

## Tagesordnung

für die öffentliche Sitzung des Planungs- Bau- und Umweltausschusses  
am Donnerstag, dem 04. Mai 2017 um 18.00 Uhr, Sitzungssaal

### I. Öffentliche Sitzung

TOP Nr.	Vorlage Nr.	Tagesordnungspunkt
1		Feststellung der fristgerechten und ordnungsgemäßen Einladung sowie der Beschlussfähigkeit; Hinweis auf das Mitwirkungsverbot gem. § 31 GO
2		Einwohnerfragestunde
3	660	Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe-Industriegebiet Hammer Straße/ Am Budberger Pfad“, 2. Änderung hier: - Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB - Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
4	657	Bebauungsplan Nr. 122 "Werler Straße/Strangbach" der Wallfahrtsstadt Werl hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
5	661	90. Änderung des Flächennutzungsplanes (Oberbergstraße) hier: - Beschluss über die Abwägung der Anregungen der in der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen - Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB - Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
6	662	Bebauungsplan Nr. 121 „Oberbergstraße“ hier: - Beschluss über die Abwägung der Anregungen aus der frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB - Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB - Freigabe zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
7	658	Wohnflächenentwicklung hier: Rücknahme von Reserveflächen für Wohnen
Mitteilungen		
8	650	Errichtung einer Unterstellhalle für LKW's mit Büro, am Scheidinger Weg 6 in Sönnern
9	659	Umweltpreis der Wallfahrtsstadt Werl 2017
10		Sachstand zur städtebaulichen Entwicklung Kämperstraße Ecke Steinerstraße (mündliche Mitteilung)

<b>Wallfahrtsstadt Werl</b>		Der Bürgermeister			
<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr. <b>660</b>			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Planungs-, Bau- und Umweltausschusses</b> <input type="checkbox"/> <b>Hauptausschusses</b> <input type="checkbox"/> <b>Rates</b>		am <b>04.05.2017</b>	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
<b>Agenda-Leitfaden</b>					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
<b>Erträge und / oder Einzahlungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
<b>Aufwendungen und / oder Auszahlungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
<b>Haushaltsmittel</b> stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
<b>Folgekosten:</b>					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
<b>Nachrichtlich:</b>					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 20.04.2017	Unterschrift	<b>Sichtvermerke</b>			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-Schu					

**Titel: Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“, 2. Änderung**

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

**Sachdarstellung:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 01.03.2017 die Einleitung des Planverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ sowie die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 623). Ziel der eingeleiteten Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Vorbereitung des Erweiterungsvorhabens der Firma Gebhardt Stahl GmbH im Gewerbegebiet Runtestraße.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 14.03.2017 bis zum 13.04.2017 in Form eines Aushangs der Planunterlagen im Rathaus statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zeitlich parallel. Es wurde keine Bedenken zur Planung geäußert, lediglich wurden seitens einiger Träger öffentlicher Belange Hinweise gegeben, die in den Planentwurf (Anlage 1) bzw. in die Begründung (Anlage 2) aufgenommen wurden. Im Einzelnen sind hierzu die Aspekte Bodenschutz/Baugrunduntersuchung, Immis-

sionsschutz, Störfallrecht, Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz und Bodendenkmalschutz zu nennen.

Die vorgebrachten Anregungen sind versehen mit einer Stellungnahme der Verwaltung als Anlage 3 beigefügt.

Der Planentwurf und die Begründung wurden zwischenzeitlich fortentwickelt. Als gesonderter Teil der Begründung wurde von Büro Stelzig, Soest, ein Umweltbericht (Anlage 4) erstellt. Ebenso hat das Büro Stelzig eine artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 5) durchgeführt. Unter Beachtung einer dort vorgeschlagenen Bauzeitenregelung und einer ökologischen Baubegleitung können demnach artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch Umsetzung des mit der Bauleitplanung vorbereiteten Bauvorhabens ausgeschlossen werden.

Alle als Anlage beigefügten Dokumente sind auch auf der Internetseite der Wallfahrtsstadt Werl unter [www.werl.de](http://www.werl.de) – Rathaus – Planen und Bauen – Entwicklungskonzepte – Bebauungsplan Nr. 57, 2. Änderung „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ einzusehen (direkter Link: <https://www.werl.de/rathaus/planenundbauen/stadtplanung/index.php> ).

Als nächster Verfahrensschritt ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung des fortentwickelten Planentwurfs nebst Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Über die Freigabe der Planunterlagen ist zu beschließen.

### **Beschlussvorschlag:**

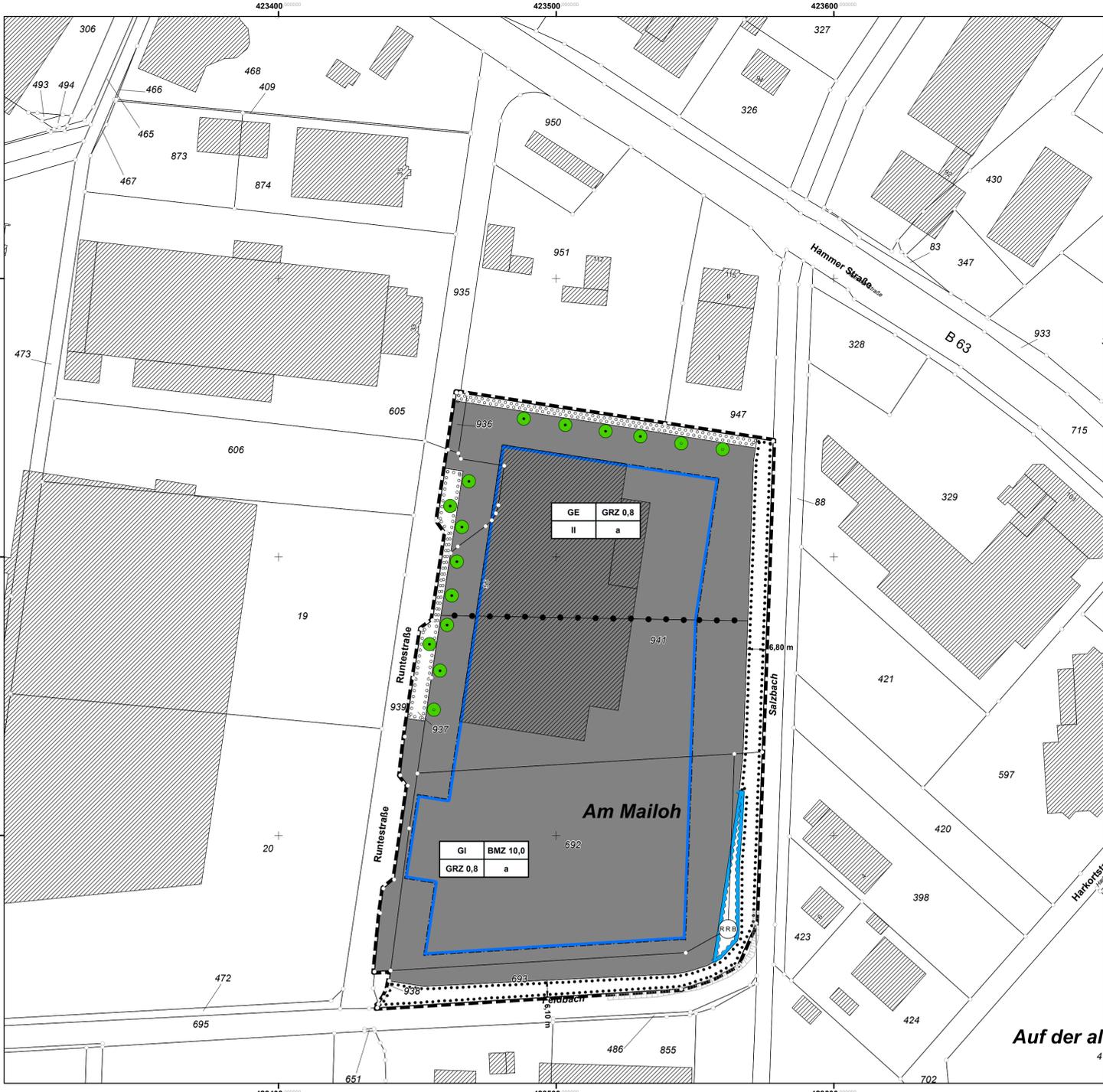
Es wird

- a) die Kenntnisnahme der Stellungnahme der Verwaltung zu den im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen gem. Anlage 3,
- b) die Freigabe der Planunterlagen (Anlagen 1, 2, 4, 5) zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und
- c) die Freigabe der Planunterlagen (Anlagen 1, 2, 4, 5) zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

Anlagen:

- 1 Planentwurf
- 2 Entwurf der Begründung
- 3 Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Stellungnahmen der Verwaltung
- 4 Umweltbericht
- 5 Artenschutzrechtliche Prüfung



**RECHTSGRUNDLAGEN**

§ 7 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Bst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONRW) 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), i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) 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)

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

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

**FESTSETZUNGEN**

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

**GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

In dem gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als GE gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig: Abstandsklasse I bis V des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBL NRW. 2007 S. 659) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern diese i.V.m. Handwerksbetrieben stehen und der handwerkliche Teil überwiegt oder für den Vertrieb von an gleicher Stelle eigengefertigten Produkten.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem als GE gegliederten Teil des Baugebietes Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.

**GI** Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

In dem gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als GI gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig: Abstandsklasse I bis V des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBL NRW. 2007 S. 659) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern diese i.V.m. Handwerksbetrieben stehen und der handwerkliche Teil überwiegt oder für den Vertrieb von an gleicher Stelle eigengefertigten Produkten.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem als GI gegliederten Teil des Baugebietes Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

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

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB kann im GE und im GI die Grundflächenzahl aus Gründen erforderlicher Maße von Gebäuden für betriebliche Abläufe überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

**BMZ 10,0** Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO

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

**a** In den GE- und GI Gebieten gilt die offene Bauweise, jedoch ist die Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge gem. § 22 (2) BauNVO zulässig.

- Anzupflanzende standortgemäße, heimische Laubbäume gem. § 9 (1) 25 a BauGB
- zu erhaltende Bäume gem. § 9 (1) 25 b BauGB, bei Abgang durch standortgemäße, heimische Laubbäume zu ersetzen.
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.
- Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) 25 b BauGB
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Gebäude
- Böschungfläche

**HINWEISE**

**Artenschutz**  
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz sind folgende Vermeidungsmaßnahmen bei Bauvorhaben durchzuführen:  
- Baufeldräumung außerhalb der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli,  
- Ausschluss von Fledermausquartieren in zu fallenden Bäumen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung,  
- Baumfällungen und Gehölzschnitt grundsätzlich nicht zwischen 01. März und 30. September; nur in Ausnahmefällen und unter Einbeziehung eines Experten zulässig.  
Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

**Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz**

- Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigung festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
- 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 vorordentlich 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.
- 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.

**Baugrundeigenschaften / Baugrunduntersuchung**

Das grundwasserbeeinflusste Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des *Feldbaches* und des *Salzbaches*. Der Boden ist ein *typischer Gley* (Grundwasserboden) aus Baschablagerungen über Verwitterungsbildungen aus kreidezeitlichem Tonmergelgestein. Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Planbereich auftretenden Schichten können unterschiedlich sein. Der Baugrund ist insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten objektiv zu untersuchen und zu bewerten. Es sollte der höchste zu erwartende oberflächennahe Grundwasserstand in Erfahrung gebracht werden. Zum vorsorgenden Bodenschutz sollen baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des druckempfindlichen Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu minimieren. Die DIN 18915 liegt bei der Stadtverwaltung Werl (Rathaus, Fachbereich III – Planen, Bauen und Umwelt) zur Einsichtnahme für jedermann bereit.

**Denkmalschutz und -pflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente 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 Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am 01.03.2017 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.03.2017 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 01.03.2017 durch Anhörung in der Zeit vom 14.03.2017 bis einschl. 13.04.2017 durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 06.03.2017 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 08.03.2017 zur Unterrichtung und Äußerung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.04.2017 gebeten.

Werl, den

.....  
Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

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

Werl, den

.....  
Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**

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

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

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

Werl, den

.....  
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am ..... die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und diese Bebauungsplanänderung 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 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Werl, den

.....  
Bürgermeister

**PLANUNTERLAGE**

Die Planunterlage, Stand April 2017, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

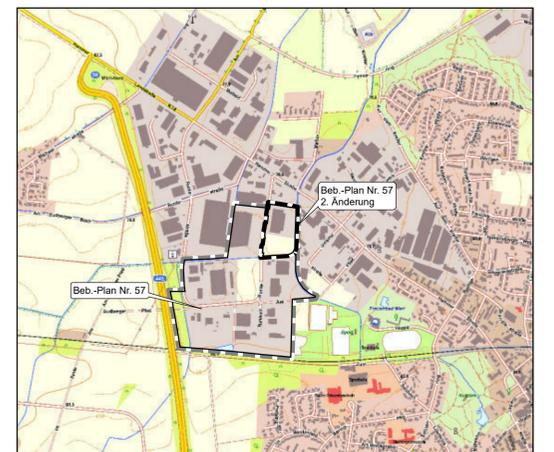
Werl, den

.....  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ 2. Änderung wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den

.....  
i.A.



**Wallfahrtsstadt Werl**

**Bebauungsplan Nr. 57  
„Gewerbe- Industriegebiet  
Hammer Straße / Am Budberger Pfad“  
2. Änderung**



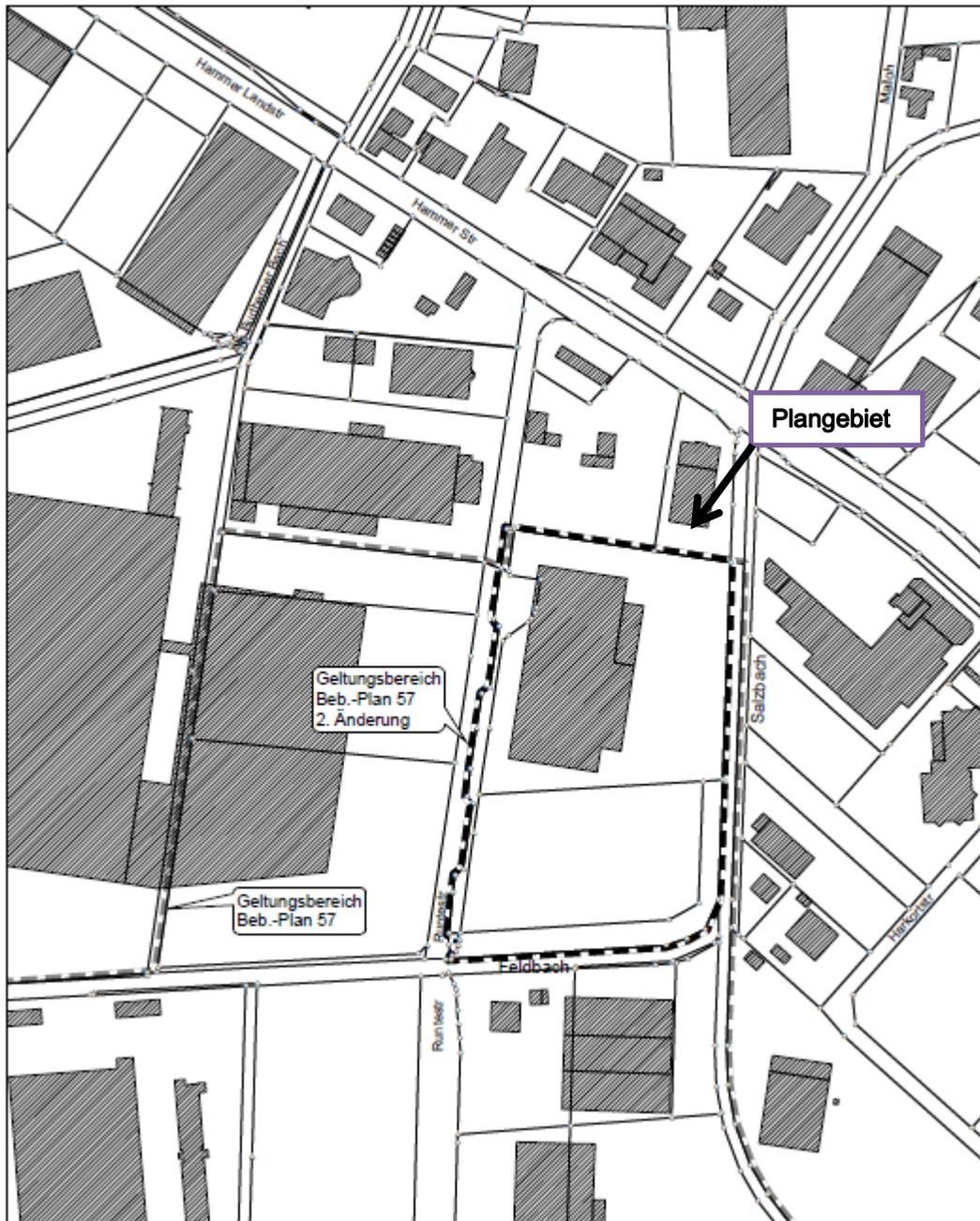
**Entwurf**

Fachbereich III - Abt. 61 - Schu/Ha  
Stand: März 2017



## ENTWURF DER BEGRÜNDUNG

### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 der Wallfahrtsstadt Werl „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“



Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“

# Inhalt

## Teil I Begründung

<b>1. Lage des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>2. Planungsanlass</b>	<b>5</b>
<b>3. Bestand rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 57 und Planungsziel der 2. Änderung</b>	<b>5</b>
3.1 Planungsalternativen	7
<b>4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>7</b>
4.1 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis	7
4.2 Flächennutzungsplan	7
<b>5. Erschließung</b>	<b>7</b>
5.1 Verkehr	7
5.2 Entwässerung	7
5.2.1 Überschwemmungsgebiet	8
<b>6. Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	<b>9</b>
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	10
6.3 Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	11
6.4 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	11
<b>7. Hinweise im Bebauungsplan</b>	<b>11</b>
<b>8. Natur und Landschaft</b>	<b>13</b>
8.1 Artenschutz	13
8.2 Eingriffsregelung	14
8.3 Umweltprüfung	15
<b>9. Sonstige Belange</b>	<b>15</b>
9.1 Altlasten, Abfallwirtschaft	15
9.2 Boden	15
9.3 Immissionsschutz	16
9.3.1 Störfallrecht	16
9.4 Klimaschutz	16
9.5 Denkmalschutz	17
<b>10. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>17</b>

## **Teil II Umweltbericht**

gesondertes Dokument erstellt von: Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung |, Soest 2017

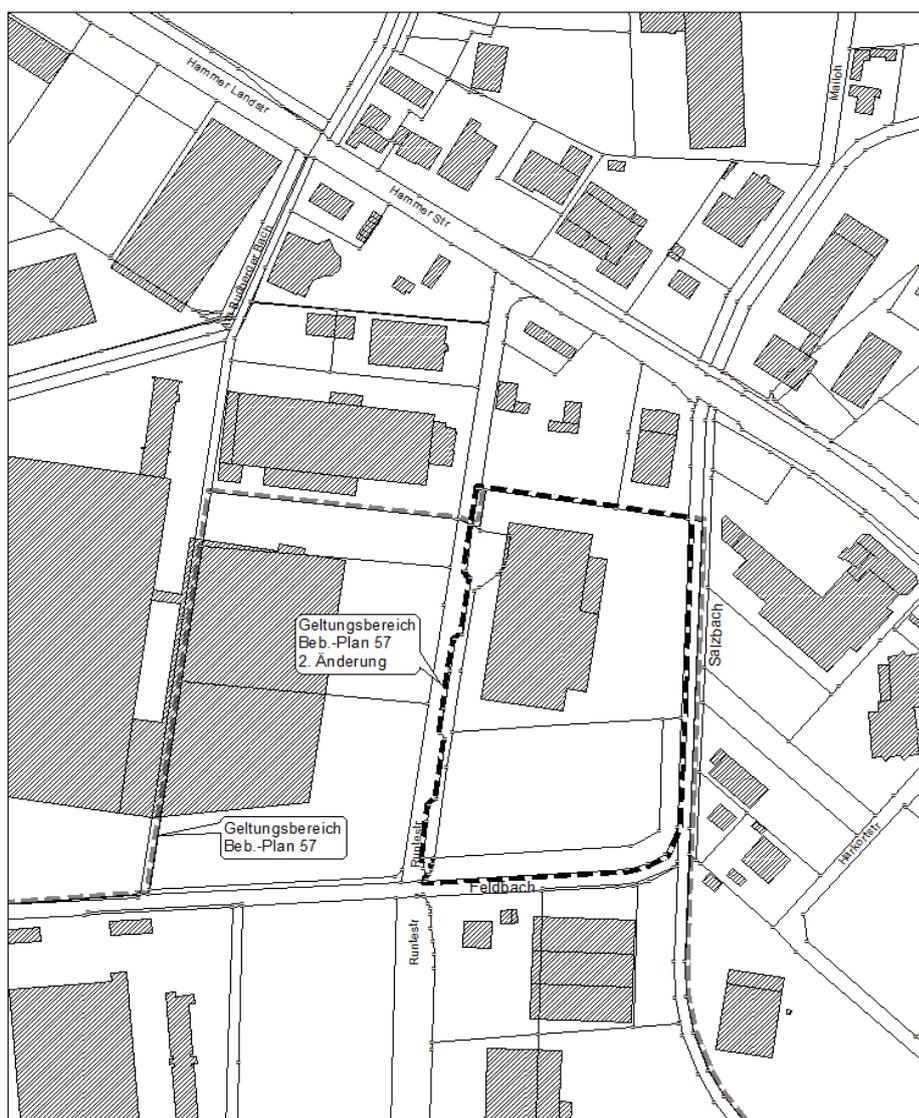
### **Anhang**

Artenschutzrechtliche Prüfung zur geplanten Betriebserweiterung der Gebhardt-Stahl GmbH, Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Werl (Kreis Soest), Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung | Soest 2016 (Gesondertes Dokument)

## Teil I der Begründung

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Werls im Gewerbegebiet Runtestraße in verkehrsgünstiger Lage zu den Autobahnen A 2, A 44 und A 445. Der Änderungsbereich wird von vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten umgeben. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 mit einer Größe von ca. 2,6 ha liegt an der Runtestraße und betrifft in der Gemarkung Werl, Flur 30, die Flurstücke 941, 692, 693, 938, 937 sowie 93.



**Abb. 1:** Lageplan Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“

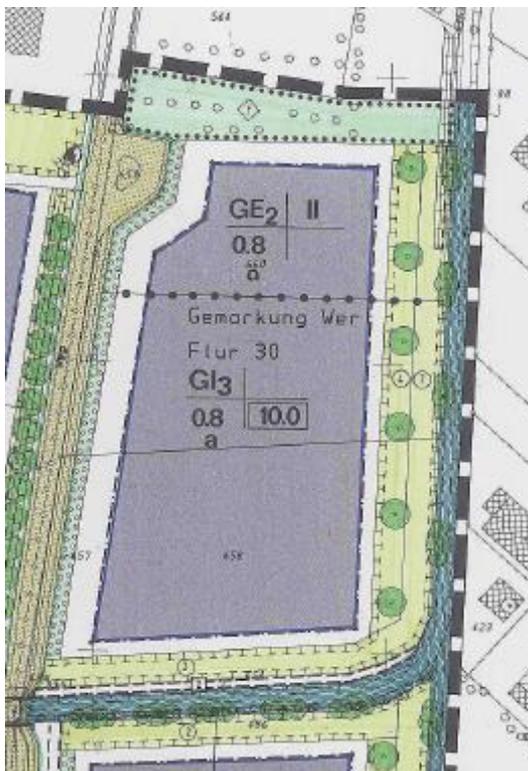
Östlich grenzt der Salzbach an das Plangebiet und die südliche Geltungsbereichsgrenze wird vom Feldbach gesäumt. Im Westen grenzt die Runtestraße an das Plangebiet.

## 2. Planungsanlass

Die Firma Gebhardt Stahl GmbH mit Hauptsitz in der Stadt Werl, Runtestraße 33, betreibt eine expandierende Wachstumsstrategie und benötigt zur Erweiterung der heutigen Produktpalette dringend bauliche Ergänzungen. Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Runtestraße 56 eine Erweiterung der seit dem Jahr 2009 vorhandenen Produktionshalle und den Anbau eines Verwaltungsgebäudes vorzunehmen. Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 01.09.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“, hier zum überwiegenden Teil als Gewerbegebiet (GE 2) bzw. als Industriegebiet (GI 3) festgesetzt. Aufgrund des für einen wirtschaftlichen Betriebsablauf notwendigen Ausmaßes der geplanten Neubauten werden jedoch auch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der Berührung der Grundzüge der Planung, die mit der Realisierung der Erweiterungen verbunden sind, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

## 3. Bestand rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 57 und Planungsziel der 2. Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ setzt auf dem Baugrundstück im Wesentlichen ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet fest. Im nordwestlichen Bereich ist eine Wendeanlage vorgesehen. Gesäumt werden die Bauflächen von naturschützenden Flächen:



**Abb. 2 :** Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57



**Abb. 3:** Vorentwurf 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57

im Norden ist eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB – hier: Obstwiese mit extensiv genutzter Glatthaferwiese – festgesetzt; östlich und südlich sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit verschiedenen Zweckbindungen (Sukzessionsfläche mit Störeingriffen in kurzfristigem Turnus (2-3 jährig) mit Rückhalte-/Sickermulden; Glatthaferwiese mit Baumreihe (6 Eichen)) festgesetzt. Westlich sieht der Bebauungsplan eine straßenbegleitende schmale Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vor. Entlang der Südgrenze des Änderungsbereichs ist eine mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB – Begünstigter: die Anlieger - festgesetzt.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer größeren baulichen Nutzbarkeit sowie die Anpassung an die seit 2009 bestehende Bebauung des Plangebietes. Im Einzelnen erfolgen folgende Regelungen:

- Anpassung der Baugrenze,
- Reduzierung von festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern, einer Sukzessionsfläche mit Störeingriffen in kurzfristigem Turnus (2-3 jährig) mit Rückhalte-/Sickermulden sowie einer festgesetzten extensiv genutzten Glatthaferwiese,
- Verzicht auf die Anpflanzung einer Baumreihe (6 Eichen) in der Glatthaferwiese
- Verzicht auf den Erhalt einer Obstwiese (Eingriff ist durch Baumaßnahme 2009 bereits erfolgt und vollständig kompensiert).

Auch soll auf die Festsetzung einer mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche verzichtet werden. Diese Fläche war bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 vorgesehen als Zuwegung zur Unterhaltung des Feldbaches. Aufgrund heutiger Regelungen im Wasserhaushaltsgesetz ist eine solche Festsetzung nicht mehr erforderlich.

Die verbleibenden gewässerbegleitenden Grünflächen entlang des Salzbaches und des Feldbaches sollen mit der 2. Änderung als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 b BauGB“ festgesetzt werden und dienen als Gewässerunterhaltungs- und Entwicklungsflächen.

Anstelle der festgesetzten Obstwiese entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind in der 2. Änderung bedingt durch die bereits vorliegende Nutzung eine ca. 3 m breite Fläche zum Anpflanzen sowie eine nicht überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Hier sind PKW-Stellplätze eingerichtet und Baumpflanzungen vorgenommen worden. Gleiches gilt für den nördlichen Teilbereich an der westlichen Plangebietsgrenze, während der südliche Teilbereich unter Aufgabe des Pflanzstreifens für Zuwegungen und eine Umfahrung des Baukörpers versiegelt werden. Die entstandenen Eingriffe in die Natur durch die Baumaßnahmen im Jahr 2009 im nördlichen Plangebiet wurden bereits im Rahmen des damaligen Baugenehmigungsverfahrens geregelt und außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Ein Vergleich der Abbildungen 2 und 3 verdeutlicht die beabsichtigte Planänderung. Die mit der Änderung verbundenen Eingriffe in die Natur bzw. die Abwei-

chung von naturschützenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu bilanzieren und außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Wenngleich an dem grundsätzlichen Grünflächenkonzept des Bebauungsplanes Nr. 57 festgehalten werden soll, werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes zur Erhaltung eines Gewerbebetriebes an dem planungsrechtlich gesicherten Standort und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wirtschaftliche und soziale Aspekte sowie nachhaltigkeitsbezogene Aspekte im Hinblick auf die Vermeidung einer Neuansiedlung an anderer Stelle gegenüber den landschaftspflegerischen Belangen im Gewerbe- und Industriegebiet eine höhere Priorität zugeordnet.

### 3.1. Planungsalternativen

Mit der vorliegenden Zielsetzung, einen vorhandenen Gewerbestandort zu sichern und somit eine Verlagerung an andere Stelle zu vermeiden, indem die bauliche Nutzbarkeit der Gewerbe-/ Industriefläche auf wirtschaftliche, durch funktionale Betriebsabläufe vorgegebene Gebäudemaße ausgedehnt wird, bestehen neben der Nichtumsetzung der Planung keine Alternativen.

## **4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen**

### 4.1 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

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

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar, die von der Darstellung eines natürlichen Überschwemmungsbereiches überlagert ist.

## **5. Erschließung**

### 5.1 Verkehr

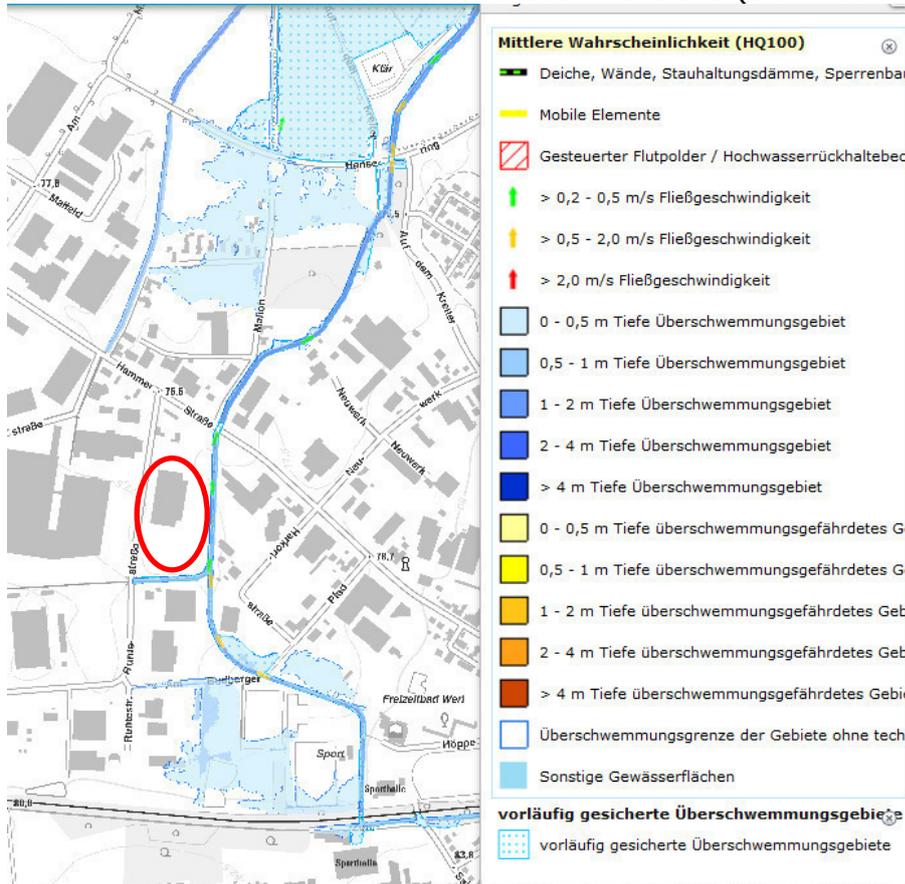
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Runtestraße. Über die Hammer Landstraße, eine bedeutende Ausfallstraße im städtischen Erschließungsnetz, ist nahe der Anschluss an die A 445 / A 44 sowie im weiteren Verlauf an die A 2 gegeben.

### 5.2 Entwässerung

Das Plangebiet wird wie bisher im modifizierten Mischsystem entwässert. Dabei kann das unverschmutzte Dachflächenwasser nach einer Rückhaltung auf dem Baugrundstück in den angrenzenden Salzbach eingeleitet werden. Das verschmutzte Hofflächenwasser sowie das häusliche Abwasser gelangen über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Runtestraße zur Kläranlage Werl.

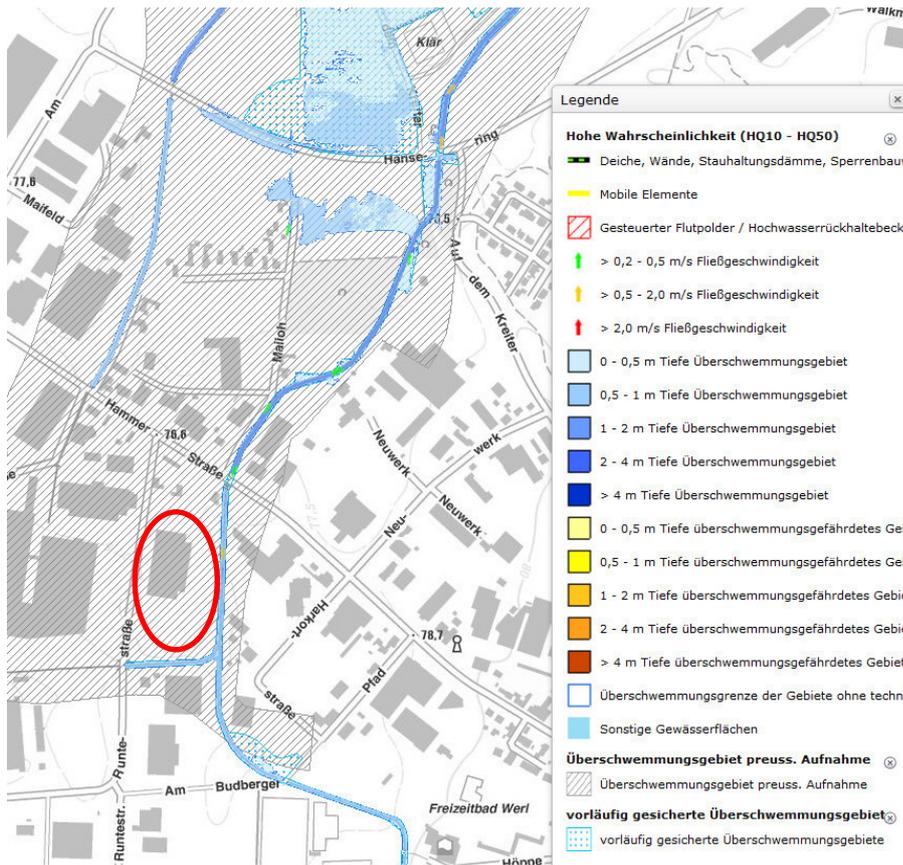
## 5.2.1 Überschwemmungsgebiet

Die im Regionalplan als „Überschwemmungsbereich“ und im wirksamen Flächennutzungsplan erfolgte Darstellung eines „natürliches Überschwemmungsgebiet“ beruht auf Grundlage des preussischen Wassergesetzes der Überschwemmungsgebiete. Dabei sind zwischenzeitlich erfolgte Kenntnisse eines digitalen Geländemodells und Veränderungen im Rahmen von Hochwasserschutzmaßnahmen nicht berücksichtigt. Aussagekräftiger im Hinblick auf den Aspekt Hochwasser und zu beachten sind vielmehr die vom Land NRW festgesetzten und im Umweltportal NRW bereitgestellten Karten der Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete“ außerhalb des Überschwemmungsbereichs bei einem 100-jährlichem Hochwasserereignis (HQ 100) (s.u. Abb. 4 bzw. [www.umweltportal.nrw.de/Wasser](http://www.umweltportal.nrw.de/Wasser)). Auch liegt das Plangebiet außerhalb eines Bereichs, der bei einem seltenen Hochwasserereignis überflutet würde (HQ500, d.h. 500-jährliches Ereignis). Selbst bei einem Niederschlagsereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (HQ10-HQ50, d.h. 10-jährliches bis 50-jährliches Ereignis) befindet sich das Plangebiet außerhalb des berechneten überfluteten Bereichs (s.u. Abb. 5).



**Abb. 4:** Auszug aus Karte der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete und aus der Hochwassergefahrenkarte Nordrhein-Westfalen - hier: mittlere Wahrscheinlichkeit einer Überflutung ( $> HQ100$ ) ([www.umweltportal.nrw.de](http://www.umweltportal.nrw.de); Zugriff 22.02.2017) (ohne Maßstab)

 Lage des Plangebietes



**Abb. 5:** Auszug aus Karte der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, der Überschwemmungsgebiete preußischer Aufnahme und aus der Hochwassergefahrenkarte Nordrhein-Westfalen - hier: hohe Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (> HQ10-HQ50) (ohne Maßstab)

Quelle: ([www.umweltportal.nrw.de](http://www.umweltportal.nrw.de); Zugriff 22.02.2017)

 Lage des Plangebietes

## 6. Festsetzungen im Bebauungsplan

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem flächenmäßig überwiegenden südlichen Teil des Baugebietes wird ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO sowie im nördlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Sie sind nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Die Gliederung erfolgt unter Anwendung des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBL NRW, 2007 S. 659). Durch den Ausschluss bestimmter Abstandsklassen (Negativliste) ist die Verträglichkeit zu umliegenden Wohnnutzungen sichergestellt.

In dem gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als GI gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

Abstandsklasse I bis V des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-

Westfalen vom 06.06.2007 (MBI. NRW. 2007 S. 659) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern diese i.V.m. Handwerksbetrieben stehen und der handwerkliche Teil überwiegt oder für den Vertrieb von an gleicher Stätte eigengefertigten Produkten.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem als GI gegliederten Teil des Baugebietes Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Als Art der baulichen Nutzung wird im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

In dem gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als GE gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:  
Abstandsklasse I bis V des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBI. NRW. 2007 S. 659) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern diese i.V.m. Handwerksbetrieben stehen und der handwerkliche Teil überwiegt oder für den Vertrieb von an gleicher Stätte eigengefertigten Produkten.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem als GE gegliederten Teil des Baugebietes Anlagen für kirchliche Zwecke nicht zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB kann im GE und im GI die Grundflächenzahl aus Gründen erforderlicher Maße von Gebäuden für betriebliche Abläufe überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 werden im Gewerbegebiet zwei Vollgeschosse während im Industriegebiet eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt.

## 6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Anpassung an den bereits vorhandenen Baukörper und das erforderliche Maß eines Ergänzungsbaus für einen wirtschaftlichen Betriebsablaufs festgesetzt.

Für die Bauflächen gilt die abweichende Bauweise, da ein Gebäudekörper eine Länge von 50 m überschreiten kann.

### 6.3 Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes ist gewässerbegleitend eine Fläche mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Hier soll im Sinne einer Entwicklungsfläche der Gewässer eine kurze Rasen-/Staudenvegetation entstehen, die es erlaubt, zur gelegentlichen Unterhaltung der Gewässer befahren werden zu können.

Entlang der nördlichen und teilweise entlang der westlichen Plangebietsgrenze erfolgt die Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Die innerhalb der westlichen Pflanzfläche sowie die im Bereich der nicht überbaubaren Gewerbe-/Industriegebietsfläche im PKW-Stellplatzbereich vorhandenen Bäume sind zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus sind hier drei weitere Bäume zur Anpflanzung vorgesehen.

Zum Schutz vorhandener Vegetation sowie zur Neuanlage von Gehölzen und Ansaaten gibt die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest folgende Hinweise:

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten.

Für Bepflanzungen und Ansäen von Landschaftsrasen ist zu beachten, dass nur Pflanzen und Saatgut aus regionaler Herkunft (Naturraum) zu verwenden sind.

Diese Vorgaben sind durch Nebenbestimmungen einer Baugenehmigung sicher zu stellen.

### 6.4 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zur Regulierung des geordneten Niederschlagswasserabflusses der unverschmutzten Dachflächen ist vor Einleitung in das natürliche Gewässer eine Rückhaltung innerhalb des Plangebietes erforderlich. Hierzu ist in dessen südöstlichen Bereich eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB), festgesetzt.

## **7 Hinweise im Bebauungsplan**

Folgende Hinweise werden im Bebauungsplan getroffen:

### Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz sind folgende Vermeidungsmaßnahmen bei Bauvorhaben durchzuführen:

- Baufeldräumung außerhalb der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli,

- Ausschluss von Fledermausquartieren in zu fällenden Bäumen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung,
- Baumfällungen und Gehölzschnitt grundsätzlich nicht zwischen 01. März und 30. September; nur in Ausnahmefällen sind sie unter Einbeziehung eines Experten zulässig.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde 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 Vernichtung 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.

#### Baugrundeigenschaften / Baugrunduntersuchung

Das grundwasserbeeinflusste Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des *Feldbaches* und des *Salzbaches*. Der Boden ist ein *typischer Gley* (Grundwasserboden) aus Bachablagerungen über Verwitterungsbildungen aus kreidezeitlichem Tonmergelgestein.

Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Planbereich auftretenden Schichten können unterschiedlich sein. Der Baugrund ist insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten objektiv zu untersuchen und zu bewerten. Es sollte der höchste zu erwartende oberflächennahe Grundwasserstand in Erfahrung gebracht werden.

Zum vorsorgenden Bodenschutz sollen baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des druckempfindlichen Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu minimieren. Die DIN 18915 liegt bei der Stadtverwaltung Werl (Rathaus, Fachbereich III - Planen, Bauen und Umwelt) zur Einsichtnahme für jedermann bereit.

## Denkmalschutz und -pflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt 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.

## **8 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.

### 8.1 Artenschutz

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

Das Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung |, Soest, hat im November 2016 eine nach dem BNatSchG erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) erstellt. Das Dokument ist im Anhang dieser Begründung aufgeführt. Im Ergebnis sind folgende Fakten festzuhalten:

- Eine Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) planungsrelevanter Arten sowie europäischer Vogelarten durch das Vorhaben kann unter Berücksichtigung einer Bauzeitenbeschränkung ausgeschlossen werden.
- Erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) planungsrelevanter Arten sowie europäischer Vogelarten können ausgeschlossen werden.
- Erhebliche Beschädigungen oder Verlust von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) planungsrelevanter Arten sowie europäischer Vogelarten können ausgeschlossen werden.
- Im Planungsgebiet kommen keine planungsrelevanten Arten vor (§ 44 Abs. 1 Nr. 4).

- Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt für alle planungsrelevanten Arten und europäischen Vogelarten erhalten (§ 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG).

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn die Baufeldräumung nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis zum 31. Juli stattfindet, im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung in den zu fällenden Bäumen Quartierorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden können und vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken. Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

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

## 8.2 Eingriffsregelung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 beeinträchtigt grünordnerische Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes insbesondere entlang der Gewässer Feldbach und Salzbach (s.o., Seite 5). Während der durch die im Jahr 2009 erfolgte Baumaßnahme entstandene Eingriff in Natur und Landschaft bereits kompensiert ist, ist der durch die geplante Erweiterungsbaumaßnahme verursachte Eingriff zu bilanzieren und kompensieren. Das Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung |, Soest, hat eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen, die im Ergebnis ein Defizit von 20.824 Biotopwertpunkten ausweist (s. Teil II Umweltbericht Kap. 2.4.2, Seite 32). Es ist beabsichtigt, einen funktionalen Ausgleich des Eingriffs am Salzbach vorzunehmen. Konkret ist die Umsetzung der Maßnahme 18 des Strahlwirkungskonzeptes Stadt Werl im Rahmen des Projektes „Lebendige Bördebäche“ Kreis Soest / Stadt Hamm vorgesehen. Sie beinhaltet die ökologische Aufwertung des Salzbachabschnittes zwischen der Straße „Zum Salzbach“ und dem Durchlass der Bahnlinie Soest-Dortmund (km 12+297 bis km 12+437), die eine Fortsetzung der kürzlich erfolgten Gewässerrenaturierung zwischen der Straße „Zum Salzbach“ und dem Kurpark darstellt (Maßnahme 19 des Projektes „Lebendige Bördebäche“).

Im Wesentlichen sind mit der Maßnahme 18 zur ökologischen Aufwertung des Salzbachabschnittes folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

- Beseitigung der massiven Sohl- und Uferbefestigungen
- leitbildorientierte, naturnahe Gestaltung des Bachlaufs im Quer- und Längsprofil, Laufverlängerungen
- organismendurchgängige Gestaltung der Durchlassbauwerke
- neues Wegekonzept über bestehenden Parkplatz
- Erhaltung und Schonung vorhandener Gehölzbestände soweit möglich
- Förderung von Bereichen mit ungestörter Sukzession mit dem Ziel eines bachbegleitender Gehölzstreifens

- Entwicklung einer extensiv unterhaltenen, erosionsmindernden Hochstaudenflur im neu geschaffenen Entwicklungskorridor durch gelenkte Sukzession.

Das ökologische Aufwertungspotenzial der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahme wurde bilanziert und ist in Teil II der Begründung (Umweltbericht Kapitel 2.5.2, Seite 35 -38) dargelegt. Es beträgt 7.040 ökologische Werteinheiten (Biotopwertpunkte). Da das erforderliche Defizit von 20.824 Biotopwertpunkten durch die Maßnahme nicht vollständig abgebaut wird, wird das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von 13.784 Biotopwertpunkten im Ausgleichsflächenpool der Stadt Werl kompensiert. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird vertraglich zwischen der Firma Gebhardt Stahl und der Wallfahrtsstadt Werl geregelt.

### 8.3 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Kompensation benannt. In dem Umweltbericht ist auch der derzeitige Umweltzustand aufzuführen und die durch die Planung betroffenen Funktionen der Schutzgüter zu beurteilen.

Die Umweltprüfung/der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung (Teil II) und als eigenes Dokument durch das Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung |, Soest 2017, erarbeitet worden.

## 9 Sonstige Belange

### 9.1 Altlasten, Abfallwirtschaft

Im Altlastenkataster des Kreises Soest ist der Planbereich unauffällig. Für einen Altlastenverdacht besteht keine Veranlassung. Die Abfallentsorgung kann über die vorhandenen Entsorgungsstrukturen erfolgen.

### 9.2 Boden

Im Plangebiet ist ein Typischer Gley, (Grundwasserboden) aus Bachablagerungen über Verwitterungsbildungen aus kreidezeitlichem Tonmergel anzutreffen. Der Geologische Dienst NRW unterscheidet hier einen besonders schutzwürdigen Gley in einem schmalen Streifen entlang des Salzbaches von einem Gley ohne besonderen Schutzstatus im gesamten restlichen Plangebiet. Die besondere Schutzwürdigkeit des Bodens entlang des Salzbaches beruht auf seiner Funktion als Archiv der Naturgeschichte, da er auf nur sehr begrenzt vorkommenden Mudden und Wiesenmergelbereichen basiert. Der Bereich des besonders schutzwürdigen Bodens befindet sich vor allem in der als „Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzten Bereich“ und wird in einem nur schmalen Saum versiegelt (weitere Ausführungen hierzu siehe Umweltbericht Kap. 2.2.5).

Der Geologische Dienst NRW gibt folgende Hinweise.

#### Baugrundeigenschaften / Baugrunduntersuchung

Die grundwasserbeeinflusste Planfläche befindet sich im Einflussbereich des Feldbaches und des Salzbaches. Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten können unterschiedlich sein.

Der Baugrund ist insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Es sollte der höchste zu erwartende oberflächennahe Grundwasserstand in Erfahrung gebracht werden.

#### Schutz des Mutterbodens

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Ein schonender Oberbodenabtrag sollte mit Kettenbaggern erfolgen anstatt mit Planiertraupen.

#### Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz

Das Plangebiet besitzt einen grundwasserbeeinflussten druckempfindlichen Boden. Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Trockene Sommermonate sind für die Baureifmachung zu empfehlen.

### 9.3 Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes ergeben durch sich die Planänderung voraussichtlich keine erheblichen negativen Veränderungen. Zum Schutz von Wohnbevölkerung, die nicht unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, sind im Bebauungsplan dem Industrie- und Gewerbegebiet entsprechende Abstandsklassen zugeordnet.

#### 9.3.1 Störfallrecht

Die Obere Umweltschutzbehörde (Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 53) gibt folgenden Hinweis:

Bei Anlagen, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist der jeweils angemessene Sicherheitsabstand zu berücksichtigen. Dieses ist auch bei einer späteren Änderung oder Erweiterung bestehender Firmen zu einem „Störfallbetrieb“ zu beachten.

### 9.4 Klimaschutz

Durch die zum 30.07.2011erfolgte Änderung des Baugesetzbuches wurde der Handlungsspielraum der Gemeinden erweitert, bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Klimaschutz verstärkt zu berücksichtigen (Klimaschutzklausel in § 1a

Abs. 5 BauGB). In § 9 Abs. 1 BauGB wurde diesbezüglich der Festsetzungskatalog für Bebauungspläne konkretisiert.

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

#### 9.5 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 nicht berührt.

### 10. Städtebauliche Kenndaten

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil [%]</b>
Größe Geltungsbereich	26.041	100
Gewerbegebiet GE	7.542	29,0
Industriegebiet GI	15.616	60,0
Fläche zum Anpflanzen	810	3,1
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	287	1,1
Fläche für Erhaltung von Bepflanzung und Gewässern	2.007	7,8

Wallfahrtsstadt Werl  
Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt  
Stand 20.04.2017

## **Teil II Umweltbericht**

siehe gesondertes Dokument:

„Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 der Wallfahrtsstadt Werl „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“  
Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung | Soest 2017“

Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ 2. Änderung – Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

## **Bebauungsplan Nr. 57 der Wallfahrtsstadt Werl „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße/Am Budberger Pfad“ 2. Änderung**

**Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 14.03.2017 bis 13.04.2017**

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

<b>Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</b>	<b>Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl</b>
keine	keine

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

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

<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Behörde / Träger öffentlicher Belange</b>		<b>Schreiben vom:</b>	<b>Anregungen/ Bedenken</b>
1.	PLEdoc GmbH	Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung	15.03.2017	ja
2.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 51 - Naturschutz	20.03.2017	ja
3.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 53 – Immissionsschutz, Störfallrecht	20.03.2017	ja
4.	Geologischer Dienst NRW		20.03.2017	ja
5.	LWL – Archäologie für Westfalen		24.03.2017	ja
6.	Kreis Soest	Koordinierungsstelle Regionalentwicklung	11.04.2017	ja
7.	Gascade	Gastransport GmbH	20.03.2017	nein
8.	Unitymedia		03.04.2017	nein

Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ 2. Änderung – Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

9.	Stadt Hamm	Gesamtstädtische Planung und Stadtteilentwicklung	03.04.2017	nein
10.	Westnetz GmbH		11.04.2017	nein
11.	Gelsenwasser AG		15.03.2017	nein
12.	Evangelische Kirche von Westfalen	Baureferat	29.03.2017	nein
13.	Thyssengas GmbH		15.03.2017	nein
14.	IHK Arnsberg		21.03.2017	nein
15.	Amprion GmbH		17.03.2017	nein
16.	Stadtwerke Werl GmbH		20.03.2017	nein
17.	Gemeinde Bönen		17.03.2017	nein
18.	Landwirtschaftskammer NRW		23.03.2017	nein
19.	Kreisstadt Unna		23.03.2017	nein
20.	Gemeinde Wickede		24.03.2017	nein
21.	Landesbetrieb Straßenbau NRW		03.04.2017	nein
22.	Kommunalbetrieb Werl	Stadtentwässerung	10.04.2017	nein
23.	Gemeinde Ense		10.04.2017	nein
24.	Handwerkskammer Dortmund		12.04.2017	nein
25.	Juchheim und Siedhoff	Öffentl. best. Vermessungsingenieure	18.04.2017	nein
26.	Lippeverband		18.04.2017	nein

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Beteiligten von Nr. 7 bis Nr. 26 haben in ihrem Antwortschreiben weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.  
Es wird auf den Abdruck der Schreiben verzichtet.

Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ 2. Änderung – Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

Die Träger öffentlicher Belange / Beteiligten von Nr. 27 bis Nr. 45 haben im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf kein Antwortschreiben gesandt.

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Behörde / Träger öffentlicher Belange</b>		<b>Schreiben vom:</b>	<b>Anregungen/ Bedenken</b>
27.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 35 Städtebau		
28.	Deutsche Telekom Technik GmbH	TI NL West PuB 4L Meschede		
29.	Freiwillige Feuerwehr	(Beauftragter für Brandschutz)		
30.	Gemeindeverband	Kath. Kirchengemeinden Hellweg		
31.	Gemeinde Welper			
32.	Gewässerschutzbeauftragter der Wallfahrtsstadt Werl	und Betriebsleitung KBW		
33.	Kreispolizeibehörde	Direktion Verkehr Führungsstelle		
34.	Landschaftsverband Westfalen-Lippe	Amt für Denkmalpflege		
35.	Neuer Heimat- und Geschichtsverein e.V.			
36.	Stadt Soest			
37.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 20 Finanzen		
38.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 30 Recht und Immobilien		
39.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 63 Bauordnung und Hochbau		
40.	GWS - Gesellschaft für Wirtschaftsförderung	und Stadtentwicklung mbH		
41.	KBW - Kommunalbetrieb Werl	Abt. 81.1 Betriebshof		
42.	KBW - Kommunalbetrieb Werl	Abt. 81.3 Grünflächen / Forst und Friedhöfe		
43.	Wasser- und Bodenverband Büderich Holtum			

Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ 2. Änderung – Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

44.	Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband	Kreisverband Soest		
45.	ABU Arbeitsgemeinschaft biologischer Umweltschutz im Kreis Soest e.V.			



Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ 2. Änderung – Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

<b>Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gem. § 4 (1) BauGB</b>	<b>Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl</b>
 <p>The map shows a residential and industrial area with various colored zones. A blue-shaded area is highlighted in the center. A legend in the bottom left corner identifies symbols for 'Gauz.BB', 'Gauz.BB', 'LA_Anlagen', 'Naturschutzgebiet', and 'Anträge'. A metadata box in the bottom right corner contains the following information: 'Projekt: 45161-Zonen', 'Umgang: 16', '16/11/16', 'entst. am: 15.05.2017', and 'MafKarte: mapserver'.</p>	
<p><b>2) Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 51 – Naturschutz</b> Schreiben vom 20.03.2017</p>	

Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ 2. Änderung – Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

<b>Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gem. § 4 (1) BauGB</b>	<b>Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl</b>
<p>die Stadt Werl beabsichtigt, den BP im „Gewerbe-Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ zu ändern, um aufgrund der geplanten Expansion der Firma Gebhardt Stahl GmbH mehr bauliche Fläche zur Verfügung zu stellen und eine Anpassung an die seit 2009 bestehende Bebauung des Plangebietes.</p> <p>Aus landschaftspflegerischer Sicht nehme ich als höhere Naturschutzbehörde (hNB) in diesem Beteiligungsverfahren zur o. a. Änderung wie folgt Stellung:</p> <p>Der überplante Bereich befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplans Werl, Schutzgebiete nach §§ 23 bis 30 BNatSchG sind nicht betroffen.</p> <p>Durch die Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschaffen, so dass eine entsprechende Abarbeitung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (u. a. Vermeidung, Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Kompensation) gem. §§ 13 – 18 BNatSchG zu erfolgen hat und entsprechend der Regelungen in den §§ 1 u. 1a BauGB in die Abwägung einzustellen und zu behandeln sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bilanzierung des Eingriffs und sowie mögliche Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.</p> <p>Wenngleich im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 das Grünflächenkonzept nicht konsequent</p>

Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ 2. Änderung – Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

<b>Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gem. § 4 (1) BauGB</b>	<b>Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl</b>
<p>Die festgesetzten Flächen im BP zum Anpflanzen von Gehölzen und einer Obstwiese sind durch Baumaßnahmen reduziert worden, so dass das Grünflächenkonzept des BP Nr.57 nicht konsequent umgesetzt wurde. Durch die bisherige Nutzung wurde die Chance vertan auch innerhalb von Gewerbe- und Industriegebiete Grünflächen zu entwickeln, den Flächenverbrauch zu minimieren und Freiflächen zu schonen. Nunmehr soll durch die geplanten Erweiterungsbaumaßnahmen entsprechend der Eingriffsbilanzierung ein Defizit mit 26.405 Biotopwertpunkten ausgeglichen werden. Die Eingriffsbilanzierung ist nicht näher verifiziert und kann daher nicht beurteilt werden.</p>	<p>umgesetzt wird, soll an dem grundsätzlichen Grünflächenkonzept des Bebauungsplanes Nr. 57 festgehalten werden. Mit der 2. Änderung soll zur Erhaltung eines Gewerbebetriebes an dem planungsrechtlich gesicherten Standort und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wirtschaftliche und soziale Aspekte sowie nachhaltigkeitsbezogene Aspekte im Hinblick auf die Vermeidung einer Neuansiedlung an anderer Stelle gegenüber den landschaftspflegerischen Belangen im Gewerbe- und Industriegebiet eine höhere Priorität zugeordnet.</p> <p>Die Bilanzierung des Eingriffs sowie mögliche Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.</p>

Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ 2. Änderung – Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

<b>Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gem. § 4 (1) BauGB</b>	<b>Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl</b>
<p>Geplant ist die Umsetzung der Maßnahme 18 des Strahlwirkungskonzeptes der Stadt Werl. Die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahme entsprechend ihrer zugedachten Funktion wird aus der Sicht der hNB nicht angezweifelt. Die geplanten Maßnahmen müssten näher verifiziert werden, eine abschließende Beurteilung ist zurzeit auf dieser Grundlage nicht möglich.</p> <p>Die geplanten Maßnahmen wurden, nach telefonischer Auskunft von Frau Schulte bereits mit der uNB bereits im Vorfeld besprochen.</p> <p>Eine entsprechende Überarbeitung von Planunterlagen inkl. textlichen Festsetzungen wird für erforderlich gehalten.</p> <p>Vorstehende Stellungnahme ergeht nur aus landschaftspflegerischer Sicht und beinhaltet keine Zustimmung/ Genehmigung auf der Grundlage des Baugesetzbuches und/ oder des Landesplanungsgesetzes.</p>	<p>Die geplante Maßnahme wird im weiteren Verfahren in der Begründung näher erläutert.</p> <p>Die Planunterlagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.</p>
<p><b>3) Geologischer Dienst NRW</b> Schreiben vom 20.03.2017</p>	

Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ 2. Änderung – Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

<b>Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gem. § 4 (1) BauGB</b>	<b>Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl</b>
<p>zu o. g. Planfläche empfehle ich Folgendes ergänzend zu Kap 5.2.1 Überschwemmungsgebiet (Teil I der Begründung, Stand 02.03.2017):</p> <p><b>1 Baugrundeigenschaften / Baugrunduntersuchung</b>  Die grundwasserbeeinflusste Planfläche befindet sich im Einflussbereich des <i>Feldbaches</i> und <i>Salzbaches</i>. Der Boden ist ein <i>Typischer Gley</i> (Grundwasserboden) aus Bachablagerungen über Verwitterungsbildungen aus kreidezeitlichem Tonmergelstein.</p> <p>Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten können unterschiedlich sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Baugrund ist, insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.</li> <li>• Es sollte der höchste zu erwartende oberflächennahe Grundwasserstand ist in Erfahrung zu bringen.</li> </ul> <p><b>2 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB</b>  Der Schutz des Mutterbodens<sup>1</sup> ist zu beachten. Ein schonender Oberbodenabtrag sollte mit Kettenbaggern erfolgen anstatt mit Planiertrauben.</p> <p><b>3 Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz</b>  Die Planfläche ist ein grundwasserbeeinflusster druckempfindlicher Boden. Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Trockene Sommermonate sind für die Baureifmachung dringend zu empfehlen.</p>	<p>Der Empfehlung wird gefolgt. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung in Kapitel „8.2 Boden“ sowie ein Hinweis im Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ 2. Änderung – Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

<b>Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gem. § 4 (1) BauGB</b>	<b>Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl</b>
<p><b>4) Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 53 – Immissionsschutz</b> Schreiben vom 20.03.2017</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der Oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Zum Störfallrecht wird folgender Hinweis vorgeschlagen:</p> <p style="padding-left: 40px;">Bei Anlagen, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist der jeweils angemessene Sicherheitsabstand zu berücksichtigen. Dieses ist auch bei einer späteren Änderung oder Erweiterung bestehender Firmen zu einem „Störfallbetrieb“ zu beachten.</p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als Obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Soest. Diese Belange wurden nicht geprüft.</p>	<p>Der Hinweis zum Störfallrecht wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p><b>5) LWL Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe</b> Schreiben vom 24.03.2017</p>	

Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ 2. Änderung – Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

<b>Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gem. § 4 (1) BauGB</b>	<b>Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl</b>
<p>für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanke ich mich.</p> <p>Nach meinem bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt.</p> <p>Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass wegen der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben, der zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den Bescheid bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte:</p> <p>Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).</p>	<p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ 2. Änderung – Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gem. § 4 (1) BauGB	Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl
<p><b>6) Kreis Soest - Koordinierungsstelle Regionalentwicklung</b>            Schreiben vom 11.04.2017</p> <p>die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die geplante Änderung.</p> <p>Zum Schutz der Wohnnutzung, die nicht unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, sollten im Bebauungsplan dem Industrie- und Gewerbegebiet entsprechende Abstandsklassen zugeordnet werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Firma Gebhardt Stahl GmbH mit Hauptsitz in der Stadt Werl, Runtestraße 33, eine benötigt zur Erweiterung der heutigen Produktpalette dringend bauliche Ergänzungen. Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Runtestraße 56 eine Erweiterung der seit dem Jahr 2009 vorhandenen Produktionshalle und den Anbau eines Verwaltungsgebäudes vorzunehmen.</p> <p>Bezüglich des Immissionsschutzes ergeben durch sich die Planänderung voraussichtlich keine erheblichen negativen Veränderungen.</p> <p>Zu dem v. g. Bauvorhaben der Firma Gebhardt Stahl GmbH („Erweiterung der Produktionshalle und Anbau eines Verwaltungsgebäudes“) wurde bereits gegenüber</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Dem Industrie- und Gewerbegebiet werden im Bebauungsplan die derzeit festgesetzten Abstandsklassen zugeordnet.</p>

Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ 2. Änderung – Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

<b>Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gem. § 4 (1) BauGB</b>	<b>Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl</b>
<p>der Stadt Werl als Bauordnungsbehörde (dortige BauRegNr.: 16010222) seitens des Immissionsschutzes im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens mit Datum vom 06.01.2017 eine positive Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o.g. Planung folgende Hinweise:</p> <p>Mit der geplanten Erweiterungsbaumaßnahme werden Flächen in Anspruch genommen, die laut dem landschaftspflegerischen Begleitplan vom Ingenieurbüro Loske, Landschaft &amp; Wasserwirtschaft aus dem Jahr 1993 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Sukzessionsfläche) festgesetzt war. Die wertgebenden Landschaftsstrukturen verbleiben nur zum geringen Teil als gewässerbegleitende Grünflächen entlang des Salzbaches und Feldbaches.</p> <p>Der gewählte Standort der Firmenerweiterung ist damit aus naturschutzfachlicher Sicht bedenklich, aber aus städtebaulicher Sicht nachzuvollziehen.</p> <p>Ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz soll laut Anschreiben noch vorgelegt werden. Konkrete Ausgleichsmaßnahmen sind benannt, aber noch ausführlicher zu beschreiben.</p> <p><input type="checkbox"/> Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren erstellt. Dort werden u.a. eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und konkrete Ausgleichsmaßnahmen benannt.</p>



Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ 2. Änderung – Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

<b>Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gem. § 4 (1) BauGB</b>	<b>Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl</b>
<p>Die vorgenommene, aber nicht aufgeführte, Eingriffsbewertung für den Naturhaushalt ergibt laut Begründung die Notwendigkeit 26.405 Biotopwertpunkte auszugleichen. Das dieser Ausgleich mit der Renaturierung des Salzbaches erfolgt, wird mitgetragen. Die detaillierte Planung der Ausgleichsmaßnahme ist noch vorzulegen. Der funktionale und räumliche Zusammenhang der geplanten Kompensationsmaßnahme am Salzbach ist gegeben. Die Ausgleichsmaßnahme ist mit Beginn der Baumaßnahme umzusetzen.</p> <p><input type="checkbox"/> Artenschutz:</p> <p>Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und</p>	<p>Der Umweltbericht zum Bebauungsplan erhält eine Eingriffsbilanzierung sowie die Beschreibung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Zur Sicherung der Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen am Salzbach und im Ausgleichsflächenpool Stadtwald wird zwischen der Firma Gebhardt Stahl und der Wallfahrtsstadt Werl ein Vertrag geschlossen. Nach derzeitigem Zeitplan wird die Ausgleichsmaßnahme „Salzbachrenaturierung“ voraussichtlich nicht zeitgleich mit der Baumaßnahme umgesetzt. Die Umsetzung der Renaturierungsmaßnahme wird voraussichtlich Ende 2017 beginnen.</p> <p>Die Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen im Flächenpool Stadtwald findet bereits statt.</p>

Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ 2. Änderung – Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

<b>Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gem. § 4 (1) BauGB</b>	<b>Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl</b>
<p>Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.</p> <p>Das Gutachterbüro Stelzig kommt in der ASP Stufe 1 zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten führt. Er hält aber zur Vermeidung der Verbotstatbestände eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) für erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.</p> <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>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ 2. Änderung – Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB sowie deren Abwägung

<b>Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gem. § 4 (1) BauGB</b>	<b>Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl</b>
<p>Weitere Hinweise aus anderen Abteilungen wurden nicht gegeben.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	

Wallfahrtsstadt Werl

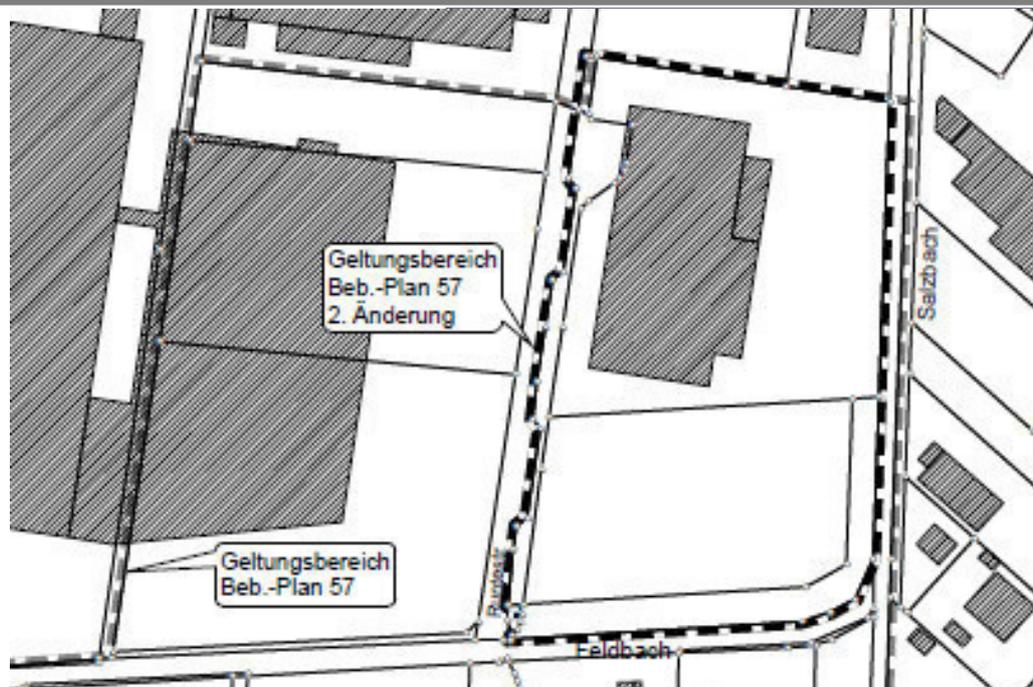
Abteilung Stadtplanung,  
Straßen, Umwelt

Hedwig-Dransfeld-Straße 23

59457 Werl

## Entwurf zum Umweltbericht

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 der Wallfahrtsstadt Werl „Gewerbe-  
Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“



**BÜRO STELZIG**

Landschaft | Ökologie | Planung

Thomä-Grandweger-Wallstr. 16 • 59494 Soes  
Fon (02921) 36 19 0 • Fax (02921) 36 19 2  
info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

Stand: März 2017

**Auftraggeber:** Wallfahrtsstadt Werl  
Abteilung Stadtplanung, Straßen, Umwelt  
Hedwig-Dransfeld-Straße 23  
59457 Werl

**Auftragnehmer:**



**Bearbeiter:** Diplom-Geograph Volker Stelzig  
M. Sc. Landschaftsökologin Ute Lüers

**Stand:** März 2017



V. Stelzig

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	1
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten und für die Fläche relevanten Ziele des Umweltschutzes .....	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage und heutige Nutzung .....	6
2.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	9
2.2.1	<i>Schutzgut Mensch</i> .....	9
2.2.2	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i> .....	10
2.2.3	<i>Schutzgut Luft und Klima</i> .....	13
2.2.4	<i>Schutzgut Landschaft</i> .....	14
2.2.5	<i>Schutzgut Boden</i> .....	16
2.2.6	<i>Schutzgut Wasser</i> .....	21
2.2.7	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i> .....	22
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	23
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	23
2.4.1	<i>Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen</i> .....	23
2.4.1.1	<i>Schutzgut Mensch</i> .....	23
2.4.1.2	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i> .....	24
2.4.1.3	<i>Schutzgut Luft und Klima</i> .....	26
2.4.1.4	<i>Schutzgut Landschaft</i> .....	27
2.4.1.5	<i>Schutzgut Boden</i> .....	27
2.4.1.6	<i>Schutzgut Wasser</i> .....	28
2.4.1.7	<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i> .....	28
2.4.2	<i>Ermittlung des Kompensationsbedarfs</i> .....	30
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	33
2.5.1	<i>Vermeidungsmaßnahmen</i> .....	33
2.5.2	<i>Kompensationsmaßnahmen</i> .....	34
2.5.3	<i>Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten</i> .....	39
<b>3</b>	<b>Sonstige Angaben</b> .....	<b>40</b>
3.1	Beschreibung der Methodik .....	40
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	40
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	40
<b>4</b>	<b>Literatur</b> .....	<b>42</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Links: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Werl (STADT WERL 1997); Rechts: Auszug aus dem Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 der Stadt Werl (STADT WERL 2017). .....	1
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 4 mit Lage des Plangebietes (roter Kreis). .....	4
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Werl mit Lage des Plangebietes (roter Kreis).....	5
Abbildung 4: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (rot markiert) (Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2017). .....	6
Abbildung 5: Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbe-Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ der Stadt Werl (rote Umrandung) (Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2017).....	7
Abbildung 6: Blick von Südwesten auf das Plangebiet und die schon bestehende Halle der Gebhardt-Stahl GmbH nördlich des Plangebietes. ....	8
Abbildung 7: Blick von der Südwestlichen Ecke des Plangebietes entlang des Feldbaches... 8	
Abbildung 8: Wanderwege im Umfeld des Plangebietes (grüne Umrandung). ....	10
Abbildung 9: Schutzwürdige (grün) Biotope im Umfeld des Plangebietes (rote Umrandung) (LANUV NRW 2017) (Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2017).....	12
Abbildung 10: Biotopverbundflächen im Bereich des Plangebietes (rote Umrandung) (LANUV NRW 2017) (Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2017).....	13
Abbildung 11: Der Landschaftsraum LR-IIIa-106 „Soester Börde“ mit markiertem Plangebiet. ....	15
Abbildung 12: Landschaftsschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (LANUV NRW 2017) (Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2017). ....	16
Abbildung 13: Bodentypen im Plangebiet (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2004). ....	17
Abbildung 14: Schutzwürdige Bodentypen im Plangebiet (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2004). ....	18
Abbildung 15: Kartenausschnitt aus ELWAS-Web (2016) mit Lage des Geltungsbereiches (roter Kreis) sowie Darstellung der Überschwemmungsgebiete preussischer Aufnahme (grau gestreift) und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (blau gepunktet).....	19
Abbildung 16: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Nordrhein-Westfalen - hier: niedrige Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (> HQ500) (MKULNV 2016).....	19
Abbildung 17: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Nordrhein-Westfalen - hier: hohe Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (> HQ10-HQ50) (MKULNV 2016) .....	20

Abbildung 18: Auszug aus der Karte zum kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Blatt 1 Kreis Soest (LWL 2010) mit gekennzeichnete Lage des Geltungsbereiches (grüner Kreis).....	22
Abbildung 19: Biotoptypen im Geltungsbereich im Bestand. ....	30
Abbildung 20: Biotoptypen im Geltungsbereich in der Planung. ....	31

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Relevante Fachgesetze.....	2
Tabelle 2: Bilanzierung der aktuellen Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ der Stadt Werl. ....	32
Tabelle 3: Biotoptypen im Bestand vor Beginn der Renaturierungsmaßnahmen.....	36
Tabelle 4: Biotoptypen in der Planung nach Beendigung der Renaturierungsmaßnahmen. .	37
Tabelle 5: Bilanzierung der Maßnahmen zur Renaturierung des Salzbaches. ....	38

# 1 Einleitung

## 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gebhardt-Stahl GmbH mit Hauptsitz in der Stadt Werl plant die Erweiterung ihres Betriebes durch den Neubau einer Produktionshalle und dem Anbau eines Verwaltungsgebäudes. Gegenwärtig ist das Plangebiet planungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ mit Rechtskraft vom 02. September 1997 gesichert. Dieser setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE2) und ein Industriegebiet (GI<sub>3</sub>) fest (vgl. Abbildung 1). Die dort dargestellte Baugrenze muss durch die angestrebte Bebauung modifiziert werden. Aufgrund der Berührung der Grundzüge der Planung, die mit der Realisierung der Erweiterungen verbunden sind, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen geschaffen werden.

Der vorliegende Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist Bestandteil der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 der Wallfahrtsstadt Werl „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ der Stadt Werl (STADT WERL 2017).

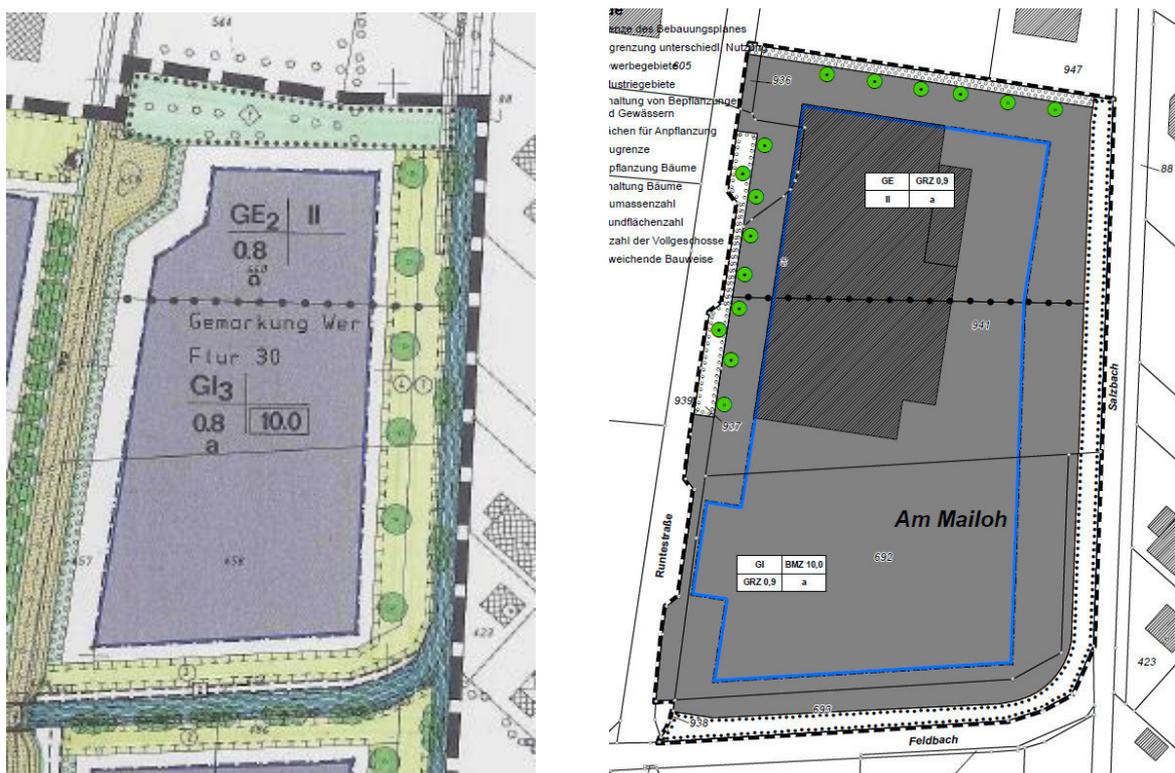


Abbildung 1: Links: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Werl (STADT WERL 1997); Rechts: Auszug aus dem Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 der Stadt Werl (STADT WERL 2017).

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten und für die Fläche relevanten Ziele des Umweltschutzes

In den Fachgesetzen sind für die verschiedenen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze definiert, die im Rahmen der vorliegenden Prüfung der Schutzgüter berücksichtigt werden müssen. In der Tabelle 1 sind die relevanten Fachgesetze aufgeführt.

**Tabelle 1: Relevante Fachgesetze**

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
<b>Mensch</b>	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundes Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.
	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen , zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</li> <li>die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie</li> <li>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie der der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind</li> </ul>
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</li> <li>die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, sowie</li> <li>die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes on seinen in § 1, Absatz 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen.</li> </ul>

<b>Boden</b>	Bundesbodenschutzgesetz	<p>Ziele sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen,</li> <li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>• Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> <li>• der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>• Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</li> </ul>
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden.
<b>Wasser</b>	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
<b>Luft</b>	Bundes-Immissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
<b>Klima</b>	Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung
<b>Landschaft</b>	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

## Fachplanungen

Auch in den entsprechenden Fachplänen sind Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der Prüfung berücksichtigt wurden. Eine weitere Beschreibung ist der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ der Stadt Werl (Stadt Werl 2017) zu entnehmen.

### Regionalplan

Der Regionalplan der Regierungsbezirk Arnsberg (Bezirksregierung Arnsberg 2012) Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Blatt 4) weist den Bereich des Plangebietes als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) aus (vgl. Abbildung 2). Zusätzlich wird für die Fläche die Freiraumfunktion „Überschwemmungsbereich“ angegeben.

Insgesamt widerspricht die Planung somit nicht den im Regionalplan konkretisierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Auf das Thema Überschwemmungsbereich wird in Kapitel 2.2.6 detailliert eingegangen.

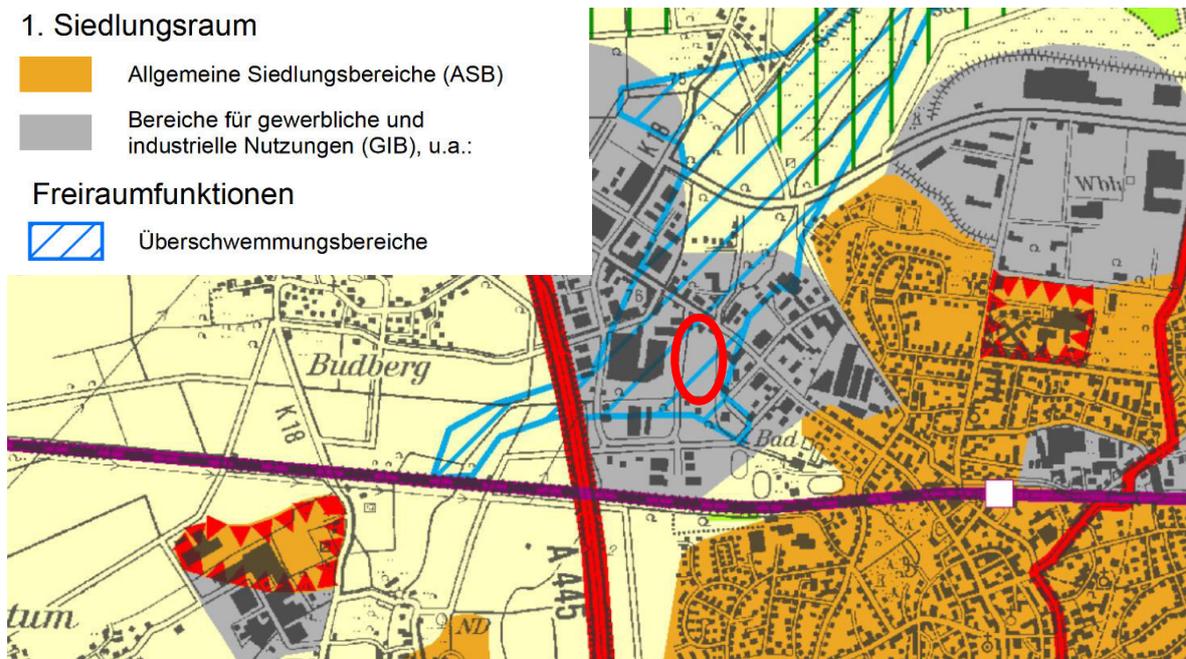


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 4 mit Lage des Plangebietes (roter Kreis).

### Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Werl ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Wie im Regionalplan, ist im Flächennutzungsplan die Fläche zusätzlich als natürliches Überschwemmungsgebiet eingetragen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen stehen damit der geplanten Erweiterung der Firma Gebhardt Stahl GmbH nicht grundsätzlich entgegen. Details zum Thema Überschwemmungsgebiet sind in Kapitel 2.2.6 zu finden.

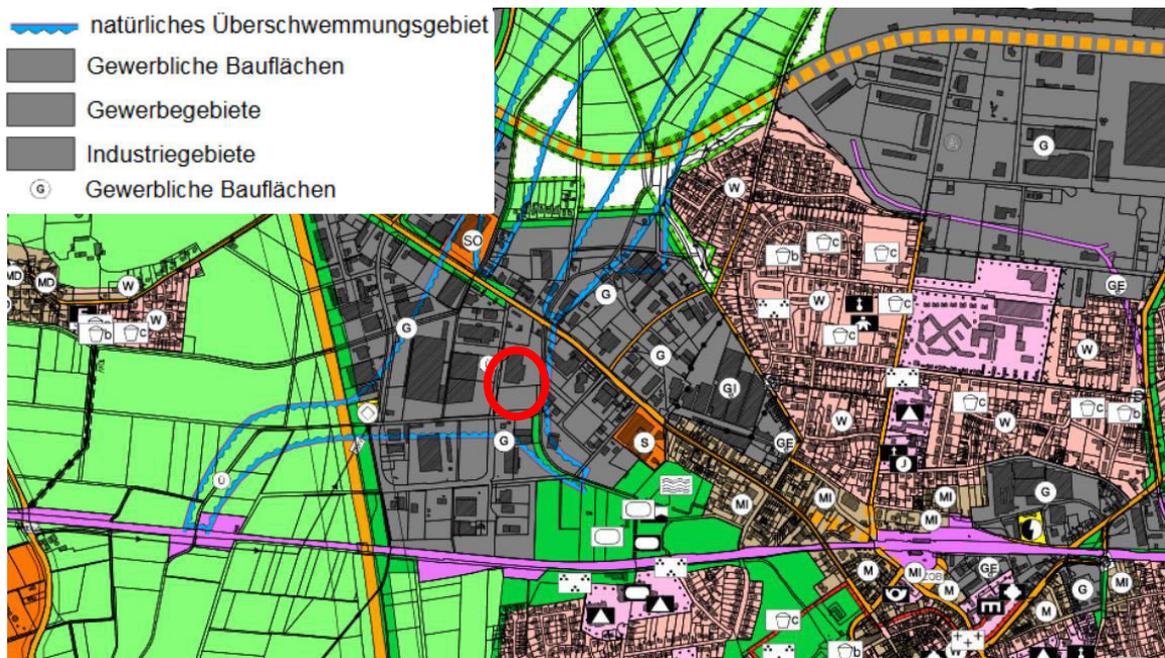


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Werl mit Lage des Plangebietes (roter Kreis).

### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb der Plangebietsgrenze des Landschaftsplanes VI „Werl“, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches (Kreis Soest 2012). Es werden daher keine Festsetzungen für das Plangebiet getroffen. Die direkt angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Siedlungsflächen eingetragen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße/Am Budberger Pfad“ steht den Zielen und Grundsätzen des Landschaftsplanes nicht entgegen.