

Werl, den 25.08.2016

An die
Damen und Herren
des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Wallfahrtsstadt Werl

Betr.:
Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses Nr.3/2016

Sehr geehrte Damen und Herren

zu einer öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses

am Dienstag, dem 06. September 2016, 18:00 Uhr,

im Sitzungssaal des Rathauses lade ich die Mitglieder dieses Ausschusses höflich ein.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

Vorsitzender

Anlagen

Tagesordnung

für die öffentliche Sitzung des Planungs- Bau- und Umweltausschusses am
06.09.2016, 18 Uhr Sitzungssaal Rathaus

I. Öffentliche Sitzung

TOP Nr.	Vorlage Nr.	Tagesordnungspunkt
1		Feststellung der fristgerechten und ordnungsgemäßen Einladung sowie der Beschlussfähigkeit; Hinweis auf das Mitwirkungsverbot gem. § 31 GO
2		Einwohnerfragestunde
3	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
4	505	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
5	504	Bebauungsplan Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
6	506	5. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Olakenweg“ 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

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 502			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 06.09.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 22.08.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-Re					

Titel: 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

Sachdarstellung:

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 die Verwaltung beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 122 gem. § 13a BauGB aufzustellen. 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.

Im 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.

Die Verwaltung schlägt vor, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach auf der Gesetzesgrundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren fortzuführen.

Hinweis

Im Bereich des Plangebietes ist bei der Stadt ein Vorbescheid für die Errichtung einer Tankstelle mit Verkaufsgebäude und Portalwaschanlage an der Siepenstraße beantragt worden. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 23.06.2016 und seiner öffentlichen Bekanntmachung am 28.06.2016 wird die Entscheidung über die Zulässigkeit des zuvor genannten Bauvorhabens gem. § 15 (1) BauGB für 12 Monate ausgesetzt. Der Vorhabenträger erhielt die Zurückstellung mit Bescheid vom 11.08.2016.

Beschlussvorschlag:

Es werden

- 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

beschlossen.

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

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.

lfd. 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.

Ifd. Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange		Schreiben vom:	Anregungen/ Bedenken
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		

Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gem. § 4 (1) BauGB	Stellungnahmen der Wallfahrtsstadt Werl
<p>1) Geologischer Dienst NRW 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>Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden:</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. http://www.gd.nrw.de/g_bkSwB.htm</p> <p>b) Zur kostenfreien WMS-Version (TIM - online Kartenserver) und zur Schutzwürdigkeitsauswertung siehe Hinweise unter http://www.gd.nrw.de/zip/g_bk50hinw.pdf http://www.gd.nrw.de/zip/g_bkswb.pdf</p> <p>Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Wasser:</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>Ingenieurgeologie: 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>Mutterboden: 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>2) Bezirksregierung Arnsberg, Natur- und Landschaftsschutz 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>3) PLEdoc GmbH 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">• Open Grid Europe GmbH, Essen• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen• Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen• Viatel GmbH, Frankfurt	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der markierten Flächen des von der PLEdoc GmbH beigefügten Übersichtsplanes.</p>

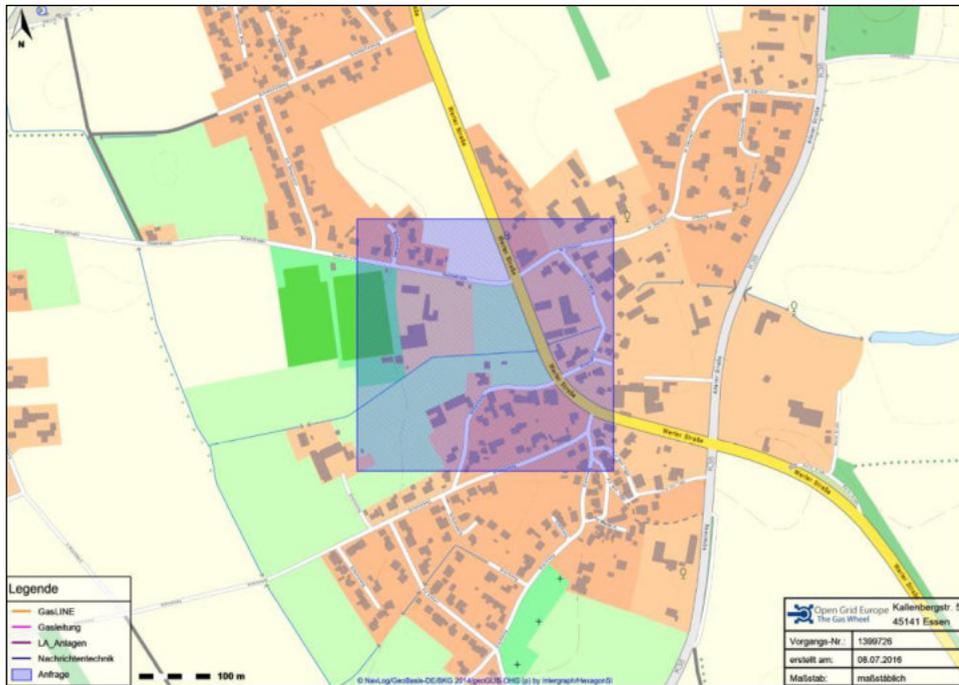
Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

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.

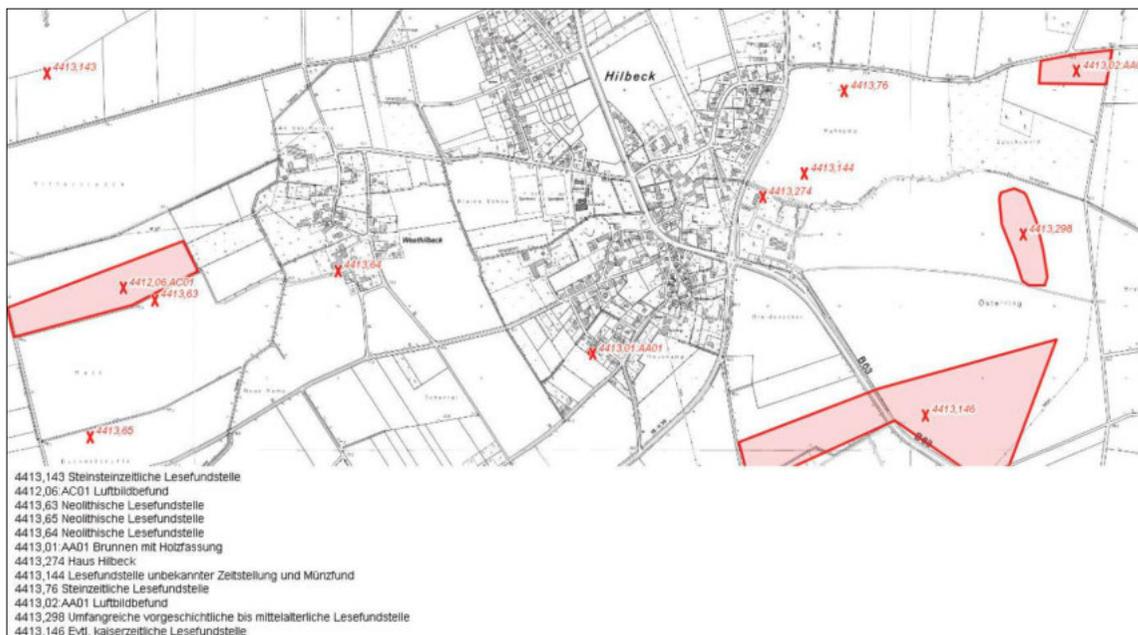
Anhand der Ergebnisse dieser Maßnahme würden wir dann über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen entscheiden.

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,
- Nicht zulässig sind gem. § 5 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO
1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 2. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Tankstellen.
- Nicht zulässig sind Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO.

- Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente:
- Bad-, Sanitärerichtungen 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
- GRZ 0,6** Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO.
- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- o** 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

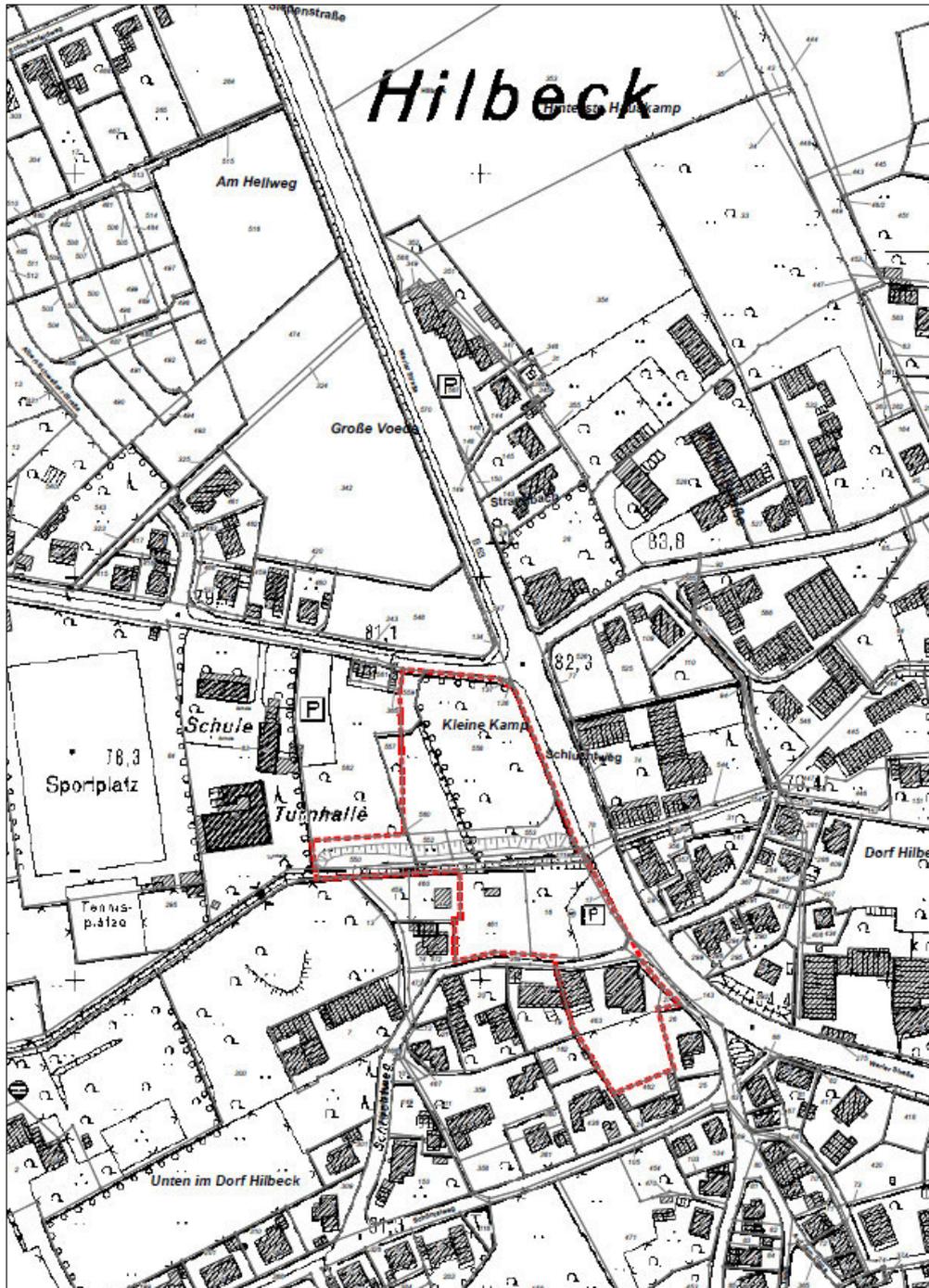
i.A.



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

1	Lage des Plangebietes	3
2	Entwicklung aus übergeordneten Plänen	3
	2.1 Regionalplan	3
	2.2 Flächennutzungsplan	4
3	Ausgangslage, Planungsziele und -inhalte	4
4	Verfahrensablauf	7
5	Erschließung	8
	5.1 Verkehr	8
	5.2 Entwässerung	8
6	Natur- und Landschaft	8
	6.1 Flächenbilanzierung	8
	6.2 Artenschutz	8
7	Sonstige Belange	9
	7.1 Altlasten, Abfallwirtschaft/Bodenschutz	9
	7.2 Denkmalschutz	9
8	Allgemeine Hinweise	11
	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 m² 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.

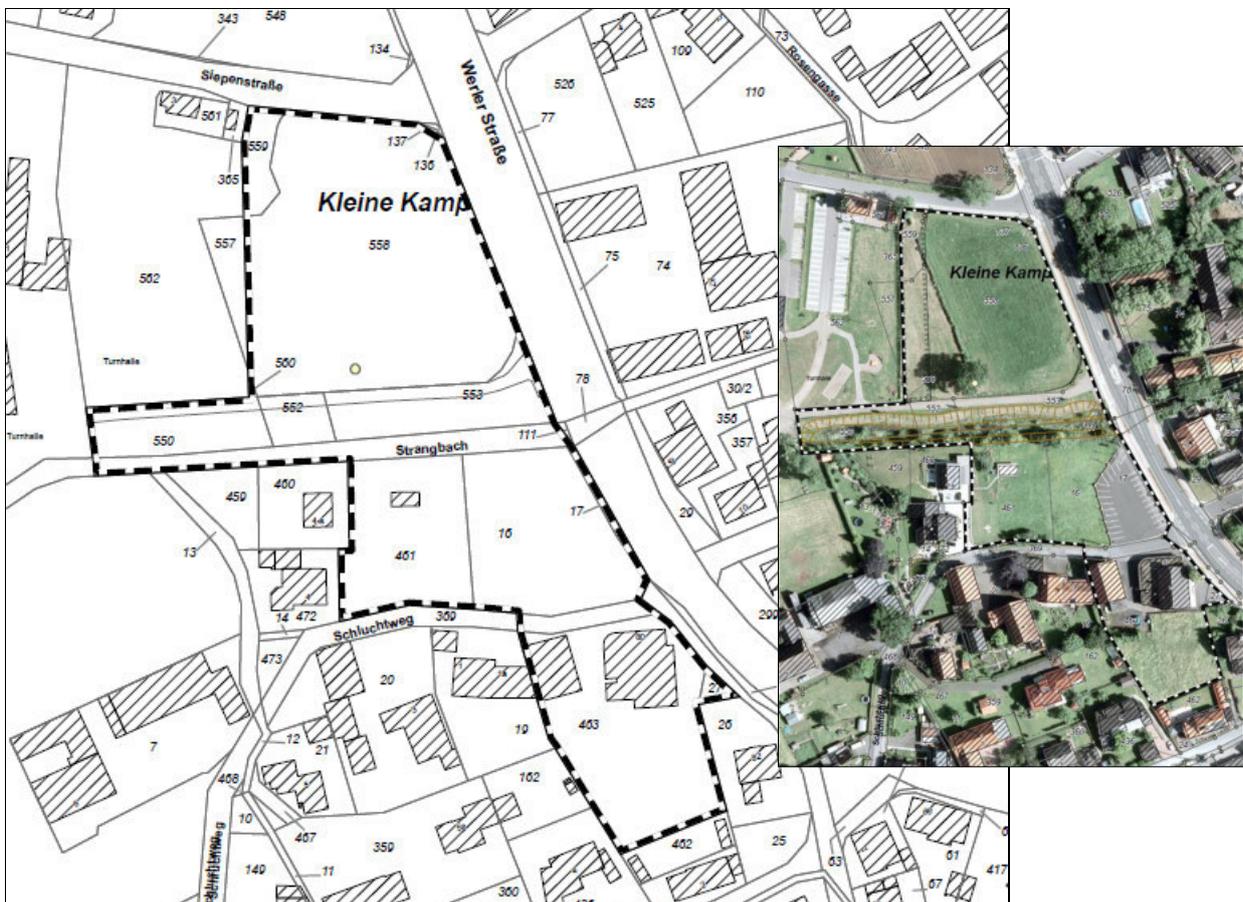


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122

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.

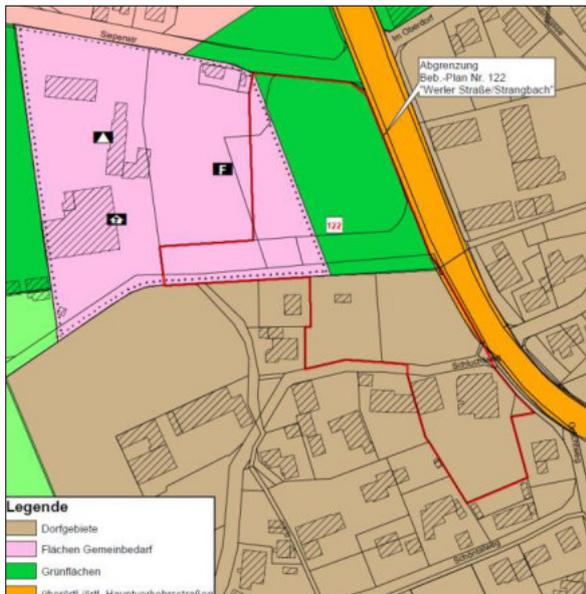


Abb. 2 Auszug aus dem FNP

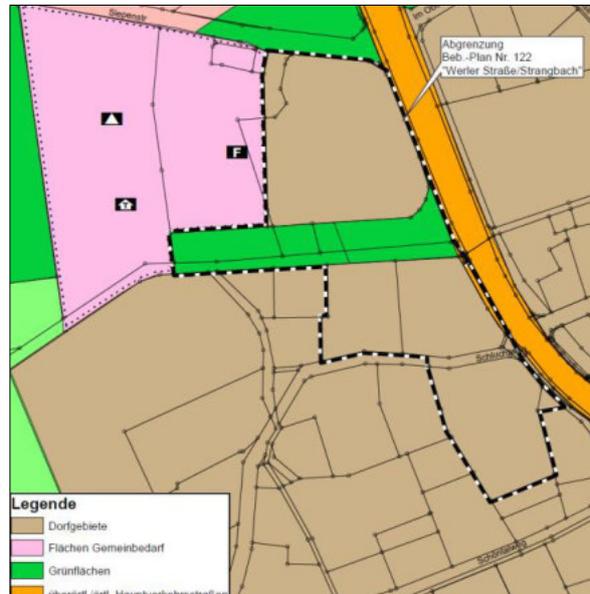


Abb. 3 Anpassung des FNP

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

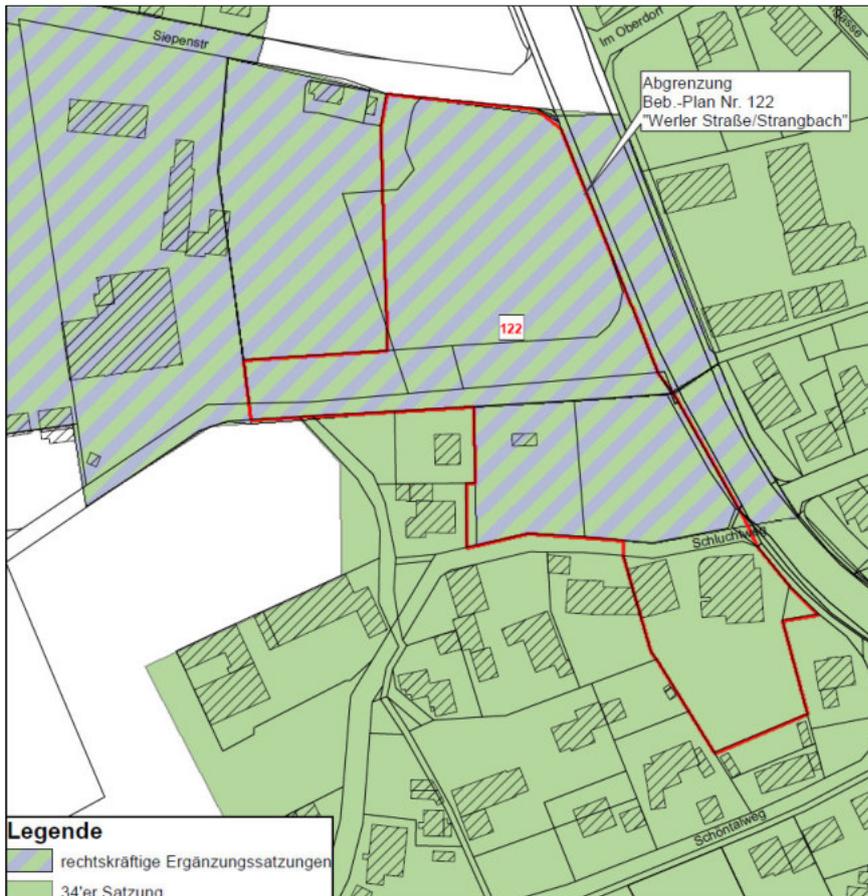


Abb. 4: Innenbereich

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.

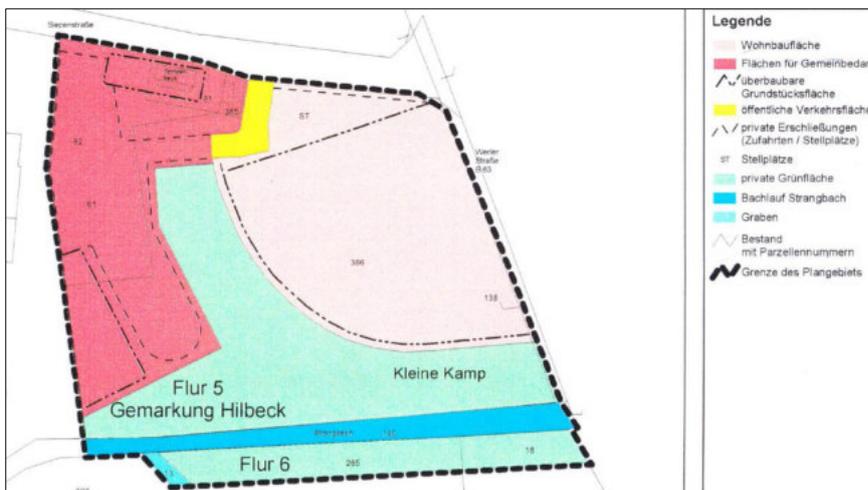


Abb. 5: 1. Ergänzungssatzung

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 m² 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.

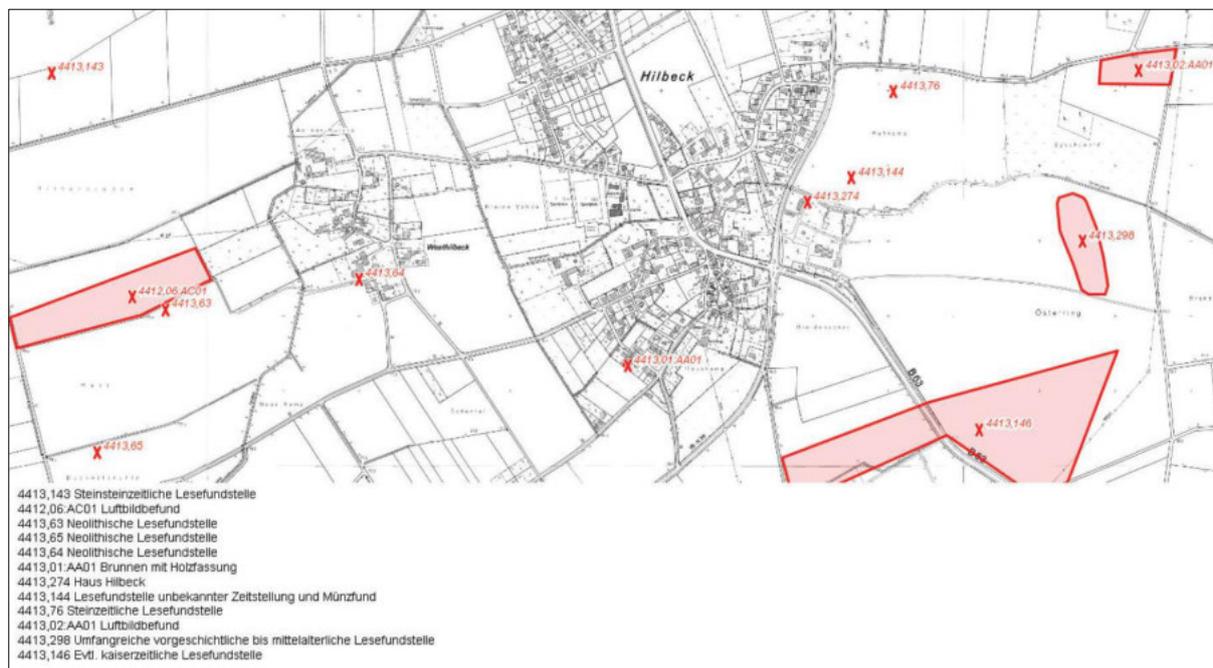


Abb. 6: Kartierung archäologischer Fundstellen
(Quelle: LWL-Archäologie für Westfalen)

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

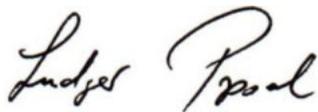
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122“ Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB

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

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr.			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	am 06.09.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein			
<input type="checkbox"/> Hauptausschusses		Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantrag t <input type="checkbox"/> liegt vor			
<input checked="" type="checkbox"/> Rates	15.09.2016				
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 23.08.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61/sche					

Titel: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“

hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Sachdarstellung

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 der Einleitung eines Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 und Abs. 4 BauGB (beschleunigtes Verfahren) zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ zugestimmt. Gleichzeitig erfolgte durch den Ausschuss die Freigabe des Änderungsentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit; hier Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Freigabe zur Einholung der Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Die Beteiligungsverfahren wurden zeitgleich vom 06. Juli 2016 bis 05. August 2016 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) ergab keine Bedenken oder Anregungen. In dem Verfahrensschritt nach § 4 (2) wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht, die im Planentwurf und in der Begründung berücksichtigt wurden. Die Änderungen im Planentwurf beziehen sich auf die nachrichtliche Darstellung von Versorgungsanlagen, in die Begründung wurden diese Anlagen ebenfalls aufgenommen.

Über die Abwägung zu den vorgebrachten Anregungen ist zu beraten und zu beschließen.

Als nächster Verfahrensschritt ist der Bebauungsplan Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen. Mit der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Begründung ist ebenfalls zu beschließen.

Die genannten Planunterlagen (farbig) sind auch einzusehen auf der Internetseite der Stadt Werl unter www.werl.de > Politik > Rat und Ausschüsse > Sitzungstermine, hier: Planungs-, Bau- und Umweltausschuss 06.09.2016, Tagesordnung).

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen

- 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“.

Anlage

- 1) Abwägungsvorschläge der Verwaltung zur Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- 2) Planentwurf
- 3) Begründung

**Abwägung der
Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 12 der Wallfahrtsstadt Werl „Scheidinger Straße/Bergstraßer Weg“, 4.
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
keine	

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

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

lfd. Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange		Schreiben vom:	Anregungen/ Bedenken
1.	Landesbevollmächtigter für	Bahnaufsicht beim Eisenbahn-Bundesamt	12.07.2016	ja
2.	Thyssengas GmbH	Integrity Management und Dokumentation	14.07.2016	ja
3.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 51 Landschaftspflege	19.07.2016	ja
4.	LWL-Archäologie für Westfalen	Außenstelle Olpe	22.07.2016	ja
5.	DB Service Immobilien GmbH	Niederlassung Köln	28.07.2016	ja
6.	Stadtwerke Werl		03.08.2016	ja
7.	Gewässerschutzbeauftragter der Wallfahrtsstadt Werl	und Betriebsleitung KBW	04.08.2016	ja
8.	Kreis Soest - Die Landrätin	Koordinierungsstelle Regionalentwicklung	04.08.2016	ja
9.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 53 Immissionsschutz	08.07.2016	nein
10.	PLEdoc GmbH	Leitungsauskunft	11.07.2016	nein
11.	Westnetz GmbH	Regionalcenter Arnsberg Abt. V-AP	11.07.2016	nein
12.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 25 Verkehr	12.07.2016	nein
13.	Gelsenwasser	Betriebsdirektion	13.07.2016	nein
14.	GASCADE Gastransport GmbH	Abt. GNL	18.07.2016	nein
15.	Unitymedia NRW GmbH		19.07.2016	nein

16.	Evangelische Kirche von Westfalen	- Baureferat der EkvW -	21.07.2016	nein
17.	Industrie- und Handelskammer Arnsberg		25.07.2016	nein
18.	Lippeverband	Abteilung Asset Management	02.08.2016	nein

Die Träger öffentlicher Belange von Nr. 9 bis 18 haben weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen, daher wird auf den Abdruck der Schreiben verzichtet.

Die Träger öffentlicher Belange von Nr. 19 bis 38 haben keine Stellungnahme abgegeben.

Ifd. Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange		Schreiben vom:	Anregungen/ Bedenken
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.	Handwerkskammer Dortmund			
26.	Kreispolizeibehörde	Direktion Verkehr Führungsstelle		
27.	Landesbetrieb Straßenbau NRW	Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift		
28.	Landschaftsverband Westfalen-Lippe	Amt für Denkmalpflege in Westfalen		
29.	Regionalverkehr	Ruhr-Lippe GmbH		
30.	Klaus Juchheim & Werner Siedhoff	ÖBVI öffentlich bestellte Vermessungs-Ingenieure		
31.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 20 Finanzen		
32.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 30 Recht und Immobilien		
33.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 32 Sicherheit und Ordnung		
34.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 61 Stadtplanung, Straßen und Umwelt		
35.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 63 Bauordnung und Hochbau		
36.	GWS - Gesellschaft für Wirtschaftsförderung	und Stadtentwicklung mbH		
37.	KBW - Kommunalbetrieb Werl	Abt. 81.1 Betriebshof		
38.	KBW - Kommunalbetrieb Werl	Abt. 81.3 Grünflächen / Forst und Friedhöfe		

eingegangene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gem. § 4 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p>1) Landesbevollmächtigter für Bahnaufsicht beim Eisenbahn-Bundesamt Schreiben vom 12.07.2016</p> <p>gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Da sich im Planungsbereich jedoch Privatgleisanschlussanlagen befinden, möchte ich auf folgendes hinweisen:</p> <p>Schienenwege von Eisenbahnen, einschließlich der für den Betrieb der Schienenwege notwendigen Anlagen, dürfen nur gebaut oder geändert werden, wenn zuvor ein Verfahren nach §§ 18 ff des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) durchgeführt worden ist.</p> <p>Sollten demnach zur Realisierung der Ziele des o.g. Vorhabens Maßnahmen im Bereich von Bahnanlagen von nichtbundeseigenen Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs und / oder Anschlussbahnen notwendig werden, wären entsprechende Planfeststellungsunterlagen durch das betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen bzw. den betroffenen Privatgleisanschlussinhaber bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde vorzulegen.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist beabsichtigt ein Entwidmungsverfahren für die Bahnanlagen durchzuführen, so dass mit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung die Stadt Werl über die Flächen verfügen kann. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen, sofern eine Baumaßnahme vor der Entwidmung durchgeführt werden soll.</p>
<p>2) Thyssengas GmbH Schreiben vom 14.07.2016</p> <p>Bebauungsplan Nr. 12 „Scheidinger Straße/Bergstraßer Weg“, 4. Änderung gem. § 13 a BauGB Thyssengasfernleitungen L06004 Ba.I; L07419 81.55 + 56 (inklusive stillgelegter Leitungsabschnitte); Schutzstreifenbreite je 4,0 m</p> <p>innerhalb der o.g. Bauleitplanung verlaufen die im Betreff genannten Gasfernleitungen L06004 und L07419 der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten sie die Bestandspläne Blatt Nr. 1, 55 und 56 sowie einen Übersichtsplan im Maßstab 1:2500.</p> <p>Die Gasfernleitungen liegen innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass innerhalb des Plangebietes eine Ferngasleitung verlegt ist.</p>

Dem Überfahren der Gasfernleitungen mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zustimmen.

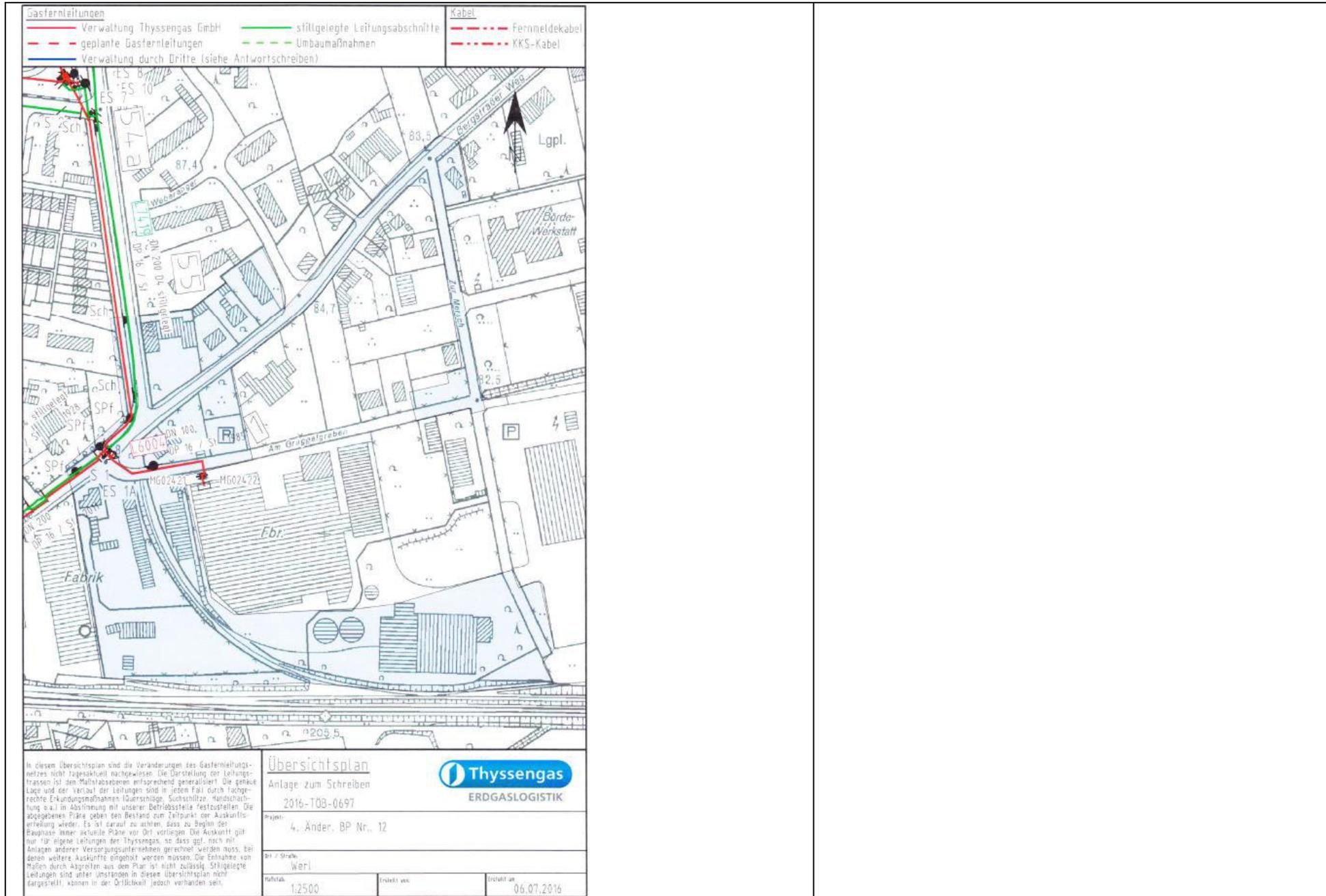
Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefähderungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass

1. unsere Gasfernleitungen im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich dargestellt werden,
2. in der Begründung zum Bebauungsplan auf unsere Gasfernleitungen hingewiesen wird,
3. unsere Gasfernleitungen L06004 und L07419 bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden,
4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,
5. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Die angesprochenen Vorgaben, Maßnahmen und Merkblätter zu Planung und Bauausführung werden bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.

Den Anregungen zu den Punkten 1 bis 5 wird gefolgt.



<p>3) Bezirksregierung Arnsberg, Natur- und Landschaftsschutz Schreiben vom 19.07.2015</p> <p>Bebauungsplan Nr.12 "Scheidinger Straße /Bergstraßer Weg", 4.Änderung gem.§13a BauGB; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB</p> <p>bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Aussagen in der „Begründung“ ist eine naturschutzfachliche Betroffenheit nicht erkennbar.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Im Genehmigungsverfahren wird die Durchführung einer Artenschutzprüfung vor Beginn einer Baumaßnahme im Bereich der ehem. Gleistrasse zur Auflage gemacht.</p>
<p>4) LWL – Archäologie für Westfalen Schreiben vom 22.07.2016</p> <p>Nach meinem bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt.</p> <p>Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass wegen der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben, der zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den Bescheid bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte:</p> <p>Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungs- Stätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist in der Begründung unter dem Punkt Hinweise Denkmalschutz aufgeführt.</p>

5) DB Service Immobilien GmbH

Schreiben vom 22.07.2016

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

Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen o. g. genannten Bebauungsplan der Stadt Werl keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise und Auflagen in der weitergehenden Bauleitplanung berücksichtigt werden:

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objektes sind frühzeitige und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel Beleuchtungen von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, sind wir bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6) Stadtwerke Werl

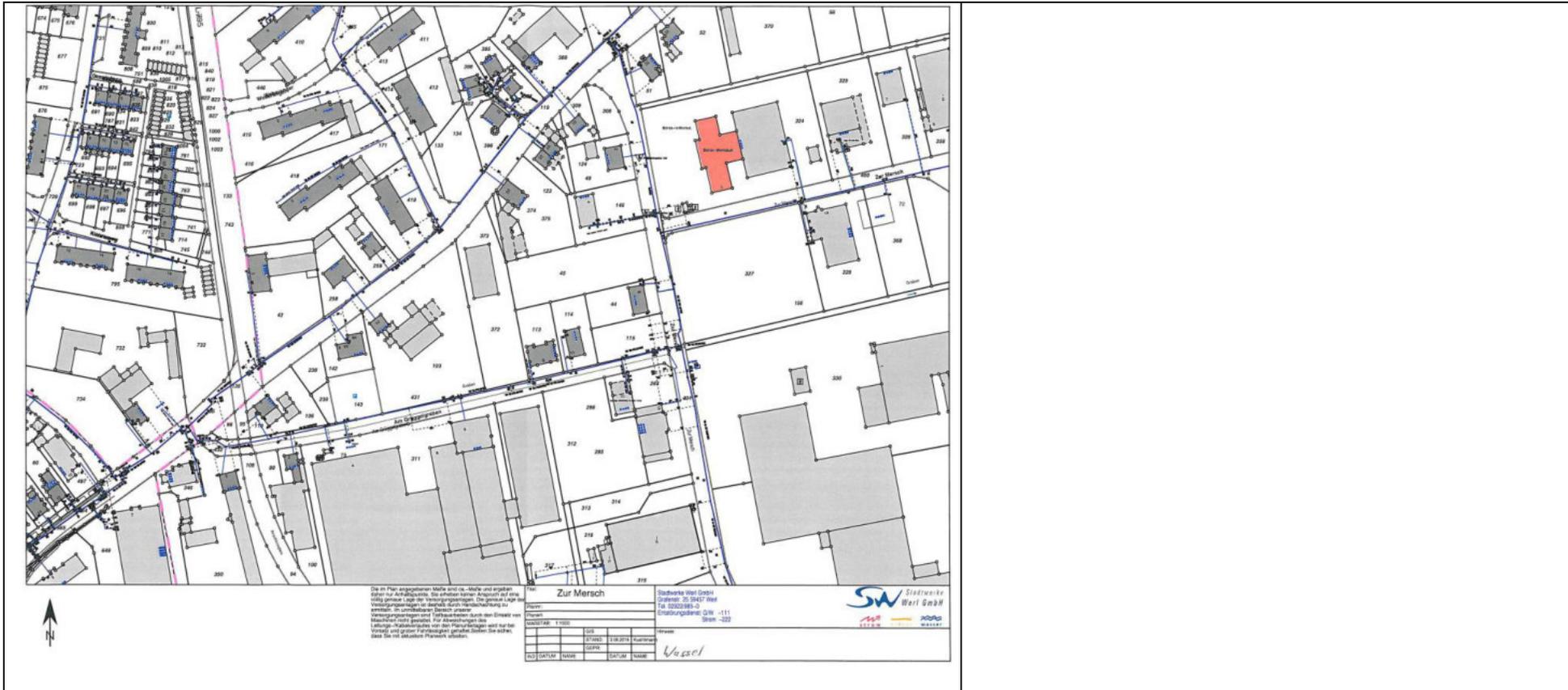
Schreiben vom 22.07.2016

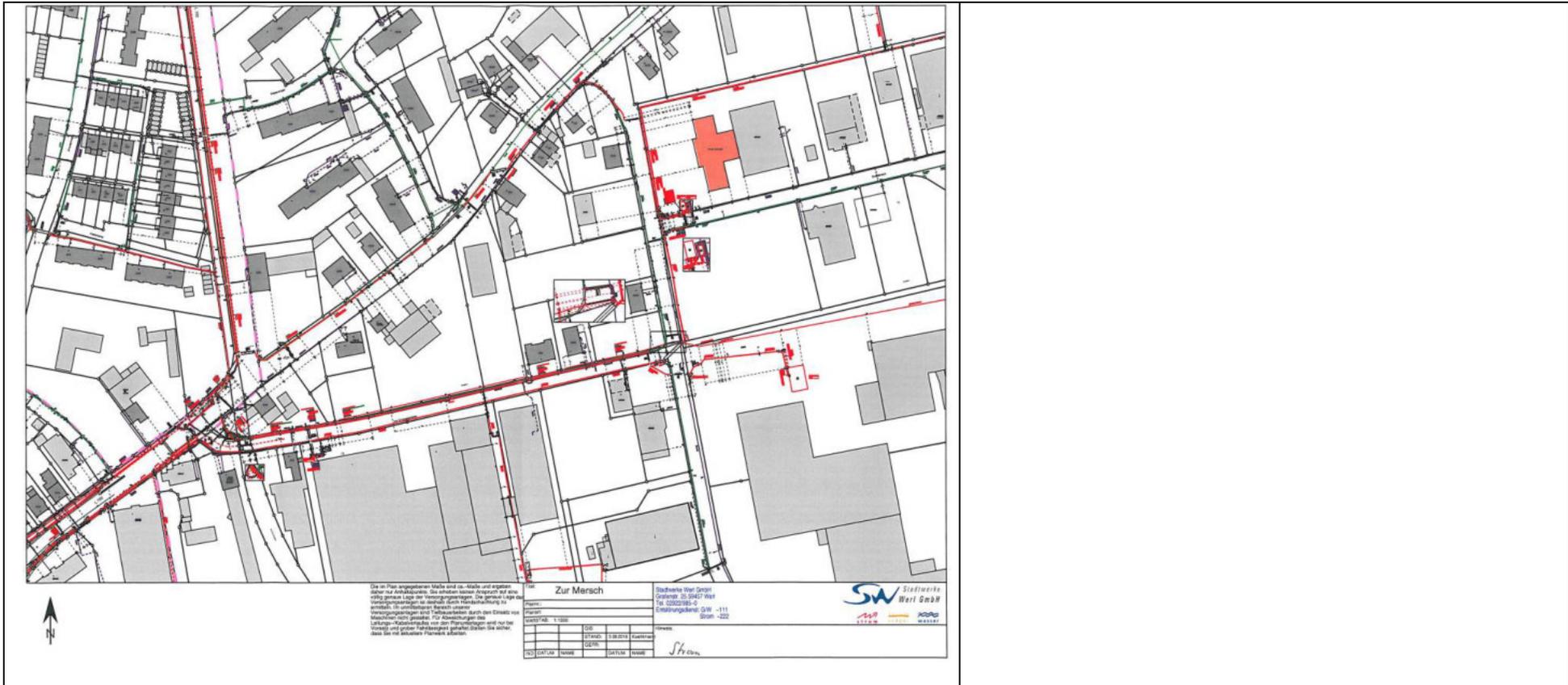
in dem oben genannten Bebauungsplan befinden sich einige Versorgungsleitungen der Stadtwerke Werl GmbH, die für die Planung bzw. für eventuelle Bauvorhaben berücksichtigt werden müssen. Weiterhin sind in dem gesamten Bereich Am Grüggelgraben, Industriestraße, Scheidinger Straße, Bergstraßer Weg und Zur Mersch mehrere Baumaßnahmen in den nächsten drei Jahre vorgesehen. Mit jeder Baumaßnahme kann sich die derzeitige Lage der einzelnen Gewerke verändern.

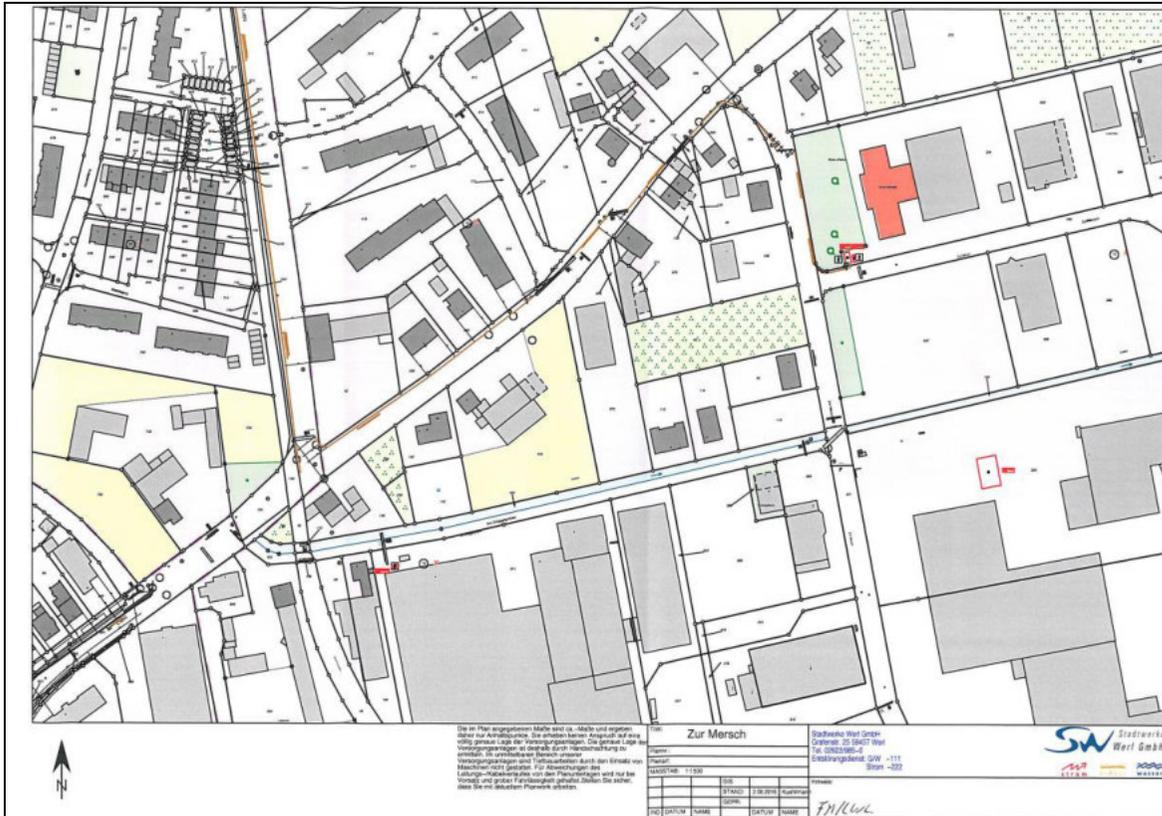
Anbei sende ich Ihnen Planauskünfte der einzelnen Gewerke die wie folgt unterschieden werden können; Mittelspannungskabeln (rot), Niederspannungskabel (lila), Beleuchtungskabel (grün), Gasleitungen (gelb) und Wasserleitungen (blau).

Sollte mit zukünftigen Bauvorhaben eine Umlegung unserer vorhandenen Trassen verbunden sein, benötigen wir aus planungstechnischen Gründen eine Vorlaufzeit ab Mitteilung über das konkrete Bauvorhaben von mindestens einem Jahr.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.







7) Gewässerschutzbeauftragter der Wallfahrtsstadt Werl und Betriebsleitung KBW

Schreiben vom 22.07.2016

Die nicht mehr benötigte Straßenfläche im Anschluss an die Wendeanlage in der Straße „Zur Mersch“ soll in nicht überbaubare Gewerbefläche umgewandelt werden.

Der Kommunalbetrieb Werl betreibt in dieser Fläche Abwasseranlagen (Mischwasserkanäle und ein Pumpwerk). Diese Fläche muss auf Dauer für den Kanalbetrieb jederzeit zugänglich und nutzbar sein. Ich bitte Sie daher, die Fläche im Rahmen der 4. Änderung als Fläche für die Abwasserbeseitigung festzusetzen. Die festzusetzende Fläche ist in der Anlage dargestellt.

Die Fläche ist bereits mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Kommunalbetrieb Werl gesichert. Zusätzlich wird in das Planwerk die nachrichtliche Darstellung „Abwasserhebewerk“ aufgenommen.



8) 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:

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken; die immissionsschutzrechtlichen Belange können allerdings erst innerhalb der Genehmigungsverfahren zu konkreten Bauvorhaben verbindlich und abschließend geprüft werden.

Besondere Hinweise und Anregungen werden zum jetzigen Verfahrensstand nicht vorgeschlagen.

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich folgende Hinweise:

Mit der Änderung sollen in erster Linie ehemalige Bahnflächen in Gewerbegebietsflächen umgewandelt werden.

Ökologisch relevant ist neben der allgemeinen Problematik der zunehmenden Bodenversiegelung der damit einhergehende Verlust von Gehölzstrukturen, die aus Spontanvegetation entstanden sind.

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen.

Der Landschaftsplan Werl sieht Siedlungsraum vor.

Eingriffsregelung:

Gemäß Landschaftsgesetz gelten in der Regel, die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbilds auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Aufnahme einer neuen oder Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung (Natur auf Zeit), nicht als Eingriffe.

Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung zu tragen, sollte geprüft werden, ob ein Erhalt des vorhandenen Baumbestandes auf bzw. an der Gleisstrasse möglich ist.

Artenschutz:

- Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gleisstrasse dargestellt, daher ist eine vegetationslose Nutzung jederzeit möglich.

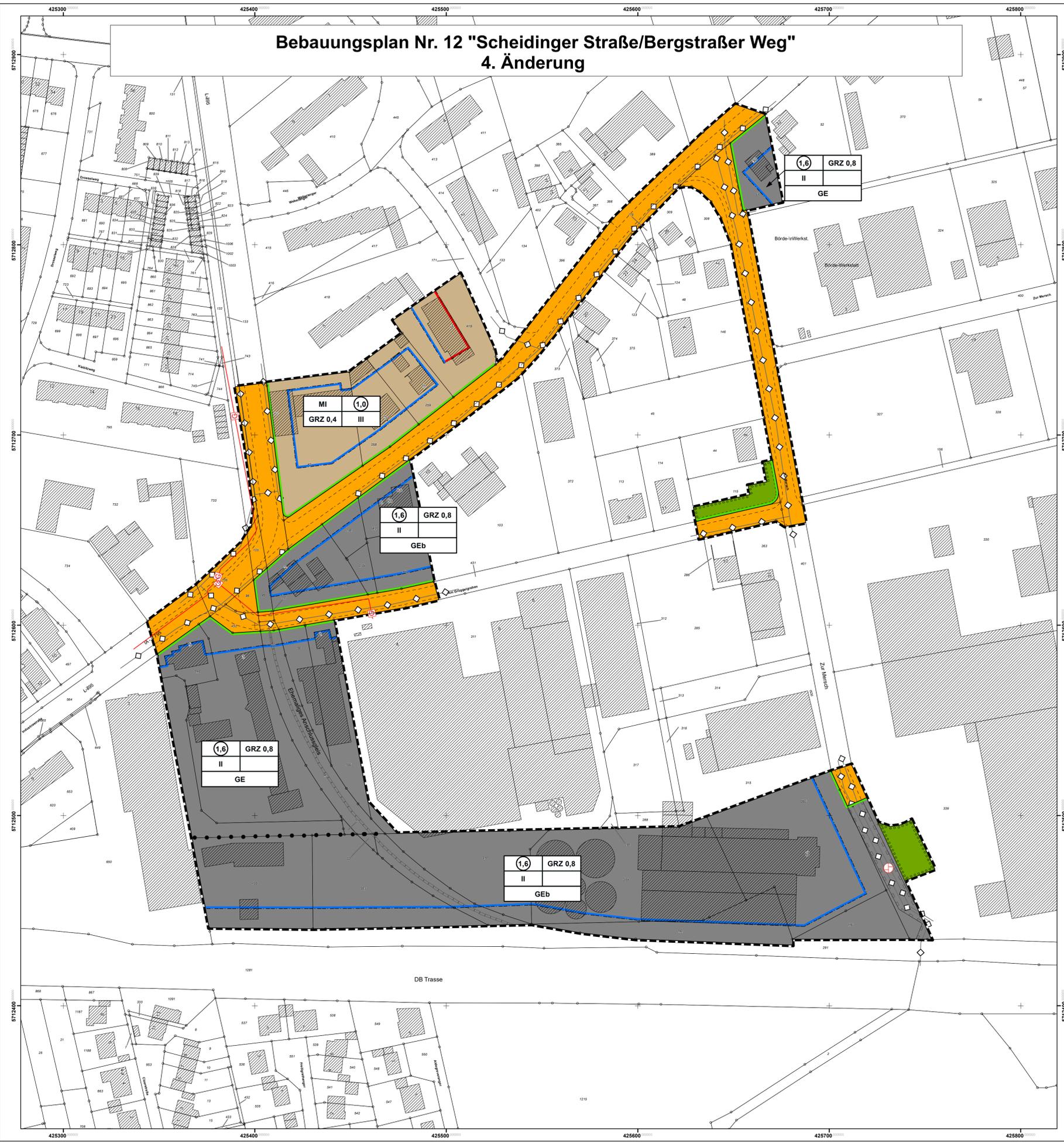
Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Umplanung, die Gleisstrasse hatte eine trennende Wirkung, entsteht eine zusammenhängende Fläche die für eine Gewerbeansiedlung genutzt werden kann, sodass unbebaute Flächen geschont werden.

<p>Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den überplanten Gehölzbestand des Bebauungsplans ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. <p>Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vor-kommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unver-züglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.</p> <p>Weiter Hinweise aus anderen Fachabteilungen wurden nicht gegeben.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Im Genehmigungsverfahren wird die Durchführung einer Artenschutzprüfung vor Beginn einer Baumaßnahme im Bereich der ehem. Gleistrasse zur Auflage gemacht.</p> <p>Der Hinweis ist in der Begründung aufgeführt.</p> <p>Der Hinweis ist in der Begründung aufgeführt.</p>
--	---

Bebauungsplan Nr. 12 "Scheidinger Straße/Bergstraßer Weg"

4. Änderung



Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung (z.B. bei Grünflächen) erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung. Die Abgrenzungen gelten auch für die Festsetzungen gem. § 86 (4) BauO NW.

- MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- (2) Zulässig sind
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

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

8. Vergnügungsstätten.

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

- GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- (2) Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind gem. § 8 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

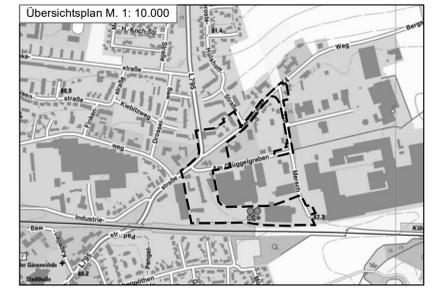
- GE₁** eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- (2) Zulässig sind
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind gem. § 8 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

- Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB Begünstigter: Stadt Werl / Versorgungsträger
- Flächen zum Anpflanzen von standortgemäßen Laubbäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB
- Abwasserleitung
- NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
- Abwasserhebewerk
- vorhandene Gasleitung

- SONSTIGE DARSTELLUNGEN
- Ehemaliges Anschlussgleis
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - vorhandene Gebäude
 - geplante Straßenaufteilung



Änderungen nach Beteiligung gem §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind rot dargestellt.

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)

EINLEITUNGSBESCHLUSS

Die Einleitung des beschleunigten Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße/Bergstraßer Weg" gem § 13 a BauGB ist vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am 23.06.2016 beschlossen worden.

Werl, den

.....

Bürgermeister

Der Beschluss ist am 28.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

.....

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 den Entwurf mit Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 06.07.2016 bis 05.08.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 28.06.2016 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 05.07.2016 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.08.2016 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. 12 "Scheidinger Straße/Bergstraßer Weg"- 4. Änderung gem. § 13 a BauGB - wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den

.....

i.A.

Bebauungsplan Nr. 12

"Scheidinger Straße/Bergstraßer Weg"

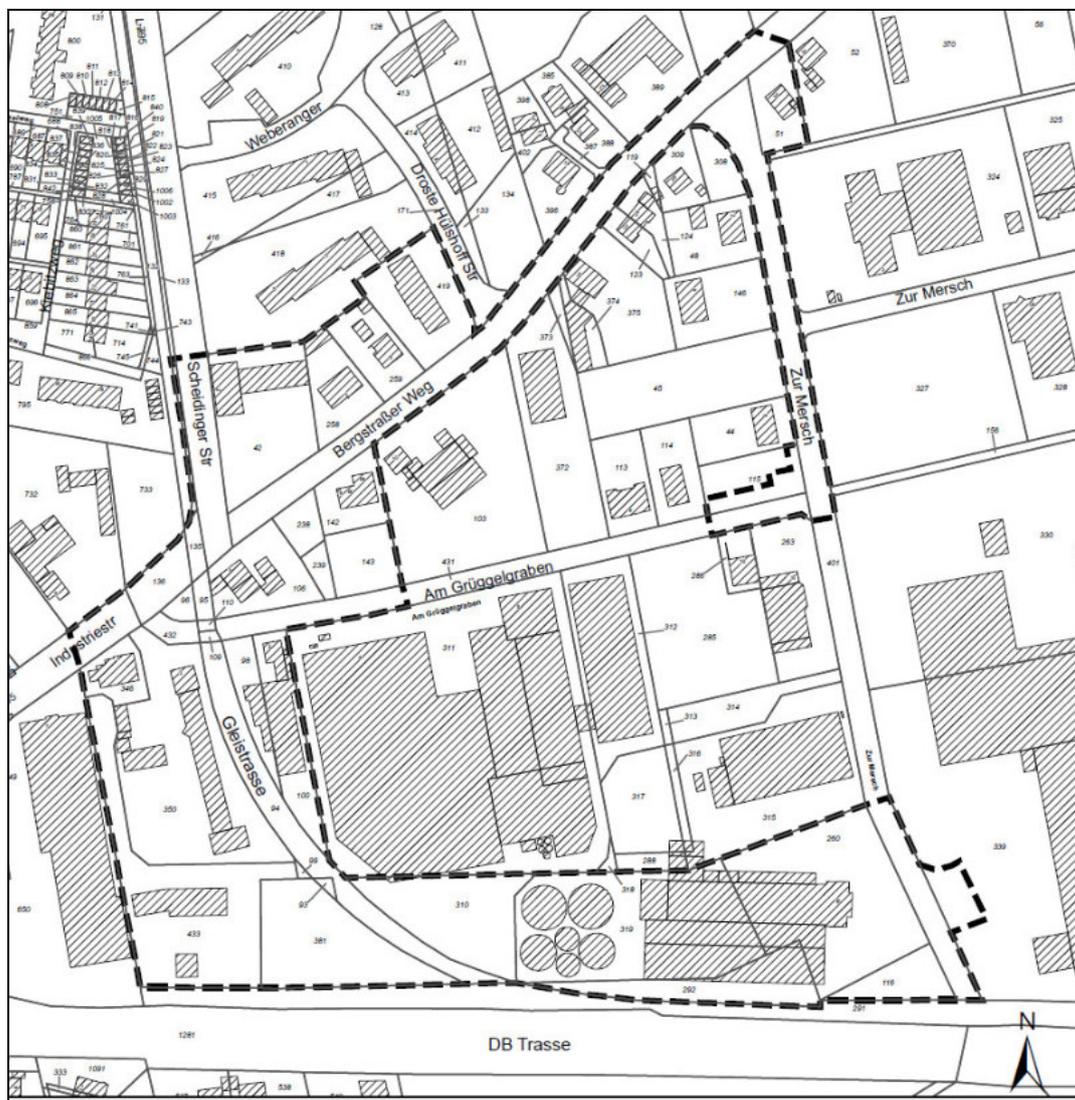
4. Änderung gem. § 13 a BauGB



Wallfahrtsstadt
Werl

BEGRÜNDUNG

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



BEGRÜNDUNG

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

Inhalt

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

Änderungen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind kursiv dargestellt.

BEGRÜNDUNG

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

Begründung

Lage des Plangebietes

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

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

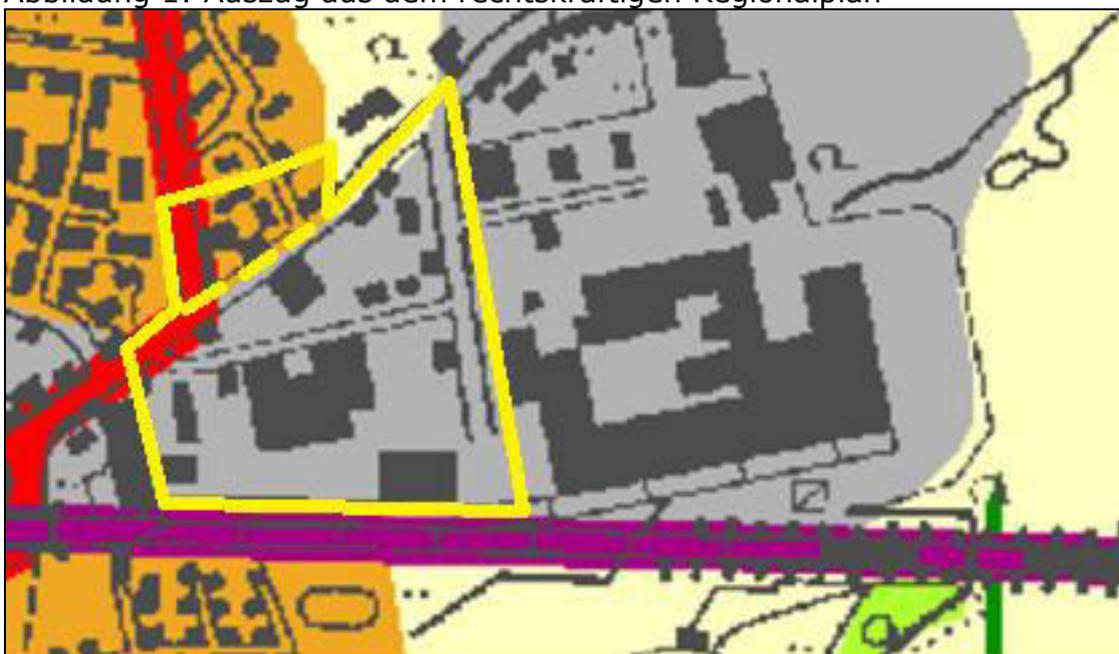
Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 55.000 m² zwischen der Industriestraße/Am Grüggelgraben, Scheidinger Straße, Bergstraßer Weg, Zur Mersch und der Bahntrasse im Süden. Der Bereich wurde so groß gefasst um alle Änderungen an den Verkehrs-/ Bahnflächen einzubeziehen.

Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Regionalplan

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

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan



BEGRÜNDUNG

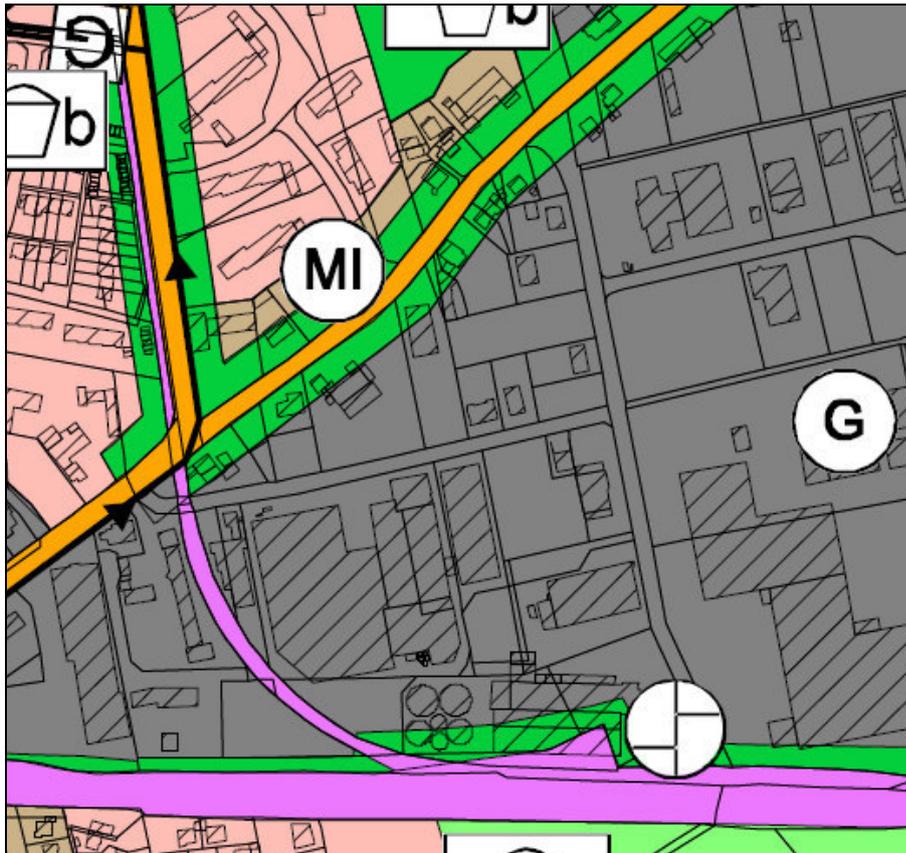
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" gem. § 13 a BauGB

Flächennutzungsplan

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

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

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl



Planungsziele / Planungsinhalte

Bebauungsplan Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg"

Rechtskräftige Fassung/Bebauungsplan

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

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

BEGRÜNDUNG

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

planänderung wurde unter Anwendung der BauNVO 1968 am 14.12.1976 rechtskräftig.

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

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

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

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



BEGRÜNDUNG

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

Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung

Planungsziele

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

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

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

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

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

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

Durch diese Änderungen/Anpassungen werden zum größten Teil Verkehrsflächen überplant. Durch die Umwandlung der Gleistrasse ergibt sich nur eine zusätzliche Fläche von ca. 3.300 m² überbaubarer Gewerbefläche, sodass das Verfahren als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden kann.

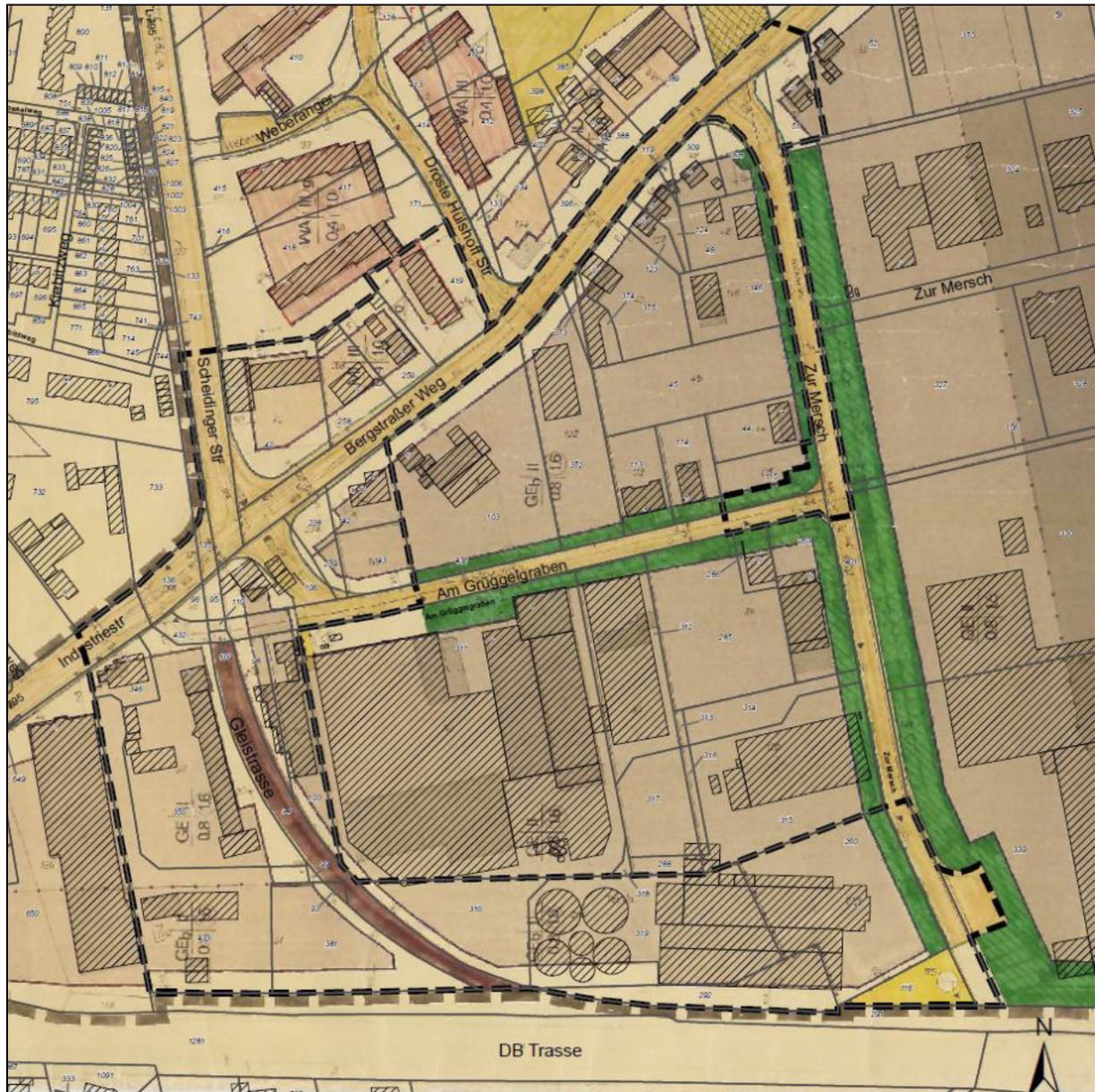
BEGRÜNDUNG

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

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

Der Änderungsbereich ist in Abbildung 4 dargestellt.

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



Art und Maß der baulichen Nutzung

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

BEGRÜNDUNG

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

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

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

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

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

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

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

Rechtliche Grundlage

Verfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 wurde der § 13a BauGB (Bebauungspläne zur Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren) eingefügt.

Es können hierbei die Regelungen des § 13 BauGB angewandt werden, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann; ebenso wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen, wenn nach Ersteinschätzung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgehen, was in der vorliegenden Planung der Fall ist. Danach ist der Satzungsbeschluss zu fassen. Die Eingriffsregelung nach BNatSchG findet keine Anwendung.

BEGRÜNDUNG

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

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

Erschließung

Verkehr

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

Eisenbahnanlagen

Sollten zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes Maßnahmen im Bereich von Bahnanlagen, von nichtbundeseigenen Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs und / oder Anschlussbahnen notwendig werden, wären entsprechende Planfeststellungsunterlagen durch das betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen bzw. den betroffenen Privatgleisanschlussinhaber bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde vorzulegen.

Entwässerung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an vorhandene Leitungen und Kanäle sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

In der Verlängerung der Straße „Zur Mersch“ in Richtung Süden, befindet sich ein Pumpwerk des Kommunalbetriebes Werl, das bereits mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Kommunalbetrieb Werl gesichert ist. Zusätzlich wird in das Planwerk die nachrichtliche Darstellung „Abwasserhebewerk“ aufgenommen.

Versorgungsanlagen

innerhalb des Bebauungsplangebietes verlaufen Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH. Die Gasfernleitungen liegen innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0m links und rechts der Leitungssachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Natur- und Landschaft

Im seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet, dargestellt und daher sind keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vorhanden.

Artenschutz

Im Änderungsbereich sind nur geringe Flächen für Anpflanzungen vorhanden. In dem als Gleistrasse festgesetzten Bereich sind aufgrund des Brachliegens Gehölzstrukturen entstanden, die jedoch planungsrechtlich nicht gesichert sind. Zur Reaktivierung der Fläche könnte der Eigentümer die Gehölze entfernen, unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Vorgaben. Durch die Planung wird

BEGRÜNDUNG

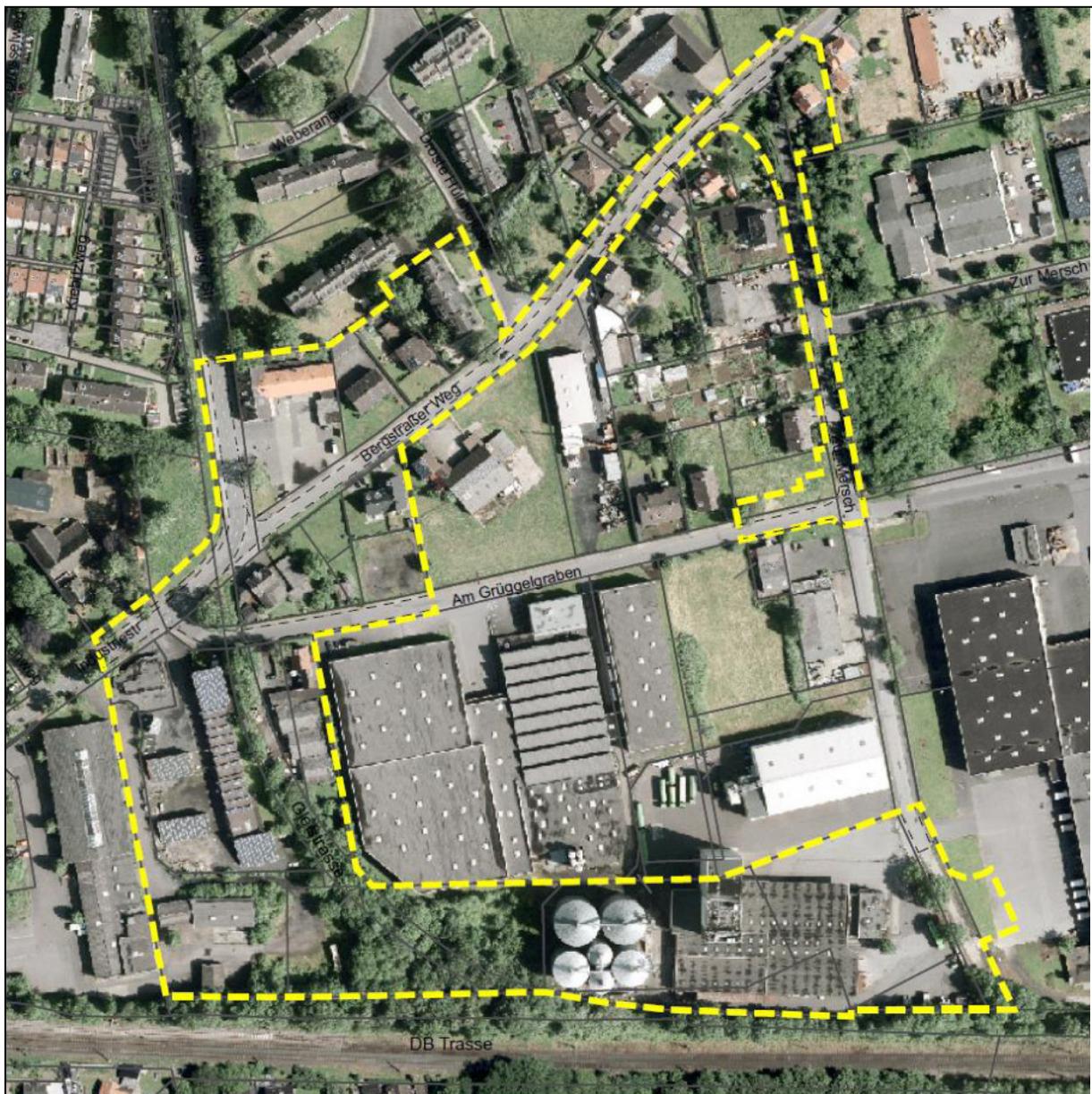
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraße Weg" gem. § 13 a BauGB

die Gleistrasse in Gewerbliche Baufläche umgewandelt, sodass auch hier keine landschaftsplanerischen Vorgaben gegeben sind. (siehe Luftbild)

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

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

Abbildung 5: Luftbild des Änderungsbereiches



BEGRÜNDUNG

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

Umweltbericht

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

Klimaschutz

Da das in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 befindliche Plangebiet eine Umplanung von Verkehrsflächen darstellt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute vorgesehen.

Aufgrund der fehlenden großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO₂ aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

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

Sonstige Belange

Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

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

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Fundstellen bekannt.

Hinweise

Entwässerung

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

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

Artenschutz

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

BEGRÜNDUNG

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

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

Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

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

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

Denkmalschutz

Folgende Hinweise werden gegeben:

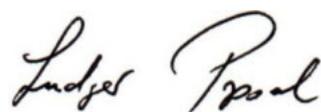
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher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

Flächenbilanz

	Fläche in m²	Anteil in %
Verfahrensgebiet	55.605	100,0
Mischgebiet	6.617	11,9
Gewerbegebiet	36.632	65,9
Straßenverkehrsfläche	11.409	20,5
Flächen für Anpflanzung	947	1,7

Werl, im August 2016

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr.			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschuss <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input checked="" type="checkbox"/> Rates		am 06.09.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantrag t <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden		wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant			
Erträge und / oder Einzahlungen		<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €			
Aufwendungen und / oder Auszahlungen		<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €			
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit		€ zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)			
Folgekosten:		Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von € Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €			
Nachrichtlich:		Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €			
Datum: 23.08.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61/sche					

Titel: Bebauungsplan Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“

hier: - Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Sachdarstellung:

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

Nach der vom 04.04.2016 - 03.05.2016 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der parallel erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 120 der Wallfahrtsstadt Werl hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 23.06.2016 die Abwägung über die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen beschlossen und den Planentwurf mit den zugehörigen Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB freigegeben.

In der Zeit vom 06.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016 lag der Planentwurf mit den zugehörigen Unterlagen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt. Die während der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen - versehen mit Abwägungsvorschlägen der Verwaltung - sind in Anlage 1 aufgelistet. Hierüber ist zu beraten und die Abwägung zu beschließen.

Aus der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB gingen Anregungen zum Artenschutz ein (Durchführung einer Artenschutzprüfung, wenn das Bestandsgebäude abgebrochen wird), die in der Begründung berücksichtigt wurden. Aus der Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzung wurden Einwände zur Gestaltung der Grünflächen entlang der Bundesstraße 1 vorgetragen (aus Unfallverhütungsgründen sollen entlang der B 1 keine Bäume gepflanzt werden). In der Begründung wird zur Richtigstellung eingefügt, dass in der 1,5 m breiten Grünfläche entlang der B 1 nur die Anpflanzung von Sträuchern zum Sichtschutz vorgesehen ist.

Die Ergebnisse der bisherigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger sonstiger Belange gem. §§ 3 (1), und 4 (1) BauGB sind beigefügt (Anlage 4).

Als nächster Verfahrensschritt ist der Bebauungsplan Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen. Mit der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Begründung einschließlich Umweltbericht ist ebenfalls zu beschließen.

Die genannten Planunterlagen (farbig) sind auch einzusehen auf der Internetseite der Stadt Werl unter www.werl.de > Politik > Rat und Ausschüsse > Sitzungstermine, hier: Planungs-, Bau- und Umweltausschuss 06.09.2016, Tagesordnung).

Beschlussvorschlag:

Es wird

- 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“

beschlossen.

Anlagen

- 1) Abwägungsvorschläge der Verwaltung zur Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- 2) Planentwurf
- 3) Begründung mit Umweltbericht
- 4) Abwägungsvorschläge der Verwaltung zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 120 der Wallfahrtsstadt Werl „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ 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
keine	

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

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

lfd. Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange		Schreiben vom:	Anregungen/Bedenken
1.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 51 Landschaftspflege	21.07.2016	ja
2.	LWL-Archäologie für Westfalen	Außenstelle Olpe	14.07.2016	ja
3.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 25 Verkehr	12.07.2016	ja
4.	Kreis Soest - Die Landrätin	Koordinierungsstelle Regionalentwicklung	04.08.2016	ja
5.	Evangelische Kirche von Westfalen	- Baureferat der EkvW -	21.07.2016	nein
6.	Landesbetrieb Straßenbau NRW	Niederlassung Hamm	20.07.2016	nein
7.	Unitymedia NRW GmbH		19.07.2016	nein
8.	GASCADE Gastransport GmbH	Abt. GNL	18.07.2016	nein
9.	Gelsenwasser	Betriebsdirektion	13.07.2016	nein
10.	Westnetz GmbH	Regionalcenter Arnsberg Abt. V-AP	11.07.2016	nein
11.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 53 Immissionsschutz	08.07.2016	nein
12.	PLEdoc GmbH	Leitungsauskunft	08.07.2016	nein
13.	Industrie- und Handelskammer Arnsberg		05.08.2016	nein
14.	Bezirksregierung Arnsberg	Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	05.07.2016	nein
15.	Lippeverband	Abteilung Asset Management	02.08.2016	nein

Die Träger öffentlicher Belange von Nr. 5 bis 15 haben weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen, daher wird auf den Abdruck der Schreiben verzichtet.

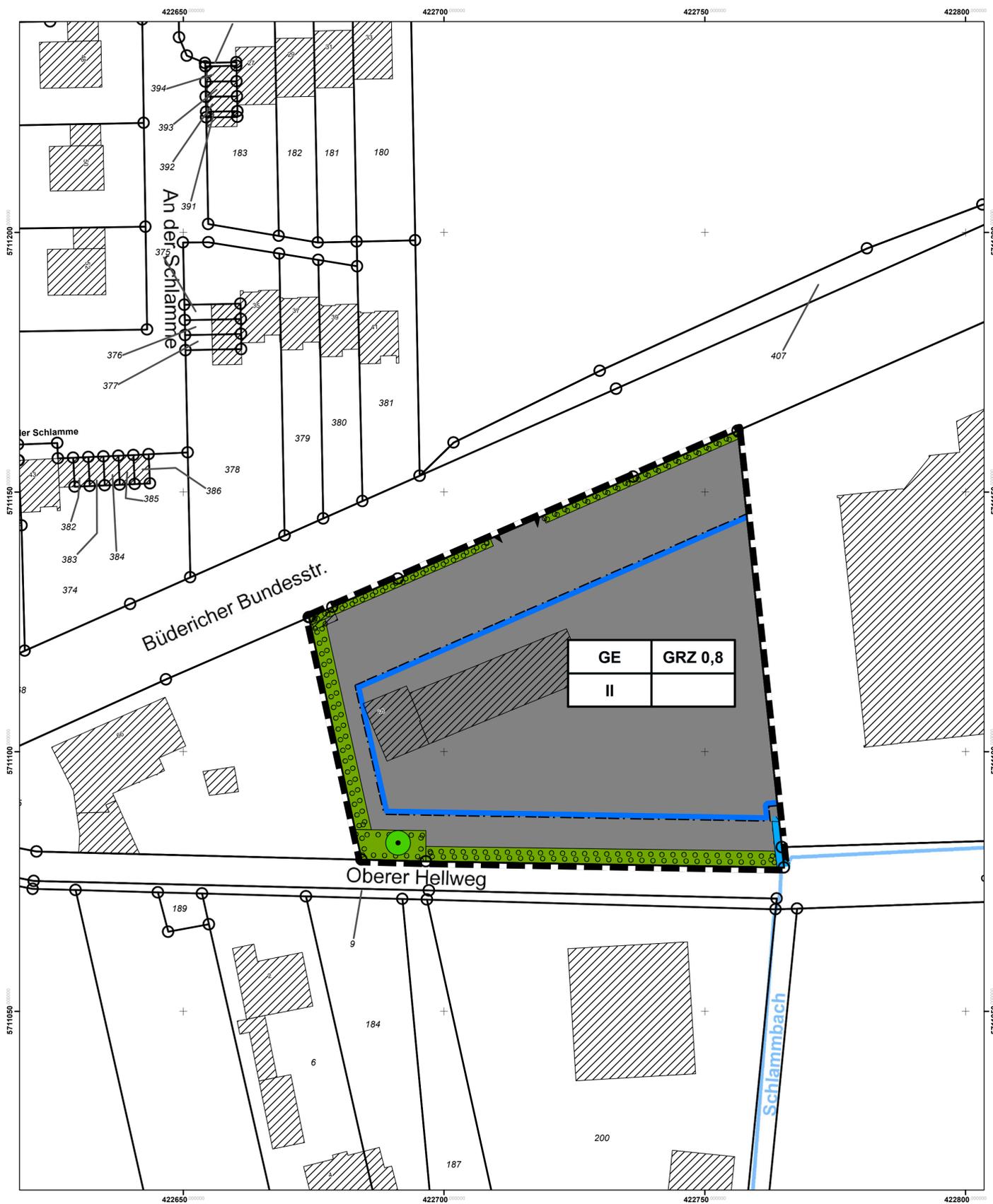
Die Träger öffentlicher Belange von Nr. 16 bis 41 haben keine Stellungnahme abgegeben.

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

eingegangene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gem. § 4 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p>1) Bezirksregierung Arnsberg, Verkehr Schreiben vom 12.07.2016</p> <p>Meine Stellungnahme vom 18.4.2016 behält ihre Gültigkeit.</p> <p>Im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs im Zuge der B 1 und der nahegelegenen Autobahnanschlussstelle und der Möglichkeit der Ansiedlung eines publikumsintensiven Einzelhandelsbetriebs sollte eine rückwärtige Erschließung über die Straße „Oberer Hellweg“ geprüft werden.</p>	<p>Die Straße „Oberer Hellweg“ ist aufgrund des vorhandenen Querschnittes für die Erschließung eines publikumsintensiven Einzelhandelsbetriebes nicht geeignet. Im Falle einer solchen Ansiedlung ist eine neue Zufahrt an der westlichsten Grundstücksgrenze sowie eine Linksabbiegespur auf der B1 zu errichten.</p>
<p>2) LWL – Archäologie für Westfalen Schreiben vom 14.07.2016</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 29.04.2016 (Az.:879rö16.eml) und bitten um Beachtung der darin enthaltenen Auflagen.</p>	<p>Die Auflagen aus dem Schreiben vom 29.04.2016 wurden in der Abwägung zu § 4 (1) BauGB berücksichtigt.</p>
<p>3) Bezirksregierung Arnsberg, Natur- und Landschaftsschutz Schreiben vom 21.07.2015</p> <p>die Wallfahrtsstadt Werl beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ im Stadtteil Buderich zur Erweiterung und Umnutzung einer bestehenden Lagerhalle. Aus landschaftsfachlicher Sicht nehme ich zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Der geplante Bereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Oberer Hellweg“. Grundlage für die Prüfung ist die Begründung zur Offenlage des Bebauungsplanes sowie der Umweltbericht der Stadt Werl</p> <p>Gegen die Planung bestehen unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise keine grundlegenden Vorbehalte.</p> <p>Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist festzuhalten, dass aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im Planbereich eine negative Beeinflussung planungsrelevanter Arten nahezu ausgeschlossen werden kann. Jedoch ist aufgrund der Beschaffenheit und des geplanten Umbaus des bestehenden Lagerhauses die Betroffenheit von Fledermausarten nicht von vornherein auszuschließen.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Begründung wird aufgenommen, dass im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens eine gesonderte arten-</p>

<p>Ben. Ich bitte im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens diesen Aspekt in einer gesonderten artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) aufzunehmen.</p> <p>Auf Seite 9 der Begründung unter Nummer 5 wird erläutert, dass im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 Flächen im Norden und Süden des Bereichs für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wurden, die Anpflanzung jedoch bis heute nicht vollständig vorgenommen ist. Die vollständige Umsetzung der festgesetzten Anpflanzung ist nachzuholen.</p> <p>Auf Seite 8 des Umweltberichts wird die Bilanzierung für den Untersuchungsbereich dargestellt. Demnach ergibt sich nach Umsetzung der Planung ein Überschuss von insgesamt 1084 Biotopwertpunkten. Der angenommene Prognosewert für „Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern“ von 6 Punkten ist zu hoch angesetzt. Laut „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ ist ein Prognosewert von 5 anzunehmen. Daher bitte ich um eine Anpassung der Bilanzierung.</p> <p>Auf Seite 5 des Umweltberichtes wird geschildert, dass für je 4 Stellplätze ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum an geeigneter Stelle gepflanzt werden soll. Weder aus den textlichen noch den kartografischen Erläuterungen ist ersichtlich, um wie viele Stellplätze bzw. neu anzupflanzenden Bäume es sich handelt, noch wo diese konkret angepflanzt werden sollen. Ich bitte den bisherigen Kartenentwurf diesbezüglich zu überarbeiten.</p>	<p>schutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt werden muss.</p> <p>Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden im Bebauungsplan Nr. 120 analog zu den Flächen der 1. Änderung des VEP Nr. 11 festgesetzt. Darüber hinaus sind weitere Flächen im Westen und im Süden ausgewiesen. Die Umsetzung der Pflanzungen wird im Baugenehmigungsverfahren verfolgt.</p> <p>Die Bilanzierung wurde entsprechend der Berechnung der 1. Änderung des VEP Nr. 11 vorgenommen. Zum damaligen Zeitpunkt wurde der Prognosewert 6 zugeordnet. Bei einer Verringerung des Prognosewertes würde auch ein Verlust an Biotopwertpunkten einhergehen. Aus diesem Grund wird der Anregung nicht gefolgt.</p> <p>Die Formulierung aus der Begründung ist bewusst allgemein gehalten, da der Bedarf und die Lage von Parkplätzen nicht abgeschätzt werden kann. Sollten Parkplätze gebaut werden muss für je 4 Stellplätze ein Baum im Bereich der Stellplätze gepflanzt werden. Die Umsetzung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.</p>
<p>4) Kreis Soest Schreiben vom 04.08.2016</p> <p>die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o.g. Planung keine Bedenken.</p> <p>Ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist erstellt. Die im Erläuterungsbericht mit Umweltbericht zum jetzigen Planungsstadium dargestellten umweltrelevanten Inhalte sind schlüssig und inhaltlich richtig dargestellt.</p> <p>Schutzgebiete:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Das NATURA 2000-Gebiet,	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Europäisches Vogelschutzgebiet Hellwegbörde befindet sich allerdings nur 100m entfernt. Veränderungen und Störungen über die bereits vorhandenen hinaus, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes führen, sind nicht zu erwarten. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem gemeldeten Natura 2000-Gebiet Vogelschutzgebiet Hellwegbörde ist gegeben.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des südwestlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu erwarten. <p>Der Landschaftsplan sieht Siedlungsraum vor.</p> <p>Eingriffsregelung:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Schäden an Natur und Landschaft sind getroffen, indem der Erhalt bzw. die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt wurde. <p>Artenschutz:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 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.▪ Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Begründung wird aufgenommen, dass im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt werden muss.</p> <p>Der Hinweis ist in der Begründung aufgeführt.</p>
---	---



RECHTSGRUNDLAGEN

§ 7 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Bst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)

§§ 1, 2, 8 bis 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

§ 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

FESTSETZUNGEN

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

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

a) Zulässig sind:

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

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

c) Nicht zulässig sind:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

PLANUNTERLAGE

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

Werl, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den

i.A.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

Werl, den

.....
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 25.02.2016 durch Anhörung in der Zeit vom 04.04.2016 bis einschl. 03.05.2016 durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 24.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 04.04.2016 zur Unterrichtung und Äußerung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.05.2016 gebeten.

Werl, den

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 05.07.2016 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.08.2016 gebeten.

Werl, den

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 05.07.2016 bis 04.08.2016 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 28.06.2016 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



Wallfahrtsstadt Werl

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



Wallfahrtsstadt
Werl

Werl im Juni 2016 - FB III - Abt. 61 - Scheil/Ha



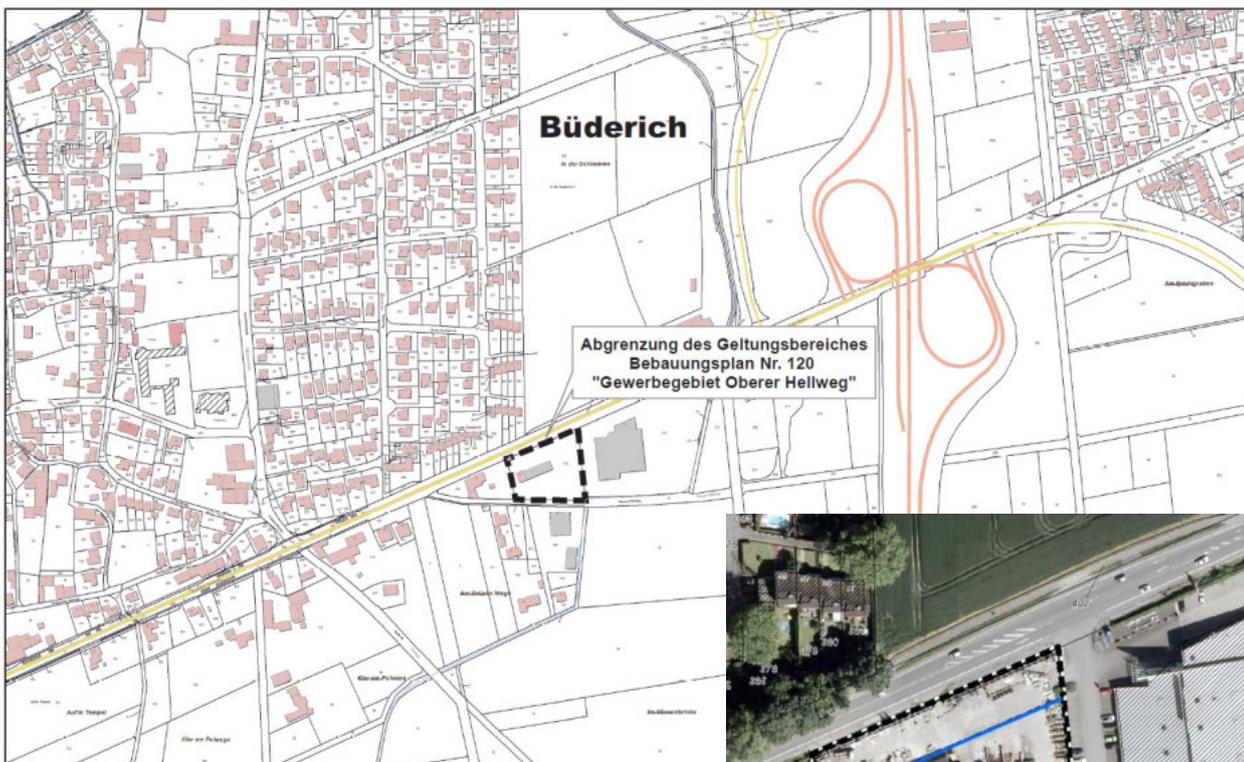
1:500



Wallfahrtsstadt
Werl

BEGRÜNDUNG

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



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 120“Gewerbegebiet Oberer Hellweg“

Inhalt

Teil I Begründung

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

Änderungen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind kursiv dargestellt.

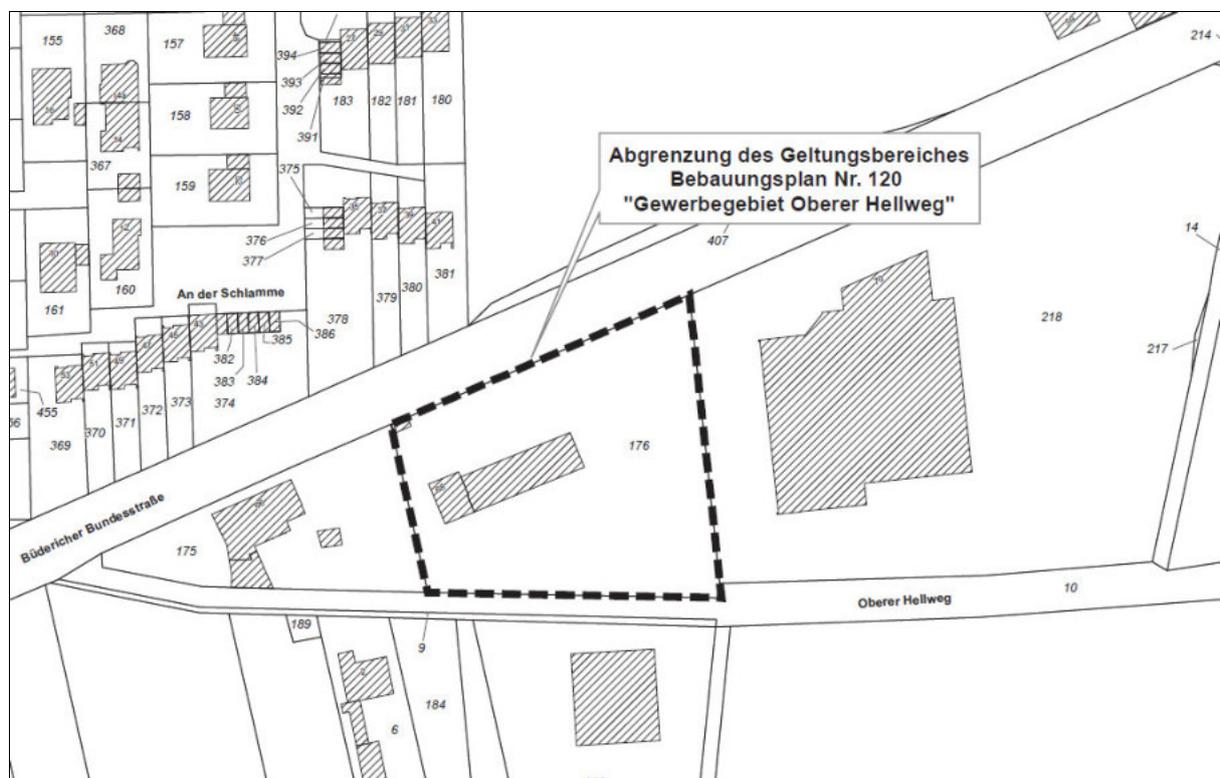
Begründung

1 Lage des Plangebietes

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

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

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



1.1 Städtebauliche Situation

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

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

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

2 Anlass der Planung und Planungsziele

2.1 Anlass der Planung

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

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

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

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

2.2 Planungsziele

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

Da das Grundstück als Lager für den benachbarten Baustoffhandel genutzt wurde, waren die restriktiven Festsetzungen vertretbar. Nach dem Wegfall dieser gemeinsamen Nutzung sollen nun die Voraussetzungen für eine autarke Nutzung des Gewerbegrundstückes und eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

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

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

3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

3.1 Landes- und Regionalplanung

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

3.2 Flächennutzungsplan

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

3.3 Landschaftsplan

Im seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet, dargestellt und daher sind keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vorhanden.

3.4 Bebauungspläne

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

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

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 120 "Gewerbegebiet Oberer Hellweg"

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

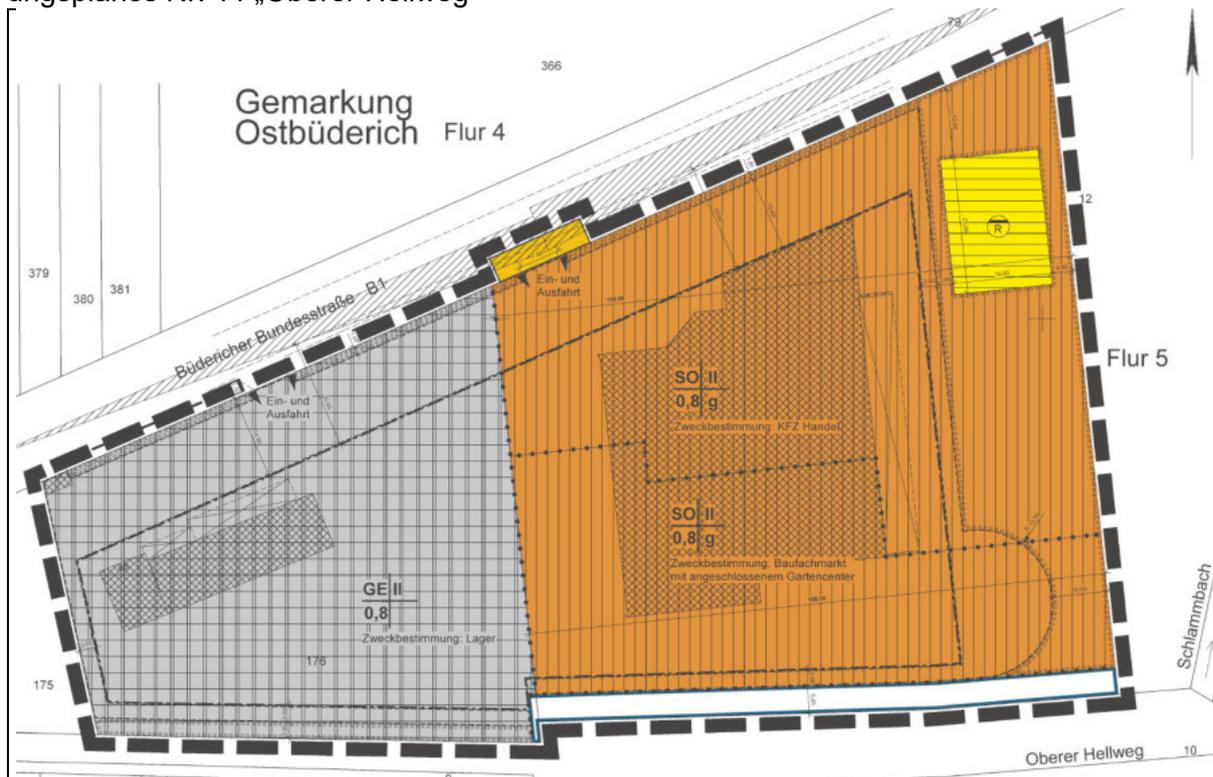
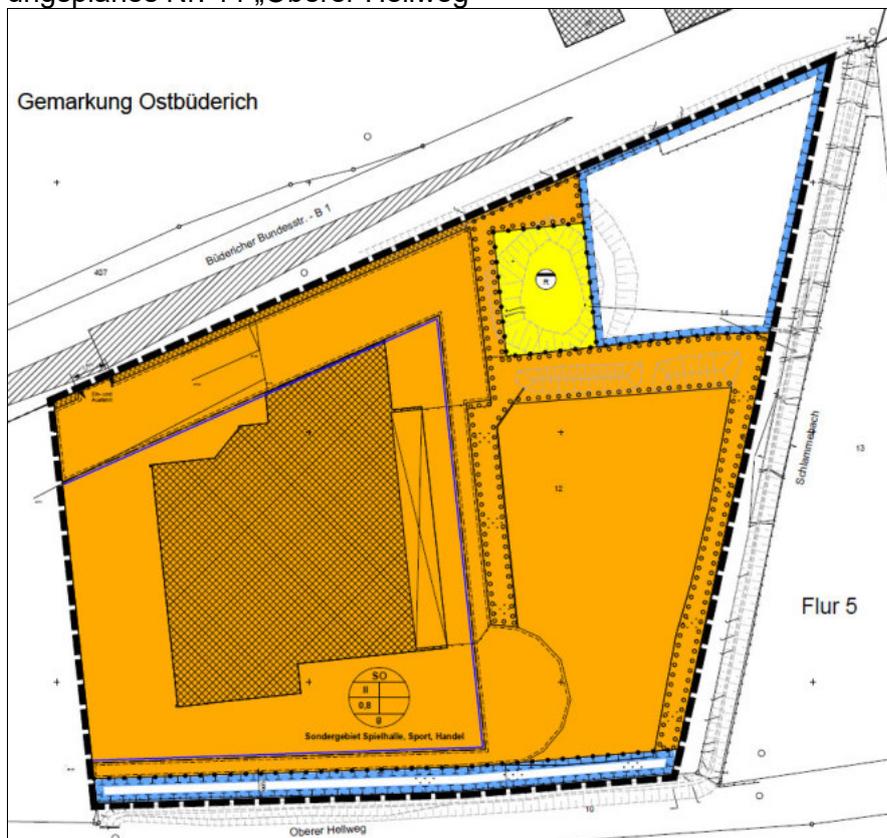


Abb. 3: Ausschnitt aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“



4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

GE - Gewerbegebiet

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

a) Zulässig sind:

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

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

c) Nicht zulässig sind:

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

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

- Bauweise (§ 22 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

4.3 Verkehr

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

Die in der 1. Änderung des VEP 11 festgesetzte Ein- und Ausfahrt wird zurzeit nicht genutzt. Die Erschließung der Lagerfläche erfolgte über das Grundstück des Sondergebietes. Die Zufahrt zum Plangebiet kann aber nach Aussage von Straßen NRW wieder geöffnet werden. Die vorhandene Zufahrt wird von 7 m auf 11 m vergrößert um ein gefahrloses Ein- und Abbiegen von bzw. auf die Budericher Bundesstraße zu ermöglichen.

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

4.4 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

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

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

Im Bebauungsplan wird aus der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 die Festsetzung für eine 13 m² große Fläche für die Wasserwirtschaft übernommen. Diese Fläche wird für die Bewirtschaftung des Schlamm Baches benötigt.

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

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

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen: Pro angefangene 50 m² Fläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft mit einer standortgerechten Unterpflanzung aus heimischen Stauden und Sträuchern zu versehen und die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

5 Natur- und Landschaft

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

Bestand:

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

Im Süden grenzt an das Plangebiet das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde an.

5.1 Artenschutz

Es wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ vorgenommen, um festzustellen, ob im Geltungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 120 Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Lage und bestehender Vorbelastungen von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope berührt sind und nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Im Falle eines Abbruches der bestehenden Gebäude muss im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt werden.

5.2 Umweltbericht

Gem. § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung wird, beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Kompensation - soweit erforderlich - benannt (s. Teil II).

5.3 Klimaschutz

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

Aufgrund der fehlenden großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO₂ aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

5.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

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

6 Sonstige Belange

6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

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

6.2 Denkmalschutz

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

7 Hinweise

7.1 Entwässerung

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

Der überwiegende Teil des Stadtgebietes ist aus verschiedenen Gründen für eine Versickerung nicht geeignet. Die Ergebniskarte mit der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedli-

cher Tauglichkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser kann im Planungsamt oder im Kommunalbetrieb eingesehen werden.

7.2 Artenschutz

Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG zu beachten.

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

7.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Im Zuge der Planumsetzung/Bauausführung ist nachfolgendes zu beachten:

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

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

7.4 Denkmalschutz

Folgende Hinweise werden gegeben:

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

Werl, im August 2016

i. A.



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



Wallfahrtsstadt
Werl

Umweltbericht

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



Inhalt

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

II. Umweltbericht

1. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung

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

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

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

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

Planungsziele

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

Da das Grundstück als Lager für den benachbarten Baustoffhandel genutzt wurde, waren die restriktiven Festsetzungen vertretbar. Nach dem Wegfall dieser gemeinsamen Nutzung sollen nun die Voraussetzungen für eine autarke Nutzung des Gewerbegrundstückes und eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

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

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

1.1. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

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

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

Einzelhandelsnutzungen sind für nicht zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise zulässig.

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

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

1.2. Verkehr

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

1.3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

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

Im Bebauungsplan wird aus der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 die Festsetzung für eine 13 m² große Fläche für die Wasserwirtschaft übernommen. Diese Fläche wird für die Bewirtschaftung des Schlamm Baches benötigt.

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

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

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen: Pro angefangene 50 m² Fläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft mit einer standortgerechten Unterpflanzung aus heimischen Stauden und Sträuchern zu versehen und die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

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

2.1 Verbindliche Ziele des Umweltschutzes

Gesetze

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

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

Landschaftsplan

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

Flächennutzungsplan

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

Planungsrelevante Bebauungspläne

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

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

Baumschutzsatzung

Die Stadt Werl verfügt über keine Baumschutzsatzung.

Altlastenkataster

Im Plangebiet sind keine Altlasten verzeichnet.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

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

3.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

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

3.2. Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Wohn- und Aufenthaltsqualität, Regenerationsmöglichkeiten

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

Lärm-, Staub-, Geruchsbelastungen

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

Luft

vergl.: Luft und Klima

Elektromagnetische Felder

Belastungen durch elektromagnetische Felder liegen nicht vor.

Ortsbild, visuelle Beeinträchtigungen

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

3.3. Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Naturraum

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

Potentielle natürliche Vegetation

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

Heutige Vegetation und Biototypen

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

Tiere

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

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

Schutzausweisungen

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

Landschaftsbild

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

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

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

Eingriffe und Ausgleich

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

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

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes *							B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Planung *								
Flächen- Nr.	Code- Nr.	Biotoptyp	Flächen- größe qm	Grund- wert	Kor.- faktor	Wert	Flächen- wert	Flächen- Nr.	Code- Nr.	Biotoptyp	Flächen- größe qm	Grund- wert	Kor.- faktor	Wert	Flächen- wert
1	1.1	versiegelte Fläche Gewerbe (ohne Nr. 2)	4.970	0*		0	0	1	1.1	Gewerbefläche versiegelt Gebäude und Lagerfläche und Stellplätze**	4.920	0*		0	0
2	1.2	Stellplätze Gewerbe	160	0,5		0,5	80	3	8.2	Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)	511	6*		6	3.066
3	8.2	Flächen z. Anpfl. v. Bäumen, Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB) gem. v.B.P. 11	317	6*		6	1.902								
4		Industriebrache mit Hochstauden und Gehölzen, aber auch Materialablagerungen													
Gesamtflächenwert A.			5.447				1.982	Gesamtflächenwert B.			5.431				3.066
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)															1.084

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

3.4. Boden

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

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

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

3.5. Wasser

Grundwasser

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

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

Oberflächengewässer

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

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

3.6. Luft und Klima

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

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

3.7. Kultur- und Sachgüter

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

3.8. Wechselwirkungen

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

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

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

3.9. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

3.10. Prüfung von Planungsalternativen / in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

3.11. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen

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

3.12. Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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

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

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

3.13. Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

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

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

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

3.14. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

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

4. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

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

Werl, im Februar 2016

i. A.

A handwritten signature in black ink, reading "Ludger Pöpsel". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

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

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

- Schutz von den genannten Gehölzen vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit
- Festsetzung einer Grünfläche, die zur Straße breiter als 1,50 m gewählt wird.

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 ermittelten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.

Das geplante Vorhaben darf zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten führen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Damit ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutz-gesetz berührt werden. Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Weitere Hinweise aus anderen Abteilungen wurden nicht gegeben.

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

hen. Die beiden Birnbäume weisen einen fortgeschrittenen Alterszustand auf und in Zusammenhang mit dem Stand in der überbaubaren Fläche sowie dem geringen Abstand zum Gebäude ist daher eine Festsetzung der Bäume nicht sinnvoll.

Der Anregung wird gefolgt.

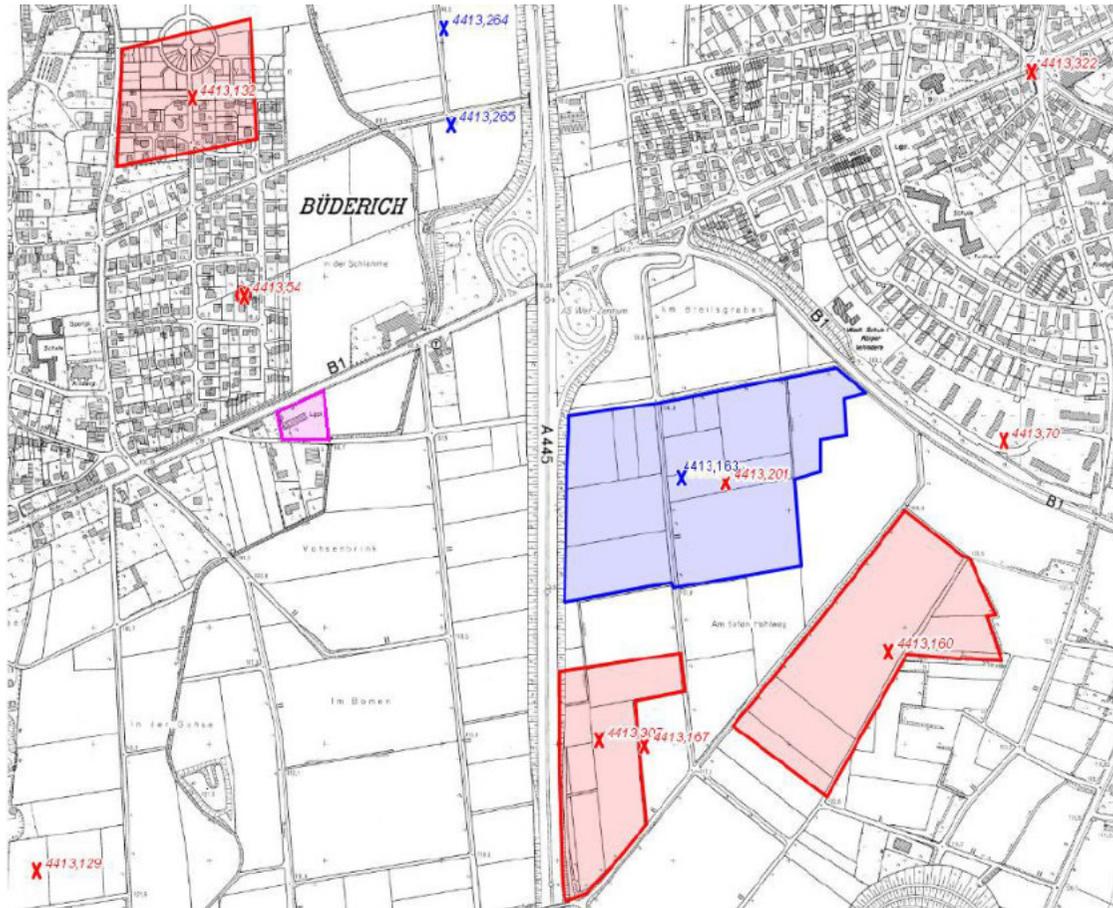
Die Festsetzung einer Grünfläche die zur Straße breiter als 1,50 m sein soll wird als nicht sinnvoll erachtet, weil hier keine Grünstrukturen vorhanden sind. Es wird jedoch eine zusätzliche Grünfläche an der Westgrenze des Grundstückes festgesetzt, weil hier eine Anbindung an private Grünflächen erfolgen kann.

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

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

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

Kartierung archäologischer Fundstellen



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

<p>7) KBW Schreiben vom 02.05.2016</p> <p>Das rd. 5.400 m² große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ liegt südlich der Budericher Bundesstraße (81) am östlichen Rand von Buderich. Es umfasst vollständig das Flurstück 176, Flur 5, der Gemarkung Ostbuderich und soll im Rahmen der Bauleitplanung einer Nutzungsänderung zugeführt werden. Bei der Planfläche handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser wird der Schmutzwasserkanalisation in der Straße Oberer Hellweg zugeführt. Für die Niederschlagsentwässerung hält der Kommunalbetrieb Werl keine gemeindliche Abwasseranlage vor. Die Abwässer werden über Verrohrung direkt in den Schlamm- bach geleitet.</p> <p>Entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben <u>dürfen</u> Niederschlagswässer von Gewerbeflächen, hierbei insbesondere Verkehrsflächen; nur über Regenwasserklärung und Regenwasserrückhaltung in ein Gewässer eingeleitet werden. Diese Entwässerungsanlagen sind nachzurüsten und bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. Genehmigung.</p> <p>Im Rahmen dieses Verfahren sind Einzelheiten mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Soest und dem Kommunalbetrieb Werl abzustimmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. In die Begründung wird aufgenommen, dass Niederschlagswasser nur über Regenwasserklärung und Regenwasserrückhaltung in ein Gewässer eingeleitet werden dürfen. Entsprechende Abwasseranlagen sind auf dem Grundstück zu erstellen. Die wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Soest einzuholen und das Verfahren mit dem Kreis Soest und dem Kommunalbetrieb Werl abzustimmen.</p>
<p>8) Stadtwerke Werl Schreiben vom 18.08.2015</p> <p>in dem oben genannten Bebauungsplan befinden sich derzeit keine Versorgungsleitungen der Stadtwerke Werl GmbH, die für die Planung berücksichtigt werden müssen. Anbei sende ich Ihnen Planauskünfte der einzelnen Gewerke die wie folgt unterschieden werden können; Mittelspannungskabeln (rot), Niederspannungskabel (lila), Beleuchtungskabel (grün), Gasleitungen (gelb) und Wasserleitungen (blau).</p> <p>Hinsichtlich der weiteren Terminplanung muss geprüft werden, ob die Versorgung des vorliegenden Bauvorhabens mit Elektrizität, Erdgas und Trinkwasser über das bestehende Leitungsnetz erfolgen kann oder umfangreiche Bauarbeiten im vorgelagerten Netz der Stadtwerke Werl GmbH erforderlich sind. Wir bitten um frühzeitige Informationen über die notwendige Versorgung der Liegenschaft damit wir diese für unsere Jahresplanungen vorsehen können.</p> <p>Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung wenden Sie sich bitte an die Gelsenwasser AG und bitten um eine Stellungnahme, da der o.g. Bebauungsplan deren Konzessionsgebiet betrifft.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gelsenwasser AG wurde im Verfahren beteiligt.</p>

<p>11) IHK Arnsberg, Hellweg Sauerland Schreiben vom 6.4.2016</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	<p>.</p> <p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>12) Westnetz GmbH, Dortmund Email vom 20.04.2016</p> <p>innerhalb der Verfahrenfläche verlaufen keine Erdgashochdruckleitungen der RWE Deutschland AG / Westnetz GmbH. Gegen die Aufstellung des BP 120 erheben wir keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>13) Gascade Gastransport GmbH Schreiben vom 11.04.2016</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de steht Ihnen das kostenfreie Online-Portal BIL für die Leitungsauskunft zur Verfügung. Dort werden Ihre Anfragen automatisch auf Betroffenheit geprüft. So erfahren Sie umgehend, welche BIL Teilnehmer von Ihrer Anfrage betroffen sind und welche Teilnehmer mit ihren Leitungen nicht im Anfragebereich liegen. Weitere Informationen zum BIL-Portal erhalten Sie ebenfalls unter http://bil-leitungsauskunft.de.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14) Unitymedia NRW GmbH Schreiben vom 14.04.2016</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

15) PLEdoc GmbH

Schreiben vom 4.4.2016

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

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

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

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>16) Thyssengas GmbH Schreiben vom 06.04.2016</p> <p>Durch die o. g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen. Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>17) Lippeverband Schreiben vom 29.04.2016</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr.			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschuss <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 06.09.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantrag t <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 23.08.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-sche					

Titel: 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Olakenweg“

hier: - erneute Auslegung und erneute Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 a (3) BauGB

Sachdarstellung:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 den Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB freigegeben.

Die Beteiligungen wurden zeitgleich vom 06. Juli 2016 bis einschließlich 05. August 2016 durchgeführt. Während dieser Frist sind Stellungnahmen eingegangen, über die entsprechend der in Anlage 1 aufgeführten Abwägungsvorschläge zu beraten und zu beschließen ist.

Aufgrund der Bedenken und Anregungen haben sich folgende Änderungen ergeben:

Eine Privatstraße, Nebenanlagen sowie Grünflächen werden nicht mehr festgesetzt. Dadurch wird erreicht, dass eine optionale innere Erschließung über die Plaskkestraße oder die Meisenstraße möglich wird. Vor dem Hintergrund, dass Interessenten ein größeres Grundstück nachfragen, sind auch noch andere Varianten der Erschließung möglich. Durch die flexible Gestaltung der inneren Er-

schließung sind Abstände zu den angrenzenden Grundstücken erreichbar. Ebenso ist die Errichtung von Nebenanlagen und Grünflächen nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben denkbar.

Die restriktive Festsetzung einer Erschließungsanlage würde die Handlungsmöglichkeiten für die Lage der Privatstraße einschränken. Durch den Verzicht auf die planungsrechtliche Regelung werden lediglich überbaubare Flächen festgelegt. Die innere Erschließung obliegt somit dem Erschließungsträger. Die zu erstellende Erschließungsanlage (Straße) wird keine öffentliche Straße, sie bleibt in privater Hand. Im Übrigen ist die Festsetzung der Lage der Privatstraße auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich und kann im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Die maximale Höhenlage der Gebäude wird zur Klarstellung auf eine absolute Höhe über Normalnull festgelegt. Die Festsetzungen entsprechen in etwa einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50m. Dadurch wird eine Gliederung erreicht, die sich an der vorhandenen Geländehöhe orientiert.

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

Aufgrund der Planänderung sind eine erneute Auslegung und eine erneute Einholung der Stellungnahmen erforderlich.

Die Planunterlagen (farbig) sind auch einzusehen auf der Internetseite der Wallfahrtsstadt Werl unter www.werl.de > Politik > Rat und Ausschüsse > Sitzungstermine, hier: Planungs-, Bau- und Umweltausschuss 06.09.2016, Tagesordnung).

Beschlussvorschlag:

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

**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>1) Anwohner 1 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.

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

Anlage zum Vorschlag Tätigz Schreiben vom 16.8.2016 Eingang: 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 eine Garage, da sonst die 9 m Grenze überschritten würde. Die Planung einer Baufläche muss entsprechend verändert werden.



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

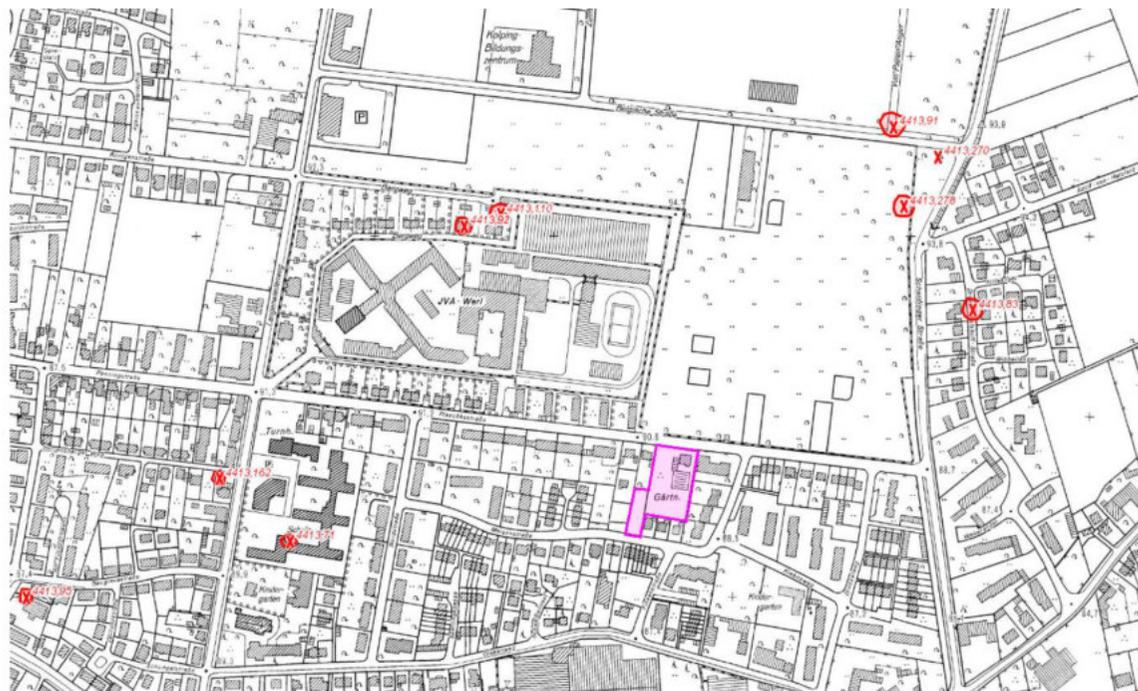
Die Träger öffentlicher Belange von Nr. 3 bis 3 haben weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen, daher wird auf den Abdruck der Schreiben verzichtet.

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.

schlagen.

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

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.

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Entlang der Plaschkestrasse besteht eine Allee. Der gesetzliche Alleenschutz ist zu beachten. Es dürfen sich auf den Baumbestand keine nachhaltigen Beeinträchtigungen ergeben.

Der Landschaftsplan Werl sieht Siedlungsraum vor und steht nicht entgegen.

Eingriffsregelung:

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:

- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes auf Grünflächen
- Schutz von Gehölzbeständen vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit insbesondere an der Plaschkestrasse
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche
- Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von standortgerechten, einheimischen Laub- oder Obstbäumen bzw. Großsträuchern

Artenschutz:

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

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.

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.

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.

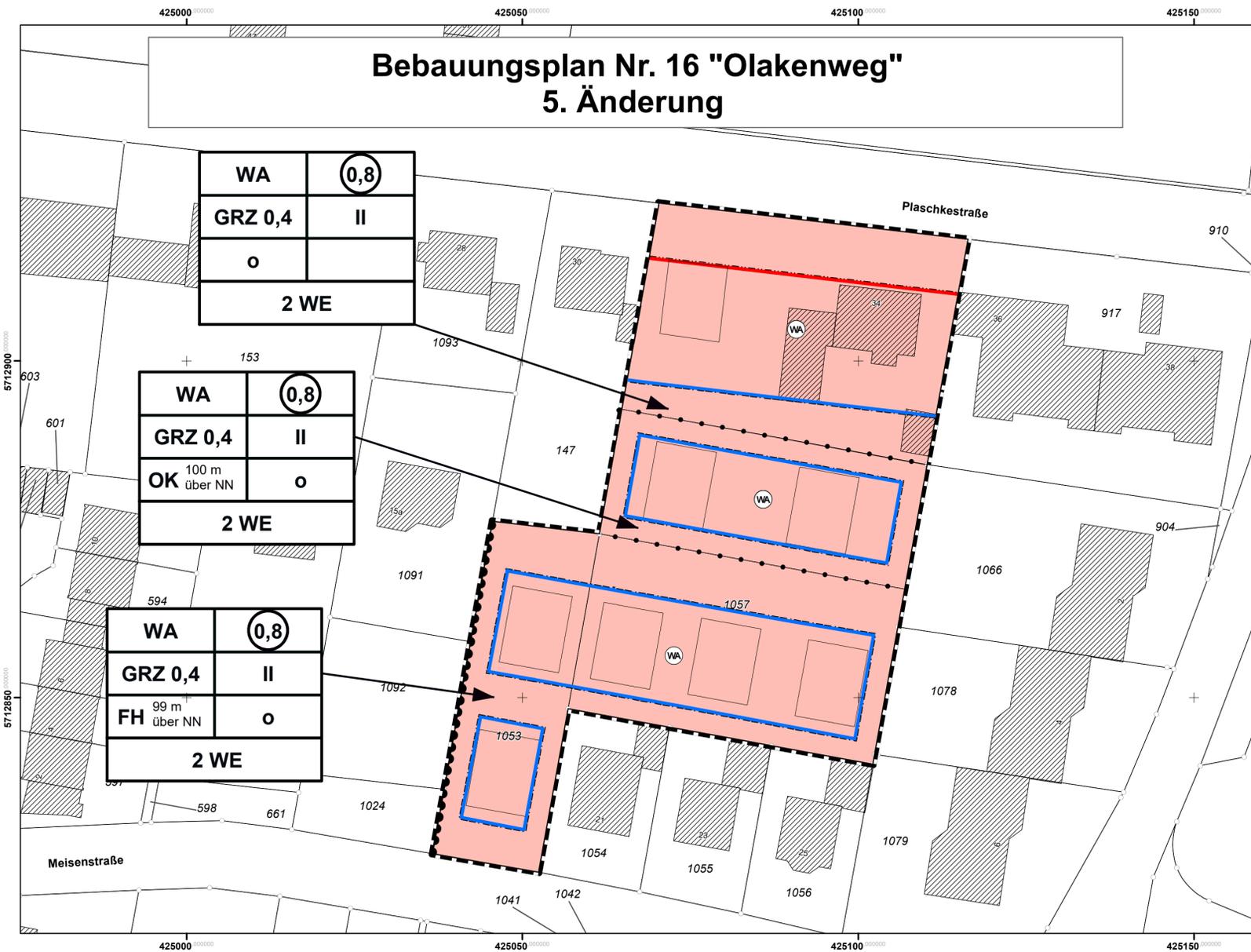
Weitere Hinweise aus anderen Fachabteilungen wurden nicht gegeben.

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.

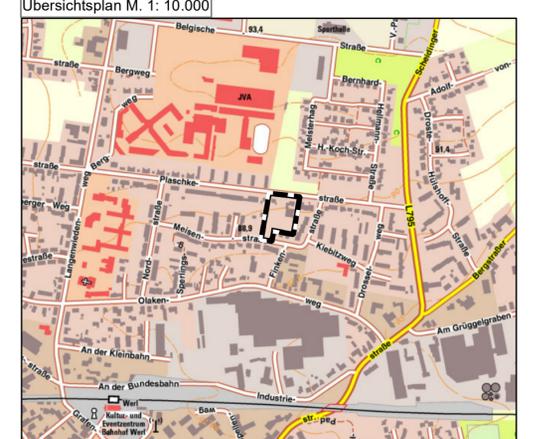
Werl, den ...
Bürgermeister ...
ABWÄGUNG UND BESCHLUSS
Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am ... diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung sowie die Abwägung über die vorgebrachten Anregungen beschlossen.

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

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

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

Begründung

Lage des Plangebietes

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

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

Der Änderungsbereich zwischen der Plaschkestraße und der Meisenstraße betrifft die Flurstücke 1053 und 1057, Flur 31, Gemarkung Werl, mit einer Gesamtgröße von knapp 4.400 m². Der Änderungsbereich ist in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Änderungsbereich 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 "Olakenweg"



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.

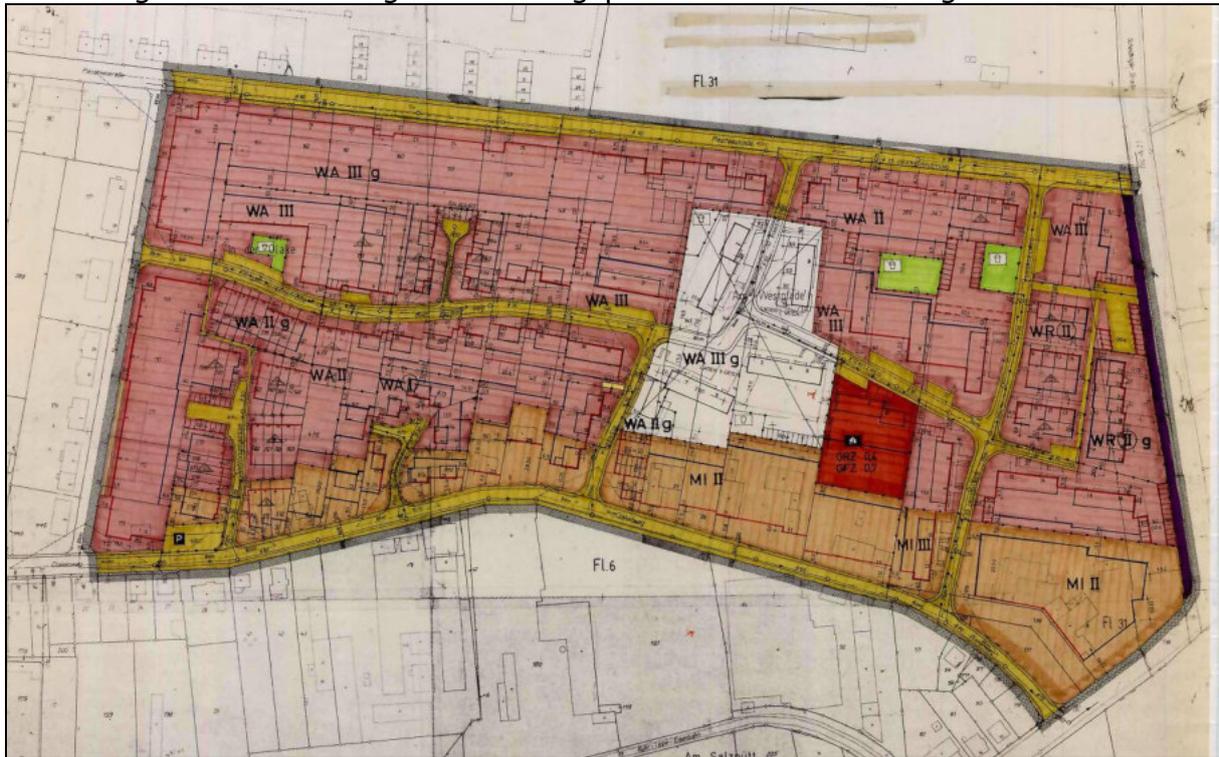
Planungsziele / Planungsinhalte

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 Doppellerschließung der Grundstücke verhindern.

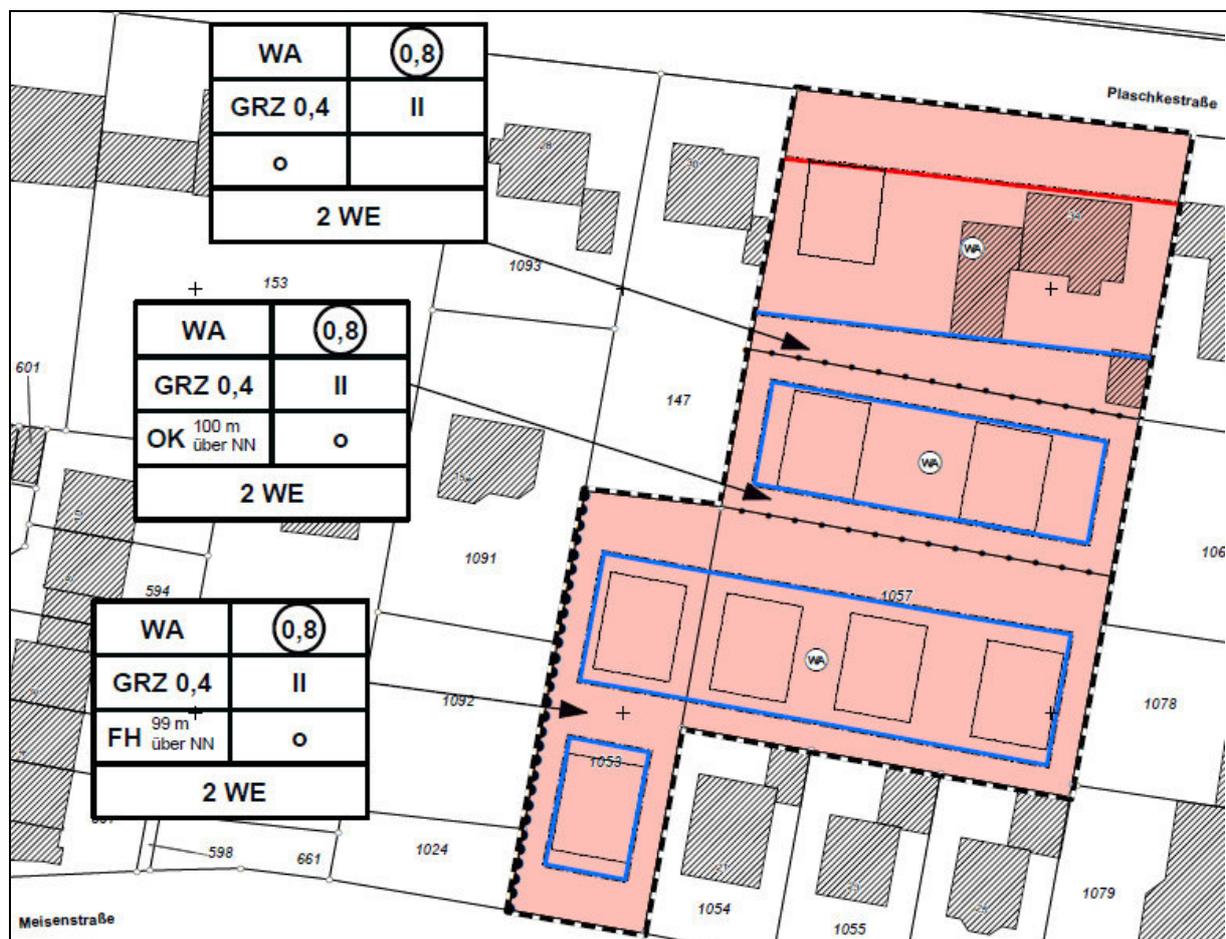
Durch die Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ für den Geltungsbereich seiner 5. Änderung außer Kraft.

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

Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

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

Sonstige Belange

Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

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

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Fundstellen bekannt. 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:

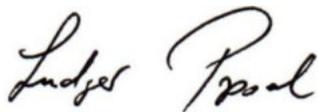
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher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

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

Werl, im August 2016

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 479 a			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 06.09.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 30.06.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-Schu					

Titel: Einzelhandelskonzept für die Wallfahrtsstadt Werl

Sachdarstellung:

I. Ausgangslage

Mit Datum vom 13.04.2016 beantragte die SPD-Ratsfraktion, dass unter Beteiligung der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung mbH (GWS) ein Einzelhandelskonzept auf der Grundlage von Strukturdaten wie beispielsweise die „Demografische Entwicklung“ und Kaufkraftniveau in Werl, Festlegung der Versorgungsbereiche, Nahversorgungskonzepte, Sondergebiete und einer Sortimentsgliederung für die Wallfahrtsstadt Werl erstellt wird. In der Sitzung des Rates am 28.04.2016 wurde mit der Vorlage Nr. 453 der o.g. Antrag thematisiert und zur Beratung in den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss verwiesen. Hier fand mit der Vorlage Nr. 479 in der Sitzung am 23.06.2016 die Beratung statt. Es kam nicht zur Beschlussfassung, vielmehr wurde die Verwaltung gebeten, zur nächsten Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses eine detaillierte Darlegung der Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl, BBE, Köln 2005, vorzubereiten. Die SPD-Fraktion erklärte sich mit dieser Form der Aufbereitung des Themas einverstanden.

Allgemeines

Den Gemeinden kommt bei der Steuerung von Einzelhandelsentwicklungen eine entscheidende Rolle zu, indem sie mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch

Bauleitplanung die Entwicklungsziele für den Einzelhandel festlegen. Dies beinhaltet die Darlegung des angestrebten Zentrengefüges, der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche, der Liste zentrenrelevanter Sortimente sowie der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Die Konzepte dienen einerseits zur Orientierung und Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung und von Vorhaben, andererseits bieten sie Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer. Um dem dargelegten Zentrenkonzept die Qualität eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu geben, das in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, muss es vom Rat der Gemeinde nach Abwägung der betroffenen Belange förmlich beschlossen werden (Einzelhandelserlass NRW 2008).

II. Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl

Im September 2005 wurde von der BBE Unternehmensberatung, Köln, im Auftrag der Stadt Werl die „Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl“ erstellt (s.: http://www.werl.de/rathaus/werwaswo/formulare/Strukturuntersuchung_handel_2005.pdf). Inhaltlich behandelt die Untersuchung eine quantitative und qualitative Analyse und Bewertung der Einzelhandelssituation in Werl, die Darstellung von Perspektiven und Potenzialen für den Standort Werl, Handlungsempfehlungen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, zur Sicherung der Nahversorgung und zum Umgang mit Standorten des großflächigen Einzelhandels sowie die Bewertung seinerzeit aktueller Planvorhaben. Im Folgenden wird auf die einzelnen Aspekte näher eingegangen.

Methodisches Vorgehen

Methodisch erfolgte zur Erhebung von Grundlagendaten (z.B. angebotene Sortimente, Verkaufsflächengröße) eine Begehung und Erfassung aller Einzelhandelsbetriebe in Werl, auch wurden überörtlich bedeutsame Wettbewerbsstandorte außerhalb berücksichtigt. Außerdem wurden Telefoninterviews in Werl, Wickede, Welper und Ense sowie Passantenbefragungen in der Werler Innenstadt bezüglich der Einkaufsorientierung der Kunden und ihrer Bewertung der Werler Innenstadt durchgeführt. Unternehmer aus rund 200 Einzelhandels- und Industriehandwerksbetrieben wurden schriftlich zum Standort Werl befragt. Auf Grundlage der erhobenen Daten und Rückgriff auf Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung GfK, Nürnberg (2004), wurden eine Umsatzschätzung für das Jahr 2005, das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial, die Kaufkraftbindung und Kaufkraftverflechtungen mittels Modellrechnung ermittelt.

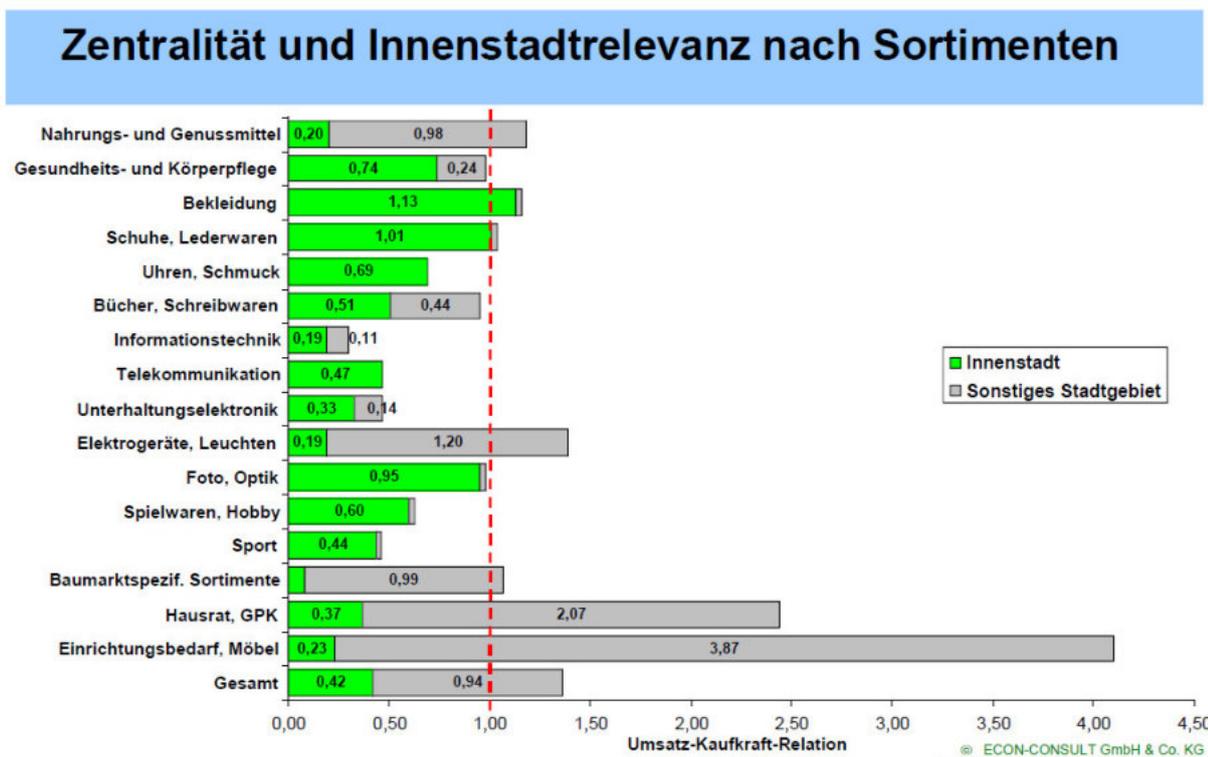
Daneben wurden weitere vorliegende Informationsquellen ausgewertet wie das Gutachten „Stadtentwicklung, Städtebau und Handel auf dem Weg in das Jahr 2010“ (ISH - Dr. Danneberg 1996), Untersuchungen zum Verkehrsentwicklungsplan, aktuelle Planvorhaben sowie Bebauungspläne der Stadt Werl mit Festsetzungen zum Einzelhandel.

Einzelhandelssituation in Werl

Nach Darstellung des Makrostandortes Werl mit Angaben zur räumlichen Lage, verkehrlichen Erreichbarkeit, zentralörtlichen Funktion und zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenstruktur wird in der Untersuchung auf die Einzelhandelssituation in Werl eingegangen. Hierzu zählen neben der Beschreibung des Wettbewerbsumfelds in benachbarten Städten und der Versorgungsstandorte in Werl mit Lageklassifizierung

in der Innenstadt auch die Darstellung der Struktur- und Leistungsmerkmale das Angebot an Einzelhandelsbetrieben.

Im Einzelnen wurde hierzu aus den Daten der 211 in Werl erfassten Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 93.500 m² das Umsatzpotenzial sowie die Flächenleistung für 14 Warengruppen sowohl für die Gesamtstadt als auch gesondert für die Innenstadt ermittelt und für die Gesamtstadt die Verkaufsflächenentwicklung dieser 14 Warengruppen mittels Zeitvergleich (2004, 1996, 1990) veranschaulicht. Ebenso wird das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial 2005 der Stadt Werl nach Sortimenten aufgeführt. Insgesamt liegt die Kaufkraftkennziffer¹ für die Stadt Werl im Jahr 2005 bei 90,0 (Bundesdurchschnitt = 100). Anhand der Umsatz-Kaufkraftrelation - differenziert in Innenstadt und sonstiges Stadtgebiet - werden die Zentralität und die Innenstadtrelevanz der einzelnen Sortimente dargestellt.



Plandarstellungen dokumentieren die Verteilung der wesentlichen Einzelhandelsbetriebe (über 200 m² Verkaufsfläche) in der Gesamtstadt sowie die Standort- und Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt.

Auch werden Aussagen zur Kaufkraftbindungsquote (Eigenbindung) der Stadt Werl nach Warengruppen und zu den Kaufkraftverflechtungen der Stadt Werl mit den

¹ Bei der Ermittlung der *Kaufkraftkennziffer* wird die Kaufkraft eines Gebiets (hier: eine Stadt) in Relation zum Bundesdurchschnitt (Normwert 100) gestellt. Der Begriff Kaufkraft bezeichnet im allgemeinen Sprachgebrauch das für den frei wählbaren Konsum verfügbare monatliche oder jährliche Einkommen von Privathaushalten nach Abzug aller Fixbeträge wie Steuern, Versicherungsprämien, Mieten, sonst. Zahlungsverpflichtungen.

benachbarten Städten und Gemeinden getroffen (hier Zu- und Abflüsse aus den/in die Städte Soest, Unna, Hamm und die Gemeinden Ense, Welver, Wickede). Nicht zuletzt wird in der Untersuchung die Nahversorgungssituation der Kernstadt sowie der Ortsteile beschrieben.

Ein weiteres Kapitel der Untersuchung widmet sich der Auswertung der telefonisch durchgeführten Haushaltsbefragungen, die das Ziel verfolgten, die aktuelle Einkaufsorientierung der Bevölkerung Werls und der angrenzenden Gemeinden Ense, Wickede und Welver zu erkunden. Hier wurden zum Beispiel die bevorzugten Einkaufsorte nach Warengruppen und die Einkaufshäufigkeit in Werl und in Wettbewerbsstädten erfragt. Im Rahmen einer Passantenbefragung in der Werler Fußgängerzone wurden die Kundenherkunft, die Wahl des Verkehrsmittels zum Erreichen der Innenstadt, wesentliche Gründe für bzw. gegen einen Einkauf in Werl und wesentliche Anregungen bzw. Kritikpunkte zur Innenstadt Werl erfragt. Auch konnten Schulnoten zu einzelnen Kriterien zur Beurteilung der Innenstadt vergeben werden (z.B. Sicherheitsgefühl, Sauberkeit, Parkmöglichkeiten, Preisniveau, Gastronomie, Aktivitäten des Einzelhandels, Auswahl an Geschäften und Sortimenten, Öffnungszeiten, Veranstaltungen).

Letztlich rundet das Ergebnis der Unternehmerbefragung zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Werl die Darstellung der Einzelhandelssituation der Stadt Werl ab.

Handlungsempfehlungen

Den Handlungsempfehlungen der Studie zugrunde gelegt sind neben den Erkenntnissen aus der Analyse und Bewertung der Einzelhandelssituation in Werl die generellen Entwicklungen und allgemeinen Trends im Einzelhandel wie zurückhaltende Konsumbereitschaft der Deutschen, Zunahme der Verkaufsfläche und damit verbundene Abnahme der Flächenleistung, die weiterhin zu Marktaustritten und Leerständen führt, Zuwächse im Bereich der shopping-Center und rückläufige Entwicklung der Bevölkerungszahlen.

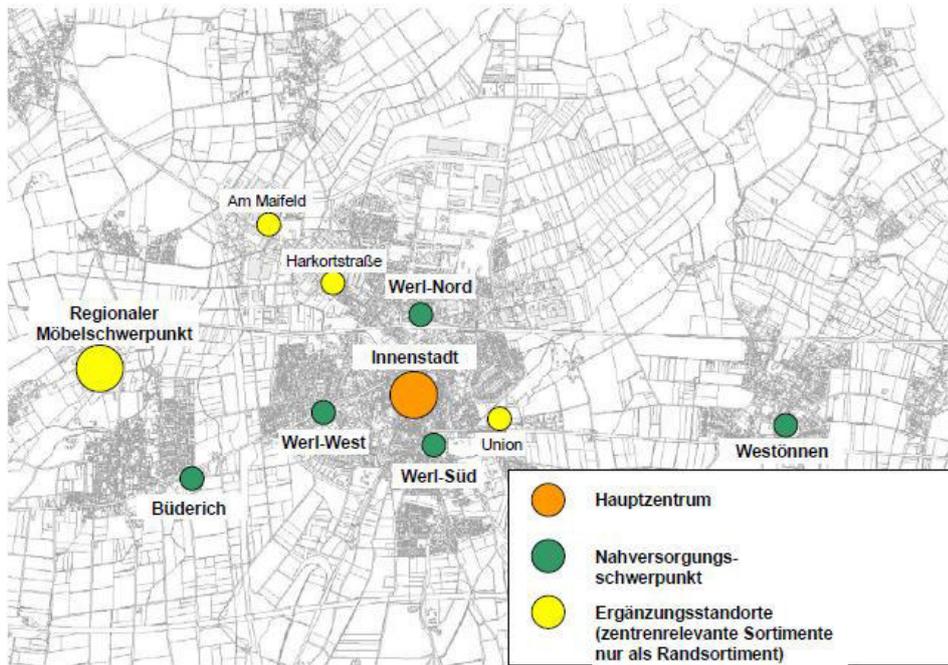
Ebenso wie die Berücksichtigung von Rahmenbedingungen ist für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Werl eine Zielformulierung wichtig. Hierzu werden folgende Zielvorgaben diskutiert:

- Werl soll seiner Funktion als Mittelzentrum gerecht werden und das wichtigste Einkaufsziel der Bevölkerung aus Werl, Wickede, Welver und Ense für alle Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs bleiben bzw. werden.
- Die Innenstadt wird als einziger zentraler Versorgungsbereich festgelegt.
- Auf Basis der Situationsanalyse erfolgt eine Definition zentrenrelevanter Sortimente für Werl. Diese sollen – abgesehen von unwesentlichen Randsortimenten – nur an Standorten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angeboten werden.
- Die Nahversorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs sollen dezentral durch Nahversorgungsschwerpunkte sichergestellt werden.
- Der regionale Möbelschwerpunkt in Büderich soll seine Bedeutung in Zukunft behalten.
- Sortimente, die weder nahversorgungs- noch zentrenrelevant sind, sollen ebenfalls auf die räumlich festgelegten Bereiche konzentriert werden.

Aus diesen Grundlagen leitet der Gutachter ein räumliches Zielkonzept, das Zentrenkonzept für die Stadt Werl ab, in dem das Hauptzentrum Innenstadt, die Nahversorgungsschwerpunkte Büderich, Werl-West, Werl-Süd, Werl-Nord und Westönnen

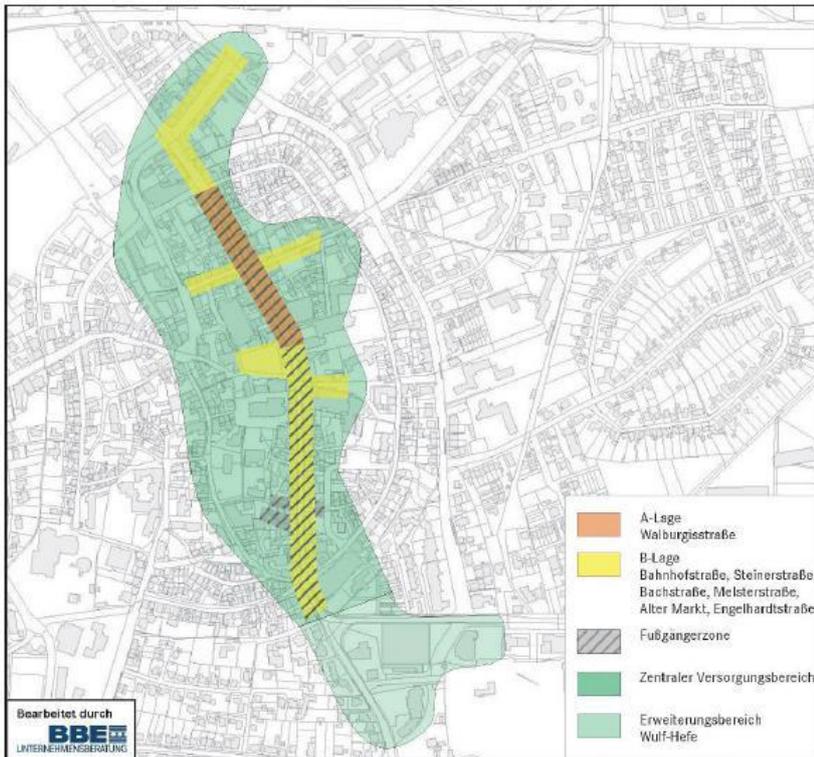
sowie die Ergänzungsstandorte Regionaler Möbelschwerpunkt Büderich, Am Maifeld, Harkortstraße und Union im Plan dargestellt sind:

Zentrenkonzept für die Stadt Werl (Vorschlag) (Quelle: BBE 2005)



Auch werden die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs vorgenommen sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (sog. Sortimentsliste) definiert.

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (Quelle: BBE 2005)



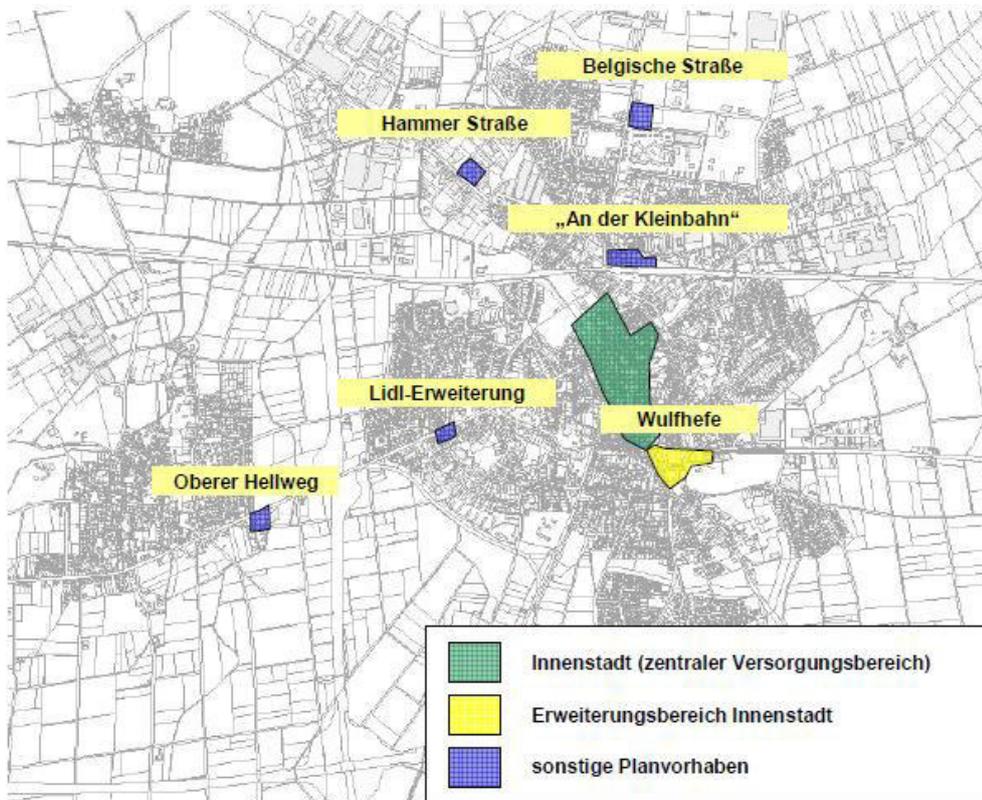
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (Quelle: BBE 2005)

WZ 2003	Bezeichnung
Nahversorgungsrelevante Sortimente:	
WZ-Nr. 52.11.1; 52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
aus WZ-Nr. 52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
aus WZ-Nr. 52.49.2	Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel
Zentrenrelevante Sortimente:	
WZ-Nr. 52.33.1	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
WZ-Nr. 52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
WZ-Nr. 52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
WZ-Nr. 52.43	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
aus WZ-Nr. 52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
aus WZ-Nr. 52.44.3	Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Garten und Camping
WZ-Nr. 52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
WZ-Nr. 52.44.7	Heimtextilien (ohne Teppiche)
aus WZ-Nr. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse
WZ-Nr. 52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
WZ-Nr. 52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus WZ-Nr. 52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung
WZ-Nr. 52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
WZ-Nr. 52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
WZ-Nr. 52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
WZ-Nr. 52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
WZ-Nr. 52.48.6	Spielwaren
aus WZ-Nr. 52.49.1	Schnittblumen
aus WZ-Nr. 52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere außer Heim- und Kleintierfutter
WZ-Nr. 52.49.3; 52.49.4	Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
WZ-Nr. 52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
WZ-Nr. 52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
aus WZ-Nr. 52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
aus WZ-Nr. 52.49.8	Sportartikel (ohne Campingartikel und Campingmöbel)
WZ-Nr. 52.50.1; 52.50.2	Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Empfehlungen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt Werl und die folgenden gutachterlichen Beurteilungen zu seinerzeit aktuellen Einzelhandelsvorhaben runden die Strukturuntersuchung ab.

Gutachterliche Stellungnahme zu seinerzeit aktuellen Planvorhaben

Zu folgenden im Lageplan und tabellarisch dargestellten, seinerzeit aktuellen Planvorhaben werden seitens des Gutachters fachliche Einschätzungen getroffen:



Quelle: BBE 2005

Standort	Empfehlung	Umsetzung
Wulf-Hefe/ Steinerstraße	Grundsätzliche Eignung zur Süderweiterung der Innenstadt bei Aufhebung der trennenden Wirkung der Steiner Str. /Soester Straße durch veränderte Verkehrsführung, markante Architektur und Aufhebung des Coop-Leerstandes	Die Umsetzung ist erfolgt gemäß Empfehlung.
An der Kleinbahn	Schaffung eines Nahversorgungsschwerpunktes für die nördliche Kernstadt	Die planungsrechtliche Grundlagen zur Umsetzung sind geschaffen.

Standort	Empfehlung	Umsetzung
Oberer Hellweg (Büderich)	Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in vorhandener Immobilie als Folgenutzung des Autohauses Rosier aufgrund fehlender Standortalternativen; erforderlich ist ein gefahrenfreier Fußgänger- und Radfahrerübergang über die B 1	Die Empfehlung wurde nicht umgesetzt.
Unnaer Straße / Lidl	Erweiterung des Lidl von 700 auf ca. 990 m ² und Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage durch Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“	Die Umsetzung ist erfolgt gemäß Empfehlung.
Belgische Straße / Aldi	Keine Ergänzung weiterer Einzelhandelsnutzungen, Zulassung allenfalls von geringfügigen Erweiterungen des Aldimarktes auf marktfähige Größenordnung	Es wurden keine weiteren Einzelhandelsnutzungen ergänzt. Der Aldimarkt hat seit Betriebsbeginn im Jahr 2000 keine Erweiterung erfahren.
Hammer Straße / Getränkemarkt	Versagen der Ansiedlung eines Getränkemarktes, da dort kein Nahversorgungsschwerpunkt geplant ist, das Grundstück sich in einem Gewerbegebiet befindet und besser integrierte Alternativstandorte zur Verfügung stehen (z.B. An der Kleinbahn)	Der Empfehlung wurde gefolgt.

Zur weiteren Veranschaulichung der „Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl, BBE 2005“ wird in der Sitzung durch die Verwaltung eine Präsentation vorgetragen.

III. Fazit

Die „Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl“ wurde als Entwurfsfassung durch den Planungsausschuss am 28.06.2005 beraten und einstimmig zur Kenntnis genommen. Wenngleich die Untersuchung nicht vom Rat beschlossen wurde, dient sie seitdem als Orientierungsrahmen bei Entscheidungen über Standorte und Planver-

fahren zu Einzelhandelsansiedlungen. Sie spiegelt die Umsetzung der städtebaulichen Ordnungsvorstellung der Wallfahrtsstadt Werl zur Einzelhandelssteuerung wider mit dem Ziel des Schutzes und der Förderung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich und der Gewährleistung einer ausgewogenen Versorgung.

Obschon sich möglicherweise seit dem Jahr 2005 einige Rahmenbedingungen wie z.B. Einwohnerdaten, das Einkaufs- und Konsumverhalten der Kunden und die Vertriebswege von Waren (z.B. Internethandel, mobile Nahversorgung) verändert haben, hat sich doch an den grundsätzlichen Zielen zum Einzelhandel in Werl nichts geändert: die Innenstadt wird weiterhin der einzige zentrale Versorgungsbereich bleiben, ebenso wie die Nahversorgungsschwerpunkte und die Ergänzungsstandorte weiterhin Bestand haben sollen. Auch bliebe die Liste der zentrenrelevanten Sortimente bei einer Neuauflage eines Einzelhandelskonzeptes annähernd unverändert. Die Ansiedlung des geplanten Factory Outlet Centers wird diese grundsätzliche Zielsetzung nicht in Frage stellen – im Gegenteil werden positive Effekte für die Wallfahrtsstadt Werl, ihre Innenstadt und den Einzelhandel erwartet.

Die in der Untersuchung 2005 enthaltenen Empfehlungen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt Werl besitzen nach wie vor Aktualität, hier sind beispielsweise einheitliche Kernöffnungszeiten der Geschäfte, gezieltes Stadtmarketing und Erhalt/Ausbau der Innenstadt als „Familieneinkaufsziel“ zu nennen.

Im Übrigen erfolgen bezüglich der Schaffung aktueller Datengrundlagen im Rahmen des Stadtmarketingprozesses zurzeit Erhebungen, die u.a. Rückschlüsse auf das Einkaufs- und Konsumverhalten der Kunden und die Attraktivität der Wallfahrtsstadt Werl als Einkaufsstadt erlauben. Auch in Koordination mit der Industrie- und Handelskammer Arnberg werden aktuelle Strukturdaten erhoben, die für Fragen der Einzelhandelssteuerung von Interesse sein können und erneute Erhebungen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ggf. erübrigen (z.B. Projekte „Vitale Innenstädte 2016“ und „Zukunftslabor Einzelhandel“).

Wenngleich von der Bezirksregierung Arnberg empfohlen wird, ein aktuelles kommunales Einzelhandelskonzept zu erarbeiten und vom Rat der Wallfahrtsstadt Werl beschließen zu lassen, hält die Verwaltung es derzeit nicht für zwingend erforderlich, eine Fortschreibung bzw. Neuaufstellung eines Einzelhandelskonzeptes durchzuführen. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass aktuell die „Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl, BBE 2005“ als Orientierungsrahmen ausreichend ist.

Aufgrund der Komplexität der Thematik und der nunmehr von der Verwaltung vorgelegten Sachdarstellung und Präsentation während der Sitzung soll vor Entscheidung über die Fortschreibung bzw. Neuaufstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Wallfahrtsstadt Werl in den Fraktionen beraten werden.

Beschlussvorschlag:

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

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 495			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input checked="" type="checkbox"/> Rates		am 06.09.2016 15.09.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantrag t <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von 120.000 €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 23.08.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 30		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 30-P					

Titel: Erlass einer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Lärmschutzanlage "L 969 (ehemals B1n) zwischen Waltringer Weg und der Neheimer Straße"

Sachdarstellung:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 94 „Lärmschutz Benditstraße/Hohe Fahrt“, in Kraft getreten am 18.02.2004, setzt im südlichen Bereich entlang der neu hergestellten Ortsumgehung L969 (früher B1n) zwischen dem Waltringer Weg und der Neheimer Straße eine Immissionsschutzanlage als Wall fest.

Aufgrund der bestehenden Bebauungspläne Nrn. 10 und 18/1 war der Bund als damaliger Straßenbaulastträger verpflichtet, entsprechende Lärmschutzwälle entlang der Trasse im nördlichen und südlichen Bereich zwischen der Neheimer Straße und dem Waltringer Weg zu errichten. Die Ausführung der Lärmschutzwälle erfolgte im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens auf der Grundlage von lärmtechnischen Untersuchungen nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV).

Da die für die Wallfahrtsstadt Werl maßgebende DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einen stärkeren Lärmschutz für Wohnbebauung und damit für die dort befindlichen rechtsverbindlichen Bebauungspläne 10 und 18/1 vorschreibt, wurden die Lärmschutzwälle entsprechend höher errichtet. Die sich hierdurch ergebenden Mehrkosten hat die Wallfahrtsstadt Werl im Rahmen ihrer Erschließungslast zu tragen. Nach den erschließungsrechtlichen Vorschriften ist die Wallfahrtsstadt Werl berechtigt und verpflichtet, diesen Erschließungsaufwand auf die von dem Lärm-

schutzwall bevorteilten Grundstücke zu verteilen. Die Grundstücke, bei denen eine Schallminderung von mindestens 3 dB(A) eintritt, haben nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes von der Lärmschutzanlage einen Sondervorteil. Für diesen Sondervorteil haben die Grundstückseigentümer Erschließungsbeiträge zu entrichten.

Bereits vor dem Bau der Lärmschutzanlage wurde von der Fa. Schwetzke & Partner GbR, Dortmund, ein Lärmschutzgutachten eingeholt, um die Auswirkungen für die Baugebiete und die Reduzierung der Immissionen zu ermitteln. Das Lärmschutzgutachten datiert vom 30.01.2003; eine geringfügige Konkretisierung erfolgte am 08.09.2004. In dem Lärmschutzgutachten wurde die Schallschutzplanung von 1984 mit den dort berücksichtigten Wallhöhen, Wallverläufen und damaligen Verkehrsdaten (Planfeststellung der B1n, 16. BImSchV) der Schallschutzplanung von 2002 unter Berücksichtigung der dort festgestellten Wallhöhen und Wallverläufen sowie der damaligen Verkehrsdaten (Errichtung des Lärmschutzwalls nach DIN 18005) gegenüber gestellt wurde. Hierdurch wurde u. a. ermittelt, welche Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 18/1 eine Schallpegelminderung von mindestens 3 dB(A) erfahren und damit von der Immissionsschutzanlage einen erschließungsbeitragsrechtlichen Sondervorteil haben.

Da der Landesbetrieb Straßenbau NRW als Bauherr der Lärmschutzanlagen die Schlussrechnungen der Wallfahrtsstadt Werl erst Ende 2013 vorlegte und mittlerweile eine neue Verkehrszählung stattgefunden hat (Verkehrsanalyse 2010), wurde das Immissionsschutzgutachten von 2003 aktualisiert und angepasst, da Anlass bestand, dass der tatsächlich geschützte Bereich von den ursprünglichen Planungen abweichen könnte. Zudem ist im Erschließungsrecht für die Beurteilung des Erschlossenseins der Grundstücke durch die Lärmschutzanlage in zeitlicher Hinsicht die sog. sachliche Beitragspflicht maßgebend. Die sachliche Beitragspflicht entstand aber erst Ende 2013 mit Vorlage der Schlussrechnungen mit der Folge, dass das Lärmschutzgutachten aus dem Jahre 2003/2004 nicht mehr ausreichend war, um die Verhältnisse im Zeitpunkt der sachlichen Beitragspflicht abzudecken.

Die veränderten Verkehrszahlen aus dem Jahre 2010 führten dann auch zu einer Veränderung der Lärmwerte bei den betroffenen Grundstücken. Die Verkehrsflüsse auf der L 969 liegen nämlich nach der Verkehrszählung des Jahres 2010 erheblich unter der Prognose aus dem Gutachten zur Geräuschimmissionsuntersuchung aus dem Jahre 2001, indem die Prognose der zu erwartenden Verkehrsbelastung aus dem Jahr 1984 zugrunde gelegt wurden. Die Verringerung für den abzurechnenden Bereich beträgt ca. 35 % tagsüber und ca. 39 % nachts. Die sich hierdurch ergebende Immissionsreduzierung betrifft nach dem Gutachten vom 23.09.2014 deshalb einen größeren Anteil an Grundstücken im Bereich der Benditstraße gegenüber dem Gutachten vor Bau des Lärmschutzwalles. D. h. es kommen mehr Grundstücke in den Genuss einer Lärmreduzierung als noch im Jahre 2003/2004 angenommen.

Die Frage, ob bei der Ermittlung der Lärmwerte unterschiedliche Verkehrszahlen, d. h. höhere beim Planungsstand 1984 und geringere nach Errichtung des Lärmschutzwalles, berücksichtigt werden dürfen, wurde rechtlich in Abstimmung mit dem Städte- und Gemeindebund geprüft. Die Rechtsprechung zielt in ihren Entscheidungen regelmäßig auf den Zeitpunkt der endgültigen Herstellung bzw. Fertigstellung der Lärmschutzanlage ab (vgl. BVerwG vom 13.08.1993, Az.: 8 C 36.91 sowie HessVGH, Beschluss vom 12.07.1994, Az.: 5 TH 1356/91). Insofern kommt es auf die tatsächliche Lärmbelastung und damit die aktuellen Verkehrszahlen beim Planungsstand 2 (Errichtung des Lärmschutzwalles nach DIN 18005) an. Die damals

beim Planungsstand 1984 (Planfeststellungsverfahren) prognostizierten Daten (als Berechnungsgrundlage) bleiben dagegen unverändert (da man ansonsten die Plandaten des Lärmschutzwalles zu diesem Zeitpunkt in Frage stellen würde). Die Rechtsprechung geht davon aus, dass sich die Werte einer Lärmschutzanlage aufgrund des zeitlichen Prozesses verändern können. Demnach führt eine gegenüber den ursprünglichen Prognosen sich als tatsächlich niedriger darstellende Lärmbelastung nicht automatisch dazu, dass eine Lärmschutzanlage sachlich schlechthin unvertretbar ist, wenn sie hierdurch größer ausgefallen ist als nötig. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat sich zu dieser Frage in einem ähnlich gelagerten Fall geäußert, in dem das tatsächliche Verkehrsaufkommen sogar 50 % unter der ursprünglichen Prognose lag. Mithin wurde eine fehlende Erforderlichkeit der Lärmschutzanlage vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof abgelehnt (siehe Bay. VGH, Urteil vom 11.03.2015, Az.: 6 BV 14.280). Ebenso wurde auch dort das Abrechnungsgebiet größer, ohne dass der Bayerische Verwaltungsgerichtshof dies beanstandet hätte. D. h. die Rechtsprechung erkennt an, dass die ursprünglich prognostizierten Zahlen bei der Beurteilung der Erforderlichkeit zu berücksichtigen sind, da zu diesem Zeitpunkt eine genaue Analyse der Verkehrsflüsse nicht möglich ist.

Im Bereich des nördlichen Lärmschutzwalles entlang der L 969 (früher B1 n) hat sich auf Grund des vorgenommenen Lärmschutzgutachtens keine Minderung der Geräuschimmission von mehr als 3 dB(A) ergeben. Hauptursache für diese geringe Auswirkung der errichteten Anlage ist die K 30 (Waltringer Weg) sowie in Teilbereichen die B 516 (Neheimer Straße), die die Immissionsminderung des Lärmschutzwalles entlang der L 969 negativ beeinflussen.

Nach § 10 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Wallfahrtsstadt Werl vom 19.11.2002 ist zur Abrechnung der Erschließungsbeiträge für Lärmschutzanlagen der Erlass einer entsprechenden Satzung erforderlich. In dieser Satzung werden Art, Umfang und Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes geregelt.

Nach Kenntnis der Wallfahrtsstadt Werl gibt es privatrechtliche Kaufverträge der Fa. Werlbau mit den jeweiligen Grundstückseigentümern, in dem geregelt worden ist, dass der damalige Bauträger, die Fa. Werlbau, mit der Wallfahrtsstadt Werl eine Vereinbarung getroffen hat, allenfalls für den Lärmschutzwall einen Betrag von 9,00 DM/qm (= 4,60 €/qm) zu erheben. Der Wallfahrtsstadt Werl ist jedoch der Abschluss einer solchen Vereinbarung nicht bekannt. Auch nach Rückfrage bei einem Geschäftsführer der inzwischen insolventen Fa. Werlbau ergibt keine andere Erkenntnis. Mithin kann von einer vertraglichen Deckelung des Erschließungsbeitrages nicht ausgegangen werden. Letztlich dürfte dies auch nicht entscheidend sein, da nach einer vorläufigen Berechnung der Erschließungskostenbeitrag unter 4,60 €/qm liegen dürfte.

Beschlussvorschlag:

Es wird die „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Lärmschutzanlage L 969 (früher „B 1n“) zwischen Waltringer Weg und Neheimer Straße beschlossen.

Anlage
Satzung

Satzung
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Lärmschutzanlage
„L 969 (ehemals „B1n“) zwischen Waltringer Weg und Neheimer Straße“
vom _____

Aufgrund des § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung, § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW S. 2023) in der zurzeit gültigen Fassung sowie gemäß § 10 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Werl vom 19.11.2002 hat der Rat der Wallfahrtsstadt Werl in der Sitzung am 23.06.2015 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Erhebung des Erschließungsbeitrages

(1) Die Wallfahrtsstadt Werl erhebt Erschließungsbeiträge für die im Bebauungsplan Nr. 94 festgesetzte südliche Lärmschutzanlage (Benditstraße/ Hohe Fahrt) nach dieser Satzung.

(2) Soweit diese Satzung keine abweichenden Regelungen trifft, bleibt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Werl vom 19.11.2002 (Erschließungsbeitragssatzung) unberührt.

§ 2
Art, Umfang und Lage der Erschließungsanlage

(1) Die Wallfahrtsstadt Werl erhebt einen Erschließungsbeitrag für die südliche Lärmschutzanlage entlang der L 969 zwischen dem Waltringer Weg und der Neheimer Straße. Die Anlage ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 94 „Lärmschutz Benditstraße/Hohe Fahrt“ auf der südlichen Seite der L 969 zum Schutz der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bauflächen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) als Lärmschutzanlage festgesetzt. Die Lärmschutzanlage ist in Form eines Lärmschutzwalles errichtet.

(2) Art, Umfang und Lage der Lärmschutzanlage ergeben sich aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94.

§ 3
Merkmale der endgültigen Herstellung

Die Lärmschutzanlage ist endgültig hergestellt, wenn ihr Zustand der Ausbauplanung nach § 2 Abs. 2 entspricht.

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die Lärmschutzanlage wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 5

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 6

Abrechnungsgebiet

(1) Die durch die Lärmschutzanlage im Sinne von § 131 Abs. 1 S. 1 BauGB erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet.

(2) Erschlossen sind alle Grundstücke, die durch die Lärmschutzanlage eine Schallpegelminderung vom mindestens 3 dB(A) erfahren. Ausgenommen sind Grundstücke, auf denen ausschließlich Garagen und Stellplätze sowie vergleichbare bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

§ 7

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach Abzug des Anteils der Stadt anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand bildet den umlagefähigen Erschließungsaufwand. Er wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes in dem Verhältnis verteilt, in dem die Flächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Die Fläche eines Grundstückes ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor.

(2) Bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes auf die erschlossenen Grundstücke, die eine Schallpegelminderung von mindestens 3 dB(A) erfahren, wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke berücksichtigt. Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung / Ausnutzbarkeit

1. bei eingeschossiger Bebauung/Bebaubarkeit	1,00
2. bei zweigeschossiger Bebauung/Bebaubarkeit	1,25
3. bei dreigeschossiger Bebauung/Bebaubarkeit	1,50.

(3) Die Bemessung der Grundstücksfläche sowie der Zahl der Vollgeschosse ergeben sich aus der Erschließungsbeitragssatzung.

(4) Vollgeschosse, die durch die Lärmschutzanlage eine Schallpegelminderung von weniger als 3 dB(A) erfahren, bleiben bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes unberücksichtigt.

(5) Ein Artzuschlag für gewerbliche Nutzung wird nicht erhoben.

(6) Für Grundstücke, die durch die Lärmschutzanlage eine Schallpegelminderung von mindestens 6 dB(A) erfahren, werden die in Abs. 2 genannten Nutzungsfaktoren erhöht. Der Zuschlag beträgt bei einer Schallpegelminderung von mindestens 6 bis einschließlich 9 dB(A) 25 v. H.

(7) Erfahren Teile eines Grundstücks oder Teile eines Vollgeschosses auf einem Grundstück durch die Lärmschutzanlage eine unterschiedliche Schallpegelminderung bemisst sich der Zuschlag nach der höchsten Schallpegelminderung.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form-oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Wallfahrtsstadt Werl vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Werl, den _____

Michael Grossmann
Bürgermeister

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 489			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 06.09.2016	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von 84.000 €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von 210.000 €					
Haushaltsmittel stehen <input checked="" type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto 0911200000 (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 27.07.2016	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61/Sch					

Titel: Fahrbahnausbau Olakenweg
hier: Freigabe der Maßnahme zur Bürgerinformation

Sachdarstellung:

Der Kommunalbetrieb plant für die Jahre 2017/2018 die Erneuerung des Mischwasserkanals von Industriestraße bis Langenwiedenweg.

Aufgrund des schlechten Oberflächenzustandes des Abschnitts zwischen Langenwiedenweg und Nordstraße plant die Verwaltung den Ausbau der verbleibenden Fahrbahnfläche einschließlich der Entwässerungsrinnen im Jahr 2017. Der Gesamtausbau erfolgt in den vorhandenen Abmessungen der Fahrbahn mit einer Länge von 190 m und einer Breite von 6,50 m.

Gem. der aktuellen Zustandserfassung von 2014 ist der o. g. Abschnitt in die Schadensklasse 5 (mittlere flächenhafte Schäden) eingestuft, während die übrige Fahrbahn im Olakenweg in die Schadensklasse 3 (viele punktuelle Schäden) eingestuft ist.



Netzrissebildung



Asphaltaufrühe

Die im Jahr 2015 in diesem Abschnitt durchgeführten Bohrkernuntersuchungen zeigen, dass der desolate Fahrbahnzustand einen zu schwachen und den heutigen Belastungen nicht mehr entsprechenden Fahrbahnaufbau hat. Folgende Einbaustärken wurden gemessen:

Bohrkern 1

10,2 cm Asphalt
14,0 cm Schottermaterial
 24,2 cm Gesamtaufbau

Bohrkern 2

4,5 cm Asphalt
21,0 cm Schottermaterial
 25,5 cm Gesamtaufbau

Die Fahrbahnwiederherstellung erfolgt gem. der Richtlinie für den standardisierten Oberbau (RstO 12) in der Belastungsklasse 1.8. mit folgendem Aufbau:

4 cm	Asphaltdeckschicht
16 cm	Asphalttragschicht
<u>45 cm</u>	Frostschutzmaterial
65 cm	Gesamtaufbau

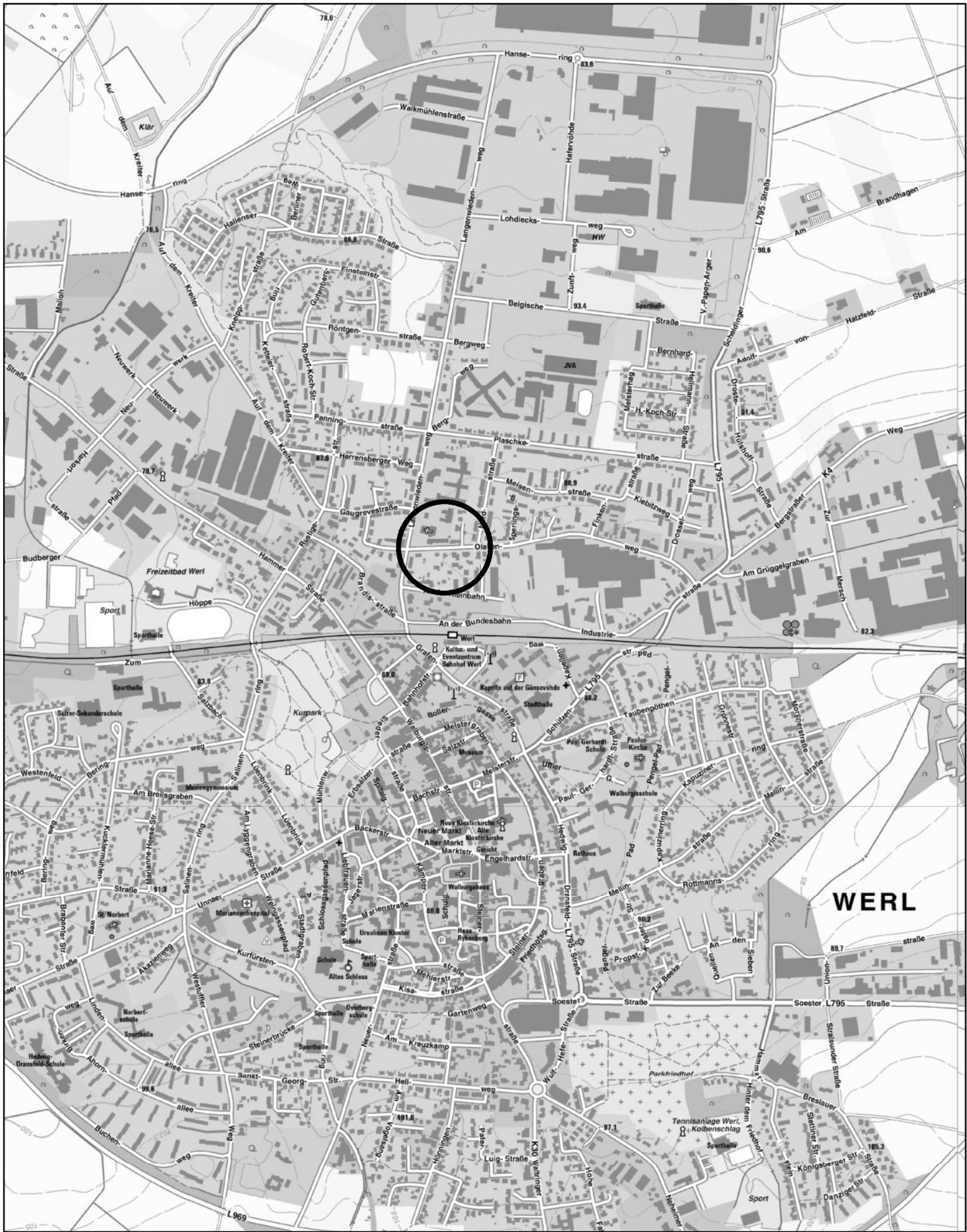
Die Maßnahme ist mit Kosten in Höhe von 210.000,00 € veranschlagt. Der Straßenausbau löst für die Anlieger eine Beitragspflicht gem. Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen KAG (NW) aus. Es ist beabsichtigt, die Bürgerinformation in 2016 durchzuführen. Die erforderlichen Mittel wurden für das Haushaltsjahr 2017 angemeldet.

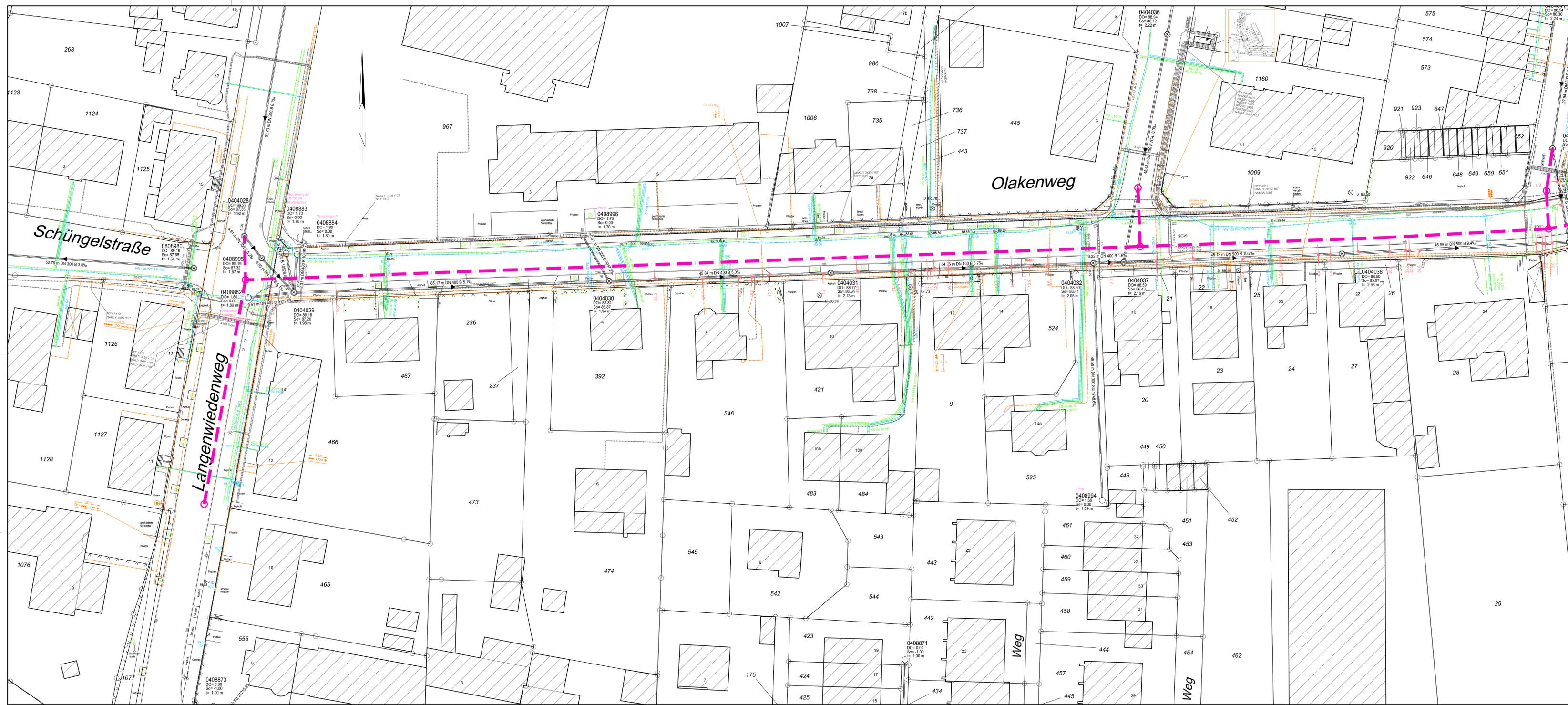
Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Maßnahme „Fahrbahnausbau Olakenweg“ von Langenwiedenweg bis Nordstraße zur Bürgerinformation freizugeben. Unter der Voraussetzung, dass nur unerhebliche Anregungen und Bedenken vorgetragen werden, wird die Ausführung ebenfalls beschlossen. Der Ausbau erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts 2017.

Anlage

- Stadtplanauszug
- Lageplan





- Legende:**
- gepl. Mischwasserkanal (Trasse)
 - vorh. Mischwasserkanal
 - vorh. Anschlüsse im Kämpfer
 - vorh. Anschlüsse im Scheitel
 - vorh. Anschlüsse verschlossen
 - Stromleitung, Stadtwerke Wert
 - Gasleitung, Stadtwerke Wert
 - Wasserleitung, Stadtwerke Wert
 - Thyssen Gasleitung
 - Unity Media, Telekom
 - RWE, Westnetz

Hinweise:

- Die Leitungen sind nach Angaben der angeschriebenen Versorgungsträger eingetragen. Die Trassenlage und Überdeckung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist dementsprechend nur als nachrichtlich zu betrachten. Die genaue Lage der Leitungen ist durch den jeweiligen AN bei den zuständigen Leitungsträgern über Bestandspläne zu dokumentieren und durch Suchschlitze in Handschachtung vor Ort festzustellen. Die Verantwortung im Umgang mit vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen liegt dabei allein beim AN.
- Die vorh. Hausanschlüßleitungen sind nicht vollständig dargestellt. Die genaue Lage ist bei den jeweiligen Leitungsträgern zu erfragen.
- Transport- und Versorgungsleitungen aus Grauguss sind durch Tiefbauarbeiten stark bruchgefährdet!
- Im Kreuzungsbereichen von Strom- und Gasleitungen sind über den Gasleitungen Thermoauflageplatten als Schutz vorzusehen.

VORABZUG

VERMESSUNGSGRUNDLAGE			
VERMESSER	Juchheim & Siehof Industriestraße 9 59457 Werl	STAND VOM	Juni 2015
		HOHENSYSTEM	DHHNS2
		LAGESYSTEM	ETRS89 UTM
EINGEFÜGTE PLANUNTERLAGEN			
PLANINHALT	QUELLE / FACHPLANER	STAND VOM	
ALK	Juchheim & Siehof	06/2015	
Kanalbestand	Kommunalbetrieb Werl	06/2015	

Maßstab 1 : 250

M+O Rhein-Ruhr Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH		Hörder Burgstraße 18 44265 Dierdorf Telefon: 0231 / 1873440 Telefax: 0231 / 1873441 Internet: www.momr.de eMail: mo@momr.de	
Beauftragter	Gepl. Projekt	Datum	Aufgestellt:
Name: Rade	Milares	22.09.2015	22.09.2015

Nr.	Art der Änderung	Datum	bezh.	gez.

KIBW Kommunalbetrieb Werl
Stadt Werl, Kreis Soest, Bez.-Reg. Arnsberg

Maßnahme: **Entwurf Kanalerneuerung Mischwasserkanal Industriestraße / Olakenweg**

Planbezeichnung: **Lageplan**

Plan/Bauwerk-Nr.: 2	Blatt-Nr.: 1	Datum: 22.09.2015
----------------------------	---------------------	--------------------------

Lageplan M 1 : 250 Längen M 1 : Höhen M 1 :
Mit der Ausführung einverstanden

Für den Auftraggeber: