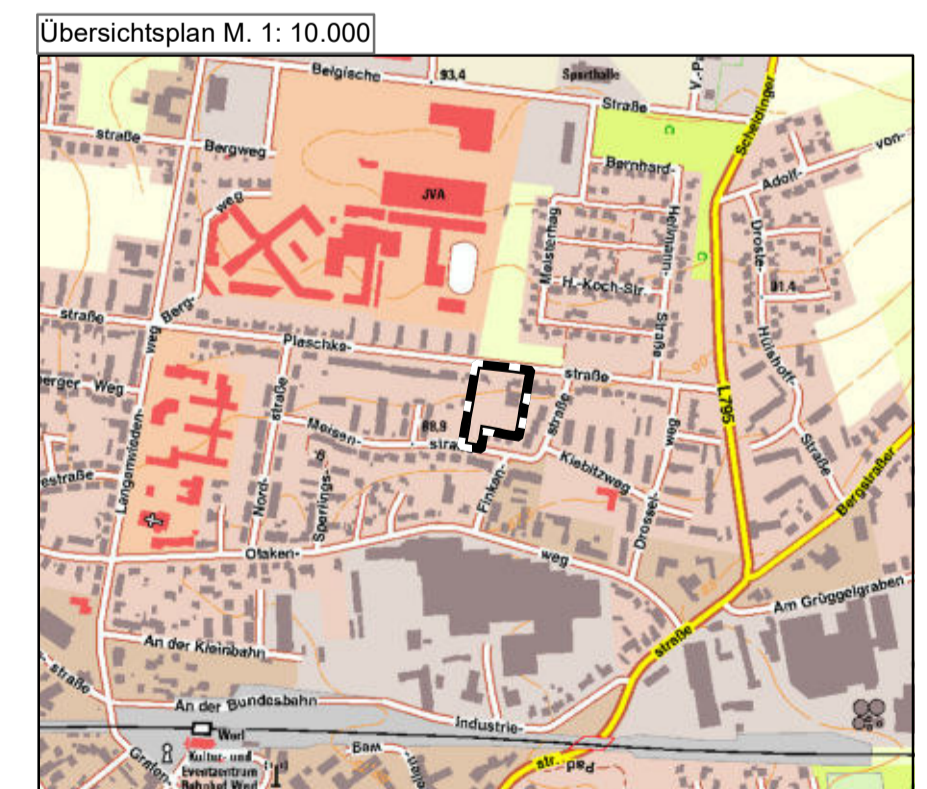
Werl, den ...  
Bürgermeister ...

**PLANUNTERLAGE**  
Die Planunterlage, Stand Januar 2016, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werl, den ...  
öffentl. best. Vermessungsingenieur

**ERARBEITUNG DES PLANENTWURFES**  
Der Bebauungsplan Nr 16 "Olakenweg"- 5. Änderung gem. § 13 a BauGB - wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den ...  
i.A.



## RECHTSGRUNDLAGEN

§ 7 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Bst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), 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)

## HINWEISE

**Allgemein**  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ 5. Änderung außer Kraft.

**Artenschutz**  
Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG zu beachten. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

**Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz**  
1. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Dezernat Bau, Kataster, Straßen, Umwelt - Sachgebiet Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.  
2. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

**Denkmalschutz und -pflege**  
Das Plangebiet befindet sich im während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Hellwegraum, aus dem bereits zahlreiche archäologische Fundstellen bekannt sind. Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Mutterbodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Sandschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden. Sollten Bodenfunde auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen.

Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist nach § 16 (4) DSchG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

## Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB
- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
  - (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
  - (2) Zulässig sind
    1. Wohngebäude,
    2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
    3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die Ausnahmen gem § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig
- Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- offene Bauweise
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude
- Die maximale Gebäudehöhe ist auf eine absolute NN-Höhe festgelegt. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf gem. § 18 BauNVO nicht überschritten werden.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO
- keine Ein- und Ausfahrt

## Sonstige Darstellungen

- vorhandene Gebäude
- geplante Gebäude
- vorhandene Grundstücksgrenze
- 1053 Flurstücksnummer

# Bebauungsplan Nr. 16 "Olakenweg" 5. Änderung gem. § 13 a BauGB



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

**ENTWURF DER**

**BEGRÜNDUNG**

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



# ENTWURF DER

# BEGRÜNDUNG

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

### Inhalt

<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>4</b>
Regionalplan	4
Flächennutzungsplan	4
<b>Planungsziele / Planungsinhalte</b>	<b>4</b>
Bebauungsplan Nr. 16 "Olakenweg"	4
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>Rechtliche Grundlage</b>	<b>7</b>
<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
Verkehr	7
Entwässerung	7
<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>7</b>
Artenschutz	8
Umweltbericht	8
Klimaschutz	8
Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	8
<b>Sonstige Belange</b>	<b>8</b>
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	9
Denkmalschutz	9
<b>Hinweise</b>	<b>9</b>
Entwässerung	9
Artenschutz	9
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	9
Denkmalschutz	9
Flächenbilanz	10





## 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.

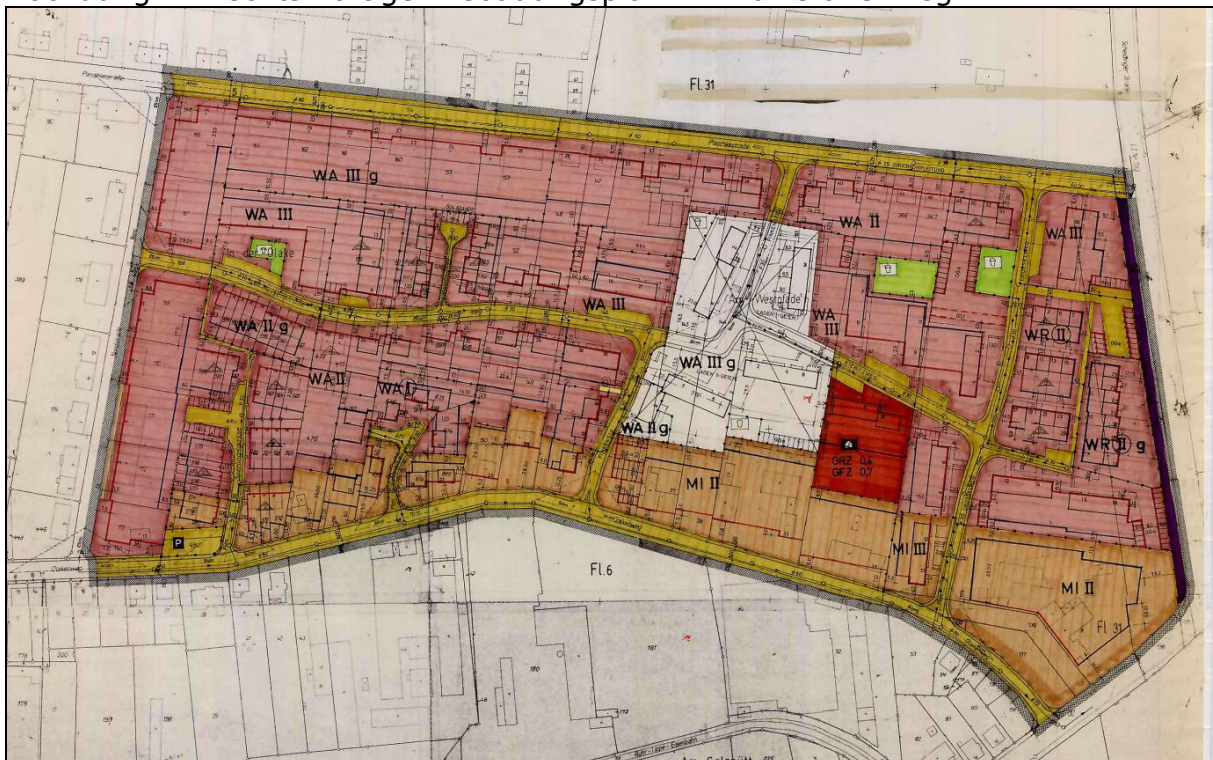
## Planungsziele / Planungsinhalte

### 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 2: 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 Gebäudehöhe wird auf eine absolute Höhe über Normalnull festgelegt. Diese Festsetzung entspricht in etwa einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50m. Dadurch wird eine Gliederung erreicht, die sich an der vorhandenen Geländehöhe orientiert.

Die Erschließung des Gesamtgebietes wird über die Meisenstraße und die Plaschkestraße sichergestellt.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind Anregungen und Bedenken formuliert worden, auf die in der erneuten Offenlage Rücksicht genommen werden soll.

Die innere Erschließung ist durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet für die gesamte Fläche nicht eingeschränkt. Vielmehr sollen die Optionen einer Erschließung von Norden (Plaschkestraße) oder Süden (Meisenstraße) offen gehalten werden. Die geplanten Gebäude können dementsprechend angepasst werden. Die endgültige Ausgestaltung der inneren Erschließung wird daher in nachrangigen Verfahren (Baugenehmigung) geregelt.

Mögliche Varianten sind in den folgenden Abbildungen dargestellt. Auch andere Privaterschließungen können realisiert werden.

Abb. 3: Erschließung von Norden



Abb. 4: Erschließung von Süden



Entlang der Grenze zu den Flurstücken 1024, 1091 und 1092 soll ein Verbot der Ein- und Ausfahrt eine Doppelschließung der Grundstücke verhindern.

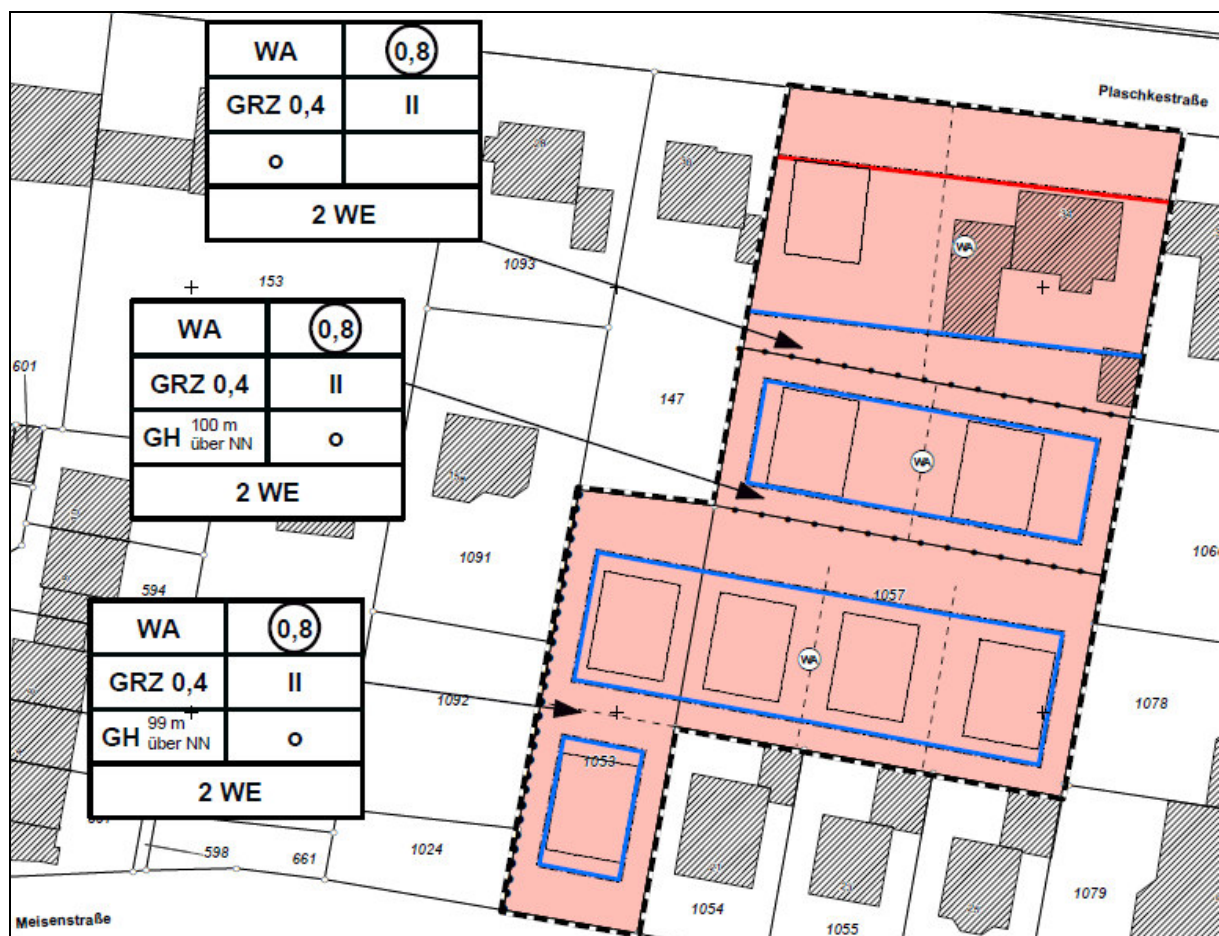
Durch die Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ für den Geltungsbereich seiner 5. Änderung außer Kraft.

### 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.

Abbildung 5: 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 Gebietes kann über verschiedene Varianten entweder über eine Stichstraße von Norden, von der Plaschkestraße, oder über eine Stichstraße von Süden, von der Meisenstraße aus, erfolgen.

#### 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.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich entlang der Plaschkestraße eine Allee. Bei Anlegung einer Zufahrt in das Gebiet ist der gesetzliche Alleenschutz zu beachten. Es dürfen sich auf den Baumbestand keine nachhaltigen Beeinträchtigungen ergeben.

#### Artenschutz

Es wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ vorgenommen, um festzustellen, ob im Geltungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Lage in dem stark besiedelten Bereich der Werler Nordstadt und der bisherigen Nutzung der Fläche als Gärtnereibetrieb / Ziergarten von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope berührt sind und nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Es besteht die Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

#### Umweltbericht

Auf Grund der Gesetzesregelung nach § 13 a BauGB besteht für diese Änderung nicht das Erfordernis einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

#### Klimaschutz

Da das in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ befindliche Plangebiet eine Ausweitung eines bestehenden Baugebietes darstellt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute vorgesehen.

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

#### Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

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

#### **Sonstige Belange**

### Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

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

### Denkmalschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Fundstellen bekannt. Das Plangebiet befindet sich jedoch im während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Hellwegraum, aus dem bereits zahlreiche archäologische Fundstellen bekannt sind.

Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Mutterbodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Sandschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden. Sollten Bodenfunde auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen.

## **Hinweise**

### Entwässerung

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

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

### Artenschutz

Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Zusätzlich ist bei etwaigen Rodungsmaßnahmen vorher zu erkunden, ob sich Vögel oder andere Tiere (z.B. Fledermäuse) im Baum aufhalten. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG, Abs. 5, Satz 2 zu beachten.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

### Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Im Zuge der Planumsetzung/Bauausführung ist nachfolgendes zu beachten: sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigung festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

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

### Denkmalschutz

Folgende Hinweise werden gegeben:

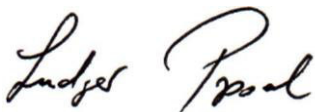
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

### Flächenbilanz

	<b>Fläche</b>
<u>Verfahrensgebiet</u>	4.406 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.406 m <sup>2</sup>
- davon überbaubare Fläche	1.762 m <sup>2</sup>
- davon nicht überbaubare Fläche	2.644 m <sup>2</sup>

Werl, im August 2016

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt