

## Niederschrift Nr. 1/2017

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des  
Planungs-, Bau- und Umweltausschusses  
am Mittwoch, dem 01. März 2017, 18.00 Uhr.

Unter dem Vorsitz des Ratsherrn Eifler sind anwesend:

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

Verwaltung: Frauen Vielberg (bis TOP I/13), Schulte und Reinck, Herren Canisius, Pöpsel, von der Heide, Rosenkranz und Eickhoff sowie Frau Hanekrad

### I. Öffentliche Sitzung

#### **Tagesordnung:**

#### **TOP Vorlage Tagesordnungspunkt Nr. Nr.**

---

1 Feststellung der fristgerechten und ordnungsgemäßen Einladung sowie der Beschlussfähigkeit; Hinweis auf das Mitwirkungsverbot gem. § 31 GO

2 Einwohnerfragestunde

Vorlagen:

3 598 84. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet Nahversorgung Büberich)  
hier: - Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB (Einleitung des Verfahrens)  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
- Freigabe zur Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

4 599 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Sondergebiet Budberger Straße" (Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büberich)  
hier: - Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB (Einleitung des Verfahrens)  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Freigabe zur Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

- 5      609      Bebauungsplan Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13 a BauGB der Wallfahrtsstadt Werl  
hier: erneute Auslegung und erneute Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 a (3) BauGB
- 6      547      2. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 „Werl-Nord II“  
hier: - Fortführung des Verfahrens zum Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB vom 13.12.2005  
- Durchführung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Durchführung frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- 7      612      Ausbau des Gehweges Neheimer Straße  
hier: Freigabe der Maßnahme zur Bürgerinfo
- 8      605      Instandsetzung von Wirtschaftswegen 2017
- 9      611      Unterschutzstellungsverfahren nach Denkmalschutzgesetz NRW  
Objekt: Paul-Gerhardt-Schule, Paul-Gerhardt-Straße 6 in Werl  
hier: Ablehnung
- 10     610      Unterschutzstellungsverfahren nach Denkmalschutzgesetz NRW  
Objekt: Walburgis-Grundschule, Paul-Gerhardt-Straße 17 in Werl  
hier: Ablehnung

Mitteilung:

- 11     614      Wohnflächenentwicklung in Werl

Vorlagen:

- 12     615      Bebauungsplan Nr. 123 "Werl - Süd II"  
- Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Antrag:

- 13     606      Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 14.11.2016 zur Erarbeitung eines Konzeptes, welches Baumspenden im Rahmen von Jubiläen und anderen Gedenkanklässen gerecht wird.

Mitteilungen:

- 14 613 1. Erneuerung der Lichtsignalanlage der Kreuzung Hammer Straße/Rustigestraße/ Salinenring  
2. Markierungen / Angebotsstreifen / Pole Position Hammer Straße / Bahnhofstraße  
3. Radverkehrsführung Kreuzung Bahnhofstraße/ Grafenstraße/Langenwiedenweg in Richtung Bahnhofsvorplatz
- 15 616 Information zum barrierefreien Umbau von Bushaltestellen
- 16 Parkleitsystem – Konzept – Beschilderung (mündliche Mitteilung)

Vorlage:

- 17 623 Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße/Am Budberger Pfad“ 2. Änderung  
- Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Anfragen:

---

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

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

Vor Eintritt in die Tagesordnung teilt der Vorsitzender Herr Eifler mit, dass für die Anlage 3 zu der Vorlage-Nr. 623 ein Austauschblatt verteilt worden ist.

**TOP I/2: Einwohnerfragestunde**

Wortmeldungen liegen nicht vor.

- TOP I/3-598: 84. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet Nahversorgung Büderich)**  
**hier: - Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB (Einleitung des Verfahrens)**  
**- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**  
**- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**  
**- Freigabe zur Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

B Es wird beschlossen,

- a) die Einleitung des Verfahrens zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB, wie im als Anlage beigefügten Entwurf (M: 1: 10.000) gekennzeichnet, (Anlage 1 und 2 aus Vorlage-Nr. 598)
- b) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
- c) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und
- d) Freigabe zur Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 3 Stimmenthaltungen  
14 Ja-Stimmen

**TOP I/4-599: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Sondergebiet Budberger Straße" (Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büderich)**

- hier: - Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB (Einleitung des Verfahrens)**
- **Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
  - **Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
  - **Freigabe zur Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

B Es wird beschlossen,

- a) die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“ der Wallfahrtsstadt Werl gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB, wie im als Anlage beigefügten Entwurf (M: 1: 1.000) gekennzeichnet, (Anlage1 und 2 aus Vorlage-Nr. 599)
- b) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
- c) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und
- d) Freigabe zur Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 3 Stimmenthaltungen  
14 Ja-Stimmen

**TOP I/5-609: Bebauungsplan Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13 a BauGB der Wallfahrtsstadt Werl  
hier: erneute Auslegung und erneute Einholung der  
Stellungnahmen gem. § 4 a (3) BauGB**

- B Es wird beschlossen,
- a) die aus der Anlage 1, jeweils rechte Spalte, ersichtliche Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl zu den im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ eingegangenen Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, (Anlage 1 aus Vorlage-Nr. 609)
  - b) die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung (Stand: Februar 2017) sowie die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a (3) BauGB. (Anlage 2 und 3 aus Vorlage-Nr. 609)

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/6-547: 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 „Werl-Nord II“  
hier: - Fortführung des Verfahrens zum Änderungsbeschluss  
gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB vom 13.12.2005  
- Durchführung frühzeitige Beteiligung der  
Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und  
Durchführung frühzeitige Beteiligung der Behörden  
und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4  
Abs. 1 BauGB**

- B Es wird beschlossen,
- a) die Fortführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Werl-Nord 2 der Stadt Werl gem. § 2 (1) i.V.m.§1(8) BauGB, mit dem in der Anlage beigefügten Entwurf zur Bebauung,(Anlage 2 und 4 aus Vorlage-Nr. 547)
  - b) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/7-612: Ausbau des Gehweges Neheimer Straße  
hier: Freigabe der Maßnahme zur Bürgerinfo**

- B Es wird beschlossen,  
die Anlieger über den derzeitigen Stand der Planung zu informieren und die Grundstücksverhandlungen aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

### **TOP I/8-605: Instandsetzung von Wirtschaftswegen 2017**

Es erfolgt keine Abstimmung. Die Verwaltung wird gebeten, das Wirtschaftswegekonzzept bezüglich der Priorisierung zu überprüfen. Hierzu wird eine Kommission aus Vertreter der Fraktionen, der Ortslandwirte und der Verwaltung einberufen. Mit der Einladung werden die Fraktionen gebeten, Vertreter zu benennen. Auch die Ortsvorsteher werden eingebunden. In der nächsten Sitzung des Planungs- Bau- und Umweltausschusses soll die Instandsetzung von Wirtschaftswegen erneut thematisiert werden.

Auf die Frage zu Gesamtkosten der Wirtschaftswege in Sönnern teilt die Verwaltung in diesem Protokoll nachfolgendes mit: Aufgrund der Beschädigung der Wirtschaftswege in Sönnern durch den Ausbau der Antoniusstraße wurde die Wegeinstandssetzung 2016 (Weg hinter Firma Mawick und Lindfeldweg) durch den Kreis Soest mit 37.000 € bezuschusst. Der Gesamtaufwand belief sich auf ca. 52.000 €.

### **TOP I/9-611: Unterschutzstellungsverfahren nach Denkmalschutzgesetz NRW**

**Objekt: Paul-Gerhardt-Schule, Paul-Gerhardt-Straße 6 in Werl**  
**hier: Ablehnung**

B Es wird beschlossen,  
die Paul-Gerhardt-Schule, Paul-Gerhardt-Straße 6 in Werl, nicht in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl einzutragen.

Abstimmungsergebnis: 3 Nein Stimmen  
14 Ja-Stimmen

### **TOP I/10-610: Unterschutzstellungsverfahren nach Denkmalschutzgesetz NRW**

**Objekt: Walburgis-Grundschule, Paul-Gerhardt-Straße 17 in Werl**  
**hier: Ablehnung**

B Es wird beschlossen,  
die Walburgis-Grundschule, Paul-Gerhardt-Straße 17 in Werl, nicht in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl einzutragen.

Abstimmungsergebnis: 3 Nein Stimmen  
14 Ja-Stimmen

Mitteilung:

### **TOP I/11-614: Wohnflächenentwicklung in Werl**

Die Verwaltung stellt anhand einer Präsentation die Wohnflächenentwicklung in Werl vor.

Vorlage:

**TOP I/12-615: Bebauungsplan Nr. 123 "Werl - Süd II"**

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

- B Es wird beschlossen,
- a) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Werl - Süd II“ gem. § 2 (1) BauGB, (Anlage 1 und 2 aus Vorlage-Nr. 615)
  - b) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
  - c) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Abstimmungsergebnis: 1 Stimmenthaltung  
16 Ja-Stimmen

Antrag:

**TOP I/13-606: Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 14.11.2016 zur Erarbeitung eines Konzeptes, welches Baumspenden im Rahmen von Jubiläen und anderen Gedenkanklässen gerecht wird.**

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zieht den Antrag zurück. Der Umweltbeauftragte stimmt sich mit der Fraktion ab.

Mitteilungen:

**TOP I/14-613: 1. Erneuerung der Lichtsignalanlage der Kreuzung Hammer Straße/Rustigestraße/ Salinenring  
2. Markierungen / Angebotsstreifen / Pole Position Hammer Straße / Bahnhofstraße  
3. Radverkehrsführung Kreuzung Bahnhofstraße/ Grafenstraße/Langenwiedenweg in Richtung Bahnhofsvorplatz**

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Erneuerung der Lichtsignalanlage gem. Punkt 1 wird auf die später in dieser Sitzung erfolgte Anfrage verwiesen.

**TOP I/15-616: Information zum barrierefreien Umbau von Bushaltestellen**

**TOP I/16: Parkleitsystem – Konzept – Beschilderung  
(mündliche Mitteilung)**

Die Verwaltung stellt anhand einer Präsentation das Parkleitsystem vor.

Vorlage:

**TOP I/17-623: Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße/Am Budberger Pfad“ 2. Änderung  
- Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

B Es wird beschlossen,

- a) die Einleitung des Planverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 der Stadt Werl „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad " gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB - der Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (M: 1:2.500) gekennzeichnet-, (Anlage 1 und in der Sitzung ausgetauschte Anlage 3 aus der Vorlage-Nr. 623)
- b) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und
- c) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Mitteilungen:

Herr Pöpsel gibt einen mündlichen Sachstandsbericht zum Planfeststellungsverfahren A 445.

Anfragen:

Aufgrund einer Anfrage zur Verkehrssituation bezüglich parkender Pkws ab der Kreuzung Ehrendenkmal/Richtung Budberger Straße in Büberich erfolgt eine Überprüfung durch die Abteilung Sicherheit und Ordnung.

Aus der Anfrage zur Öffnung der Rustigestraße (Aufgabe der Einbahnstraße) wird nach einer Diskussion ein Prüfauftrag an die Verwaltung formuliert. Daher wird die unter TOP I/14 vorgestellte Erneuerung der Lichtsignalanlage einschließlich Markierung zurückgestellt.

Fragen zur Umsetzung des barrierefreien Zugangs zum Bahnhofsgebäude, Beleuchtung der Fahrradabstellanlagen am Bahnhof, Umsetzung des Landschaftsbauwerks Stadtwald und zum Bauvorhaben Stabilo werden von der Verwaltung beantwortet.

Zur städtebaulichen Entwicklung Kämperstraße/Ecke Steinerstraße wird die Verwaltung in der nächsten Sitzung einen Sachstandsbericht geben.

Herr Cloer bittet um Überprüfung, wie die häufigen Wildunfälle, vor allem an der Wickeder Straße, minimiert werden können.



**Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:**

Alte Darstellung Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel Möbel mit der max. Verkaufsfläche von 69.000 m<sup>2</sup> gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO



**Neue Darstellung:**

Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel – Möbel mit der max. Verkaufsfläche von 67.500 m<sup>2</sup> gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO und (SO2) mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung mit der max. Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO

**Stadt Werl**

**84. Änderung des Flächennutzungsplans**

Umwandlung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel – Möbel mit der max. Verkaufsfläche von 69.000 m<sup>2</sup> gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO in (SO1) mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel – Möbel mit der max. Verkaufsfläche von 67.500 m<sup>2</sup> gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO und (SO2) mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung mit der max. Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO



## 84. Änderung des Flächennutzungsplans



- Begründung -

Stand 14.02.2017

## Inhalt

<b>I.</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
1.	Anlass und Zielsetzung	3
2.	Lage des Standorts und vorhandene Nutzungen	3
3.	Planungsrecht	4
4.	Planungsziele und Plandarstellungen	5
5.	Erschließung	5
	5.1. Verkehr	5
	5.2. Entwässerung	6
6.	Auswirkungen der Planung	6
	6.1. Auswirkungen auf die Umwelt	6
	6.2. Städtebauliche Auswirkungen des Nahversorgers für den Einzelhandel	6
	6.3. Auswirkungen des Nahversorgers auf den Verkehr	7
<b>II.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>8</b>
1.	Einleitung	8
	1.1. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung	8
	1.2. Darstellungen	8
2.	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	8
	2.1. Verbindliche Ziele des Umweltschutzes	8
3.	Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und sonstige Angaben	9
	3.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
	3.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
	3.3. Prüfung von Planungsalternativen, anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
	3.4. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen durch den geplanten Nahversorger	13
	3.5. Zusätzliche Angaben	13
	3.6. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	13

## **I. Begründung**

### **1. Anlass und Zielsetzung**

Nach der Schließung des Büdericher Lebensmittelmarkts „nah & gut Franz Poggel“ im September 2012 ist es erklärter Wille der Stadt Werl, im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept einen nachhaltigen und zukunftsfähigen Nahversorger im heute unterversorgten Nahversorgungsschwerpunkt Büderich anzusiedeln. Dies erscheint unter Einbeziehung Holtums und Budbergs sinnvoll, um auch zukünftig wieder eine umfassende Lebensmittelversorgung für die Bevölkerung dieser westlichen Ortsteile sicherzustellen. Das Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> empfiehlt zur Weiterentwicklung des Nahversorgungsschwerpunktes Büderich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Auf der Grundlage des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens der BBE Handelsberatung GmbH 2005, das 2012 durch einen Vergleich von vier Nahversorgungsstandorten im Raum Büderich ergänzt wurde, sowie eines Standortvergleichs der Verwaltung von sieben Flächen im gleichen Raum Büderich hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 26.11.2013 einen Standort am Kreisverkehr K 18n/Budberger Straße für den geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt beschlossen.

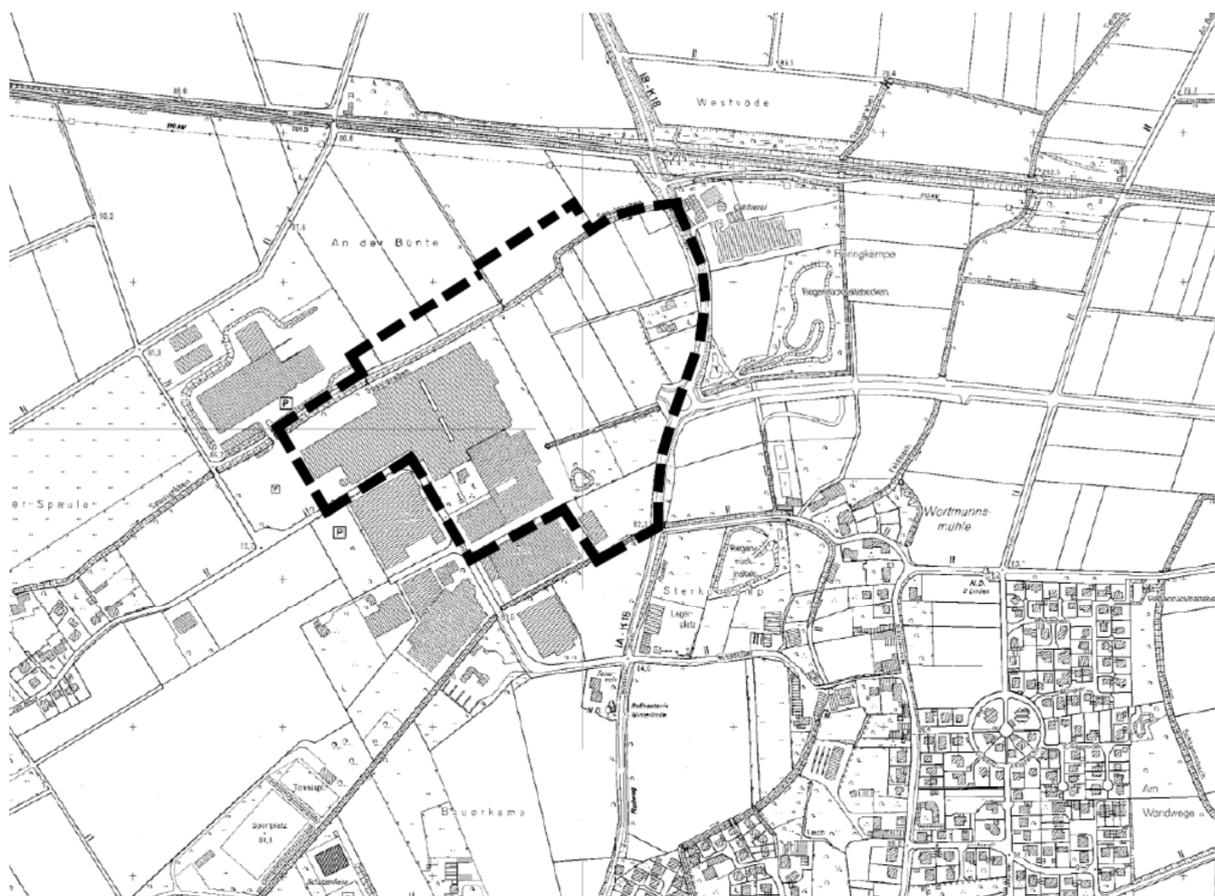
Nachdem der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) 2016 geändert wurde, ist durch eine Ausnahmeregelung zur Nahversorgung der westlichen Ortsteile der Stadt Werl ein großflächiger Lebensmittelmarkt zulässig. Auf dieser Grundlage ist zur Schaffung von Baurecht die Änderung des Flächennutzungsplans und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 erforderlich. Es ist beabsichtigt, im Plangebiet die Zweckbestimmung des Sondergebiets im FNP zu ändern, die Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel „Nahversorgung“ festzusetzen und dabei die Verkaufsfläche auf max. 1.500 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Gleichzeitig wird die bisherige Verkaufsfläche des Möbelhauses von 69.000 m<sup>2</sup> auf 67.500 m<sup>2</sup> reduziert.

### **2. Lage des Standorts und vorhandene Nutzungen**

Die Umgebung ist im Norden und Westen (teil-)versiegelt durch die großflächig bebauten Bereiche des Gewerbe- und Industriegebietes Büderich und die Parkplatzflächen des Möbelhauses, im Süden grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an und im Osten die Budberger Straße. Die Flächen östlich der Budberger Straße werden landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet befindet sich heute eine Grünlandfläche/Wiese.

---

<sup>1</sup> BBE Unternehmensberatung GmbH ( 2005): Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl. Köln



Quelle: tim-online © Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw

### 3. Planungsrecht

#### *Landes- und Regionalplanung*

Die im LEP Teilplan Großflächiger Einzelhandel festgelegten Ziele der Landesplanung stehen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort nicht entgegen.

Der Standort ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ (ASB-Z) dargestellt. Nach der Regionalplanänderung ist gemäß Ziel 14, das den Bestand des Möbelhauses innerhalb des dargestellten ASB für zweckgebundene Nutzungen mit der Zweckbindung Möbelhaus in stadt- und regionalverträglichem Umfang sichert, hier ausnahmsweise ein großflächiger Lebensmittelmarkt zulässig, der der Nahversorgung der westlichen Ortsteile der Stadt Werl dient.

#### *Landschaftsplan*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans VI „Werl“<sup>2</sup>.

Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

#### *Flächennutzungsplan*

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werl wird der Teilbereich des Gewerbegebiets Buderich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel Möbel mit der max. Verkaufsfläche von 69.000 qm gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO dargestellt.

---

<sup>2</sup> Kreis Soest o.J.

### *UVP-Pflicht*

Für Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 4 BauGB Umweltprüfungen durchzuführen. Zum rechtskräftigen Bebauungsplan 107 und der 78. FNP-Änderung wurde bereits 2011 eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. Die wesentlichen Ergebnisse dieses Umweltberichts sind im Teil II dieser Begründung zusammengefasst; dort wird auch auf mögliche Auswirkungen des neu geplanten Nahversorgers hingewiesen.

## **4. Planungsziele und Plandarstellungen**

Im bestehenden Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Möbel wurde 2012 mit dem Bebauungsplan 107 die max. Gesamtverkaufsfläche auf max. 69.000 qm ausgedehnt. Mit der jetzt geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts auf einer südlichen Teilfläche wird die Verkaufsfläche des Möbelmarkts um die neue Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> reduziert, um die zulässige Gesamtverkaufsfläche konstant zu halten.

Der Planung des Nahversorgers sieht einen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit einem handelsüblichen Sortiment der Nahversorgung für den Einzugsbereich Büderich/Budberg/Holtum vor. In der Sonderbaufläche wird die Zweckbestimmung geändert, indem für den Lebensmittelmarkt die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel -Nahversorgung-“ festgesetzt wird. Die Verkaufsfläche des Nahversorgers wird auf 1.500 m<sup>2</sup> begrenzt.

## **5. Erschließung**

### **5.1. Verkehr**

Die Erschließung des Möbelhauses erfolgt über die Zufahrt vom Kreisverkehr am östlichen Rand, der am Kreuzungspunkt der neuen Kreisstraße K 18n mit der Budberger Straße errichtet wurde. Zwischen der östlichen Zufahrt am Kreisverkehr und dem neuen Eingang des Möbelhauses liegt ein neuer Parkplatz mit insgesamt 554 Stellplätzen. Der nordwestliche Bereich des Plangebiets ist über das Grundstück des Möbelhauses, die Brücke über den Spaulgraben und die Zufahrt zum Hochregallager zu erreichen.

Die Budberger Straße (K 18) bildet neben der nach Süden zur Büdericher Bundesstraße (B1) orientierten K 18n die zweite Hauptanbindung für das Plangebiet nach Norden, da sie eine Anbindung an die im Norden gelegene Anschlussstelle Werl-Sönnern der BAB 445 insbesondere für den LKW-Verkehr herstellt. Die Ortsdurchfahrt von Büderich ist für den LKW-Verkehr gesperrt.

Der Lebensmittelmarkt ist jeweils über eine Zufahrt von der Budberger Straße und vom Prozessionsweg erschlossen. Außerdem ist er über die Stellplatzanlage des Möbelhauses Turflon erreichbar. Die Lkw-Anlieferung erfolgt vom Prozessionsweg im Westen. Dem Lebensmittelmarkt werden ca. 100 Stellplätze vor dem Eingang zugeordnet.

Für einen Nahversorger in einem ländlich geprägten Gebiet – wie dem Westen der Stadt Werl – ist es von großer Bedeutung, dass der Lebensmittelmarkt fußläufig und insbesondere auch mit dem Fahrrad gut erreichbar ist. Für Fußgänger und Radfahrer liegt an der Ostseite der Budberger Straße ein Rad- und Gehweg, von dem aus der Eingang des Marktes etwa 50-70 m entfernt ist.

Auch die ÖPNV-Anbindung spielt eine Rolle. Die ÖPNV Buslinien 623 und 546 verbinden die drei Ortsteile Büderich, Budberg und Holtum miteinander. Zur zukünftigen Optimierung der ÖPNV-Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes ist beabsichtigt, die Linienführung der Buslinie teilweise zu verändern und einen neuen Haltepunkt am Standort des Nahversorgers einzurichten. Die Verkehrsgesellschaft wird eine TaxiBuslinie T 3 einrichten; dazu erhält der StadtBus C 3 „Bahnhof – Büderich – Holtum“ eine Ergänzung um den TaxiBus T 3 mit zusätzlichen Haltepunkten am Lebensmittelmarkt und 2 Haltestellen in Budberg. Der Taxibus fährt nach vorgegebenen Fahrplan (werktags stündlich wie der StadtBus) und muss vom Nutzer eine halbe Stunde vor Abfahrtszeit angerufen werden.

## **5.2. Entwässerung**

Im Zuge der Errichtung des Gewerbegebiets Werl-Büderich sind Hauptwasser- und Hauptabwasserleitungen verlegt worden. Eine Hauptabwasserleitung verläuft innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets entlang des Prozessionsweges und der Straße "Zum Brauk".

Die Abwässer des Lebensmittelmarkts werden der Kläranlage in Werl zugeführt. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird teilweise auf dem Firmengelände versickert und teilweise (aus Fahrstreifen) einem Regenrückhaltebecken östlich der K 18 zugeleitet.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die umweltbezogenen Auswirkungen sind im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

Die wesentlichen Auswirkungen des geplanten Nahversorgers sind:

- Für das Vorhaben werden Grünland/Wiesen in Anspruch genommen. Erhebliche Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sind mangels Biotopstrukturen nicht zu erwarten.
- Es werden tlw. schutzwürdigen Böden in Anspruch genommen.
- Bei einer Umsetzung des geplanten Vorhabens erhöht sich der Versiegelungsgrad, aufgrund der relativ geringen Größe der neu versiegelten Flächen von < 1 ha ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das kleinräumige Klima zu rechnen.
- Durch das Verkehrsaufkommen ist mit zusätzlichem Lärm und Schadstoffausstoß zu rechnen. Im weiteren Verfahren wird das Erfordernis eines Schallgutachtens ermittelt.

### **6.2. Städtebauliche Auswirkungen des Nahversorgers für den Einzelhandel**

Die BBE Handelsberatung GmbH hat in ihrem Gutachten aus dem Jahr 2012 die wirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens und die Einschätzung der Tragfähigkeit für den Standort beschrieben.<sup>3</sup>

Für diesen Standort beträgt die Umsatzerwartung für einen Lebensmittelsupermarkt mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche rund 5,0 Mio. Euro. Rund 80 % des Umsatzes werden mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich Büderich, Budberg und Holtum generiert, die Kaufkraftbindung beträgt hier max. 35 %.

Der Gutachter schließt aufgrund der Nahversorgungsausstattung der Stadt Werl, der Leistungsfähigkeit der Betriebe und der Höhe der zu erwartenden Umverteilungseffekte betriebschädigende Auswirkungen für die Wettbewerber in der Stadt Werl und im Umland aus. Vielmehr ist seiner Auffassung nach ein Lebensmittelsupermarkt in Büderich als „Entlastungsstandort“ zu beurteilen. Es sind nach Aussage des Gutachters bei der Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmittelsupermarktes mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Büderich keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Es können auch städtebaulich negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Nachbargemeinden und deren Entwicklungsfähigkeit ausgeschlossen werden, denn ein Lebensmittelmarkt der geplanten Dimensionierung in Büderich kann voraussichtlich keine übergemeindliche Ausstrahlungskraft besitzen.

---

<sup>3</sup> BBE 2012

Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden 2016 durch eine Stellungnahme des Gutachters Stadt + Handel<sup>4</sup> überprüft und ergänzt. In der zusammenfassenden Stellungnahme wird der Beitrag des Vorhabens zur Optimierung der Nahversorgung in den drei Ortsteilen bewertet und hierbei vor allem auf die wohnortnahe Versorgung des Standorts hingewiesen. Nach den Erkenntnissen des Gutachters sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Werl oder in Umlandkommunen wenig wahrscheinlich.

### **6.3. Auswirkungen des Nahversorgers auf den Verkehr**

Das Verkehrsaufkommen wird sich kleinräumig erhöhen, dabei ist etwa von Bewegungshäufigkeiten von ca. 177 Kfz pro Stunde tagsüber auf dem Parkplatz eines Lebensmittelmarkts mit 1.500 m<sup>2</sup> VK auszugehen.

Das genannte Verkehrsaufkommen (Einkaufsverkehr) ist i.W. von Bewohnern der umliegenden Ortsteile Büberich, Budberg und Holtum geprägt, die auch bisher bereits Einkaufsfahrten zu weiter entfernten Lebensmittelläden unternehmen, weil kein Nahversorger in den Ortsteilen erreichbar ist. Am Standort sind zusätzliche Kundenverkehre hauptsächlich auf der Budberger Straße, im Gewerbe- und Industriegebiet (Prozessionsweg), in der Schlesienstraße sowie auf der K 18n zu erwarten. Lkw-Anlieferverkehre werden voraussichtlich auf der Budberger Straße, der K 18n bzw. auf dem Prozessionsweg zunehmen.

---

<sup>4</sup> Stadt + Handel 2016: Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Werl Büberich. Dortmund

## **II. Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Für Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 4 BauGB Umweltprüfungen durchzuführen. Zum rechtskräftigen Bebauungsplan 107 wurde bereits 2011 eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. Die wesentlichen Ergebnisse dieses Umweltberichts sind folgenden Umweltbericht zusammengefasst; hier wird auch auf mögliche Auswirkungen des neu geplanten Nahversorgers hingewiesen.

#### **1.1. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung**

Die Firma Turflon beabsichtigt, im Bereich südöstlich des bestehenden Möbelhauses in Werl-Büderich einen Nahversorger mit 1.500 m<sup>2</sup> VK anzusiedeln. Dabei soll das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Möbelhaus auf eine zulässige Verkaufsfläche von 67.500 m<sup>2</sup> begrenzt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet bereits den Anschluss des Möbelhauses an die planfestgestellte K 18n, von hier werden die Kunden direkt auf den neuen Parkplatz vor dem Eingang geleitet. Ferner sieht der Plan eine bauliche Erweiterung des Gebäudekomplexes Möbelhaus im Osten vor, wo mittlerweile der Eingang zum Möbelhaus liegt.

#### **1.2. Darstellungen**

Das Plangebiet gliedert sich entsprechend der Art der baulichen Nutzung in zwei sonstige Sondergebiete (gem. § 11 (3) 2 BauNVO) und ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

- Die Fläche nordöstlich des Spaulgrabens sowie südlich mit den bestehenden Gebäuden und den vorgesehenen Erweiterungen wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Möbel – mit einer Verkaufsfläche von max. 67.500 m<sup>2</sup> dargestellt.
- Die Fläche des geplanten Nahversorgers im Süden wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Nahversorgung - dargestellt. Die Verkaufsfläche darf 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Die Fläche im westlichen Teil nördlich des Spaulgrabens wird (wie im VEP Nr. 5) weiterhin als Gewerbegebiet dargestellt; sie dient der Aufnahme von Parkplätzen am Hochregallager.

Der Spaulgraben wird als Wasserfläche, der begleitende Gehölzstreifen wird als Grünfläche festgesetzt.

### **2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen**

#### **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.

##### Regionalplan (zugleich Landschaftsrahmenplan)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) stellte bis zur 4. Änderung 2016 das

Gewerbe- und Industriegebiet Büberich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und das Möbelhaus Turflon als Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen (ASB-Z) dar. In Ziel 14 heißt es: „Der Möbelstandort in Werl-Büberich ist innerhalb des dargestellten ASB für zweckgebundene Nutzungen mit der Zweckbindung Möbelhaus in seinem Bestand zu sichern. Eine Erweiterung ist lediglich für das Kernsortiment Möbel in stadt- und regionalverträglichem Umfang zulässig.“ Nach der 4. Regionalplanänderung ist gemäß neuem Ziel 14 hier ausnahmsweise ein großflächiger Lebensmittelmarkt zulässig, der der Nahversorgung der westlichen Ortsteile der Stadt Werl dient.

### Flächennutzungsplan

Die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan ist die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP). Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werl wird der Teilbereich des Gewerbegebiets Büberich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel Möbel mit der max. Verkaufsfläche von 69.000 qm gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden (84. Änderung des FNP). Dabei tritt neben das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Möbel“ mit einer VK von 67.500 m<sup>2</sup> ein zweites Sondergebiet mit dem Nutzungszweck Großflächiger Einzelhandel „Nahversorgung“ und einer VK von 1.500 m<sup>2</sup> entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Sondergebietsausweisung. Die bisherige Gesamtverkaufsfläche bleibt dabei konstant.

### Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans VI „Werl“<sup>5</sup>.

Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

## **3. Umweltauswirkungen, Planungsalternativen 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.

#### **3.1.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt**

##### Wohn- und Aufenthaltsqualität, Regenerationsmöglichkeiten

Das Plangebiet wird überwiegend durch die gewerblichen Nutzungen geprägt und ist im Westen weitgehend überbaut bzw. durch Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen versiegelt. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen, jedoch fehlt ein Wegesystem. Insofern weist das Plangebiet weder Wohn- oder Aufenthaltsqualitäten noch Regenerationsmöglichkeiten auf. Der Standort des geplanten Nahversorgers hat keinerlei Erholungsqualität.

##### Verkehr

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurde eine Verkehrsprognose für die K 18n unter Berücksichtigung der Turflon-Erweiterung erstellt (IGS 2004). Die Prognoseberechnung ergibt für das Jahr 2020 folgende veränderte Belastungen im örtlichen Straßennetz:

- Die K 18n nimmt tägliche Verkehre (DTV) von 3.140 – 3.260 Kfz auf.
- Auf der Budberger Straße südlich des Prozessionswegs nimmt der Verkehr von 4.256 auf 2.630 Kfz ab (- 38%).

---

<sup>5</sup> Kreis Soest o.J.

## 84. Änderung des Flächennutzungsplans

- Auf der Budberger Straße nördlich des neuen Kreisverkehrs nimmt der Verkehr von 4.488 auf 4.528 Kfz zu (+1 %).
- In der Büdericher Ortslage nimmt die DTV durchschnittlich um 34% ab.

Die prognostizierte Entwicklung mit dem erweiterten Möbelhaus und der K 18n ist heute bereits tendenziell eingetreten.

### Lärm

Es ist gemäß Gutachten IGS 2004 mit einer Zunahme des nutzungsbedingten Verkehrs um 30% (Lkw) bzw. 45% (Kundenverkehr) zu rechnen. Die vorhandene Verkehrsbelastung auf der Büdericher Ortslage wird sich jedoch nach dem Bau der K 18n deutlich verringern (-34%), während auf der K 18n eine neue Verkehrsbelastung von < 3.260 Kfz entsteht. Der Schallgutachter hat dazu ausgeführt, es sei auf der K 18n nur im Bereich von 24-26 m außerhalb des Fahrbahnrandes mit einem Schallpegel von 59 dB (A) zu rechnen, in dem für Wohngebiete ein Anspruch auf Schallschutz abgeleitet werden kann.

Das Verkehrsaufkommen wird sich durch den Kundenverkehr des Lebensmittelmarkts kleinräumig erhöhen, dabei ist etwa von Bewegungshäufigkeiten von ca. 177 Kfz pro Stunde tagsüber auf dem Parkplatz eines Nahversorgers mit 1.500 m<sup>2</sup> VK auszugehen.

### Ortsbild

In Bezug auf das Ortsbild werden durch den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen insbesondere entlang des Spaulgrabens die vorhandenen Strukturen nur geringfügig für die Überquerung verändert. Durch die Anpflanzung neuer Gehölze am Spaulgraben und im Bereich der Stellplatzanlagen kann eine gestalterische Einbindung der baulichen Anlagen in die umgebenden Freiflächen erreicht werden. Der Haupteingangsbereich wurde von der West- an die bezüglich des Ortsbildes weniger empfindliche Ostseite verlagert, die Zufahrt erfolgt jetzt von der K 18 im Osten des Plangebiets. Im Bereich des Parkplatzes ist für das Möbelhaus eine Werbeanlage auf einem Pylon zulässig, dessen Höhe sich an markanten Hochpunkten der Umgebung orientiert und deshalb auf eine max. Höhe von 120,00 m NHN begrenzt wird.

Der geplante Nahversorger hat im Vergleich zu den vorhandenen Großstrukturen am Standort keine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild.

## **3.1.2. Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

### Vegetation und Biotoptypen

Das Umfeld des Plangebiets wird nördlich, östlich und westlich durch landwirtschaftlich, überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Flächen geprägt. Unregelmäßig dichte Gehölz-/Baumreihen finden sich entlang der nördlich verlaufenden Bahnstrecke.

Der Planbereich mit dem bestehenden Möbelhaus ist stark versiegelt durch die großflächig bebauten Bereiche und Parkplatzflächen. Die Vegetationsstruktur beschränkt sich hier auf Zierpflanzungen mit Koniferen, vereinzelt Laubgehölzen, Bodendeckern und Scherrasen.

Die bestehende Wohnbebauung an der K18 ist von gehölzreichen Gärten umgeben. Die Bereiche nördlich des Spaulgrabens werden – bis auf die Flächen des Hochregallagers - ackerbaulich genutzt.

Schützenswerte Biotope gibt es im Planbereich nicht.

Für den geplanten Nahversorger werden Grünland/Wiesen in Anspruch genommen. Erhebliche Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sind mangels Biotopstrukturen nicht zu erwarten.

### Fauna

Im Rahmen einer faunistischen Kartierung (Ludescher 2010) wurde das Plangebiet und

seine nähere Umgebung aufgenommen. Weder konnten streng geschützte noch besonders geschützte Arten auf dem Gelände nachgewiesen werden. Daher ergaben sich auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser planungsrelevanten Arten, also auch keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§§ 44 und 45 BNatSchG).

### Eingriffe und Ausgleich

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Eingriffe nach § 1a (3) BauGB durch Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

Wie sich die bisherige Bilanz durch den geplanten Nahversorger ändert, ist im weiteren Verfahren zu erfassen.

### **3.1.3. Schutzgut Boden**

Aus der im Untergrund oft kalkhaltigen Lössdecke haben sich überwiegend Parabraunerden, stellenweise pseudovergleyt, gebildet, die in den Niederungen in Gleyböden übergehen. Frühere Bodenproben im nördlichen Plangebiet zeigten Schluffböden mit geringen tonigen Beimengungen. Die Wasserdurchlässigkeit ist mit einem Kf-Wert zwischen  $1,4 \times 10^{-6}$  und  $1,2 \times 10^{-5}$  m/s als sehr gering zu bezeichnen. Für die unbebauten Bereiche des Plangebiets ist von ähnlichen Bodenverhältnissen auszugehen.

Durch die Errichtung des geplanten Lebensmittelmarkts erhöht sich der Versiegelungsgrad.

### Schutzwürdige Böden

Im südöstlichen Plangebiet sind im östlichen Bereich Gleyböden betroffen. Es handelt sich dabei um kalkhaltige Böden aus Mudden oder Wiesenmergel mit Archivfunktion, die in die Stufe 3 „besonders schutzwürdig“ eingestuft werden. Der Erhalt dieser Flächen als Maßnahme zur Sicherung natur- und kulturgeschichtlich bedeutsamer Böden ist im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes unbedingt anzustreben.

Die betroffenen Flächen im Bereich des geplanten Nahversorgers stellen insgesamt einen kleinen Anteil des in der Karte der schutzwürdigen Böden dargestellten Gesamtkomplexes dar, der sich in Richtung Osten und Nordosten erstreckt.

### Altlasten

Für eine Belastung der Böden durch Altlasten im Plangebiet bestehen keine Hinweise.

### **3.1.4. Schutzgut Wasser**

#### Grundwasser

Genauere Angaben zur Grundwassersituation liegen nicht vor. Bei Sondierungen im Bereich des Hochregallagers wurde kein oberflächennahes Grundwasser festgestellt. Für den Planbereich ist somit ebenfalls davon auszugehen, dass der Flurabstand grundwasserführender Schichten über 3 m liegen wird.

In geringem Maße dürfte die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung < 1 ha herabgesetzt werden.

#### Oberflächengewässer

Der nördliche Planbereich ist von dem größeren Teil des Plangebiets durch den in West-Ost-Richtung verlaufenden Entwässerungsgraben, dem Spaulgraben, getrennt. Er fließt

dem weiter östlich gelegenen Feldbach zu, der nach Nordosten zum Salzbach hin entwässert.

Südlich des geplanten Nahversorgers verläuft der Schellhornbach vom Haus Westrich über den südlichen Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Büderich und damit direkt südlich angrenzend an den Standort. Er wird durch das Vorhaben jedoch nicht verändert; evtl. erforderliche Pflanzmaßnahmen sollten die bachbegleitende Vegetation stärken.

Das von den Dachflächen sowie von den befestigten Straßen und Parkplätzen ablaufende Niederschlagswasser wird der städtischen Kanalisation zugeleitet. Die Beläge des Parkplatzes werden wasserdurchlässig ausgebildet.

### **3.1.5. Schutzgut Klima**

#### Lokalklima

Das Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk Münsterland zuzuordnen, der großräumig zum Klimabereich Nordwestdeutschland gehört. 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 dem Bebauungsplans zulässigen und realisierten baulichen Nutzungen, versiegelten Bereiche und Vegetationsbestände abgewandelt. Das Lokalklima der unbebauten und -versiegelten Flächen des Plangebietes ist typisierend dem Freilandklimatop zuzuordnen. Aufgrund der relativ geringen Größe der neu versiegelten Flächen ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das kleinräumige Klima zu rechnen.

Durch die Errichtung des geplanten Lebensmittelmarkts erhöht sich der Versiegelungsgrad, aufgrund der relativ geringen Größe der neu versiegelten Flächen von < 1 ha ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das kleinräumige Klima zu rechnen.

#### Lufthygiene

Für das Untersuchungsgebiet besteht weder ein Luftreinhalteplan noch ein Aktionsplan nach § 47 BImSchG. Die lufthygienische Situation ist als gering belastet einzustufen.

Durch die Planungen im Sondergebiet wird das Verkehrsaufkommen kleinräumig ansteigen.

### **3.1.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der unterversorgte Raum von Büderich, Holtum und Budberg weiterhin unterversorgt bleiben, sofern nicht an anderer Stelle ein Nahversorger für die wetlichen Stadtteile errichtet würde. Die Einwohner der drei Ortsteile wären auch zukünftig auf ihr Auto oder den ÖPNV angewiesen, um einen Lebensmittelmarkt zu erreichen, wodurch zusätzliche und längere Fahrten erzeugt werden.

Dann würden voraussichtlich nur die rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzten Baumaßnahmen des Möbelhauses umgesetzt; eine Kompensation der Baumaßnahmen ist bereits im Plan enthalten.

### **3.3. Prüfung von Planungsalternativen, anderweitige Planungsmöglichkeiten**

2012 wurde von der Stadt Werl ein Vergleich von vier Nahversorgungsstandorten im Raum Büderich erstellt. Zur Beschlussfassung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 26.11.2013 wurde von der Verwaltung ein erweiterter Standortvergleich von sieben Flächen im gleichen Raum Büderich vorgenommen, daraufhin wurde der jetzige Standort am Kreisverkehr für den geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt beschlossen.

Im Rahmen der beantragten Änderung des Regionalplans wurde im Januar 2015 eine Raumverträglichkeitsstudie (RVS) zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich erstellt. Diese widmete sich ebenfalls dem Vergleich von 7 Standorten im Raum Büderich, wozu ein ausführlicher Umweltbericht erstellt wurde. Die RVS kam zum Schluss, dass der Standort 1 (Turflon) nur hinsichtlich der regionalplanerischen Genehmigungsfähigkeit schlecht abschneidet, aber sonst die geringsten negativen Auswirkungen auf Raumordnung, Städtebau und Umwelt aufweist. Auf Grund dessen wurde 2016 der Regionalplan so geändert, dass die regionalplanerische Genehmigungsfähigkeit hergestellt wurde.

### **3.4. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen durch den geplanten Nahversorger**

Das Verkehrsaufkommen erhöht sich kleinräumig, die verkehrlichen Immissionen werden – v.a. durch die K 18n – wesentlich verändert, mit Be- und Entlastungswirkungen.

Es werden teilweise noch naturnahe Böden versiegelt, mehr Niederschlagswasser gelangt in die Kanalisation.

### **3.5. Zusätzliche Angaben**

Zu Schutzgütern wie Klima und zu Immissionen liegen keine detaillierten stadtweiten Grundlagen vor.

#### Monitoringkonzept

- Die Durchführung der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Erteilung von Baugenehmigungen zu überprüfen.
- 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.

### **3.6. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung**

Zu der Planung des Nahversorgers sind zusammenfassend folgende Auswirkungen zu erwarten:

84. Änderung des Flächennutzungsplans

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"> <li>• Überwiegend gewerbliche Nutzungen</li> <li>• Einsehbarkeit von drei Seiten</li> <li>• Keine Aufenthalts- oder Erholungseignung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsaufkommen wird kleinräumlich erhöht, aber kürzere Wege zur Nahversorgung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mangels Nachbarschaft keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich</li> <li>• Pflanzungen zur Ortsbildgestaltung</li> </ul>
Landschaft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine schützenswerte Biotope und Arten</li> <li>• Landschaftsbild vorbelastet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsbild wird tlw. verändert</li> <li>• Eingriffe umfassen i.W. die Überbauung und Versiegelung</li> <li>• Keine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgleich durch Baum- und Gehölzpflanzungen</li> </ul>
Boden, Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gleye mit geringer Wasserdurchlässigkeit</li> <li>• Tlw. schutzwürdige Böden</li> <li>• Schellhornbach südlich des Plangebiets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es werden Böden versiegelt</li> <li>• Tlw. Eingriffe in schutzwürdige Böden</li> <li>• mehr Niederschlagswasser gelangt in die Kanalisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wasserdurchlässige Beläge auf dem Parkplatz</li> <li>• Erhaltung schutzwürdiger Böden im Bereich der Stellplätze</li> </ul>
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokalklima der unbebauten Flächen entspricht dem Freilandklimatop</li> <li>• lufthygienische Situation ist gering belastet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelung und Erwärmung nehmen zu</li> <li>• Kleinräumige Verkehrsimmissionen, aber keine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünungsmaßnahmen mildern die Auswirkungen</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Denkmäler, sonstige Objekte mit besonderer kultureller oder historischer Bedeutung</li> </ul>		

Bearbeitet: Essen, den 14.02.2017

BKR Essen

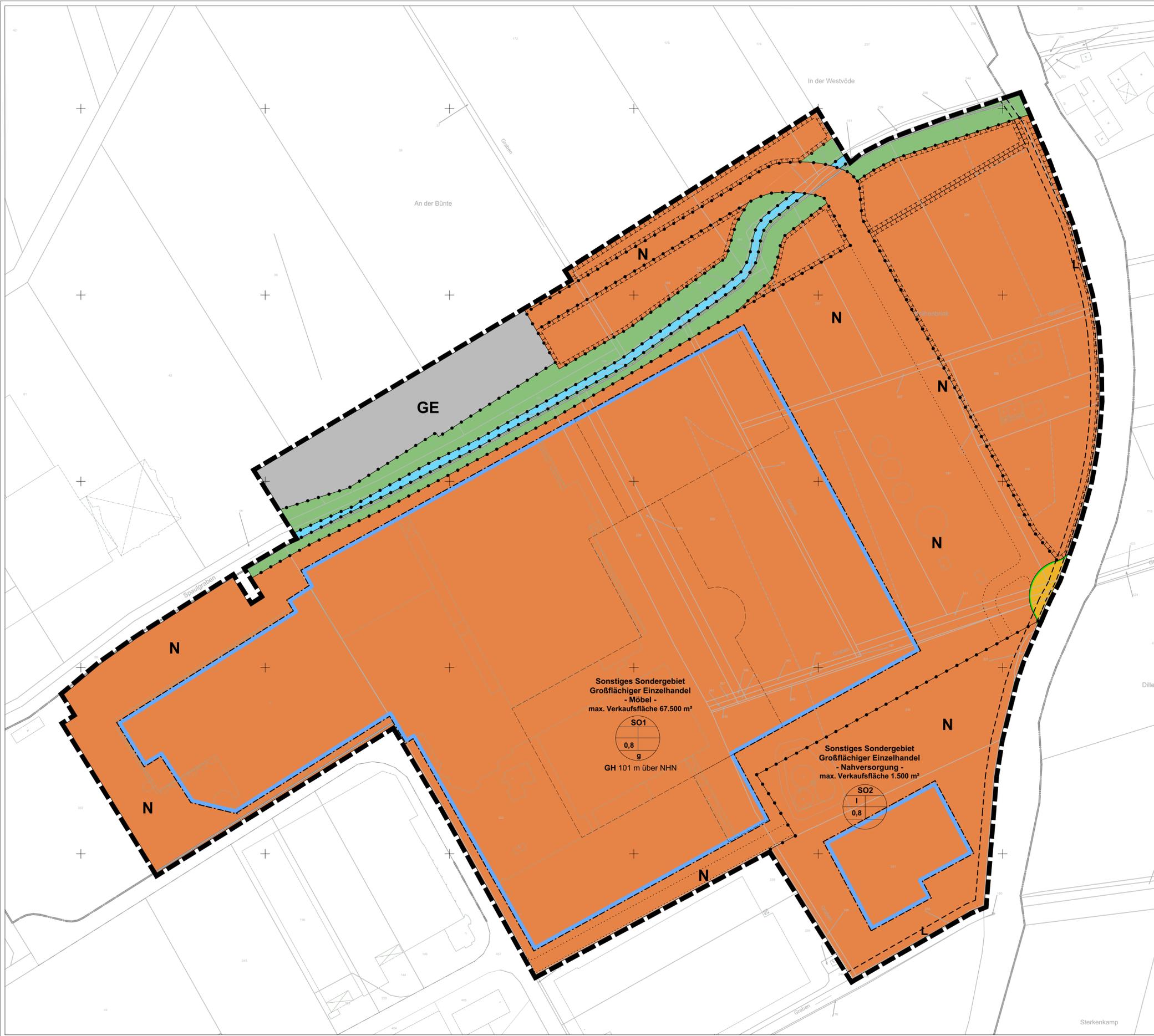
gez. Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Aufgestellt: Wallfahrtsstadt Werl

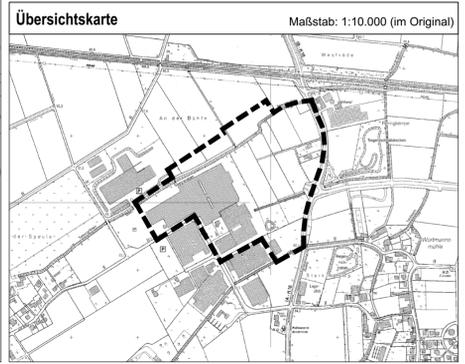
Fachbereich III Planen, Bauen, Umwelt

Werl, den ....

Pöpsel, Fachbereichsleiter



- Zeichnerische Festsetzungen**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - SO1** Sonstiges Sondergebiet 1 (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - Möbel -
  - SO2** Sonstiges Sondergebiet 2 (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung -
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 16-21 BauNVO)
- 0,8** Grundflächenzahl
  - I** Zahl der Vollgeschosse
  - GH** Gebäudehöhe  
101 m über NNH 101 m über Normalhöhennull
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 20 und 23 BauNVO)
- g** geschlossene Bauweise
  - Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- N** Fläche für Nebenanlagen
- VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger
- GRÜNLÄCHEN**  
(§ 9 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünfläche
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserfläche
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- SONSTIGE SIGNATUREN**
- Flurstücksgrenze
  - Flur 4** Flurnummer
  - 191** Flurstücksnummer
  - Geplante innergebietliche Erschließungsstraße
  - Geplante Neubauten bzw. Erweiterungsbauten



**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 656), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496);

Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 7. Mai 1996 (MBL. NRW. S. 922).

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist gem. § 2 (1) des BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl als 1. Änderung des Vorhabens bezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Werl „Sondergebiet Budberger Straße“ am ... beschlossen worden.

Werl, den .201  
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Werl, den .201  
Bürgermeister

Der Vorentwurf mit Begründung der 1. Änderung des Vorhabens bezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Werl „Sondergebiet Budberger Straße“ wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ... zugesandt. Sie wurden um Stellungnahme bis zum ... gebeten.

Werl, den .201  
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Werl „Sondergebiet Budberger Straße“ wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am ... in Form einer öffentlichen Auslegung vom ... bis ... durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Werl, den .201  
Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Werl „Sondergebiet Budberger Straße“ 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 .201  
Bürgermeister

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 der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen / Informationen haben in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen.

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

Werl, den .201  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit Begründung und der Abwägung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

Werl, den .201  
Bürgermeister

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 der zusammenfassenden Erklärung kann während der Öffnungszeiten im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Werl, den .201  
Bürgermeister

Die Planunterlagen, angefertigt ... entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werl, den .201  
öffentl. best. Verm.-ing.

Planverfasser:

**BKR Essen**  
Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen  
Propsteistraße 80  
45239 Essen  
Tel.: 0201/491573  
Fax.: 0201/494117

**Stadt Werl**

**Bebauungsplan Nr. 107**  
**„Sondergebiet Budberger Straße“**  
**- 1. Änderung - Werl Büberich -**

Gemarkung: Westbüderich Flur 1  
Flurstücke 110, 187, 191, 192, 193, 206, 207, 208, 306, 307, 308, 309, 310, 316, 325, 331, 333, 337, 338, 339, 341, 345, 346, 347, 349, 350, 455, 473, 476, 477, 480, 482, 484, 486  
und tw. Flurstück 332, 479

Gemarkung: Holtum Flur 2  
Flurstücke 35, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192  
und tw. Flurstücke 37, 38, 39, 43, 55, 56, 172, 173, 174 und 181

Stand: 14.02.2017 Maßstab: 1:1.000 (im Original)



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

**Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“  
- 1. Änderung -  
Werl-Büderich**

**- Begründung -**



**Stand 14.02.2017**



**Bearbeiter:**  
Dipl.-Ing. Bauass. Michael Happe  
Sabrina Schmitz, M.Sc. Raumplanung

## Inhalt

<u>I.</u>	<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	<u>4</u>
<u>II.</u>	<u>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</u>	<u>5</u>
	1. Anlass der Planung	5
	2. Entwicklungsziele	6
<u>III.</u>	<u>Planungsrechtliche Situation</u>	<u>7</u>
	1. Landes- und Regionalplanung	7
	2. Flächennutzungsplan	7
	3. Landschaftsplan	7
	4. UVP-Pflicht	8
<u>IV.</u>	<u>Bestandsbeschreibung</u>	<u>8</u>
	1. Städtebauliche Situation	8
	2. Verkehr	9
	3. Entwässerung	10
<u>V.</u>	<u>Städtebauliches Konzept</u>	<u>10</u>
	1. Entwurfsbeschreibung	10
	2. Auswirkungen des geplanten Nahversorgers	11
<u>VI.</u>	<u>Planinhalte</u>	<u>12</u>
	1. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
	1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
	1.2. Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
	1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	13
	1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	13
	1.5. Verkehr, Ver- und Entsorgung, Wasserflächen	13
	1.6. Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)	14
	2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	14
	3. Hinweise	14
	3.1. Umgang mit Bodendenkmälern	14
	3.2. Gutachten	14
<u>VII.</u>	<u>Städtebauliche Kenndaten</u>	<u>14</u>
<u>VIII.</u>	<u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</u>	<u>15</u>
<u>IX.</u>	<u>Umweltbericht</u>	<u>15</u>
	1. Einleitung	15
	1.1. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung	15
	1.2. Zeichnerische und textliche Festsetzungen	15
	2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	16
	2.1. Verbindliche Ziele des Umweltschutzes	16
	3. Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und sonstige Angaben	17
	3.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17

3.2.	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	22
3.3.	Prüfung von Planungsalternativen, anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
3.4.	Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen durch den geplanten Nahversorger	22
3.5.	Zusätzliche Angaben	22
3.6.	Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	23

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“ liegt westlich des Werler Stadtzentrums im Stadtteil Büberich und in einer Entfernung von ca. 2 km nördlich der Bübericher Bundesstraße (B1). Das Plangebiet liegt nordwestlich des Bübericher Siedlungsbereichs und östlich des Ortsteils Holtum. Weiterhin liegt der Planbereich südlich der Bahnstrecke von Soest über Werl nach Unna. Es umfasst den Bereich des bestehenden Möbelhauses im Gewerbegebiet Büberich und den östlich an das Möbelhaus grenzenden Bereich bis zur Budberger Straße, in dessen südlichem Teil ein neuer Lebensmittelmarkt errichtet werden soll.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf der Gemarkung Westbüberich (Flur 1) vollständig die Flurstücke 110, 187, 191, 192, 193, 206, 207, 208, 306, 307, 308, 309, 316, 325, 331, 333, 337, 338, 339, 341, 345, 346, 347, 349, 350, 455, 473, 476, 477, 480, 482, 484, 486 sowie tlw. die Flurstücke 332 und 479. Desweiteren umfasst er auf der Holtumer Gemarkung (Flur 2) die Flurstücke 35, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192 sowie Teile der Flurstücke 37, 38, 39, 43, 55, 56, 172, 173, 174 und 181.

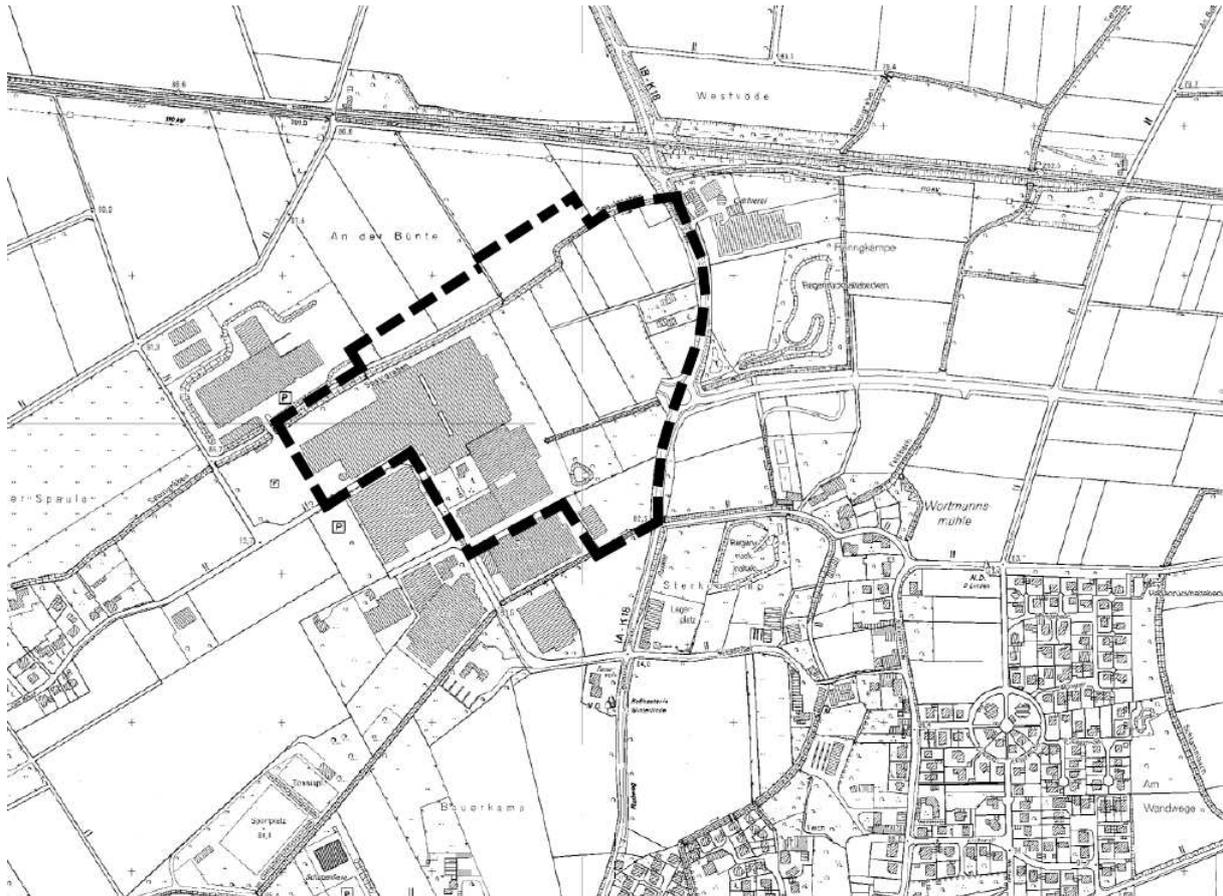


Abb. 2: Umgrenzung des Plangebiets

Im Norden liegt die Plangebietsgrenze ca. 32 m (Westen), bis zu ca. 54 m (am Flurstück 37) und ca. 26 m (Osten) nördlich der Kante des Spaulgrabens, quert dann jedoch sowohl im Osten als auch im Westen den Spaulgraben und verläuft in Richtung Ost und West weiter entlang der südlichen Kante des Spaulgrabens. Im Osten verläuft die Grenze entlang der östlichen Grenze der K18 bis zum Graben gegenüber der Schlesienstraße und umfasst einen westlichen Teil des Kreisverkehrs. Die südliche Begrenzung des Plangebiets erfolgt entlang der Grenzen der Flurstücke 316, 325, 333 und 332. Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze durch das Flurstück 332.

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Nach der Schließung des Büdericher Lebensmittelmarkts „nah & gut Franz Poggel“ im September 2012 ist es erklärter Wille der Stadt Werl, im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept einen nachhaltigen und zukunftsfähigen Nahversorger im heute unterversorgten Nahversorgungsschwerpunkt Büderich anzusiedeln. Die Ansiedlung eines Nahversorgers in Büderich erscheint unter Einbeziehung Holtums und Budbergs sinnvoll, um auch zukünftig wieder eine umfassende Lebensmittelversorgung für die Bevölkerung dieser westlichen Ortsteile sicherzustellen. Das Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> empfiehlt zur Weiterentwicklung des Nahversorgungsschwerpunktes Büderich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Auf der Grundlage des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens der BBE Handelsbera-

<sup>1</sup> BBE Unternehmensberatung GmbH (2005): Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl. Köln

tung GmbH 2005, das 2012 durch einen Vergleich von vier Nahversorgungsstandorten im Raum Büderich ergänzt wurde, sowie eines Standortvergleichs der Verwaltung von sieben Flächen im gleichen Raum Büderich hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 26.11.2013 einen Standort am Kreisverkehr (Kreuzung K 18n/Budberger Straße) für den geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt beschlossen.

Zur Herstellung der landesplanerischen Verträglichkeit der großflächigen, der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsnutzung wurde – in Abstimmung mit der Bezirksregierung – der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) am 29.09.2016 geändert. Dabei wurde das Ziel 14, das den Bestand des Möbelhauses innerhalb des dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs für zweckgebundene Nutzungen (ASB-Z) mit der Zweckbindung Möbelhaus in stadt- und regionalverträglichem Umfang sichert, durch die Ausnahmeregelung erweitert, dass zur Nahversorgung der westlichen Ortsteile der Stadt Werl ein großflächiger Nahversorger zulässig ist. Auf dieser Grundlage ist zur Schaffung von Baurecht die Änderung des Flächennutzungsplans und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 erforderlich.

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet die Zweckbestimmung des Sondergebiets zu ändern, die Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel „Nahversorgung“ festzusetzen und dabei die Verkaufsfläche auf max. 1.500 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Gleichzeitig wird die bisherige Verkaufsfläche des Möbelhauses von 69.000 m<sup>2</sup> auf 67.500 m<sup>2</sup> reduziert.

## 2. Entwicklungsziele

Im bestehenden Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Möbel wurde 2012 mit dem Bebauungsplan 107 die max. Gesamtverkaufsfläche auf max. 69.000 qm ausgedehnt. Mit der jetzt geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts auf einer südlichen Teilfläche wird die Verkaufsfläche des Möbelmarkts um die neue Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> reduziert, um die zulässige Gesamtverkaufsfläche konstant zu halten.

Der geplante Lebensmittelmarkt soll mit einem eingeschossigen Baukörper mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 1.900 m<sup>2</sup> verwirklicht werden, der eine Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> aufnehmen kann. Dazu ist ein Vollsortimenter mit einem handelsüblichen Sortiment der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke) für den Einzugsbereich Büderich/Budberg/Holtum vorgesehen. Sonstige zentrenrelevante Sortimente (z.B. Zeitschriften, Schreibwaren, Kurzwaren, Haushaltswaren) werden auf einer untergeordneten Fläche (max. 10 % der Verkaufsfläche) angeboten, um die Nahversorgung sinnvoll abzurunden.

Dem Lebensmittelmarkt werden ca. 100 Stellplätze vor dem Eingang zugeordnet, weitere Stellplätze sind nördlich angrenzend auf der Stellplatzanlage des Möbelhauses nutzbar. Der Markt ist offen an den Parkplatz des Möbelhauses angegliedert. Die Anlieferung des Marktes mit Lkw erfolgt von Westen über den Prozessionsweg.

Der Lebensmittelmarkt ist über zwei Zufahrten erreichbar:

- Eine südliche direkte Zufahrt von der Budberger Straße, die v. a. für Bewohner von Büderich den kürzesten Zugang bietet, und
- eine zweite Zufahrt vom Prozessionsweg im Westen, die v. a. für Anwohner von Holtum der kürzeste Weg darstellt.
- Außerdem ist der Lebensmittelmarkt über die Stellplatzanlage des Möbelhauses Turflon erreichbar.

Für Fußgänger und Radfahrer liegt an der Ostseite der Budberger Straße ein Rad- und Gehweg, von dem aus der Eingang des Marktes etwa 50 m entfernt ist. Ferner liegt die nächste Bushaltestelle in etwa 200 m Entfernung an der Kreuzung Mühlenstraße/Prozessionsweg.

Zur zukünftigen Optimierung der ÖPNV-Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes ist beabsichtigt, die Linienführung der Buslinie teilweise zu verändern und einen neuen Haltepunkt am Standort des Nahversorgers einzurichten. Die Verkehrsgesellschaft wird eine TaxiBuslinie T 3 einrichten; dazu erhält der StadtBus C 3 „Bahnhof – Büderich – Holtum“ eine Ergänzung um den TaxiBus T 3 mit zusätzlichen Haltepunkten am Lebensmittelmarkt und 2 Haltestellen in Budberg. Der Taxibus fährt nach vorgegebenen Fahrplan (werktags stündlich wie der StadtBus) und muss vom Nutzer eine halbe Stunde vor Abfahrtszeit angerufen werden.

### **III. Planungsrechtliche Situation**

#### **1. Landes- und Regionalplanung**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) stellte bis zur 4. Änderung 2016 das Gewerbe- und Industriegebiet Büderich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und das Möbelhaus Turflon als Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen (ASB-Z) dar. In Ziel 14 heißt es: „Der Möbelstandort in Werl-Büderich ist innerhalb des dargestellten ASB für zweckgebundene Nutzungen mit der Zweckbindung Möbelhaus in seinem Bestand zu sichern. Eine Erweiterung ist lediglich für das Kernsortiment Möbel in stadt- und regionalverträglichem Umfang zulässig.“

Die im LEP Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom 12.07.2013<sup>2</sup> festgelegten Ziele der Landesplanung stehen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort nicht entgegen, da der Standort überwiegend in einem Allgemeinen Siedlungsbereich liegt. Nach der 4. Regionalplanänderung ist gemäß neuem Ziel 14 hier ausnahmsweise ein großflächiger Lebensmittelmarkt zulässig, der der Nahversorgung der westlichen Ortsteile der Stadt Werl dient.

#### **2. Flächennutzungsplan**

Die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan ist die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP). Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werl wird der Teilbereich des Gewerbegebiets Büderich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel Möbel mit der max. Verkaufsfläche von 69.000 m<sup>2</sup> gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden (84. Änderung des FNP). Dabei tritt neben das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Möbel“ mit 67.500 m<sup>2</sup> VK ein zweites Sondergebiet mit dem Nutzungszweck Großflächiger Einzelhandel „Nahversorgung“ und einer VK von 1.500 m<sup>2</sup> entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Sondergebietsausweisung. Die bisherige Gesamtverkaufsfläche bleibt dabei konstant.

#### **3. Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans VI „Werl“<sup>3</sup>.

Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

---

<sup>2</sup> Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen - Landesplanungsbehörde – 12.07.2013

<sup>3</sup> Kreis Soest o.J.

#### 4. UVP-Pflicht

Für Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 4 BauGB Umweltprüfungen durchzuführen. Zum rechtskräftigen Bebauungsplan 107 wurde bereits 2011 eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. Die wesentlichen Ergebnisse dieses Umweltberichts sind im Teil IX (Umweltbericht) dieser Begründung zusammengefasst; dort wird auch auf mögliche Auswirkungen des neu geplanten Nahversorgers hingewiesen.

### IV. Bestandsbeschreibung

#### 1. Städtebauliche Situation



Abb. 3: Luftbild (© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw)

Die großvolumige Bebauung des Gewerbe- und Industriegebiets Buderich hebt sich deutlich von der überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen geprägten Umgebung des Plangebiets ab. Neben den Hochspannungsleitungen, die die Freiflächen nördlich des Plangebiets zerschneiden, ist als auffälligstes bauliches Element im Gewerbe- bzw. Industriegebiet Buderich das ca. 16 m hohe und weithin sichtbare Hauptgebäude der Fa. Möbel Turflon zu nennen. Aus nordwestlicher Richtung ergibt sich durch das nach Norden ansteigende Gelände eine uneingeschränkte Sicht auf das Möbelhaus. Das ebenfalls etwa 16 m hohe Hochregallager der Fa. Möbel Turflon nördlich des Möbelhaupthauses bildet aufgrund der farblichen Gestaltung und Gebäudehöhe mit dem Hauptgebäude ein bauliches Ensemble. Anpflanzungen auf dem Grundstück des Hochregallagers beschränken die Sicht auf das Lager von Nordwesten. Östlich des Möbelhauses wurde in den ver-

gangenen Jahren plangemäß die Parkplatzflächen des Möbelhauses angelegt, die vom Kreisverkehr aus erschlossen werden, der den Anschluss der K 18 n an die Budberger Straße bildet.

Folgende Nutzungen gliedern das Plangebiet:

- Der nördlichste Teilbereich des Plangebiets ist eine landwirtschaftliche Fläche
- Südlich an diese Fläche grenzt der einschließlich der Böschungskanten ca. 6 m breite Spaulgraben
- Südlich des Spaulgrabens erstreckt sich das Möbelhaus Turflon mit LKW-Anlieferung und überdachtem Parkplatz
- Östlich des Möbelhauses erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, von denen der nördliche Teil heute für den Parkplatz genutzt wird
- Am östlichen Rand des Plangebiets stehen an der Budberger Straße zwei Einfamilienhäuser mit Gärten und Wiesenflächen.

Während westlich des Möbelhauses der dörflich strukturierte Siedlungsbereich Holtums liegt, der sich in die umgebende Freiflächenstruktur einfügt, trennt im Osten die Kreisstraße K 18 das Plangebiet von dem östlich angrenzenden Freiraum mit landwirtschaftlichen Flächen. Im Süden grenzt ebenfalls eine landwirtschaftliche Fläche an.

Im Gebiet des geplanten Lebensmittelmarkts befindet sich heute eine Grünlandfläche/Wiese. Im Osten stehen entlang der Budberger Straße mehrere Fahnenmasten des Möbelhauses.

## 2. Verkehr

Die Erschließung des Möbelhauses erfolgt über die Zufahrt vom Kreisverkehr am östlichen Rand, der am Kreuzungspunkt der neuen Kreisstraße K 18n mit der Budberger Straße errichtet wurde. Zwischen der östlichen Zufahrt am Kreisverkehr und dem neuen Eingang des Möbelhauses liegt ein neuer Parkplatz mit insgesamt 554 Stellplätzen. Der nordwestliche Bereich des Plangebiets ist über das Grundstück des Möbelhauses, die Brücke über den Spaulgraben und die Zufahrt zum Hochregallager zu erreichen.

Die Budberger Straße (K 18) bildet neben der nach Süden zur Budericher Bundesstraße (B1) orientierten K 18n die zweite Hauptanbindung für das Plangebiet nach Norden, da sie eine Anbindung an die im Norden gelegene Anschlussstelle Werl-Sönnern der BAB 445 insbesondere für den LKW-Verkehr herstellt. Die Ortsdurchfahrt von Buderich ist für den LKW-Verkehr gesperrt.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die K 18n wurde eine Verkehrsprognose unter Berücksichtigung der Erweiterung des Möbelhauses Turflon erstellt (IGS 2004). Dabei wurde für die Verkehrsentwicklung bis 2020 von einem in Werl leicht ansteigenden Verkehrsaufkommen ausgegangen, das überlagert wird von den örtlichen Verkehren zu einem neuen Wohngebiet mit 500 EW und einer Steigerung des Kunden- und Lkw-Verkehrs des Möbelhauses.

Nach Auskunft des Straßenbaulastträgers wird die K 18n seit ihrer Inbetriebnahme 2013 wie erwartet angenommen, der Ortskern Buderich wird entlastet. Neue Verkehrszählungen liegen zur K 18n nicht vor<sup>4</sup>.

Für einen Nahversorger in einem ländlich geprägten Gebiet ist es von großer Bedeutung, dass der Lebensmittelmarkt fußläufig und insbesondere auch mit dem Fahrrad gut erreichbar ist. Für Fußgänger und Radfahrer liegt an der Ostseite der Budberger Straße ein Rad- und Gehweg, von dem aus der Eingang des Marktes etwa 50 m entfernt ist.

Auch die ÖPNV-Anbindung im Einzugsbereich ist wichtig für die Nahversorgung. Die ÖPNV Buslinien 623 und 546 verbinden heute die drei Ortsteile Buderich, Budberg und

---

<sup>4</sup> mdl. Fr. Langehans, Kreis Soest am 20.04.2016

Holtum miteinander. Zur zukünftigen Optimierung der ÖPNV-Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes ist beabsichtigt, die Linienführung der Buslinie teilweise zu verändern und einen neuen Haltepunkt am Standort des Nahversorgers einzurichten. Die Verkehrsgesellschaft wird eine TaxiBuslinie T 3 einrichten; dazu erhält der StadtBus C 3 „Bahnhof – Büderich – Holtum“ eine Ergänzung um den TaxiBus T 3 mit zusätzlichen Haltepunkten am Lebensmittelmarkt und 2 Haltestellen in Budberg. Der Taxibus fährt nach vorgegebenen Fahrplan (werktags stündlich wie der StadtBus) und muss vom Nutzer eine halbe Stunde vor Abfahrtszeit angerufen werden.

Der Nahversorger ist über zwei Zufahrten erreichbar:

- Eine südliche direkte Zufahrt von der Budberger Straße, die v.a. für Bewohner von Büderich den kürzesten Zugang bietet, und
- eine zweite Zufahrt vom Prozessionsweg im Westen, die v.a. für Anwohner von Holtum der kürzeste Weg darstellt.
- Außerdem ist der Lebensmittelmarkt über die Stellplatzanlage des Möbelhauses Turflon erreichbar.

Die Lkw-Anlieferung erfolgt vom Prozessionsweg im Westen. Dem Lebensmittelmarkt werden ca. 100 Stellplätze vor dem Eingang zugeordnet. Der Markt ist offen an den Parkplatz des Möbelhauses angegliedert.

### **3. Entwässerung**

Im Zuge der Errichtung des Gewerbegebiets Werl-Büderich sind Hauptwasser- und Hauptabwasserleitungen verlegt worden. Eine Hauptabwasserleitung verläuft innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets entlang des Prozessionsweges und der Straße "Zum Brauk".

Die Abwässer des Lebensmittelmarktes werden der Kläranlage in Werl zugeführt. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird teilweise auf dem Firmengelände versickert und teilweise (aus Fahrstreifen) einem Regenrückhaltebecken östlich der K 18 zugeleitet.

## **V. Städtebauliches Konzept**

### **1. Entwurfsbeschreibung**

Die überbaubare Sonderbaufläche des bestehenden Möbelhauses wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan nach Osten erweitert, die Nebenflächen für Stellplätze und ihre Erschließung werden an die Erweiterung angepasst. Bis auf kleine Grün- und Gewerbeflächen entlang des Spaulgrabens wurde der Großteil des Plangebiets als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel -Möbelhaus-“ festgesetzt. Die Verkaufsfläche wurde auf insgesamt 69.000 m<sup>2</sup> begrenzt, der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente wurde auf das tatsächlich vorhandene Maß von 3.050 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen wurden auf die neue Plankonzeption angepasst; als Ausgleichsmaßnahmen wurden Baum- und Gehölzpflanzungen vorgesehen, Teilflächen an den Rändern wurden als Mähwiese bzw. Sukzessionsfläche geplant.

Im Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wird die Zweckbestimmung geändert, indem für den Lebensmittelmarkt die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung-“ festgesetzt wird. Dessen Verkaufsfläche wird auf 1.500 m<sup>2</sup> begrenzt, für den Lebensmittelmarkt ist ein handelsübliches Sortiment der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke) für den Einzugsbereich Büderich/Budberg/Holtum zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente (wie z.B. Zeitschriften, Schreibwaren, Kurzwaren, Haushaltswaren) werden auf einer untergeordneten Fläche zugelassen, um die Nahversorgung sinnvoll abzurunden.

In dem Sondergebiet wird mittels Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die den geplanten Baukörper und die Lkw-Anlieferzone umschließt. Die Grundflächen-

zahl wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 0,8 festgesetzt, und die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 1 begrenzt. Die im BPL Nr. 107 festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden auf die neue Plankonzeption angepasst, indem zur Budberger Straße hin gestaltete Rasenflächen und zum südlichen Graben Bäume und Sträucher vorgesehen werden sollen.

## **2. Auswirkungen des geplanten Nahversorgers**

### **2.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch die Errichtung des geplanten Lebensmittelmarkts sind die folgenden umweltbezogenen Auswirkungen erkennbar:

- Für das Vorhaben werden Grünland/Wiesen in Anspruch genommen. Erhebliche Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sind mangels Biotopstrukturen nicht zu erwarten.
- Es werden tlw. schutzwürdige Böden in Anspruch genommen.
- Bei einer Umsetzung des geplanten Vorhabens erhöht sich der Versiegelungsgrad, aufgrund der relativ geringen Größe der neu versiegelten Flächen von < 1 ha ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das kleinräumige Klima zu rechnen.
- Durch das Verkehrsaufkommen ist mit zusätzlichem Lärm und Schadstoffausstoß zu rechnen. Im weiteren Verfahren wird das Erfordernis eines Schallgutachtens ermittelt.

### **2.2 Städtebauliche Auswirkungen für den Einzelhandel**

Die BBE Handelsberatung GmbH hat in ihrem Gutachten aus dem Jahr 2012 die wirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens Lebensmittelmarkt und die Einschätzung der Tragfähigkeit für den Standort beschrieben.

Die Lage an der neuen Umgehungsstraße K 18n bedingt eine gute Ausgangslage des Standorts. Im Zusammenwirken mit der Ausstrahlungskraft des benachbarten Möbelhauses Turflon können für diesen Standort auch in geringem Maß Kopplungseffekte von Streukunden, d.h. Kunden aus einem räumlich erweiterten Bereich, erwartet werden.

Für diesen Standort beträgt die Umsatzerwartung für einen Lebensmittelsupermarkt mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche rund 5,0 Mio. Euro. Davon entfallen ca. 0,9 Mio. Euro auf Umsätze mit Kunden von außerhalb des Einzugsbereiches, d.h. rund 80 % des Umsatzes werden mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich Büderich, Budberg und Holtum generiert, die Kaufkraftbindung beträgt hier max. 35 %. Trotz der räumlichen Nähe zum Möbelhaus Turflon ist nur eine geringe Kaufkraftbindung in den übrigen Werler Ortsteilen und sonstigen Wohnorten zu erwarten.

Der Gutachter schließt aufgrund der Nahversorgungsausstattung der Stadt Werl, der Leistungsfähigkeit der Betriebe und der Höhe der zu erwartenden Umverteilungseffekte betriebsschädigende Auswirkungen für die Wettbewerber in der Stadt Werl und im Umland aus, auch für den am stärksten betroffenen Standort Werl-West. Vielmehr ist seiner Auffassung nach ein Lebensmittelsupermarkt in Büderich als „Entlastungsstandort“ zu beurteilen. Es sind nach Aussage des Gutachters bei der Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmittelsupermarktes mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Büderich keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Es können auch städtebaulich negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Nachbargemeinden und deren Entwicklungsfähigkeit ausgeschlossen werden, denn ein Lebensmittelmarkt der geplanten Dimensionierung in Büderich kann voraussichtlich keine übergemeindliche Ausstrahlungskraft besitzen.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden 2016 durch eine Stellungnahme des Gutach-

ters Stadt + Handel<sup>5</sup> überprüft und ergänzt. In der zusammenfassenden Stellungnahme wird der Beitrag des Vorhabens zur Optimierung der Nahversorgung in den drei Ortsteilen bewertet und hierbei vor allem auf die wohnortnahe Versorgung des Standorts hingewiesen. Nach den Erkenntnissen des Gutachters sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Werl oder in Umlandkommunen wenig wahrscheinlich.

### **2.3 Auswirkungen auf den Verkehr**

Das Verkehrsaufkommen wird sich durch den Kundenverkehr des Lebensmittelmarkts kleinräumig erhöhen, dabei ist etwa von Bewegungshäufigkeiten von ca. 177 Kfz pro Stunde tagsüber auf dem Parkplatz eines Nahversorgers mit 1.500 m<sup>2</sup> VK auszugehen.

Das genannte Verkehrsaufkommen (Einkaufsverkehr) ist i.W. von Bewohnern der umliegenden Ortsteile Buderich, Budberg und Holtum geprägt, die auch bisher bereits Einkaufsfahrten zu weiter entfernten Lebensmittelläden unternehmen, weil kein Nahversorger in den Ortsteilen erreichbar ist. Am Standort sind zusätzliche Kundenverkehre hauptsächlich auf der Budberger Straße, im Gewerbe- und Industriegebiet (Prozessionsweg), in der Schlesienstraße sowie auf der K 18n zu erwarten. Lkw-Anlieferverkehre werden voraussichtlich auf der Budberger Straße, der K 18n bzw. auf dem Prozessionsweg zunehmen.

## **VI. Planinhalte**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet gliedert sich entsprechend der Art der baulichen Nutzung in zwei sonstige Sondergebiete und ein Gewerbegebiet.

1. Die Fläche nordöstlich des Spaulgrabens sowie südlich mit den bestehenden Gebäuden und den vorgesehenen Erweiterungen wird als sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 (3) 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Möbelhaus - festgesetzt. Die Gesamtverkaufsfläche darf 67.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dabei darf die Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel nicht mehr als 61.050 m<sup>2</sup>, die Verkaufsfläche für das Nebensortiment (nicht zentrenrelevant) 3.400 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment nicht mehr als 3.050 m<sup>2</sup> betragen. In dem Sondergebiet sind Serviceeinrichtungen wie gastronomischer Betrieb oder Kinderbetreuung zulässig.
2. Für die einzelnen Sortimentsgruppen der Nebensortimente und der zentrenrelevanten Randsortimente des Möbelhauses gelten die maximalen Obergrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert fort.
3. Die Fläche des geplanten Nahversorgers im Süden wird als Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 (3) 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Nahversorgung - festgesetzt. Die Verkaufsfläche darf 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, entsprechend der Empfehlung des Gutachters BBE 2012. Für den Vollsortimenter ist ein handelsübliches Sortiment der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke) zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente (wie z.B. Zeitschriften, Schreibwaren, Kurzwaren, Haushaltswaren) können ausnahmsweise auf einer untergeordneten Fläche

<sup>5</sup> Stadt + Handel 2016: Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Werl Buderich. Dortmund

che von max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden, um die Nahversorgung sinnvoll abzurunden.

4. Die Fläche im westlichen Teil nördlich des Spaulgrabens wird (wie im VEP Nr. 5) weiterhin als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt; sie dient der Aufnahme von Parkplätzen am Hochregallager.

## **1.2. Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

In dem sonstigen Sondergebiet Möbelhaus wird in Anlehnung an die Obergrenze gemäß § 17 (1) BauNVO die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Gemäß § 16 (3) BauNVO wird ergänzend eine Gebäudehöhe von 101,0 m NHN als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass kein Baukörper das Gelände um mehr als 18 m übersteigt.

In dem sonstigen Sondergebiet Nahversorgung wird in Anlehnung an die Obergrenze gemäß § 17 (1) BauNVO die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO ebenfalls mit 0,8 festgesetzt, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan. Damit wird zugleich der Bau von Stellplätzen und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 berücksichtigt. Gemäß § 20 i.V.m. § 16 (2) BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse anlagentypisch auf eines begrenzt.

## **1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

In den sonstigen Sondergebieten werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO die geplante Bebauung gesichert. Dabei wird durch Vermeidung einer Grenzlage die allseitige Umfahrbarkeit des Gebäudes, besonders die Feuerwehrumfahrt, ermöglicht.

Die Größe der überbaubaren Fläche des geplanten Lebensmittelmarkts orientiert sich an üblichen Marktgrößen mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup>; im Süden ist eine Anlieferungszone möglich.

## **1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Die Flächen, die der Erschließung dienen, sowie die Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch auf den Flächen für Nebenanlagen zulässig.

## **1.5. Verkehr, Ver- und Entsorgung, Wasserflächen**

### **1.5.1. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die verkehrliche Erschließung der sonstigen Sondergebiete erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt von dem geplanten Kreisverkehr an der Budberger Straße / K 18n, der im Plan als Verkehrsfläche festgesetzt ist.

### **1.5.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Wasser- und Stromversorgung des Plangebiets wird entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebiets zugunsten der Versorgungsträger (Stadtwerke Werl, Kommunalbetrieb Werl und Gelsenwasser AG) ein Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB festgesetzt. Für diese Flächen wird textlich festgelegt, dass sie von jeglicher Bebauung, An-

pflanzung und Einfriedung freizuhalten sind.

### 1.5.3. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der Spaulgraben wird als Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) 16 BauGB festgesetzt.

### 1.6. Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB) und zur Eingrünung werden Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Als bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 86 (1) 4 BauO NW i. V. m. § 9 (4) BauGB wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan textlich festgelegt, dass im Bereich des Sondergebiets Möbelhaus ein Pylon mit einer Werbeanlage mit einer max. Höhe von 120,00 m über NN zulässig ist.

## 3. Hinweise

### 3.1. Umgang mit Bodendenkmälern

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

### 3.2. Gutachten

Dem Bebauungsplan liegen folgende neuen Gutachten zugrunde, die beim Fachbereich III (Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt) der Stadt Werl eingesehen werden können:

- BBE Handelsberatung GmbH (2012): Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich. Auswirkungsanalyse. Köln.
- BKR Essen (2015): Raumverträglichkeitsstudie (RVS) zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich. Essen
- Stadt + Handel (2016): Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Werl Büderich. Dortmund

## VII. Städtebauliche Kenndaten

Fläche	ha	%
Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel -Möbelhaus-	12,71	81,1
• davon überbaubare Grundstücksfläche	6,84	53,82
Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel -Nahversorgung-	1,46	9,31
• davon überbaubare Grundstücksfläche	0,34	23,4
Gewerbefläche	0,54	3,5
Grünfläche	0,79	5,0
Wasserfläche	0,13	0,9
Verkehrsfläche	0,03	0,2
Geltungsbereich insgesamt	15,68	100

## VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werl wird der Planbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel –Möbelhaus- mit der max. Gesamtverkaufsfläche von 69.000 m<sup>2</sup> dargestellt. Zur Vorbereitung der geänderten Planung ist innerhalb des Sondergebiets ein großflächiger „Nahversorgung“ mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.

Die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

## IX. Umweltbericht

### 1. Einleitung

Für Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 4 BauGB Umweltprüfungen durchzuführen. Zum rechtskräftigen Bebauungsplan 107 wurde bereits 2011 eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. Die wesentlichen Ergebnisse dieses Umweltberichts sind im Folgenden zusammengefasst; in diesem Umweltbericht wird auch auf mögliche Auswirkungen des neu geplanten Nahversorgers hingewiesen.

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

Die Firma Turflon beabsichtigt, im Bereich südöstlich des bestehenden Möbelhauses in Werl-Büderich einen Nahversorger mit 1.500 m<sup>2</sup> VK anzusiedeln. Dabei soll das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Möbelhaus auf eine zulässige Verkaufsfläche von 67.500 m<sup>2</sup> begrenzt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet bereits den Anschluss des Möbelhauses an die planfestgestellte K 18n, von hier werden die Kunden direkt auf den neuen Parkplatz vor dem Eingang geleitet. Ferner sieht der Plan eine bauliche Erweiterung des Gebäudekomplexes Möbelhaus im Osten vor, wo mittlerweile der Eingang zum Möbelhaus liegt.

#### 1.2. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Das Plangebiet gliedert sich entsprechend der Art der baulichen Nutzung in zwei sonstige Sondergebiete und ein Gewerbegebiet.

- Die Fläche nordöstlich des Spaulgrabens sowie südlich mit den bestehenden Gebäuden und den vorgesehenen Erweiterungen wird als sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 (3) 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Möbelhaus – mit einer Verkaufsfläche von max. 67.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Die Fläche des geplanten Nahversorgers im Süden wird als Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 (3) 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Nahversorgung - festgesetzt. Die Verkaufsfläche darf 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Die Fläche im westlichen Teil nördlich des Spaulgrabens wird (wie im VEP Nr. 5) weiterhin als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt; sie dient der Aufnahme von Parkplätzen am Hochregallager.

Der Spaulgraben wird als Wasserfläche, der begleitende Gehölzstreifen wird als Grünfläche festgesetzt.

## **2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen**

### **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.

#### Regionalplan (zugleich Landschaftsrahmenplan)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) stellte bis zur 4. Änderung 2016 das Gewerbe- und Industriegebiet Büderich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und das Möbelhaus Turflon als Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen (ASB-Z) dar. In Ziel 14 heißt es: „Der Möbelstandort in Werl-Büderich ist innerhalb des dargestellten ASB für zweckgebundene Nutzungen mit der Zweckbindung Möbelhaus in seinem Bestand zu sichern. Eine Erweiterung ist lediglich für das Kernsortiment Möbel in stadt- und regionalverträglichem Umfang zulässig.“ Nach der 4. Regionalplanänderung ist gemäß neuem Ziel 14 hier ausnahmsweise ein großflächiger Lebensmittelmarkt zulässig, der der Nahversorgung der westlichen Ortsteile der Stadt Werl dient.

#### Flächennutzungsplan

Die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan ist die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP). Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Werl wird der Teilbereich des Gewerbegebiets Büderich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel Möbel mit der max. Verkaufsfläche von 69.000 qm gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden (84. Änderung des FNP). Dabei tritt neben das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Möbel“ und 67.500 m<sup>2</sup> VK ein zweites Sondergebiet mit dem Nutzungszweck Großflächiger Einzelhandel „Nahversorgung“ und einer VK von 1.500 m<sup>2</sup> entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Sondergebietsausweisung. Die bisherige Gesamtverkaufsfläche bleibt damit konstant.

#### Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans VI „Werl“<sup>6</sup>.

Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

#### Baumschutzsatzung

Die Stadt Werl verfügt über keine Baumschutzsatzung.

#### Altlastenkataster

Im Plangebiet sind keine Altlasten verzeichnet.

#### Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

---

<sup>6</sup> Kreis Soest o.J.

### **3. Umweltauswirkungen, Planungsalternativen 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 zusammengefasst in Kapitel 3.2 dargestellt.

##### **3.1.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt**

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

Das Plangebiet wird überwiegend durch die gewerblichen Nutzungen geprägt und ist im Westen weitgehend überbaut bzw. durch Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen versiegelt. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen, jedoch fehlt ein Wegesystem. Insofern weist das Plangebiet weder Wohn- oder Aufenthaltsqualitäten noch Regenerationsmöglichkeiten auf. Der Standort des geplanten Nahversorgers hat keinerlei Erholungsqualität.

###### Verkehr

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurde eine Verkehrsprognose für die K 18n unter Berücksichtigung der Turflon-Erweiterung erstellt (IGS 2004). Dabei wird für die Verkehrsentwicklung bis 2020 von einem in Werl leicht ansteigenden Verkehrsaufkommen ausgegangen, das überlagert wird von den örtlichen Verkehren zu einem neuen Wohngebiet mit 500 EW und einer Steigerung des Kundenverkehrs bei Turflon von 45% bzw. des Lkw-Verkehrs um 30%.

Die Prognoseberechnung ergibt für das Jahr 2020 folgende veränderte Belastungen im örtlichen Straßennetz:

- Die K 18n nimmt tägliche Verkehre (DTV) von 3.140 – 3.260 Kfz auf.
- Auf der Budberger Straße südlich des Prozessionswegs nimmt der Verkehr von 4.256 auf 2.630 Kfz ab (- 38%).
- Auf der Budberger Straße nördlich des neuen Kreisverkehrs nimmt der Verkehr von 4.488 auf 4.528 Kfz zu (+1 %).
- In der Budericher Ortslage nimmt die DTV durchschnittlich um 34% ab.

Die prognostizierte Entwicklung mit dem erweiterten Möbelhaus und der K 18n ist heute bereits tendenziell eingetreten.

### Lärm

Es ist gemäß Gutachten IGS 2004 mit einer Zunahme des nutzungsbedingten Verkehrs um 30% (Lkw) bzw. 45% (Kundenverkehr) zu rechnen. Die vorhandene Verkehrsbelastung auf der Budericher Ortslage wird sich jedoch nach dem Bau der K 18n deutlich verringern (-34%), während auf der K 18n eine neue Verkehrsbelastung von < 3.260 Kfz entsteht. Der Schallgutachter hat dazu ausgeführt, es sei auf der K 18n nur im Bereich von 24-26 m außerhalb des Fahrbahnrandes mit einem Schallpegel von 59 dB (A) zu rechnen, in dem für Wohngebiete ein Anspruch auf Schallschutz abgeleitet werden kann.

Das Verkehrsaufkommen wird sich durch den Kundenverkehr des Lebensmittelmarkts kleinräumig erhöhen, dabei ist etwa von Bewegungshäufigkeiten von ca. 177 Kfz pro Stunde tagsüber auf dem Parkplatz eines Nahversorgers mit 1.500 m<sup>2</sup> VK auszugehen.

### Elektromagnetische Felder

Erhebliche Belastungen durch elektromagnetische Felder liegen im Plangebiet nicht vor.

### Ortsbild

In Bezug auf das Ortsbild werden durch den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen insbesondere entlang des Spaulgrabens die vorhandenen Strukturen nur geringfügig für die Überquerung verändert. Durch die Anpflanzung neuer Gehölze am Spaulgraben und im Bereich der Stellplatzanlagen kann eine gestalterische Einbindung der baulichen Anlagen in die umgebenden Freiflächen erreicht werden. Der Haupteingangsbereich wurde von der West- an die bezüglich des Ortsbildes weniger empfindliche Ostseite verlagert, die Zufahrt erfolgt jetzt von der K 18 im Osten des Plangebiets. Im Bereich des Parkplatzes ist für das Möbelhaus eine Werbeanlage auf einem Pylon zulässig, dessen Höhe sich an markanten Hochpunkten der Umgebung orientiert und deshalb auf eine max. Höhe von 120,00 m NHN begrenzt wird.

Der geplante Nahversorger hat im Vergleich zu den vorhandenen Großstrukturen am Standort keine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild.

## **3.1.2. Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

### Vegetation und Biotoptypen

Das Umfeld des Plangebiets wird nördlich, östlich und westlich durch landwirtschaftlich, überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Flächen geprägt. Unregelmäßig dichte Gehölz-/Baumreihen finden sich entlang der nördlich verlaufenden Bahnstrecke.

Der Planbereich mit dem bestehenden Möbelhaus, der südlich an den Spaulgraben angrenzt, ist stark versiegelt durch die großflächig bebauten Bereiche und Parkplatzflächen des Möbelhauses. Die Vegetationsstruktur beschränkt sich hier auf Zierpflanzungen mit Koniferen, vereinzelt Laubgehölzen, Bodendeckern und Scherrasen. An der südlichen Böschung des Spaulgrabens zum angrenzenden Möbelhaus hin erstreckt sich eine dichte Gehölzreihe, überwiegend aus heimischen Gehölzen (Hasel, Hainbuche, Feldahorn, Roter Hartriegel, Holunder), die in eine Baumhecke mit Feld- und Bergahorn, Salweide, Hainbuche, Linde, Stieleiche, Kiefer sowie in der Strauchschicht mit Rotem Hartriegel, Ahorn- und Hainbuchenaufwuchs, tlw. Holunder, übergeht.

Die bestehende Wohnbebauung an der K18 ist von gehölzreichen Gärten umgeben. Auf den angrenzenden Weiden befinden sich weitere Gehölzstrukturen überwiegend heimischer Arten, u.a. ein Einzelbaum (Stieleiche). Entlang des südlich verlaufenden Entwässerungsgrabens besteht ebenfalls eine dichte Gehölzreihe überwiegend heimischer Arten (Feldahorn, Liguster, Hasel, Hainbuche, Roter Hartriegel).

Die Bereiche nördlich des Spaulgrabens werden – bis auf die Flächen des Hochregallagers - ackerbaulich genutzt. Zum Spaulgraben hin gehen die Ackerflächen in nitrophile

Ackerrandstreifen über. Zwischen Graben und Ackerrand befindet sich hier ein unversiegelter, gras- und krautreicher Feldweg.

Eintragungen zu schützenswerten Biotopen gibt es im Biotopkataster NRW nicht.

Für den geplanten Nahversorger werden Grünland/Wiesen in Anspruch genommen. Erhebliche Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sind mangels Biotopstrukturen nicht zu erwarten.

### Fauna

Nach Auskunft des LANUV NRW<sup>7</sup> liegt das Untersuchungsgebiet im Messtischblatt 4413 „Werl“ in dem Quadranten 1. Die relevanten Lebensraumtypen des Standorts sind Kleingehölze, Gebüsche und Hecken (KIGehoeL) sowie Fettwiesen und -weiden (FettW).

Darin sind folgende planungsrelevante Arten mit einem potenziellen Hauptvorkommen genannt:

Zwergfledermaus, Feldlerche, Feldschwirl, Nachtigall, Neuntöter, Steinkauz, Turteltaube, Waldohreule, Wiesenpieper.

Im Rahmen einer faunistischen Kartierung (Ludescher 2010) wurde das Plangebiet und seine nähere Umgebung aufgenommen. Weder konnten streng geschützte noch besonders geschützte Arten auf dem Gelände nachgewiesen werden. Daher ergaben sich auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser planungsrelevanten Arten, also auch keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§§ 44 und 45 BNatSchG).

### Eingriffe und Ausgleich

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Eingriffe nach § 1a (3) BauGB durch Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

Wie sich die bisherige Bilanz durch den geplanten Nahversorger ändert, ist im weiteren Verfahren zu erfassen.

### **3.1.3. Schutzgut Boden**

Aus der im Untergrund oft kalkhaltigen Lössdecke haben sich überwiegend Parabraunerden, stellenweise pseudovergleyt, gebildet, die in den Niederungen in Gleyböden übergehen. Die Bodenkarte auf Grundlage der Bodenschätzung (LVA, 1962/55) zeigt für die un bebauten Bereiche des Plangebiets als Bodenart Auenböden (hier alluviale Ablagerungen, meist aus umgelagertem Lösslehm) sowie allgemein Gleyböden ebenfalls aus alluvialen Ablagerungen - umgelagertem Lösslehm).

Frühere Bodenproben im nördlichen Plangebiet zeigten Schluffböden mit geringen tonigen Beimengungen. Die Wasserdurchlässigkeit ist mit einem Kf-Wert zwischen  $1,4 \times 10^{-6}$  und  $1,2 \times 10^{-5}$  m/s als sehr gering zu bezeichnen. Für die un bebauten Bereiche des Plangebiets ist von ähnlichen Bodenverhältnissen auszugehen.

Durch die Errichtung des geplanten Lebensmittelmarkts erhöht sich der Versiegelungsgrad.

### Schutzwürdige Böden

Eine Beurteilung der Schutzwürdigkeit vorkommender Bodentypen erfolgt auf Grundlage der "Karte der schutzwürdigen Böden in NRW" (Geologischer Dienst NRW 2004). Die Bewertung erfolgt dabei nach den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes

---

<sup>7</sup> LANUV NRW 2014b

(BBodSchG); ausgewiesen sind die Flächen, auf denen Böden in besonderem Maße Leistungen im Naturhaushalt erfüllen. Bewertet werden die folgenden Bodenfunktionen:

- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,
- Biotopentwicklungspotenzial (Extremstandorte als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere),
- natürliche Bodenfruchtbarkeit / Regulations- und Pufferfunktion.

Die Bewertung erfolgt in den Abstufungen "besonders schutzwürdig" (3), "sehr schutzwürdig" (2), "schutzwürdig" (1), die verbleibenden Flächen erhalten die Zuordnung "keine Bewertung / Darstellung einer Schutzwürdigkeit" (0).



Abb. 4: Besonders schutzwürdige Gleyböden im Plangebiet

Im südöstlichen Plangebiet sind im östlichen Bereich Gleyböden betroffen. Es handelt sich dabei um kalkhaltige Böden aus Mudden oder Wiesenmergel mit Archivfunktion, die in die Stufe 3 „besonders schutzwürdig“ eingestuft werden. Der Erhalt dieser Flächen als Maßnahme zur Sicherung natur- und kulturgeschichtlich bedeutsamer Böden ist im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes unbedingt anzustreben.

Die betroffenen Flächen im Bereich des geplanten Nahversorgers stellen insgesamt einen kleinen Anteil des in der Karte der schutzwürdigen Böden dargestellten Gesamtkomplexes dar, der sich in Richtung Osten und Nordosten erstreckt.

#### Altlasten

Für eine Belastung der Böden durch Altlasten im Plangebiet bestehen keine Hinweise. In der Aufstellung "Erfassung von Altlasten im Kreis Soest" ist der Planbereich nicht aufgeführt.

### **3.1.4. Schutzgut Wasser**

#### Grundwasser

Genauere Angaben zur Grundwassersituation liegen nicht vor. Bei Sondierungen im Bereich des Hochregallagers wurde kein oberflächennahes Grundwasser festgestellt. Für den Planbereich ist somit ebenfalls davon auszugehen, dass der Flurabstand grundwasserführender Schichten über 3 m liegen wird.

In geringem Maße dürfte die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung < 1 ha herabgesetzt werden.

#### Oberflächengewässer

Der nördliche Planbereich ist von dem größeren Teil des Plangebiets durch den in West-Ost-Richtung verlaufenden Entwässerungsgraben, dem Spaulgraben, getrennt. Er fließt dem weiter östlich gelegenen Feldbach zu, der nach Nordosten zum Salzbach hin entwässert.

Südlich des geplanten Nahversorgers verläuft der Schellhornbach vom Haus Westrich über den südlichen Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Buderich und damit direkt südlich angrenzend an den Standort. Er wird durch das Vorhaben jedoch nicht verändert; evtl. erforderliche Pflanzmaßnahmen sollten die bachbegleitende Vegetation stärken.

Das von den Dachflächen sowie von den befestigten Straßen und Parkplätzen ablaufende Niederschlagswasser wird der städtischen Kanalisation zugeleitet. Die Beläge des Parkplatzes werden wasserdurchlässig ausgebildet.

### **3.1.5. Schutzgut Klima**

#### Lokalklima

Das Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk Münsterland zuzuordnen, der großräumig zum Klimabereich Nordwestdeutschland gehört. 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 dem Bebauungsplans zulässigen und realisierten baulichen Nutzungen, versiegelten Bereiche und Vegetationsbestände abgewandelt. Das Lokalklima der unbebauten und -versiegelten Flächen des Plangebietes ist typisierend dem Freilandklimatop zuzuordnen. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet und dem Gewerbe-/Industriegebiet dürfte sich insbesondere dämpfend auf die Windgeschwindigkeiten auswirken. Darüber hinaus ist kleinräumlich im Gewerbegebiet durch den hohen Versiegelungsgrad mit einer niedrigen Luftfeuchte und durch die industriellen Nutzungen mit vermehrten Schadstoffemissionen zu rechnen, die typischen Klimateigenschaften des Siedlungsraumes werden verstärkt. Aufgrund der relativ geringen Größe der neu versiegelten Flächen ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das kleinräumige Klima zu rechnen. Die Festlegung von Grünflächen und Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen können zu einer Verminderung der nachteiligen Auswirkungen beitragen.

Durch die Errichtung des geplanten Lebensmittelmarkts erhöht sich der Versiegelungsgrad, aufgrund der relativ geringen Größe der neu versiegelten Flächen von < 1 ha ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das kleinräumige Klima zu rechnen.

#### Lufthygiene

Für das Untersuchungsgebiet besteht weder ein Luftreinhalteplan noch ein Aktionsplan nach § 47 BImSchG. Die lufthygienische Situation ist als gering belastet einzustufen.

Durch die Planungen im Sondergebiet wird das Verkehrsaufkommen kleinräumig ansteigen. Diese Immissionen betreffen v.a. die K 18n und die Budberger Straße. Allerdings entspricht die gesamte Verkehrsbelastung hier etwa der einer städtischen Wohnsammelstraße, und das bei weitgehend freier Schadstoffausbreitung.

### **3.1.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Untersuchungsgebiet sind keine Denkmäler, sonstigen Objekte mit besonderer kultureller oder historischer Bedeutung sowie besonderen Sachgüter vorhanden. Von der Planung sind nur zwei Wohnhäuser betroffen, die bei Errichtung von Parkplätzen auch im nordöstlichen Bereich beseitigt werden. Der Eigentümer hat sich verpflichtet, Ersatzraum für die Mieter zu schaffen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der unterversorgte Raum von Büderich, Holtum und Budberg weiterhin unterversorgt bleiben, sofern nicht an anderer Stelle ein Nahversorger für die wetlichen Stadtteile errichtet würde. Die Einwohner der drei Ortsteile wären auch zukünftig auf ihr Auto oder den ÖPNV angewiesen, um einen Lebensmittelmarkt zu erreichen, wodurch zusätzliche und längere Fahrten erzeugt werden.

Dann würden voraussichtlich nur die rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzten Baumaßnahmen des Möbelhauses umgesetzt; eine Kompensation der Baumaßnahmen ist bereits im Plan enthalten.

### **3.3. Prüfung von Planungsalternativen, anderweitige Planungsmöglichkeiten**

2012 wurde von der Stadt Werl ein Vergleich von vier Nahversorgungsstandorten im Raum Büderich erstellt. Zur Beschlussfassung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 26.11.2013 wurde von der Verwaltung ein erweiterter Standortvergleich von sieben Flächen im gleichen Raum Büderich vorgenommen, daraufhin wurde der jetzige Standort am Kreisverkehr für den geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt beschlossen.

Im Rahmen der beantragten Änderung des Regionalplans wurde im Januar 2015 eine Raumverträglichkeitsstudie (RVS) zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich erstellt. Diese widmete sich ebenfalls dem Vergleich von 7 Standorten im Raum Büderich, wozu ein ausführlicher Umweltbericht erstellt wurde. Die RVS kam zum Schluss, dass der Standort 1 (Turflon) nur hinsichtlich der regionalplanerischen Genehmigungsfähigkeit schlecht abschneidet, aber sonst die geringsten negativen Auswirkungen auf Raumordnung, Städtebau und Umwelt aufweist. Auf Grund dessen wurde 2016 der Regionalplan so geändert, dass die regionalplanerische Genehmigungsfähigkeit hergestellt wurde.

### **3.4. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen durch den geplanten Nahversorger**

Das Verkehrsaufkommen erhöht sich kleinräumig, die verkehrlichen Immissionen werden – v.a. durch die K 18n – wesentlich verändert, mit Be- und Entlastungswirkungen.

Es werden teilweise noch naturnahe Böden versiegelt, mehr Niederschlagswasser gelangt in die Kanalisation.

### **3.5. Zusätzliche Angaben**

#### **3.5.1 Methodik**

*(wird ergänzt)*

### 3.5.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Zu Schutzgütern wie Klima und zu Immissionen liegen keine detaillierten stadtweiten Grundlagen vor.

### 3.5.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring)

#### Generelles

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. (Umwelt-) Behörden sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern ihnen Erkenntnisse über Umweltauswirkungen bei der Durchführung vorliegen.

Gemäß dieser Zielsetzung konzentrieren sich Überwachungsmaßnahmen auf ausgewählte erhebliche Umweltauswirkungen und/oder Prognoseunsicherheiten wie z.B. Entwicklung des Verkehrsaufkommens. Eine Verknüpfung des einzelfallbezogenen Monitorings mit Elementen der „allgemeinen“ Umweltbeobachtung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB (z.B. gesamtäumliche, umweltrelevante Entwicklung in den Bereichen von Boden, Wasser, Luft und Lärm) ist sinnvoll, um Einzelfallüberwachungen zu entlasten.

#### Monitoringkonzept

- Um vorsorglich unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt für den Fall, dass bisher nicht absehbare Bodendenkmale oder Bodenverunreinigungen auftreten sollten.
- Die Durchführung der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Erteilung von Baugenehmigungen zu überprüfen.
- 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.

### 3.6. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Zu der Planung des Nahversorgers sind zusammenfassend folgende Auswirkungen zu erwarten:

<b>Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	<b>Umweltzustand</b> (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe a BauGB)	<b>Wirkungen der Planung</b> (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe b BauGB)	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen</b> (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe c BauGB)
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überwiegend gewerbliche Nutzungen</li> <li>• Einsehbarkeit von drei Seiten</li> <li>• Keine Aufenthalts- oder Erholungseignung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsaufkommen wird kleinräumlich erhöht, aber kürzere Wege zur Nahversorgung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mangels Nachbarschaft keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich</li> <li>• Pflanzungen zur Ortsbildgestaltung</li> </ul>
Landschaft, Tiere und Pflanzen, Biologische	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine schützenswerte Biotope und Arten</li> <li>• Landschaftsbild vorbelastet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsbild wird tlw. verändert</li> <li>• Eingriffe umfassen i.W. die Überbauung und</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgleich durch Baum- und Gehölzpflanzungen</li> </ul>

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)
Vielfalt		Versiegelung • Keine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten	
Boden, Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gleye mit geringer Wasserdurchlässigkeit</li> <li>• Tlw. schutzwürdige Böden</li> <li>• Schellhornbach südlich des Plangebiets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es werden Böden versiegelt</li> <li>• Tlw. Eingriffe in schutzwürdige Böden</li> <li>• mehr Niederschlagswasser gelangt in die Kanalisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wasserdurchlässige Beläge auf dem Parkplatz</li> <li>• Erhaltung schutzwürdiger Böden im Bereich der Stellplätze</li> </ul>
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokalklima der unbebauten Flächen entspricht dem Freilandklimatop</li> <li>• lufthygienische Situation ist gering belastet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelung und Erwärmung nehmen zu</li> <li>• Kleinräumige Verkehrsimmissionen, aber keine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünungsmaßnahmen mildern die Auswirkungen</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Denkmäler, sonstige Objekte mit besonderer kultureller oder historischer Bedeutung</li> </ul>		

Bearbeitet: Essen, den 14.02.2017

BKR Essen

gez. Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Aufgestellt: Wallfahrtsstadt Werl

Fachbereich III Planen, Bauen, Umwelt

Werl, den ....

Pöpsel, Fachbereichsleiter

Bebauungsplan Nr. 122 „Werler Straße / Strangbach“ – Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

**Bebauungsplan Nr. 122 der Wallfahrtsstadt Werl „Werler Straße/Strangbach“  
Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 16.09.2016 bis 17.10.2016**

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

<b>Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
keine	keine

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplanentwurf ein Antwortschreiben gesandt.

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Behörde / Träger öffentlicher Belange</b>		<b>Schreiben vom:</b>	<b>Anregungen/ Bedenken</b>
1.	LWL – Archäologie für Westfalen		20.09.2016	ja
2.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 51 - Naturschutz	10.10.2016	ja
3.	Kreis Soest	Koordinierungsstelle Regionalentwicklung	14.10.2016	ja
4.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. Sicherheit und Ordnung	19.09.2016	nein
5.	Bezirksregierung Arnsberg	Immissionsschutzbehörde	21.09.2016	nein
6.	Gascade	Gastransport GmbH	23.09.2016	nein
7.	Unitymedia		23.09.2016	nein
8.	Lippeverband		25.09.2016	nein
9.	Stadt Hamm	Gesamtstädtische Planung und Stadtteilentwicklung	28.09.2016	nein
10.	Westnetz GmbH		29.09.2016	nein

Bebauungsplan Nr. 122 „Werler Straße / Strangbach“ – Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

11.	Gelsenwasser AG		29.09.2016	nein
12.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 33 - Landentwicklung / Agrarstruktur	30.09.2016	nein
13.	PLEdoc GmbH	Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung	30.09.2016	nein
14.	Evangelische Kirche von Westfalen	Baureferat	07.10.2016	nein
15.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 25 - Verkehr	10.10.2016	nein
16.	IHK Arnsberg		10.10.2016	nein

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von Nr. 4 bis Nr. 16 haben in ihrem Antwortschreiben weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.  
Es wird auf den Abdruck der Schreiben verzichtet.

Die Träger öffentlicher Belange von Nr. 17 bis Nr. 39 haben im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf kein Antwortschreiben gesandt.

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Behörde / Träger öffentlicher Belange</b>		<b>Schreiben vom:</b>	<b>Anregungen/ Bedenken</b>
17.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 35 Städtebau		
18.	BRS Busverkehr Ruhr-Sieg GmbH	RegioCenter Ruhr-Sieg		
19.	Verkehrsgesellschaft Breitenbach GmbH & Co. KG			
20.	Deutsche Telekom Technik GmbH	TI NL West PuB 4L Meschede		
21.	Einzelhandelsverband	für das südöstl. Westfalen		
22.	Freiwillige Feuerwehr	(Beauftragter für Brandschutz)		
23.	Gemeindeverband	Kath. Kirchengemeinden Hellweg		
24.	Gewässerschutzbeauftragter der Wallfahrtsstadt Werl	und Betriebsleitung KBW		

Bebauungsplan Nr. 122 „Werler Straße / Strangbach“ – Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

25.	Geologischer Dienst	Landesbetrieb		
26.	Handwerkskammer Dortmund			
27.	Kreispolizeibehörde	Direktion Verkehr Führungsstelle		
28.	Landesbetrieb Straßenbau NRW	Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift		
29.	Regionalverkehr	Ruhr-Lippe GmbH		
30.	Stadtwerke Werl			
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. 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		
39.	Karl-Wilhelm Westervoß	Ortsvorsteher Hilbeck		

<b>Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gem. § 4 (2) BauGB</b>	<b>Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl</b>
<p><b>1) LWL Archäologie für Westfalen</b> Schreiben vom 20.09.2016</p> <p>Ich verweise auf den Punkt „Denkmalschutz“ in Ihrer Begründung. Nähere Abstimmungen hierzu sind notwendig.</p>	<p>Notwendige Abstimmungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landschaftsverband Westfalen Lippe LWL-Archäologie für Westfalen – getroffen.</p>
<p><b>2) Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 51 – Naturschutz</b> Schreiben vom 10.10.2016</p> <p>Aus landschaftlicher Sicht nehme ich zu dem o.g. Vorhaben wie folgt Stellung: Der beplante Bereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl und ist dort als Dorfgebiet, Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche dargestellt. Grundlage für die Prüfung ist der eingereichte Entwurf zur Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122, mit dessen Inhalt ich grundsätzlich einverstanden bin.</p> <p>Die Wallfahrtsstadt Werl beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 122 „Werler Straße/ Strangbach“ im Stadtteil Hilbeck zur Ausweisung von Bauflächen für Bauten gem. § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO.</p> <p><b>Schutzgebiete</b></p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Der beplante Bereich befindet sich im baulichen Innenbereich und somit außerhalb der Festsetzungen des rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“. Schutzgebiete sowie geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft kommen weder innerhalb der B-Plangrenze, noch unmittelbar an sie angrenzend vor.

### **Eingriffsregelung**

Der Vorhabensbereich wird bereits durch vergangene, genehmigte städtebauliche Planungen, für die die Erfordernisse der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung bereits festgelegt wurden, überlagert (telefonische Auskunft Frau Reinck, Stadt Werl). Vor diesem Hintergrund wird der B-Plan Nr. 122 in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Eine erneute Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist hier somit nicht erforderlich. Es gilt jedoch zu beachten, dass der festgesetzte und zu erbringende Ausgleich bzw. Ersatz mit Umsetzung der Baumaßnahmen ebenfalls umgesetzt wird.

Kenntnisnahme

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Dieser Sachverhalt liegt hier vor. In Planverfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 4 des § 13 a BauGB auf die Regelung Bezug genommen. Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts BVerwG 4 BN 31.11; OVG 1 KN 356/07 greift die Regelung des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB auf und bestätigt das Nichterfordernis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wenn die Eingriffe bereits vor

<p><b>Artenschutz</b></p> <p>Unter Punkt 6.2 i.V.m. Punkt 8.2 wird bezüglich artenschutzrechtlicher Belange ausgeführt, dass durch die Umsetzung der Planung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Ein Argument hierfür ist die Einhaltung einer Bauzeitenregelung, die vorsieht, dass anfallende Gehölzarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden. Die Einhaltung dieser Bauzeitenregelung ist einzuhalten.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Ausführungen unter Punkt 6.2 sagen lediglich aus, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben nicht erfüllt werden. In den mir vorliegenden Unterlagen werden jedoch keine Angaben zum Vorkommen und der (potentiellen) Betroffenheit planungsrelevanter Arten gemacht. Das Vorhaben befindet sich im Quadrant 1 des Messtischblattes 4413 „Werl“, welches insgesamt 4 planungsrelevante Fledermausarten sowie 34 planungsrelevante Vogelarten auflistet.</p>	<p>der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.</p> <p>Als vorsorgliche Maßnahme für den Artenschutz wird auf der Planurkunde ein entsprechender Hinweis gegeben; auch ist der Hinweis unter Punkt 8.2 in der Begründung aufgeführt.</p> <p>Unter Punkt 6.2 der Begründung wird ausgeführt, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (Vorprüfung) vorgenommen wurde, deren Informationsquelle bezüglich vorkommender Arten das LINFOS (02.06.2010) darstellt. Das LINFOS wird neben dem FIS „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ in der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 als Fachinformationssystem für planungsrelevante Arten benannt. Es trifft konkret für den Planbereich und dessen Umkreis im 300-m-Radius Aussagen über das Vorkommen von Arten und die Betroffenheit schutzwürdiger Bereiche. Dabei nimmt es das Plangebiet in größerem Maßstab in den Blick als</p>
---	--

<p>Aufgrund der aktuellen Habitatausstattung sowie den bestehenden Vorbelastungen des B-Planbereichs sind in Bezug auf die 34 Vogelarten negative Auswirkungen nach überschlägiger Einschätzung durch die Planumsetzung unwahrscheinlich.</p> <p>Die beigefügte Karte zeigt insgesamt zwei Einzelbäume, die gem. § 9 Abs. 1 Nr.</p>	<p>das Fachinformationssystem FIS „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ zum Vorkommen und der potentiellen Betroffenheit planungsrelevanter Arten, dem der gesamte 1. Quadrant des Messtischblattes 4413 Werl zugrunde liegt. Die hier aufgeführten Arten sind insbesondere für eine Art-für-Art-Betrachtung zugrunde zu legen, die in Stufe II der Artenschutzprüfung (Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände) durchzuführen ist. Aufgrund der strukturarmen Habitatausstattung und dem Fehlen von Arten im vorliegenden Plangebiet ist die Artenschutzprüfung mit der Stufe I abgeschlossen.</p> <p>Sollten Habitat- oder Gebäudestrukturen verändert oder abgerissen werden, sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Vorsorglich befindet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde und in der Begründung (Kapitel 8.2).</p> <p>Diese Feststellung stimmt mit der der Stadt Werl überein (s.o.).</p>
---	--

25 Buchstabe b BauGB zu erhalten sind. Eine Luftbildauswertung des Bereichs nördlich des Schluchtweg zeigt einen vorhandenen Baum innerhalb der Baugrenze des B-Plans Nr. 122, der lt. Karte nicht unter den o.g. Paragraphen fällt. Daher wird davon ausgegangen, dass dieser Baum im Zuge der Planumsetzung gefällt werden soll. Im Hinblick auf die für das Messtischblatt gemeldeten Fledermausarten ist daher dafür Sorge zu tragen, dass vor der Fällung des Baumes eine Kontrolle auf Fledermausquartiere und ggf. auf einen Besatz durch Fledermäuse erfolgen muss.

Nach telefonischer Rücksprache mit der Stadt Werl (Auskunft Frau Reinck) ist nicht ausgeschlossen, dass die vorhandenen Gebäude südlich des Schluchtweg durch die Planumsetzung baulich verändert werden. Auch hier gilt es, vor der Durchführung möglicher An- bzw. Umbauten die vorhandenen Strukturen auf für Fledermäuse relevante Strukturen zu untersuchen.

Sollte im Zuge der Planumsetzung die Betroffenheit planungsrelevanter Arten im Raum stehen, ist die zuständige Landschaftsbehörde hierüber in Kenntnis zu setzen. Außerdem sind dann geeignete Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen mit dieser abzustimmen.

In der beigefügten Karte sind zu erhaltene Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB eingetragen. Auf diese Bäume sowie auf alle anderen

Innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 122 befindet sich kein Baum. Die Mutmaßung einer beabsichtigten Fällung ist somit gegenstandslos.

Sollten Gebäudestrukturen verändert oder abgerissen werden, sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Vorsorglich befindet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde und in der Begründung (Kapitel 8.2).

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Auslösen von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung der Planung unwahrscheinlich ist. Sollten dennoch Verbotstatbestände ausgelöst werden befindet sich vorsorglich ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde und in der Begründung (Kapitel 8.2).

<p>Gehölze, die im Zuge der Planumsetzung bestehen bleiben sollen sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.</p> <p><b>Fazit</b></p> <p>Unter der Beachtung der nachfolgend genannten Punkte stehen dem Vorhaben zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken entgegen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Jegliche Gehölzarbeiten müssen außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28./ 29. Februar stattfinden.</li><li>• Zum Schutz der nicht zu fällenden Gehölze sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.</li><li>• Der Baum innerhalb der Baugrenze nördlich des Schluchtweg ist vor seiner Fällung auf Fledermäuse zu überprüfen.</li><li>• Die Gebäude innerhalb der Baugrenze südlich des Schluchtweg sind vor einem möglichen Umbau auf Fledermäuse zu überprüfen.</li><li>• Alle Verdachtsfälle und Funde bezüglich der Betroffenheit planungsrelevanter Arten sind der zuständigen Landschaftsbehörde anzuzeigen.</li><li>• Die festgesetzten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind bei der Planumsetzung parallel zu erbringen.</li></ul> <p>Eine Durchschrift Ihres Bescheids erbitte ich für meine Akten.</p>	<p>Dieser Sachverhalt ist Regelungsgegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Entsprechender Hinweis ist auf der Planurkunde und in der Begründung gegeben.</p> <p>Regelung im Bauordnungsverfahren</p> <p>Hier ist kein Baum vorhanden.</p> <p>Regelung im Bauordnungsverfahren</p> <p>Entsprechender Hinweis ist auf der Planurkunde und in der Begründung gegeben.</p> <p>Die Eingriffsregelung greift hier nicht (s.o.).</p> <p>Regelung im Bauordnungsverfahren</p>
--	--

### **3) Kreis Soest - Koordinierungsstelle Regionalentwicklung**

Schreiben vom 14.10.2016

die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Die Untere Landschaftsbehörde gibt mit Verweis auf ihre landschaftsfachlichen Ausführungen in der Stellungnahme vom 04.08.2016 im Rahmen der vorgezogenen Träger-beteiligung noch folgende Hinweise:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 soll nunmehr im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB fortgeführt werden; damit kann nach den Vorgaben des Baugesetzbuches auf einen Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichs-bilanz verzichtet werden.

Die Beachtung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes wird hinsichtlich der Grünfläche für den vorhandenen Gehölzbestandes entlang des Gewässers und der Einzelbäume nach den Darstellungen in der Abwägung berücksichtigt und ist im Planentwurf dokumentiert.

Artenschutz:

In der ASP Stufe 1 wird festgestellt, dass die Planung im Ortsteil Hilbeck zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten führt. 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

Ein entsprechender Hinweis ist auf der

Bebauungsplan Nr. 122 „Werler Straße / Strangbach“ – Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

<p>Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.</p> <p>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> <p>Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Planurkunde sowie in der Begründung zum Bebauungsplan gegeben.</p> <p>Die Prüfpflicht vor bzw. bei Bauausführung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Vorsorglich ist ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde sowie in der Begründung zum Bebauungsplan gegeben.</p>
---	--

# 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), SGV. NRW. 2023, zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

§§ 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
- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
  - (2) Zulässig sind
    1. Wohngebäude,
    2. Geschäfts- und Bürogebäude,
    3. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup>, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    4. sonstige Gewerbebetriebe,
    5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zugelassen werden können gem. § 6 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO
  6. Gartenbaubetriebe.
- Nicht zulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO
  7. Tankstellen,
  8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.
- Ausnahmen gem. § 6 (3) sind i. V. m. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- 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 Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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 dem 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 vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Die Norm DIN 18915 ((Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) liegt bei der Stadtverwaltung Werl (Rathaus, Fachbereich III – Planen, Bauen und Umwelt) zur Einsichtnahme für jedermann bereit.
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 Bodendenkmalsubstanz erhalten hat. Vor Beginn der Planumsetzung bzw. im Vorfeld von Baumaßnahmen sollte das Plangebiet in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (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 dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (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. 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 06.09.2016 beschlossen worden.

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.09.2016 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.10.2016 gebeten.

Werl, den  
-----  
Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**  
Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.09.2016 die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 16.09.2016 bis 17.10.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 08.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den  
-----  
Bürgermeister

**ERNEUTE OFFENLEGUNG**  
Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am den Entwurf mit Begründung zur erneuten Auslegung und erneuten Einholung der Stellungnahmen gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und die Begründung haben gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit von bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Schreiben vom wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit einer Frist bis zum erneut eingeholt.

Werl, den  
-----  
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am die Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am 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.

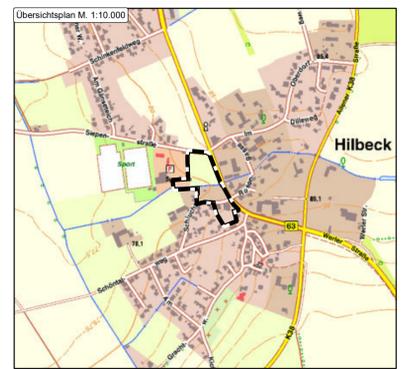
Werl, den  
-----  
Bürgermeister

**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

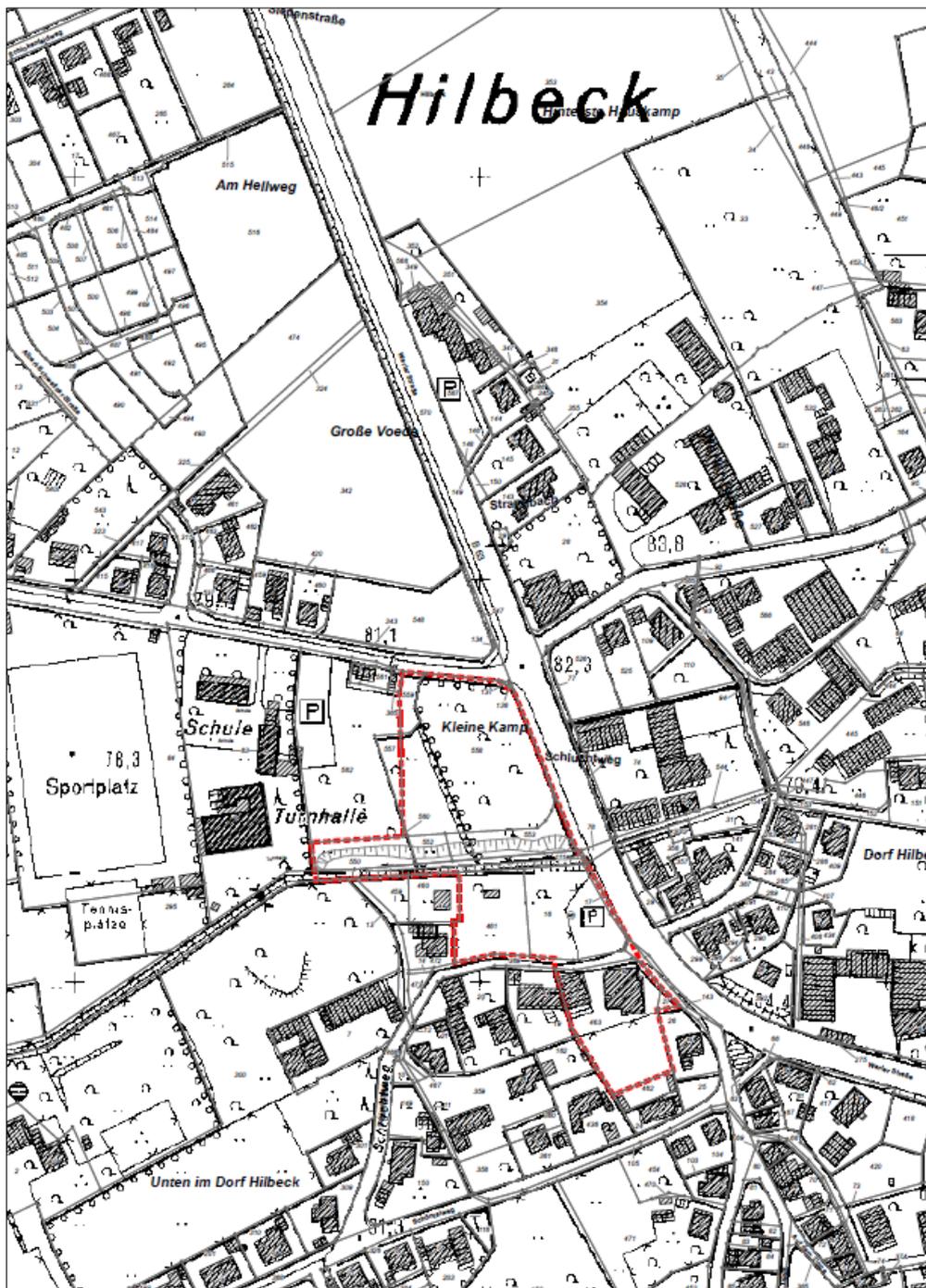
**Entwurf**  
Fachbereich III - Abt. 61 - Re/Schei/Ha  
Stand: Februar 2017



1:500

# BEGRÜNDUNG

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



## **BEGRÜNDUNG**

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

#### **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>3</b>
	2.1 Regionalplan	3
	2.2 Flächennutzungsplan	4
<b>3</b>	<b>Ausgangslage, Planungsziele und -inhalte</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>
	5.1 Verkehr	8
	5.2 Entwässerung	9
<b>6</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>9</b>
	6.1 Flächenbilanzierung	9
	6.2 Artenschutz	9
<b>7</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>11</b>
	7.1 Altlasten, Abfallwirtschaft/Bodenschutz	11
	7.2 Denkmalschutz	11
<b>8</b>	<b>Allgemeine Hinweise</b>	<b>13</b>
	8.1 Immissionsschutz	13
	8.2 Artenschutz	13
	8.3 Altlasten, Abfallwirtschaft/Bodenschutz	13
	8.4 Denkmalschutz	13

## BEGRÜNDUNG

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

# Begründung

## 1 Lage des Plangebietes

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

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

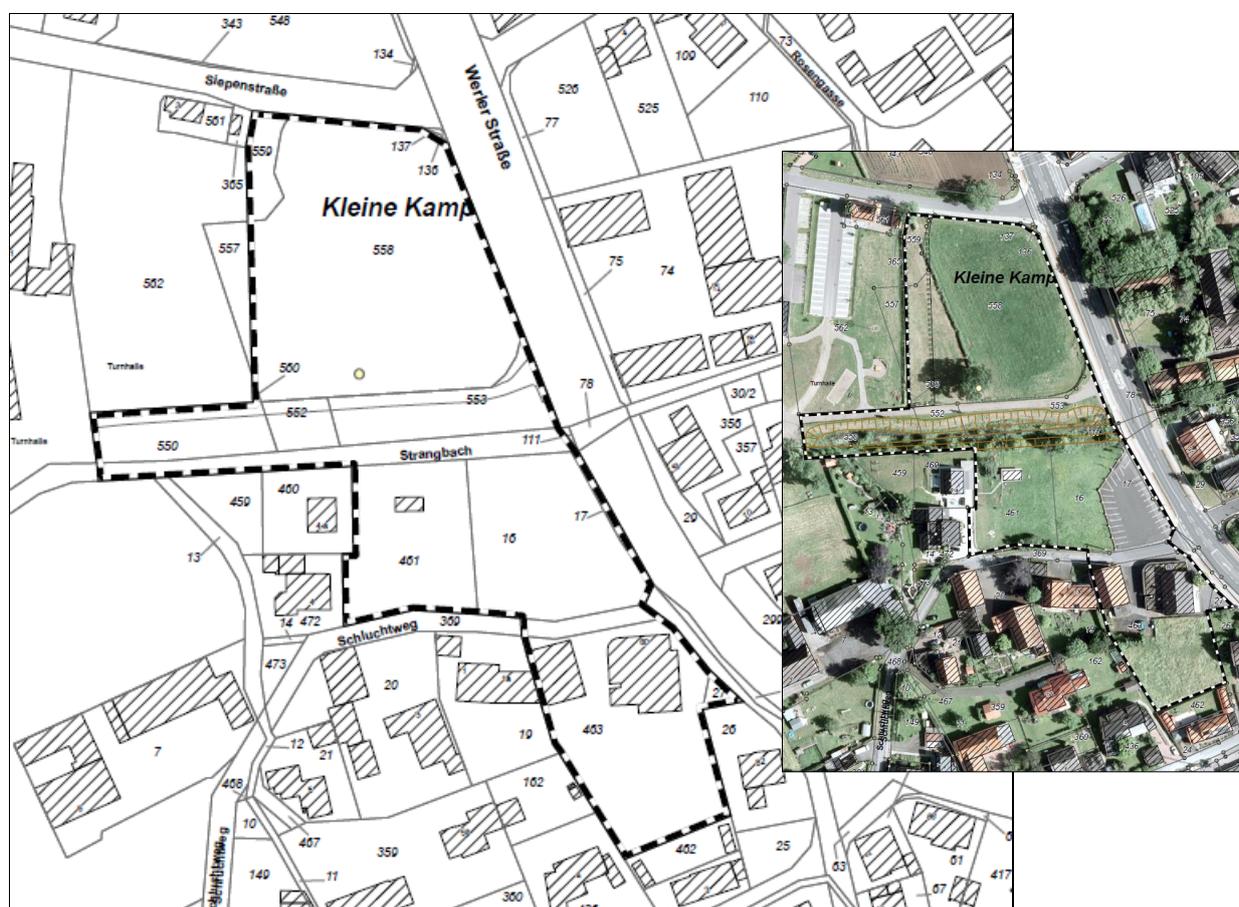


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122

## 2 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

### 2.1 Regionalplan

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

## BEGRÜNDUNG

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

## 2.2 Flächennutzungsplan

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

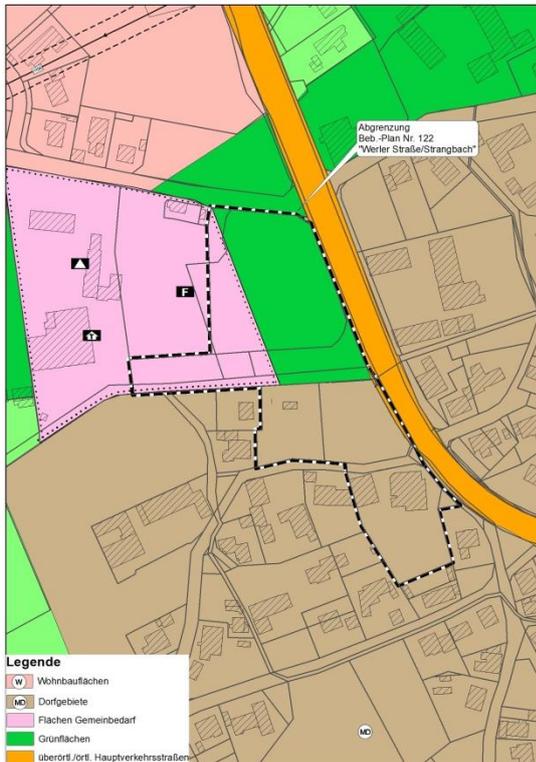


Abb. 2 Auszug aus dem FNP

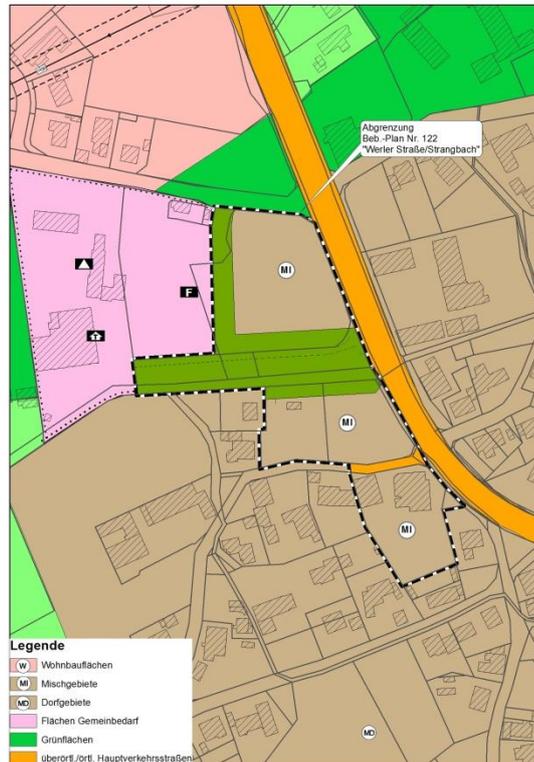


Abb. 3 Anpassung des FNP

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ werden Teile der Gemeinbedarfsfläche und der Grünfläche in ein Mischgebiet (MI) 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 4 ersichtlich ist, liegt das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hilbeck und ist aus planungsrechtlicher Sicht gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

## BEGRÜNDUNG

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

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 (s. Abb. 5).

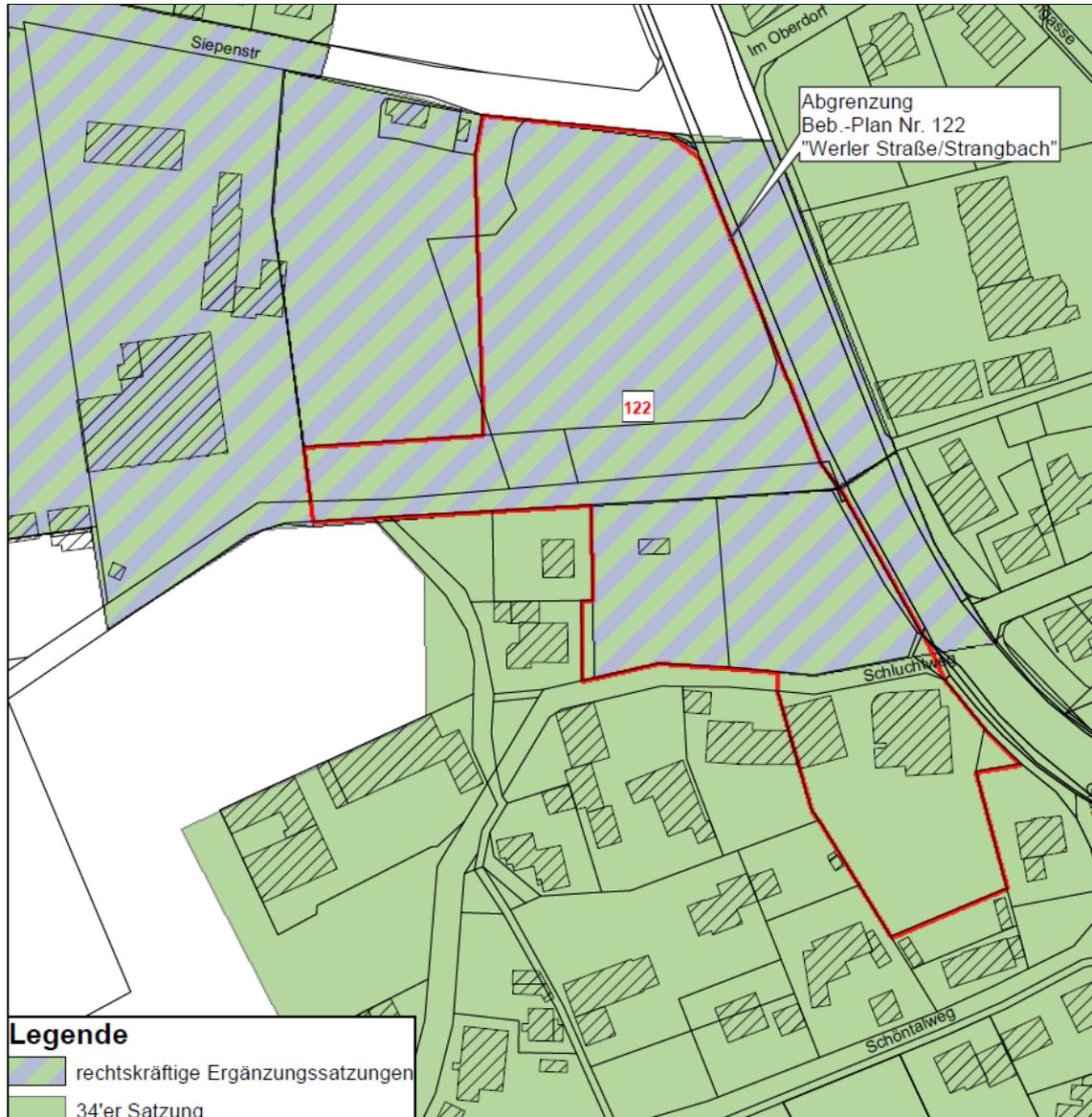


Abb. 4: Innenbereich

## BEGRÜNDUNG

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

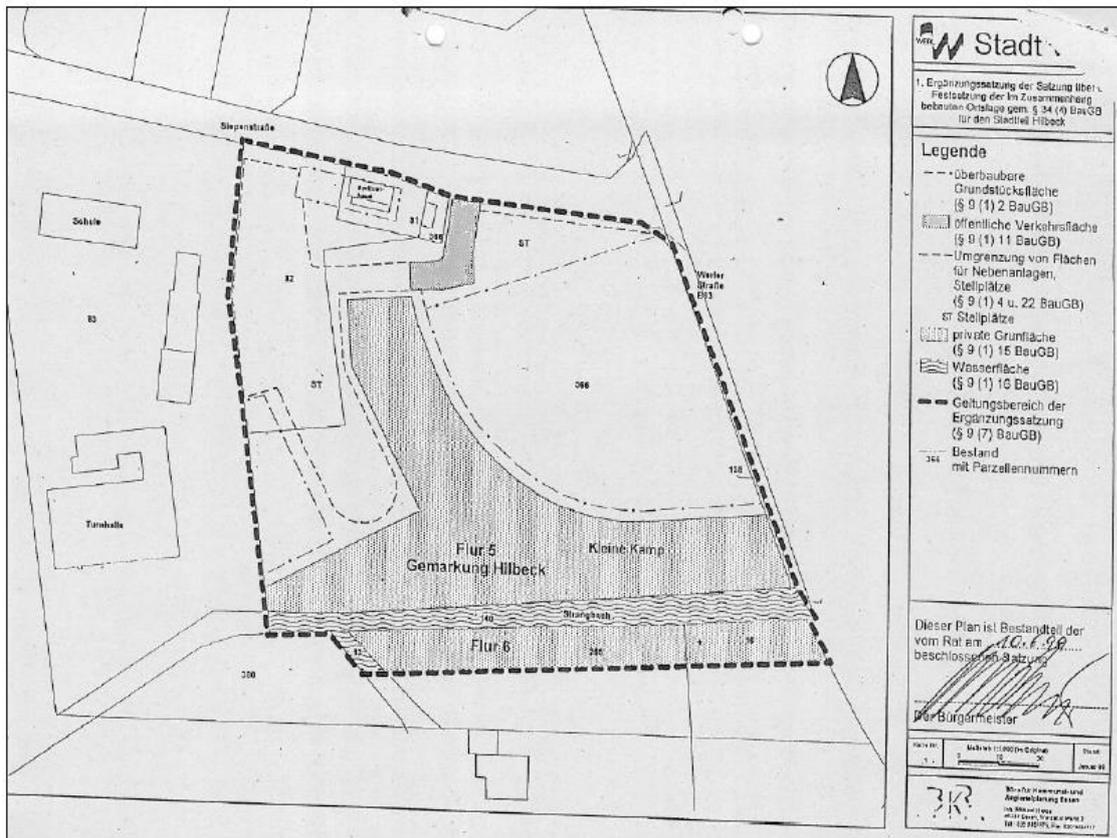


Abb. 5: Detailplan 1. Ergänzungssatzung

Aus der Kurzbegründung zur 1. Ergänzungssatzung geht hervor, dass Planungsanlass die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen und überbaubaren Flächen war 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 Siedenstraße mit einer Sparkassenfiliale, Wohnbebauung, Gemeinschaftshalle und einer Spiel- und Begegnungsfläche zu entwickeln. Weiterhin war die Ansiedlung eines kleinen Nahversorgungsmarktes angedacht.

Die Entwicklung der neuen Ortsmitte, die mit ihrer Scharnierlage den nördlichen und südlichen Siedlungsbereich Hilbecks verbindet, war bereits Gegenstand verschiedener bürgerschaftlicher Maßnahmen, insbesondere nach Gründung der Gruppe „Zukunft Hilbeck“ im Jahr 2008, die sich die Projektierung und Durchführung von Baumaßnahmen und gesellschaftlichen Einrichtungen im Sinne eines gemeinschaftlichen Dorflebens zur Aufgabe gestellt hat. Die mehrmalige erfolgreiche Teilnahme am Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ spiegelt die Früchte des bürgerschaftlichen Engagements in Hilbeck u.a. zur nachhaltigen Entwicklung der neuen Ortsmitte wider. U.a. wurden zwischenzeitlich die o.g. Spiel- und Begegnungsfläche, ein neuer Feuerwehrstützpunkt sowie die Umnutzung des ehemaligen Spritzenhauses zu einem Friseursalon umgesetzt.

Momentan herrscht für die neue Ortsmitte Hilbeck verstärkter Ansiedlungsdruck im Hinblick auf die Errichtung von Tankstellen. Durch den Bau einer Tankstelle würden die planerischen Ziele jedoch nicht unterstützt. 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.

## **BEGRÜNDUNG**

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

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.

#### Planinhalte

Der bestehende Grünbereich des Strangbaches und die vorhandenen Verkehrsflächen werden durch den Bebauungsplan gesichert. Des Weiteren ist entsprechend der verfolgten Planungsziele gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

#### Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup>, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Mit Blick auf die verfolgten Planungsziele und das in der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel Werl dargestellte Zentrenkonzept der Stadt (BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln, Sept. 2005, S. 52) werden großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen. Daher sind nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup> (z.B. Nachbarschaftsläden) zulässig.

Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6 werden i.V.m. § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen, soweit sie sich in den Ortskern integrieren und den Planungszielen nicht entgegenstehen.

Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sind i.V.m. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen gem. § 6 (3) sind i.V.m. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Tankstellen sind aufgrund ihres benötigten großen Flächenbedarfs und hohen Störpotenzials (z.B. starke Verkehrserzeugung) ausgeschlossen. Der Ausschluss wird mit deren städtebaulicher Unverträglichkeit begründet, weil sie sich nur schwer in das Dorf integrieren lassen und nicht dem Ziel, eine neue Ortsmitte zu schaffen, die die beiden Siedlungsbereiche Hilbecks miteinander verbindet, vereinbar sind.

Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten ergibt sich aus der Lage des Plangebietes im historischen Ortskern, der von Wohnbebauung sowie Gemeinschaftseinrichtungen geprägt ist sowie aus den beschriebenen Planungszielen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient dem Schutz der das Plangebiet umgebenden Wohnbebauung.

## **BEGRÜNDUNG**

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

### **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.

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde von der Bezirksregierung Arnsberg angeregt, anstelle eines Dorfgebietes (MD) ein Mischgebiet (MI) auszuweisen, insbesondere unter Berücksichtigung des tatsächlichen Gebietscharakters und der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele. Des Weiteren wurde empfohlen, aufgrund der Planungsziele zentrenrelevante Sortimenten zuzulassen, ggf. mit Verkaufsflächenobergrenze, um den zentralen Versorgungsbereich zu schützen.

Die Verwaltung ist den Anregungen gefolgt und hat den Planentwurf entsprechend geändert. In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 01.03.2017 wurde gem. § 4a (3) BauGB die erneute Auslegung des Planentwurfes mit Begründung sowie die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger beschlossen.

### **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.

## **BEGRÜNDUNG**

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

### 5.2 Entwässerung

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

Es ist erforderlich, das Niederschlagswasser vor Einleitung in den Strangbach in ein Regenklär- und Regenrückhaltebecken zu führen, da eine Direkteinleitung in den Strangbach wasserrechtlich nicht erlaubt ist.

## **6 Natur- und Landschaft**

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

### 6.1 Flächenbilanzierung

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

### 6.2 Artenschutz

Aufgrund europäischer Vorgaben erfolgte durch die Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im März 2010 eine Anpassung der nationalen Gesetzgebung zum Artenschutz. Im Rahmen einer nunmehr erforderlichen gesonderten artenschutzrechtlichen Betrachtung ist zu prüfen, ob im Plangebiet besonders oder streng geschützte bzw. planungsrelevante 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.

Zur Beurteilung der planungsrelevanten Arten wurde das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (<http://www.naturschutzinformationennrw.de/artenschutz/de/start>) des LANUV (Abfrage im Feb. 2017) zu den bislang bekannten Vorkommen ausgewertet. Hier wird für jeden Messtischblatt-Quadranten (MTB-Q) in Nordrhein-Westfalen eine aktuelle Liste aller im Bereich des MTB nach dem Jahr 1990 nachgewiesenen planungsrelevanten Arten angegeben. Die Abfrage erfolgte für den Messtischblatt-Quadranten 4413-1 „Werl“. Die nach dem FIS „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ zu erwartenden bzw. potentiell vorkommenden planungsrelevanten Tierarten sind in der Anlage 1 aufgeführt.

Nicht alle der aufgeführten Arten sind potentiell durch das Vorhaben gefährdet, da das Plangebiet bzw. Flächen im Umfeld nicht den Habitatansprüchen (z. B. Gewässer oder Wälder) entsprechen (s. Anlage 1, rechte Spalte, X). Ebenfalls ausgeschlossen werden können Brutvorkommen der Arten, die aufgrund der Nähe zur viel befahrenen Bundesstraße die entsprechenden Bereiche meiden.

Arten, denen das Plangebiet und der Wirkraum potentiell als Jagd- und Nahrungshabitat dienen könnten sind in der Anlage 1, rechte Spalte, mit N gekenn-

## **BEGRÜNDUNG**

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

zeichnet. Es ist jedoch von keiner Betroffenheit auszugehen, da das Plangebiet im Vergleich zum Flächenbedarf für Jagd- und Nahrungssuche sehr klein ist und genügend Raum zum Ausweichen in der Umgebung besteht.

Arten, die die Biotope im Plangebiet und den Wirkraum potentiell besiedeln könnten, sind nur vereinzelt vertreten (s. Anlage 1, rechte Spalte, L). Aufgrund der Strukturarmut und der Nähe zur vielbefahrenen Straße wird jedoch von keinem Vorkommen ausgegangen. Im Umfeld bestehen wesentlich bessere Habitatstrukturen. Nach den aktuell vorliegenden Erkenntnissen gibt es auch keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen dieser Arten im Bebauungsplangebiet.

#### artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I)

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. 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.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz der Fledermausarten Zwerg- und Breitflügelfledermaus keine Beseitigung der Gehölze außerhalb der Winterquartierszeit (von Oktober bis März) stattfinden soll, da sich Tagesverstecke und Paarungsquartiere dort befinden können. Gemäß § 39 (5) BNatSchG dürfen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September ohnehin keine Baumfällungen und keine Gehölzschnitte erfolgen.

Die Wahrscheinlichkeit, dass Winterquartiere der Breitflügelfledermaus in den Gehölzen vorhanden sein könnten, ist im Vergleich zu den übrigen Habitatnutzungen eher gering. Winterquartiere werden ab Oktober bezogen und im März wieder verlassen. In Bezug auf mögliche Gebäudeabbrüche wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass ein möglicher Abbruch von Gebäuden im Oktober abgeschlossen sein bzw. nicht über die Wintermonate erfolgen sollte.

## **BEGRÜNDUNG**

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

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

## BEGRÜNDUNG

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

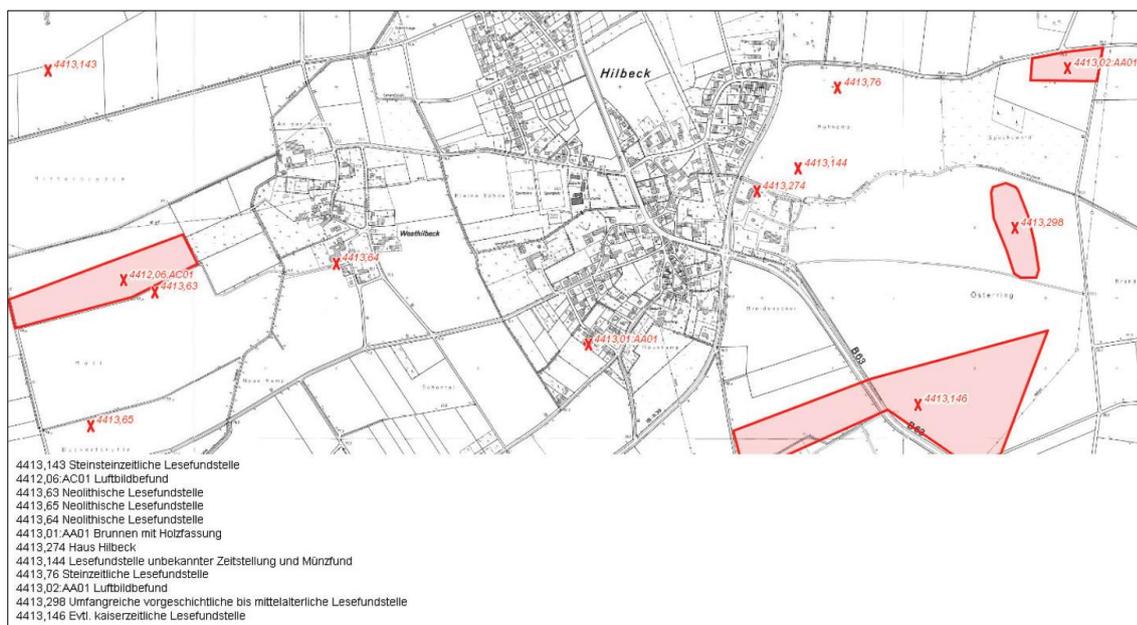


Abb. 6: Kartierung archäologischer Fundstellen  
(Quelle: LWL-Archäologie für Westfalen)

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 Gründen von Bedeutung. Aus diesen Gründen wurde geprüft, ob es in die Denkmalliste eingetragen wird. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass es sich nicht um ein Baudenkmal handelt und somit eine Eintragung in die Denkmalliste nicht angezeigt ist.

## **BEGRÜNDUNG**

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

## **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.

### **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 Spal-

## **BEGRÜNDUNG**

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

ten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

Werl, im Februar 2017

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt

Anlage 1

Planungsrelevante Arten

# Anlage 1

Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4413								
Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen Fließgewässer, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen Gebäude, Fettwiesen und -weiden								
<b>Fettwiesen und -weiden</b>		<b>Status</b>	<b>Erhaltungszustand in NRW (ATL)</b>	<b>FlieG</b>	<b>Gaert</b>	<b>Gebaeu</b>	<b>FettW</b>	<b>Plangebiets - funktion für Art</b>
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name							
<b>Säugetiere</b>								
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G-	(Na)	Na	FoRu!	Na	L
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	(Na)	FoRu	(Na)	N
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na		FoRu		N
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	(Na)	Na	FoRu!	(Na)	L
<b>Vögel</b>								
Accipiter gentilis	Habicht	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G-		Na		(Na)	N
Accipiter nisus	Sperber	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		Na		(Na)	N
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	FoRu				X
Alauda arvensis	Feldlerche	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-				FoRu!	X

Alcedo atthis	Eisvogel	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	FoRu!	(Na)			N
Anthus pratensis	Wiesenpieper	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S				FoRu	X
Asio otus	Waldohreule	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		Na		(Na)	N
Athene noctua	Steinkauz	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G-		(FoRu)	FoRu!	Na	N
Buteo buteo	Mäusebussard	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G				Na	N
Charadrius morinellus	Mornellregenpfeifer	'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	S				(Ru), (Na)	X
Circus aeruginosus	Rohrweihe	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na				N
Circus pygargus	Wiesenweihe	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S				Na	N
Coturnix coturnix	Wachtel	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U				(FoRu)	X
Crex crex	Wachtelkönig	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	(FoRu)			(FoRu)	X
Cuculus canorus	Kuckuck	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-		(Na)		(Na)	N
Delichon urbica	Mehlschwalbe	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(Na)	Na	FoRu!	(Na)	L
Dryobates minor	Kleinspecht	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		Na		(Na)	X
Falco subbuteo	Baumfalke	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na				N
Falco tinnunculus	Turmfalke	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		Na	FoRu!	Na	L

Hirundo rustica	Rauchschwalbe	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(Na)	Na	FoRu!	Na	L
Lanius collurio	Neuntöter	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U				(Na)	X
Locustella naevia	Feldschwirl	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(FoRu)			(FoRu)	X
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)	FoRu			X
Passer montanus	Feldsperling	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		Na	FoRu	Na	L
Perdix perdix	Rebhuhn	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S		(FoRu)		FoRu	X
Pernis apivorus	Wespenbussard	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U				(Na)	N
Rallus aquaticus	Wasserralle	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(FoRu)				X
Streptopelia turtur	Turteltaube	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S		(Na)		(Na)	X
Strix aluco	Waldkauz	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		Na	FoRu!	(Na)	N
Tyto alba	Schleiereule	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		Na	FoRu!	Na	N
Vanellus vanellus	Kiebitz	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-				FoRu	X

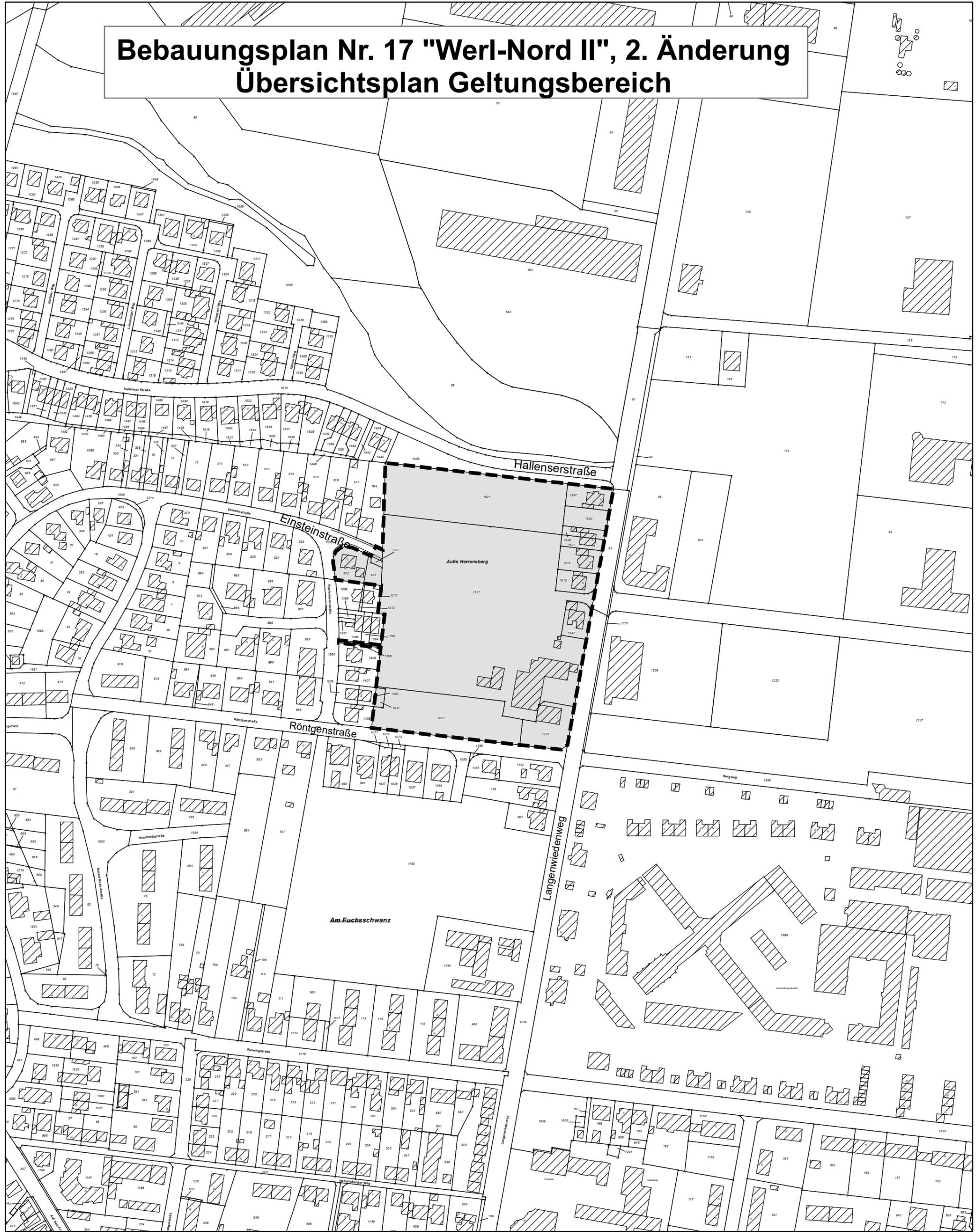
Lebensstätten-Kategorien

- FoRu - Fortpflanzung- und Ruhestätte (Vorkommen im Lebensraum)
- FoRu! - Fortpflanzung- und Ruhestätte (Hauptvorkommen im Lebensraum)
- (FoRu) - Fortpflanzung- und Ruhestätte (potenzielles Vorkommen im Lebensraum)
- Ru - Ruhestätte (Vorkommen im Lebensraum)
- Ru! - Ruhestätte (Hauptvorkommen im Lebensraum)
- (Ru) - Ruhestätte (potenzielles Vorkommen im Lebensraum)
- Na - Nahrungshabitat (Vorkommen im Lebensraum)
- (Na) - Nahrungshabitat (potenzielles Vorkommen im Lebensraum)
- Pfl - Pflanzenstandort (Vorkommen im Lebensraum)
- Pfl! - Pflanzenstandort (Hauptvorkommen im Lebensraum)

L =  
Lebensraum  
(potentiell)  
N = Nahrungs-  
suche  
(potentiell)  
x = kein  
Lebensraum

# Bebauungsplan Nr. 17 "Werl-Nord II", 2. Änderung

## Übersichtsplan Geltungsbereich



Wallfahrtsstadt Werl  
Bebauungsplan Nr. 17 "Werl-Nord II"  
2. Änderung

Wallfahrtsstadt  
**Werl**

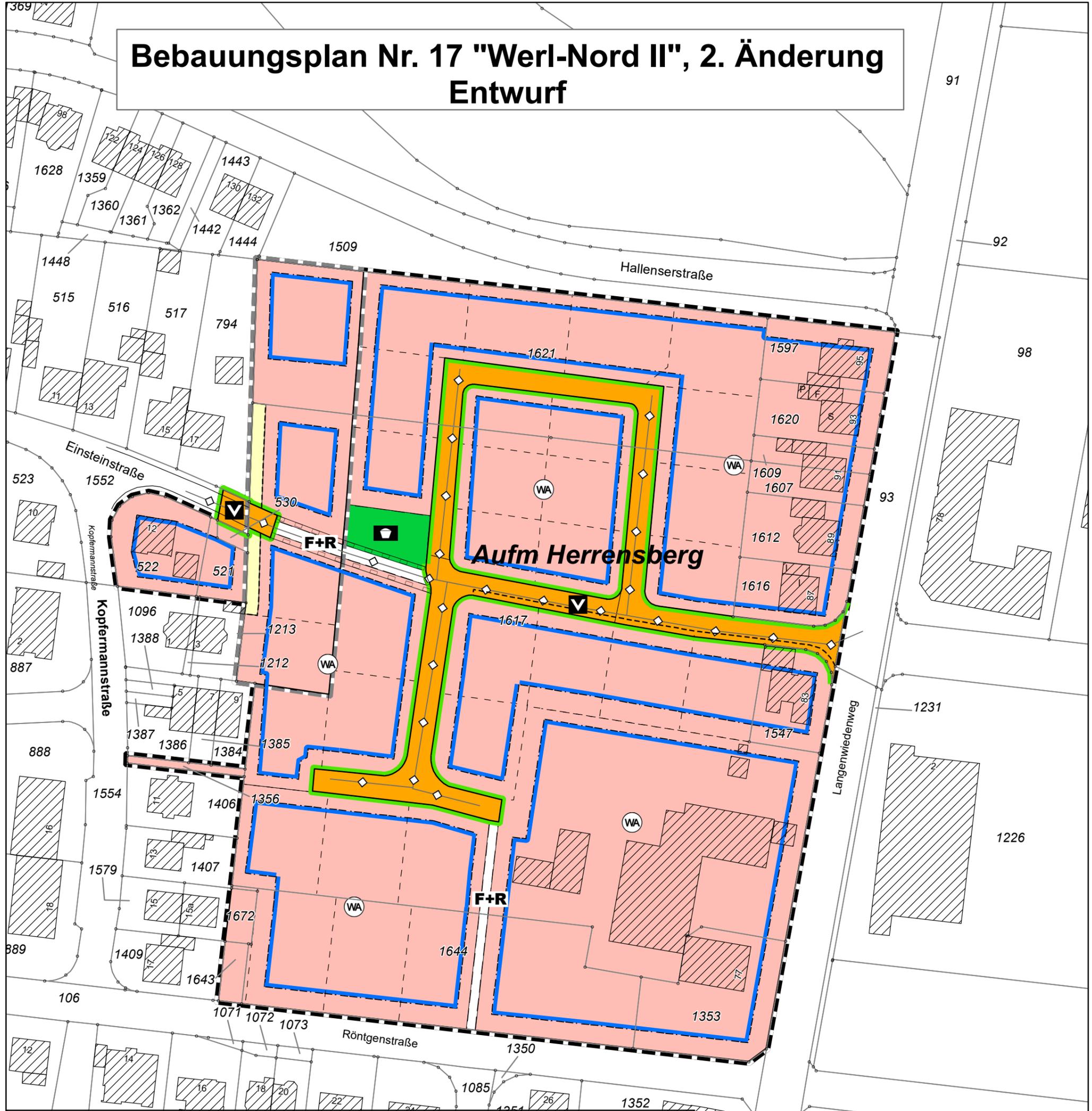
Übersichtsplan Geltungsbereich  
Werl, im Oktober 2016 FB III - Abt. 61 - Schei/Ha

0 20 40 80 120 160 200 Meter



1:2.500

# Bebauungsplan Nr. 17 "Werl-Nord II", 2. Änderung Entwurf



## Legende

- Grenze des Bebauungsplanes
- Allgemeine Wohngebiete
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß und Radweg
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Spielanlagen
- Abwasserleitung
- Geh-/Fahr-/Leitungsrechte
- geplante Grundstücksgrenze
- Privatstraße
- Vorgeschlagene Straßengestaltung
- Nachrichtlich**
- Grenze der vorzeitigen Erschließung

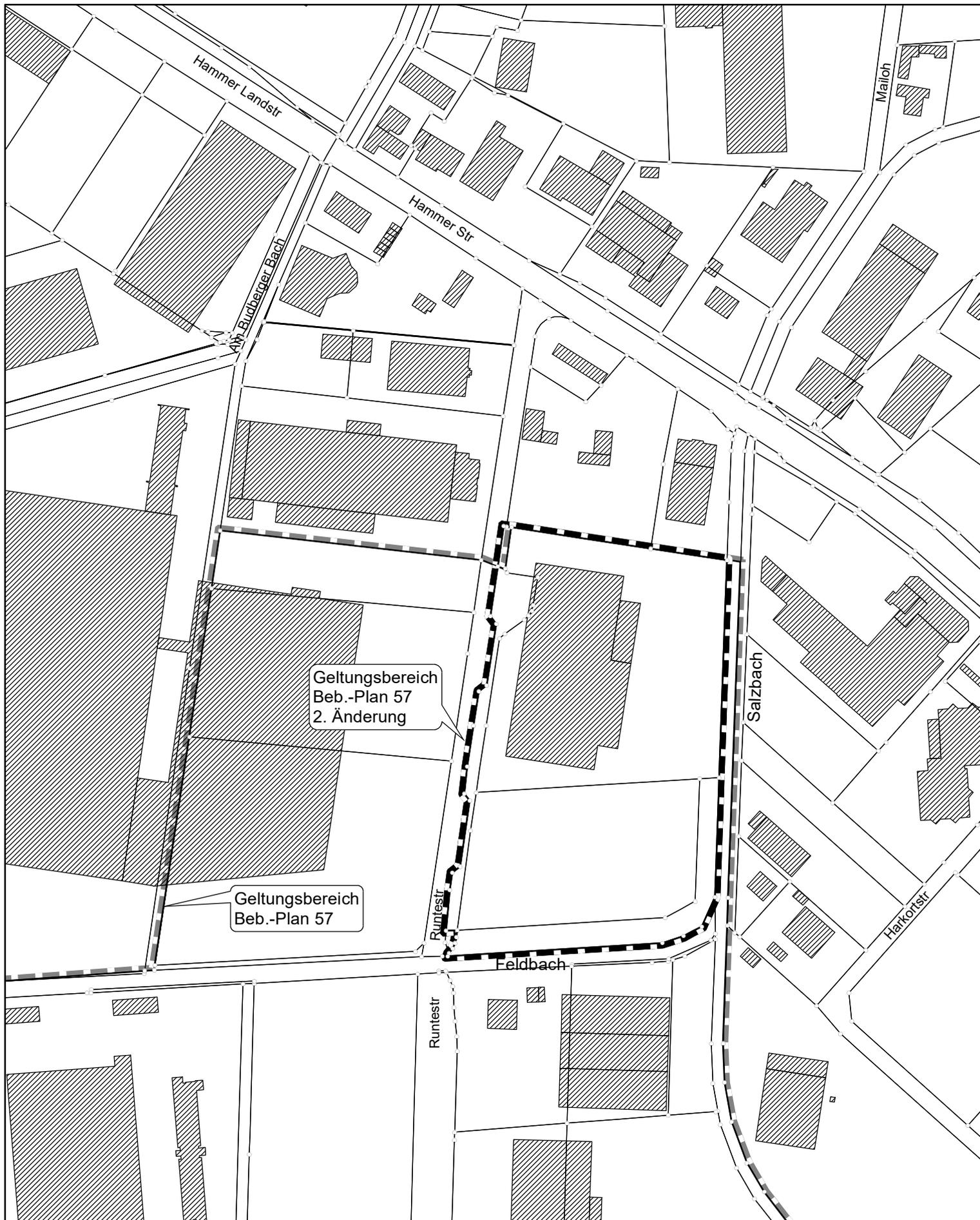


Wallfahrtsstadt Werl  
 Bebauungsplan Nr. 17 "Werl-Nord II"  
 2. Änderung

Entwurf  
 Werl, im Januar 2017 FB III - Abt. 61 - Schei/Ha



1:1.000



Wallfahrtsstadt Werl  
 Beb.-Plan Nr. 57  
 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße/Am Budberger Pfad“  
 2. Änderung

Übersichtsplan

Werl, im Februar 2017 - FB III - Abt. 61 Schu/Ha



# Legende

— Grenze des Bebauungsplanes

● Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

GE Gewerbegebiet 605

GI Industriegebiete

●●●●●●●●●● Erhaltung von Bepflanzungen und Gewässern

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ Flächen für Anpflanzung

— Baugrenze

● Anpflanzung Bäume

● Erhaltung Bäume

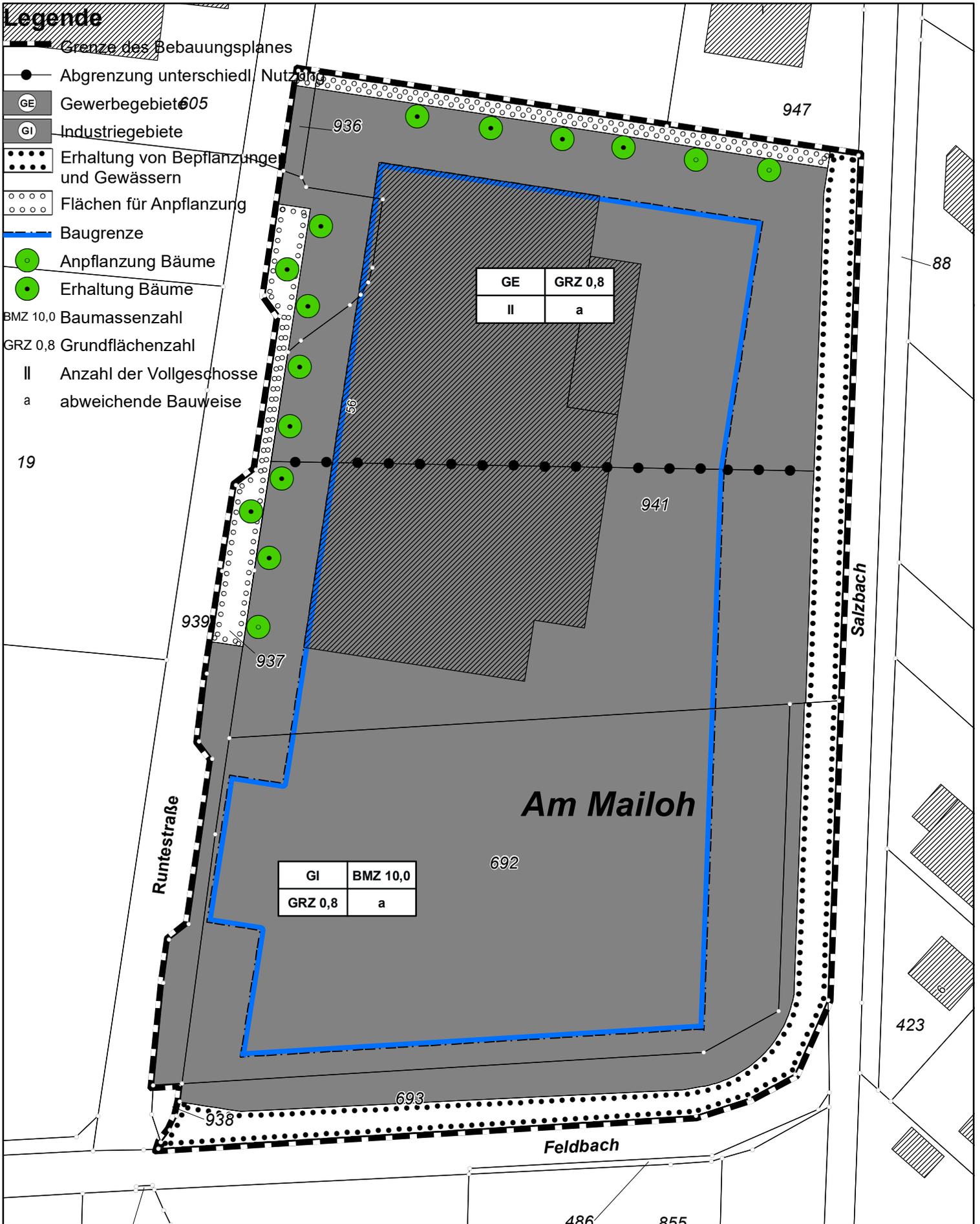
BMZ 10,0 Baummassenzahl

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse

a abweichende Bauweise

19



GE	GRZ 0,8
II	a

GI	BMZ 10,0
GRZ 0,8	a



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

Wallfahrtsstadt Werl  
Beb.-Plan Nr. 57  
„Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße/Am Budberger Pfad“  
2. Änderung

Entwurf  
Werl, im Februar 2017 - FB III - Abt. 61 Schu/Ha



Anlage 3 zu  
Vorlage-Nr. 623 1:1.000