

<p><b>6) Juchheim &amp; Siedhoff, Öffentlich Bestellte Vermessungs-Ingenieure</b> Schreiben vom 10.01.2015</p> <p>Bezüglich der Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung und hinsichtlich der geometrischen Eindeutigkeit der Festlegung der städtebaulichen Planung möchte ich folgende Anregungen machen:</p> <p>Die Flurstücksnummern der betroffenen Grundstücke sollten im späteren Bebauungsplan erkenntlich sein. Hinsichtlich späterer Verwendung von Plankopien sollte der spätere Bebauungsplan ein Gitternetz oder eine Maßstabsleiste enthalten. Die Angabe der Bezugsgröße für die maximale Anzahl der Wohneinheiten würde die Festsetzung verdeutlichen. Die Abkürzung für Wohnungen gemäß Planzeichenverordnung ist „Wo“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im Rechtsplan wird ein Gitternetz enthalten sein.</p> <p>Die maximale Anzahl der Wohnungen wird über die textlichen Festsetzungen zum Dorfgebiet definiert.</p>
<p><b>7) Neuer Heimat- u. Geschichtsverein e.V.</b> Schreiben vom 16.01.2016</p> <p>Der Neue Heimat- und Geschichtsverein möchte gegen die in Oberbergstraße geplante Bebauung keine generellen Bedenken anmelden. Die bisher vernachlässigten und eher unansehnlichen Bauten im künftigen Baugebiet können durchaus nach sachlichen Gesichtspunkten neu strukturiert und angemessen bebaut werden. Das Ortsbild von Oberbergstraße, dessen Verbesserung für den Neuen Heimat- und Geschichtsverein Werl ein Anliegen ist, wird durch die vorgesehene Bebauung wahrscheinlich verbessert werden.</p> <p>Wie Preising 1977 in seiner Schilderung zu Westönnen dargelegt hat, muss im geplanten Baugebiet die schon im 13. Jahrhundert errichtete <b>Magdalenenkapelle</b> gestanden haben, die im 19. Jahrhundert abgerissen wurde. „Zur Kapelle gehörte auch das sogenannte Küstergut, das Pfarrer Burbach 1542 an Hinrich Stemann in Bergstraße verpachtete“ und welches seither bei dem „Hof Romberg“ verblieb, berichtete Preising 1977.</p> <p>Da die genannten Gebäude zum Teil nicht mehr vorhanden sind oder sich in schlechtem Zustand befinden, ist gegen eine Neubauplanung nichts einzuwenden. Es sollten allerdings die Denkmalpflege oder der Neue Heimat- und Geschichtsverein verständigt werden, wenn bei künftigen Bauarbeiten Mauerreste der Magdalenenkapelle entdeckt würden, damit dann überlegt werden kann, wie ein kleines Erinnerungsdenkmal an die alte Kapelle geschaffen werden kann.</p>	<p>Am 13.03.2017 wurden vom LWL Archäologie für Westfalen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 121, "Oberbergstraße" drei Sondageschnitte durchgeführt. Im Bereich der überplanten Flächen wurden Reste älterer Bebauung gefunden. Der Grundriss wurde bei der Voruntersuchung vollständig dokumentiert. Die Sondierungen in den anderen Bereichen erbrachten keine weiteren archäologischen Befunde. Eine weitere Begleitung der Bauarbeiten ist dementsprechend in diesen Flächen nicht notwendig.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

**8) Kreis Soest - Die Landrätin**

Schreiben vom 16.01.2017

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

Gegen die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Oberbergstraße" bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken, wenn die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauungen in Nachbarschaft zu der geplanten Reithalle mit Pferdeställen durch ein Gutachten gemäß den Bestimmungen nach GIRL nachgewiesen werden kann.

Mit der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO vollzogen. Diese Darstellung bildet die Grundlage für die parallel zu führende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oberbergstraße“ in dem Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Grünflächen detailliert festgesetzt werden.

Auf der Fläche einer ehemaligen Hofstelle sind der Abbruch der vorhandenen Gebäude und die Errichtung einer Reithalle mit Pferdeställen und Unterstellhalle sowie die Errichtung eines Wohnhauses mit 2-3 Wohneinheiten geplant. Auf dem Areal eines Aussiedlerhofes ist die Errichtung eines weiteren Wohnhauses geplant.

Auf Grundlage der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes soll für den Bereich des Plangebietes ein Bebauungsplan aufgestellt und ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO errichtet werden.

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

Mit der Neuaufstellung des Beb.-Planes Nr. 121 „Oberbergstraße „ wird ein Gebiet mit Teich und Gehölzstrukturen überplant.

Ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist noch zu erstellen. Konkrete Ausgleichsmaßnahmen sind zu beschreiben.

Im Baugenehmigungsverfahren werden die notwendigen Abstände überprüft. Die Zulässigkeit von Wohnbebauung muss nach den Bestimmungen der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) nachgewiesen werden. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Der gesetzlich nötige Umweltbericht und als dessen Bestandteil eine umfangreiche Bestandsaufnahme der Tier- und Pflanzenwelt fehlt zur Zeit noch.

Ökologisch besonders relevant ist neben der allgemeinen Problematik der zunehmenden Bodenversiegelung der Schutz der Gehölzstrukturen und des Gewässers.

Schutzgebiete:

- Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen.
- Das NATURA 2000-Gebiet, Europäisches Vogelschutzgebiet Hellwegbörde befindet sich direkt angrenzend. Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes führen, sind nicht zulässig. Das Gutachterbüro Stelzig kommt in der FFH Vorprüfung vom Oktober 2016 zu dem Ergebnis, dass es mit der nördlichen Bebauung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann.
- Es ist mittels einer Vorprüfung festgestellt, dass eine vertiefte Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für den nördlichen Planungsbereich nicht durchgeführt werden muss. Das Vorhaben kann aus Sicht der Natura 2000-Bestimmungen realisiert werden. Für den südlichen Planungsraum ist eine Vorprüfung durchzuführen, wenn die geplanten Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können, da sie im direkten Grenzbereich errichtet werden. Hieraus könnten sich Festlegungen zu Bauzeiten ergeben.

Landschaftsplan:

- Der Landschaftsplan Werl steht dem Vorhaben nicht entgegen.

Eingriffsregelung:

- Das Vorhaben führt Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und ist als Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 30 ff. LNatSchG NRW zu bewerten. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet um die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung einarbeiten zu können.

Die Gehölzstrukturen und das Gewässer werden im Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung sowie als Fläche für den Naturschutz festgesetzt.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches kann für den südlichen Planungsbereich auf eine Vorprüfung verzichtet werden.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Schäden an Natur und Landschaft zu treffen:
  - Erhalt des vorhandenen Baumbestandes auch entlang der Kreisstraße. Schutz von Gehölzbeständen vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit
  - Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von standortgerechten, einheimischen Laub- oder Obstbäumen
- Im zu erstellenden Umweltbericht ist ein mögliches Kompensationsdefizit festzustellen. Es sind Flächen darzustellen, auf denen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst bzw. direkt angrenzend durchgeführt werden können.

**Artenschutz:**

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Mit dem geplanten Abriss der vorhandenen baufälligen Gebäude im nördlichen Planungsraum könnten Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden. Auch die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen [eventuell im südlichen Planungsraum bei Ausnutzung der Baugrenze möglich], kann Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz auslösen. Hier ist bei Gehölzverlust eine vorherige Begutachtung auf Horstbäume etc. notwendig.

Das Gutachterbüro Stelzig kommt in der ASP Stufe 1 für den nördlichen Planungsraum zu dem Ergebnis, dass für die Arten Rauchschwalbe und Schleiereule potentiell von Bruthabitaten insbesondere in der Scheune auszugehen ist. Für diese Arten sind Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen. Ebenfalls sind Ersatzquartiere für die potentiellen Tagesquartiere von Zwergfledermäusen auf dem Dachboden der Scheune zu schaffen. Standorte sind hier noch festzulegen.

Die Räumung des Baufeldes und der Abbruch von Gebäuden müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Den Anregungen wird gefolgt, die Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Anregung wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

<p>Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.</p> <p>Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.</p> <p>Weitere Hinweise aus anderen Abteilungen wurden nicht gegeben.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p>
<p><b>9) Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband</b> Schreiben vom 18.01.2017</p> <p>in der oben angeführten Angelegenheit haben Sie uns unter dem 12.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben.</p> <p>Wir möchten in Bezug auf die Planungen auf eventuell bestehende oder sich noch ergebende Konfliktsituationen zwischen landwirtschaftlicher Tierhaltung und Wohnen hinweisen.</p> <p>In der Vergangenheit hatte es bereits Diskussionen im Ort bezüglich Gerüchen gegeben. Wir regen deshalb an sicherzustellen, dass durch die unter Umständen näher heranrückende Wohnbebauung keine Schlechterstellung der Situation der bestehenden viehhaltenden Betriebe erfolgen darf. Dies ist aus unserer Sicht durch entsprechende Gutachten sicherzustellen.</p>	<p>Im Baugenehmigungsverfahren werden die notwendigen Abstände überprüft. Die Zulässigkeit von Wohnbebauung muss nach den Bestimmungen der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) nachgewiesen werden.</p>

**10) Arbeitsgemeinschaft Biologischer Umweltschutz im Kreis Soest e.V.**

Schreiben vom 18.01.2017

leider komme ich erst jetzt dazu, mich zu Ihrem Schreiben vom 12.12.2016 zu äußern. Ich habe allerdings auch keine aktuellen (letzte 5 Jahre) avifaunistischen Daten aus dem Plangebiet vorliegen, da sich meine ehrenamtliche Eulenschutzarbeit im Werler Raum seit längerem weitgehend auf die Nistkastenpopulation des Steinkauzes beschränken muss.

In Oberbergstraße brüten auch aktuell drei bis vier Brutpaare des Steinkauzes. Die nächsten nachgewiesenen Brutvorkommen liegen ca. 500 und 700 m vom Plangebiet entfernt. Ein Brutverdacht besteht für das östlich an das Plangebiet angrenzende Gehöft der Familie Rienhoff. Hier brütete der Steinkauz seit den 1970er Jahren in einer alten Obstwiese regelmäßig bis sukzessive eine Umwandlung in Ackerland stattfand. Ein hofnah bei Familie Rienhoff aufgehängter Nistkasten wurde bisher nicht zur Brut angenommen, weil die neu gepflanzten Obstbäume dort wohl noch zu klein sind. Es ist allerdings sehr wahrscheinlich, dass das Plangebiet zum Teil zum Aktionsraum der umliegenden Brutpaare gehört. Die alten Scheunen dürften auch als Tageseinstand dienen.

Schleiereulen haben früher, als ich noch diese Art im Werler Raum noch bearbeitet habe, regelmäßig in Oberbergstraße gebrütet, zuletzt in einem Nistkasten in der alten Scheune von Familie Huffelschulte, die sich nur etwa 200 m nordöstlich vom Plangebiet befindet. In diesem Nistkasten hatten auch Turmfalken gebrütet. Ich gehe davon aus, dass auch in den letzten Jahren diese beiden Arten dort gebrütet haben.

Im Norden von Oberbergstraße haben noch in den 1990er Jahren regelmäßig auch Waldohreulen gebrütet. Nächtliche Erfassungen habe ich dort seit über 10 Jahren nicht mehr vorgenommen. Bruten in Krähenvogelnestern in den alten Bäumen des Plangebietes bzw. direkt im Norden angrenzend halte ich auch aktuell noch für möglich.

Eine Anmerkung noch zur vorgelegten FFH-Vorprüfung des Büros Stelzig vom Oktober 2016. Ich vermisse in Kapitel 3.2. "Maßgebliche Bestandteile" eine Behandlung der im Standarddatenbogen aufgeführten Turteltaube, die sich in NRW und im VSG Hellwegbörde in einem schlechtem Erhaltungszustand befindet. In der Zeit meiner intensiven ornithologischen Erfassungen gab es im Plangebiet bzw. direkt Buschbestand im Norden angrenzend in dem Baum- und regelmäßig ein Revier der Turteltaube, das womöglich auch noch in den letzten Jahren besetzt gewesen ist. Dies sollte untersucht werden. Sollte sich dort noch ein Brutrevier der scheuen Turteltaube bestätigen lassen, ist davon auszugehen, dass mit einer Bebauung des Plangebietes dieses Vorkommen verloren ginge.

Aufgrund der guten Habitat-Ausstattung (Gehölze, Büsche, extensives Grünland, alte Gebäude) gehen wir davon aus, dass im Plangebiet und dessen Umfeld über die Zwergfledermaus hinaus weitere Fledermausarten vorkommen. Wir halten eine detaillierte Erfassung der Fledermäuse für nötig.

Insgesamt regen wir an, den nördlich an das Baugebiet angrenzenden Baum und Buschbestand mit Grünland unverändert zu erhalten.

Die Hinweise auf Brutvorkommen des Steinkauzes und der Schleiereule sowie des Turmfalken in Oberbergstraße beziehen sich auf nicht vom Vorhaben betroffene Bereiche und werden daher nicht vertieft geprüft.

Der Anregung wird gefolgt. Zusätzlich wird die Turteltaube mit in die Betrachtung aufgenommen.

Eine detaillierte Erfassung der Fledermäuse wird im Umweltbericht vorgenommen.

Der Anregung wird gefolgt, die Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

## 11) LWL – Archäologie für Westfalen

Schreiben vom 10.01.2017

Die Planung betrifft zwei alte Hofstellen (vgl. beigegebenen Ausschnitt aus der preuß. Uraufnahme). Es ist zu vermuten, dass sich Reste der älteren Bebauung noch im Boden erhalten haben.

Der Begriff der "Vermuteten Bodendenkmäler" ist im Rahmen der Gesetzesänderung im Sommer 2013 in das DSchG NW aufgenommen worden. Gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW sind diese bei

öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln wie

eingetragene Bodendenkmäler.

Aus diesem Grunde bitten wir um Zusendung detaillierter Informationen zu den im Plangebiet geplanten Bodeneingriffen. Erst wenn uns die konkreten Bereiche bekannt sind, in denen Bodeneingriffe stattfinden und uns deren Umfang und Tiefe bekannt sind, können wir über Art und Umfang der voraussichtlich notwendigen archäologischen Maßnahmen entscheiden.

Anlage:

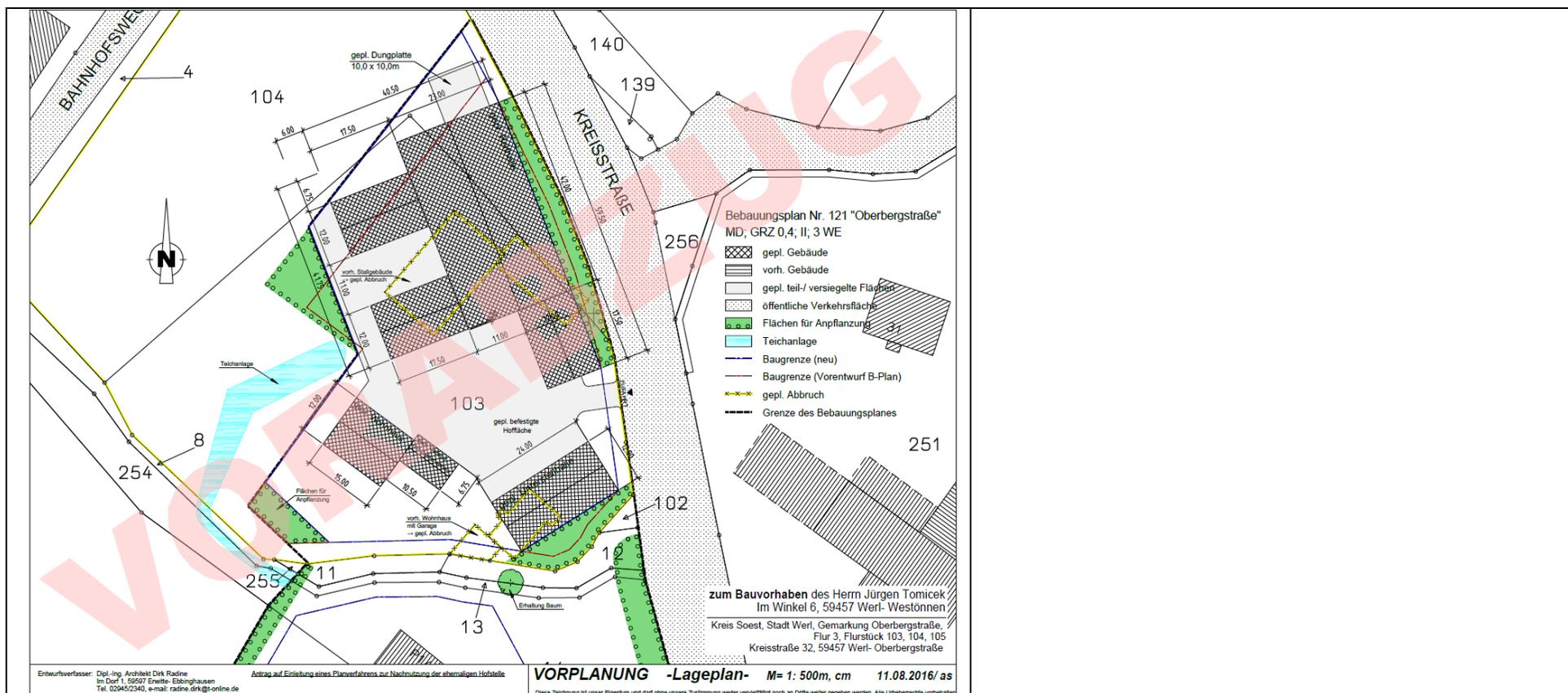


Ungefähre Lage des Plangebietes

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

Email der Verwaltung vom 12.01.2017  
anbei die bisher vorliegenden Unterlagen zu den Bauvorhaben.  
Zum jetzigen Zeitpunkt kann allerdings noch nicht abschließend geklärt werden,  
ob sich die Planung so umsetzen lässt, da sich noch Änderungen im Planverfahren  
ergeben können.





Schreiben des LWL vom 27.01.2017

für die Zusendung der Unterlagen zu dem Bauvorhaben bedanken wir uns.  
 Der Bebauungsplan betrifft den Ortsteil Bergstraße ostnordöstlich von Werl. Bergstraße ist im 9. Jahrhundert in den „Corveyer Traditionen“ als *Birgostrotun* erstgenannt und gehört zu den in den Geschichtsquellen der Hellweg-Lößbörden am frühesten bezeugten ländlichen Siedlungen.  
 Die o. g. Planung bezieht sich auf den ehemaligen Hof Romberg in Oberbergstraße, wie er im preußischen Urkataster der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts als solcher bezeichnet ist. Dieser Hof Romberg liegt an der Terrassenkante unmittelbar südwestlich des ehemaligen grundherrschaftlichen Haupthofes „Schulze zu Bergstraßen“. Es ist zu vermuten, dass sich Reste des Hofes Romberg noch im Boden erhalten haben.  
 Somit liegt im Plangebiet nach dem DSchG NW ein **Vermutetes Bodendenkmal**.  
 Der Begriff der "**Vermuteten Bodendenkmäler**" ist im Rahmen der Gesetzesänderung im Sommer 2013 in das DSchG NW aufgenommen worden. Gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW sind diese bei

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler.  
Um dem nachzukommen, ist der Planbereich zunächst durch Baggersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des zunächst vermuteten Bodendenkmals – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sondagen entscheidet die LWL-Archäologie für Westfalen, ob und in welchem flächenmäßigen Umfang eine weitere Untersuchung der Hofstelle notwendig ist.  
Die Baggersondagen gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Die Sondagen bedürfen zudem einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (vgl. § 13 DSchG NW).  
Aus Kostensparnisgründen für den Verursacher empfiehlt es sich, die Sondagen zeitlich vor dem Gebäudeabriss durchzuführen  
Die Ausarbeitung einer Leistungsbeschreibung für die zu beauftragende Fachfirma würden wir in Absprache mit dem Vorhabenträger leisten. Eine Liste von archäologischen Fachfirmen geben wir im Anhang bei.

Anlage:

Der Anregung wird gefolgt.  
Am 13.03.2017 wurden im Bereich des Bebauungsplans Nr. 121, "Oberbergstraße" drei Sondageschnitte durchgeführt. Im Bereich der überplanten Flächen wurden Reste älterer Bebauung gefunden. Der Grundriss wurde bei der Voruntersuchung vollständig dokumentiert. Die Sondierungen in den anderen Bereichen erbrachten keine weiteren archäologischen Befunde. Eine weitere Begleitung der Bauarbeiten ist dementsprechend in diesen Flächen nicht notwendig. Vor Beginn der Abrissarbeiten im Bereich des noch bestehenden unterkellerten Hauses wird der LWL informiert, um etwaige Reste einer älteren Nutzung zu dokumentieren.



# Bebauungsplan Nr. 121 "Oberbergstraße"



**EINLEITUNGSBESCHLUSS**  
 Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Oberbergstraße" gem § 2 (1) BauGB ist vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am 25.02.2016 beschlossen worden.

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

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
 Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 25.02.2016 den Entwurf mit Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 14.12.2016 bis 16.01.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 06.12.2016 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
 Werl, den  
 -----  
 Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
 Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 12.12.2016 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.01.2017 gebeten.  
 Werl, den  
 -----  
 Bürgermeister

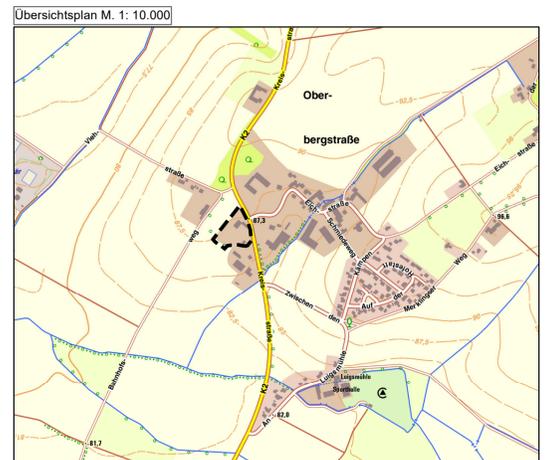
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**  
 Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am den Entwurf mit Begründung zur Auslegung und Einholung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit von bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit Schreiben vom wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit einer Frist bis zum eingeholt.  
 Werl, den  
 -----  
 Bürgermeister

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

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

**PLANUNTERLAGE**  
 Die Planunterlage, Stand Januar 2017, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
 Werl, den  
 -----  
 öffentl. best. Vermessungsingenieur

**ERARBEITUNG DES PLANENTWURFES**  
 Der Bebauungsplan Nr 121 "Oberbergstraße" gem. § 2 (1) BauGB - wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.  
 Werl, den  
 -----  
 i.A.



## RECHTSGRUNDLAGEN

§ 7 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Bst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)  
 §§ 1, 2, 8 bis 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)  
 § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)  
 Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

## HINWEISE

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

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

**Denkmalschutz und -pflege**  
 Der Bebauungsplan betrifft den Ortsteil Bergstraße in Werl. Bergstraße ist im 9. Jahrhundert in den „Corveyer Traditionen“ als Birgostrotun erstgenannt und gehört zu den in den Geschichtsquellen der Hellweg-Lößbörden am frühesten bezeugten ländlichen Siedlungen. Es ist zu vermuten, dass sich Reste der früheren Bebauung (Hofanlage) noch im Boden erhalten haben. Somit liegt im Plangebiet nach dem DSchG NW ein Vermutetes Bodendenkmal.  
 Nach, im März 2017 durchgeführten Sondagen in den überplanten Bereichen konnten die vorhandenen Funde vollständig dokumentiert werden. Eine weitere Begleitung der Bauarbeiten ist dementsprechend in diesen Flächen nicht notwendig. Vor Beginn der Abrissarbeiten im Bereich des noch bestehenden unterkellerten Hauses ist jedoch der LWL zu informieren um etwaige Reste einer älteren Nutzung zu dokumentieren.  
 In Planbereich befinden sich darüber hinaus voraussichtlich Überreste der im 13. Jahrhundert errichteten Magdalenenkapelle. Sollten bei zukünftigen Bauarbeiten Reste dieses Bauwerkes gefunden werden ist die Untere Denkmalbehörde zu informieren.  
 Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist nach § 16 (4) DSchG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

## Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO
  - (2) Zulässig sind
    1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
    3. sonstige Wohngebäude,
    4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
    5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    6. sonstige Gewerbebetriebe,
    7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    8. Gartenbaubetriebe.
 Nicht zulässig sind gem. § 5 (2) BauNVO i.V. m. § 1 (5) BauNVO
    2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
    9. Tankstellen.
 Die Ausnahmen gem § 5 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- Bereich mit Ein- und Ausfahrt - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserleitung
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB  
Zweckbestimmung: Wiese und Hochstauden
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB
- Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

## Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen für MD zur Festlegung der zulässigen Zahl der Wohnungen im Baugebiet: Festsetzung für das im Plan mit MD bezeichnete Dorfgebiet: Je 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).

Textliche Festsetzung zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen: Im gesamten Plangebiet sind die Artenschutzmaßnahmen gemäß der Begründung incl. Umweltbericht umzusetzen

Textliche Festsetzungen zur Kompensation: Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß der Begründung incl. Umweltbericht vorrangig im Plangebiet auszugleichen.

## Sonstige Darstellungen

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Grundstücksgrenze
- 1053 Flurstücksnummer

# Wallfahrtsstadt Werl

## Bebauungsplan Nr. 121 "Oberbergstraße"



Werl, im April 2017 - FB III - Abt 61 - Scheil/Ha

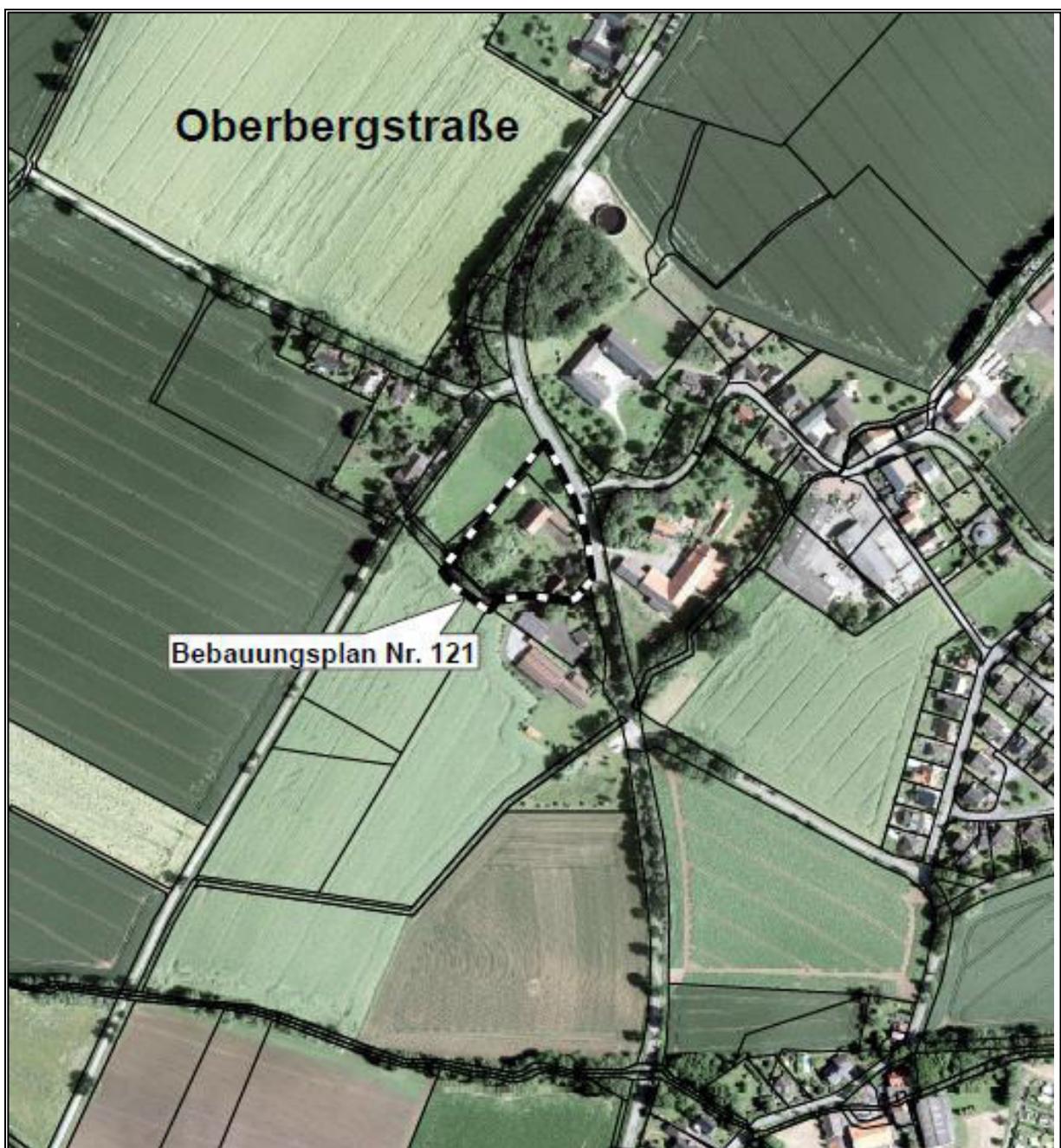




Wallfahrtsstadt  
**Werl**

## **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan Nr. 121 "Oberbergstraße"**



## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan Nr. 121 "Oberbergstraße"**

#### **Inhalt**

#### **Teil I Begründung**

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>4</b>
	3.1 Regionalplan	4
	3.2 Fachplanung Landschaftsplan	5
	3.3 Flächennutzungsplan	5
<b>4</b>	<b>Rechtliche Grundlage</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Vorhaben und Planungsinhalte</b>	<b>6</b>
	6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
<b>7</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>
	7.1 Verkehr	8
	7.2 Ver- und Entsorgung	8
<b>8</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>9</b>
	8.1 Landschaftsplan	9
	8.2 Schutzgebiete	10
	8.3 Artenschutz	10
	8.4 Eingriffsregelung	12
	8.5 Umweltbericht	12
<b>9</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>12</b>
	9.1 Immissionsschutz	12
	9.2 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	12
	9.3 Klimaschutz	13
	9.4 Denkmalschutz	13
<b>10</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>14</b>

#### **Teil II Umweltbericht**

## **Begründung Teil I**

### **1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 der Wallfahrtsstadt Werl befindet sich im Ortsteil Oberbergstraße, im Nordosten des Stadtgebietes von Werl. Das Gebiet wird über die Kreisstraße K 2 erschlossen.

Die ca. 7.300 m<sup>2</sup> große Fläche liegt westlich der Kreisstraße K2 in Werl-Oberbergstraße. Östlich der Kreisstraße K2 grenzt die bebaute Ortslage nach § 34 BauGB an - im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Westlich des Plangebietes sind landwirtschaftliche Flächen, südlich und nordwestlich ist weitere Bebauung vorhanden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 erfolgt gem. § 8 (3) BauGB mit der 90. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren. Die Geltungsbereiche sind identisch. Der Geltungsbereich wurde im Verfahrenslauf verkleinert, weil der Antrag für die südliche Fläche zurückgezogen wurde.

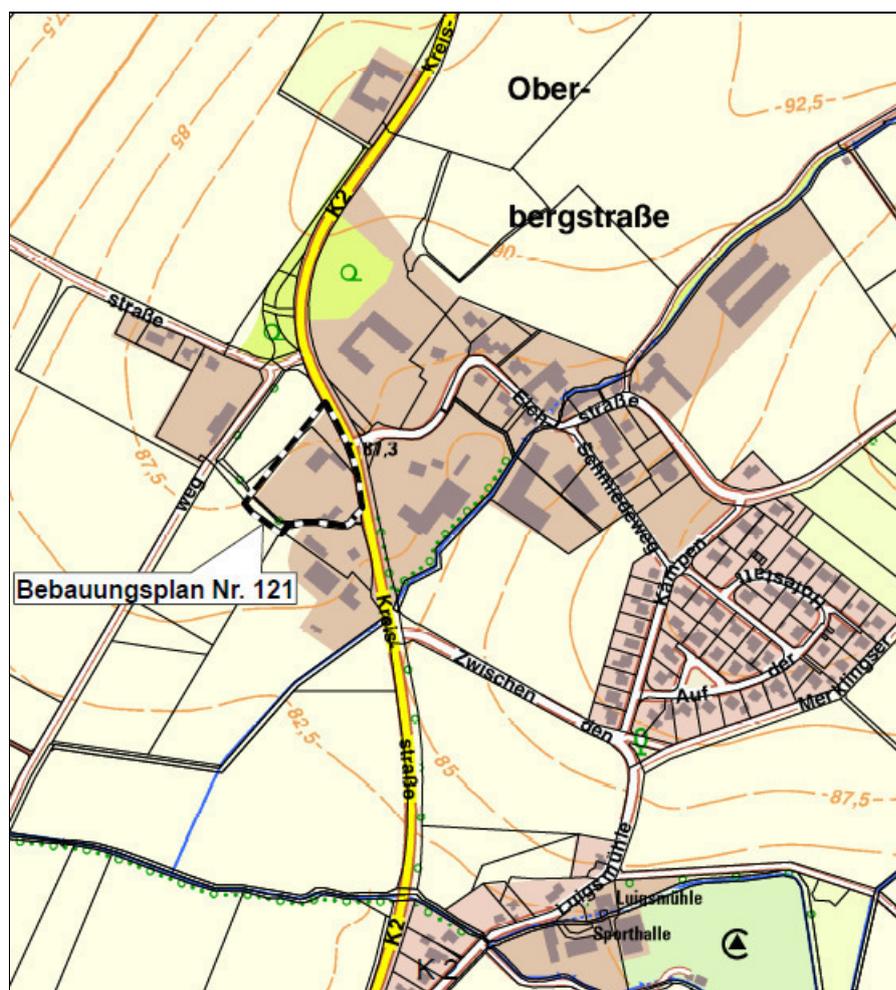


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 121 (© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw)

## 2 Planungsanlass und Planungsziele

Der Verwaltung liegt aus dem Ortsteil Werl-Oberbergstraße eine Bauanfrage zur Nachnutzung einer ehemaligen Hofstelle vor. Der Interessent hat einen Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist die geordnete Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle im Planungsbereich, der Erhalt und die Herstellung eines Kleingewässers und standortgerechter, heimischer Grünstrukturen.

Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben ist der wirksame Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl zu ändern. Auf Grundlage der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes soll für den Bereich des Plangebietes ein Bebauungsplan aufgestellt und ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt werden.

## 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

### 3.1 Regionalplan

Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für den Änderungsbereich allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar. Die angrenzenden Bereiche zur freien Landschaft hin sind als Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes dargestellt. (siehe Abb. 2).

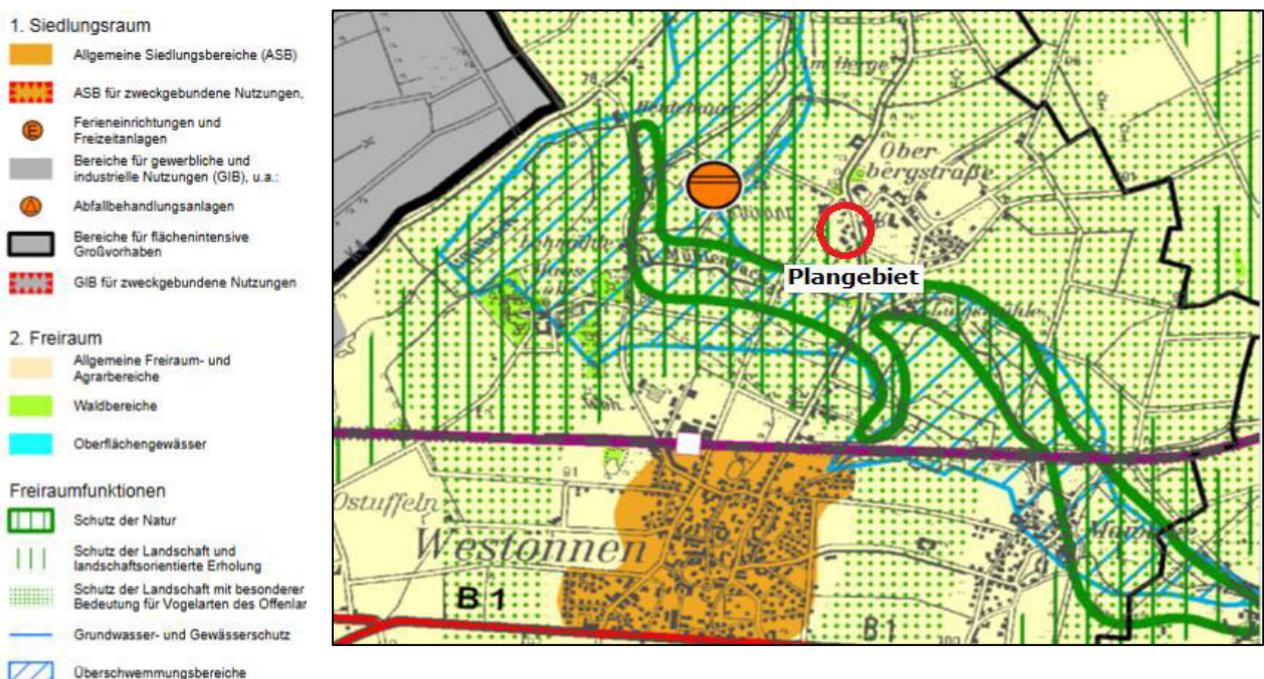


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

### 3.2 Fachplanung Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes VI "Werl" (s.u. 8.1).

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl sind im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abb. 3).

Mit der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen im Parallelverfahren Fläche für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO umgewandelt werden (s. Abb. 4).



Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Wallfahrtsstadt Werl

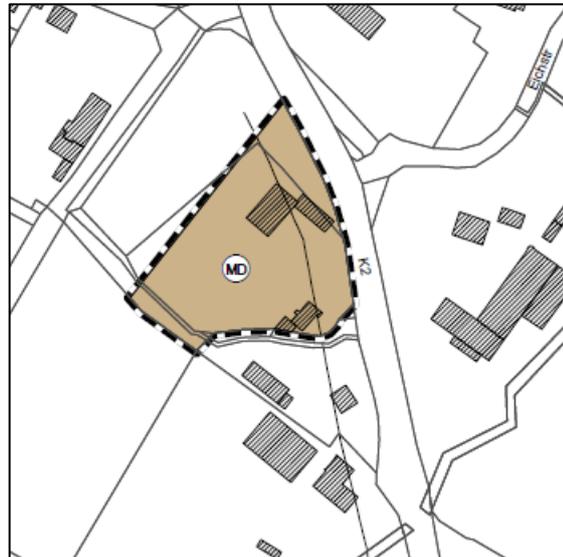


Abb. 4: Entwurf der 90. FNP-Änderung

## 4 **Rechtliche Grundlage**

Der Bebauungsplan Nr. 121 „Oberbergstraße“ wird im klassischen Verfahren durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplanes kann nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind somit nicht gegeben. Ebenso scheidet das vereinfachte Planverfahren gem. § 13 BauGB aus, da die Grundzüge der Planung betroffen sind.

## 5 **Bestandssituation**

Die Bestandssituation des Plangebietes wird mit u.a. Luftbild deutlich (s. Abb. 5). Auf der östlichen Fläche des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Hofanlage bestehend aus Grünsandsteingebäuden (Wohnhaus, Scheune, Remise), die sich in einem maroden Zustand befinden. Die Umgebungsflächen sind

unbefestigt und teilweise mit alten Gehölzbeständen und Wiesen versehen. Im westlichen Bereich befindet sich ein Kleingewässer, das von einem älteren Gehölzbestand umgeben ist.



Abb. 5: Bestandssituation im Luftbildbild (Quelle: Stadt Werl)

## **6 Vorhaben und Planungsinhalte**

Im Plangebiet sind der Abbruch der maroden Bausubstanz und die Errichtung einer Bewegungshalle und Ställe für Pferde, einer Unterstellhalle und der Neubau von 2 bis 3 Wohneinheiten vorgesehen. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen erhalten und entwickelt sowie ein Kleingewässer in seinem Bestand gesichert werden.

Es soll ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden, indem die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse geregelt wird. Zur Wahrung des dörflichen Charakters wird die Anzahl der Wohneinheiten im Gebiet beschränkt.

Die vorhandene Ein- und Ausfahrt an der Kreisstraße in beide Richtungen bleibt bestehen.

Eine vorhandene Wasserleitung an der Kreisstraße wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert.

Die Grünfläche (Bezeichnung im Plan: a) im Bereich der Wasserleitung wird als Fläche für Wiese und Hochstauden festgesetzt, um eine Gefährdung der Versorgungsleitung durch tiefwurzelnde Pflanzen zu verhindern.

Die vorhandene Biotopstruktur (b) im Bereich des Kleingewässers ist zum Erhalt vorgesehen und soll als Fläche für Maßnahmen zum Naturschutz festgesetzt werden.

Die Fläche südlich des vorhandenen Wohnhauses wird als Grünfläche (c) zum Erhalt und zur Entwicklung von Bepflanzungen festgesetzt.

#### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll gem. § 5 BauNVO ein Dorfgebiet festgesetzt werden mit den Festsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und der Zahl der Vollgeschosse von II als Höchstgrenze. Zur Wahrung des dörflichen Charakters wird die Anzahl der Wohneinheiten eingeschränkt.

Für das geplante Dorfgebiet werden die zulässigen / unzulässigen Nutzungen dargestellt:

MD allgemein: Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

##### Positiv-Liste

Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,

##### Negativ-Liste

Unzulässig sind

2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
  9. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

Textliche Festsetzungen für MD zur Festlegung der zulässigen Zahl der Wohnungen im Baugebiet:

##### MD

Festsetzung für das im Plan mit MD bezeichnete Dorfgebiet:

Je 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

**§ 9 Inhalt des Bebauungsplans**

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:  
6. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;

§ 31 Abs. 1 BauGB

**§ 31 Ausnahmen und Befreiungen**

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Nach § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB ist nur die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden möglich, nicht jedoch die direkte Festsetzung der Wohnungszahl oder Zahl der Wohngebäude je Grundstück. Durch die Angabe der Anzahl der Wohnungen je angefangenen m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als Verhältniszahlen kann deshalb indirekt die Zahl der Wohnungen gesteuert werden. Hierbei ist zu beachten, dass bei der Berechnung der Grundstücksfläche nur die Baufläche herangezogen wird und andere Festsetzungen, wie z.B. private Grünflächen nicht berücksichtigt werden.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehr**

Die äußere Erschließung erfolgt mit der Anbindung an die „Kreisstraße K2“. Der öffentliche Personennahverkehr ist an Schultagen gewährleistet. Hier verkehrt die Buslinie 621 Werl – Westönnen – Niederbergstraße – Flerke – Werl.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über die in bzw. an der „Kreisstraße K2“ verlaufenden Kanäle und Gräben erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Dachflächenwasser wird über eine Rückhaltung in das vorhandene Gewässer eingeleitet. Hierfür ist eine Genehmigung gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz einzuholen.

Das häusliche Schmutzwasser und die versiegelten Hofflächen werden in den Mischwasserkanal in der Kreisstraße eingeleitet.

### **Hinweis**

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

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

## 8 Natur- und Landschaft

### 8.1 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich wird von dem seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ überlagert.

Aus der zugehörigen Festsetzungskarte ergeben sich keine Schutzgebietsausweisungen für den Geltungsbereich (s. Abb. 6). Im Umfeld befinden sich das Naturschutzgebiet „Mühlenbach/Siepenbach“ (C.1.02) und das Landschaftsschutzgebiet „Mühlenbach“ (C.2.07).

Auf Grund des Abstandes des Geltungsbereich und der bereits jetzt vorhandenen und zukünftig beibehaltenen dörfliche Struktur wird von keiner Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgegangen.

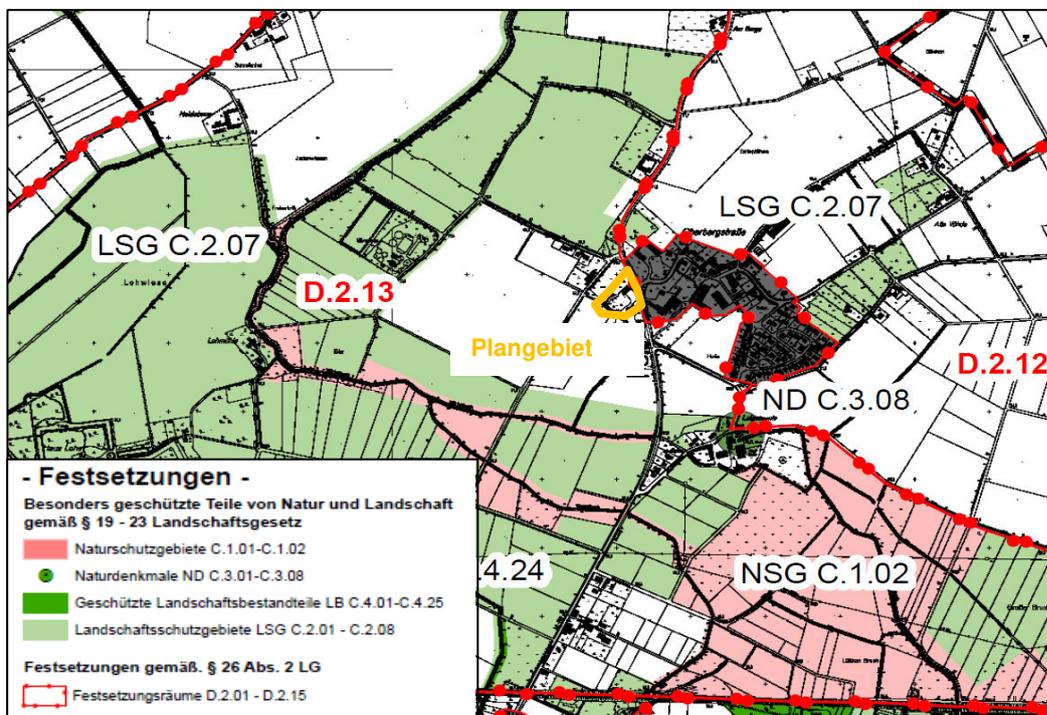


Abb. 6: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans VI „Werl“

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Festsetzungsraumes D.2.13, „Landschaftsraum Mühlenbach und Zuflüsse“. Er ist durch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit kleineren Grünland- und Waldbereichen und mehr oder weniger strukturreichen Gewässerläufen gekennzeichnet.

Zur Sicherung der Funktion dieses Raumes werden Maßnahmen definiert die der Verwirklichung der Entwicklungsziele aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans dienen.

Diese sieht westlich des Geltungsbereiches den Entwicklungsraum „Gewässersystem Mühlenbach und Zuflüsse (ER 1.06)“ mit dem Entwicklungsziel 1 (Erhalt) und Entwicklungsziel 3 (Freiraumschutz) vor. Hierbei ist besonders auf den Erhalt, die Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher, dynamischer Fließge-

wässer mit ihren begleitenden Gehölzstrukturen und Grünlandflächen als Pufferzonen zu achten.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich Siedlungsfläche.

Durch das Bebauungsplanverfahren können zwar Gehölzbestände betroffen sein, vorgesehene Festsetzungen werden aber auch gleichzeitig Erhalt von Altholz und eines Kleingewässers sowie Neuanpflanzungen sichern. Dies trägt zur Umsetzung der Maßnahmen des Festsetzungsraumes D.2.13 bei.

## 8.2 Schutzgebiete

Vogelschutzgebiet:

Direkt angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde. Es besteht das Ziel, den notwendigen Vogelschutz für Offenlandarten in der Hellwegbörde zu gewährleisten.

Im Plangebiet werden keine Flächen des Vogelschutzgebietes tangiert, es wurde jedoch eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zum Vorhaben auf der ehemaligen Hofstelle durchgeführt. Es wurde geprüft, ob es durch das Vorhaben prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen des angrenzenden Vogelschutzgebietes kommen kann.

Die Vorprüfung der FFH-Vorprüfung hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes ausgeschlossen werden können. Daher kann von der Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG abgesehen werden.

Eine ausführliche Beschreibung ist der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zu entnehmen (Büro Stelzig, Oktober 2016).

Flächenausweisungen @ LINFOS NRW:

Im „Fundortkataster“ des Landes NRW (LINFOS) sowie im Biotopkataster des Landes sind Geschützte Biotope nach § 62 LG, Verbundflächen und Schutzwürdige Biotope, dargestellt, die sich in einem Abstand von über 280 m südlich und westlich des Bebauungsplangebietes befinden. Es wird davon ausgegangen, dass auf Grund der Entfernung keine Beeinträchtigungen diese Ausweisungen eintreten werden.

## 8.3 Artenschutz

Im Geltungsbereich befindet sich eine ehemalige Hofanlage.

Die ehemalige Hofanlage auf der nördlichen Teilfläche unterliegt heute einer allenfalls extensiven Nutzung. Hier befinden sich alte Grünsandsteingebäude, die im Mauerwerk und in Dachbereichen Hohlräume und Lücken aufweisen. Ebenso wie der alte, totholzgeprägte Gehölzbestand und ein Kleingewässer bieten diese Strukturen Lebensraum für verschiedene Arten. Die Gehölzflächen und der Teich können darüber hinaus potentielle Nahrungsbiotope darstellen. Das Kleingewässer wurde im Buch „Teiche und Bäche“ (A. und M. Krismann 1990) als vollständig verlandet eingestuft. Obwohl offenkundig jahrelang keine Unterhaltung stattgefunden hat besteht heute wieder eine wenn auch flache aber offene Wasserfläche

(s. Abb. 7). Dieser Bereich und die benachbarte extensive Weide ergänzen sich in ihren ökologischen Funktionen.



Abb. 7: Kleingewässer auf der nördlichen Teilfläche des Plangebietes

Mit der Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Nach den Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen. Bei der für die Bauungsplan-Änderung erforderlichen Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) geht es um die Frage, ob durch die Planung planungsrelevante Arten im Umfeld betroffen sein können und artenschutzrechtlich relevante Tatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten können. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I und II) wurde für den Bereich der ehemaligen Hofstelle durchgeführt (Büro Stelzig, Soest, Oktober 2016). Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Planung nicht gegen Verbote des § 44 BNatSchG verstößt.

Zum Artenschutz werden folgende Hinweise gegeben:

Die Räumung des Baufeldes und der Abbruch von Gebäuden müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

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

#### 8.4 Eingriffsregelung

Die Realisierung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oberbergstraße“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB dar, der entsprechend auszugleichen ist.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Eingriffsbilanzierung unter Berücksichtigung des Ist- und des Planungszustandes vorgenommen und der planerische Kompensationsaufwand prognostiziert. Vorrangig sollen notwendige Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Diese werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Das verbleibende Defizit von 3.303 Biotopwertpunkten kann im Ökoflächenpool der Wallfahrtsstadt Werl ausgeglichen werden.

#### 8.5 Umweltbericht

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

### **9 Sonstige Belange**

#### 9.1 Immissionsschutz

Im Plangebiet ist durch die geplante Nutzung als Reithalle mit Immissionen zu rechnen. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich außerdem landwirtschaftliche Betriebe die Tierhaltung betreiben. Daher muss die Zulässigkeit von zusätzlicher Wohnbebauung nach den Bestimmungen der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) nachgewiesen werden. Im Baugenehmigungsverfahren müssen die notwendigen Abstände überprüft werden. Für den Betreiber der Reithalle gelten diese Bedingungen beim Bau eines Wohnhauses nicht.

#### 9.2 Bodenschutz

Folgende Hinweise werden gegeben:

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6-Bergbau und Energie in NRW, zu stellen.

Mutterboden:

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wieder-verwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

#### 9.3 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest ist im Plangebiet keine Eintragung vorhanden.

Hinweis:

Im Zuge der Planumsetzung/Bauausführung ist nachfolgendes zu beachten:

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

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

#### 9.4 Klimaschutz

Aufgrund der verhältnismäßig großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO<sub>2</sub> aufnehmen, sind weitere Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel nicht vorgesehen.

#### 9.5 Denkmalschutz

Der Bebauungsplan betrifft den Ortsteil Bergstraße ostnordöstlich von Werl. Bergstraße ist im 9. Jahrhundert in den „Corveyer Traditionen“ als Birgostrotun erstgenannt und gehört zu den in den Geschichtsquellen der Hellweg-Lößbörden am frühesten bezeugten ländlichen Siedlungen. Die o. g. Planung bezieht sich auf den ehemaligen Hof Romberg in Oberbergstraße, wie er im preußischen Urkataster der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts als solcher bezeichnet ist. Dieser Hof Romberg liegt an der Terrassenkante unmittelbar südwestlich des ehemaligen grundherrschaftlichen Haupthofes „Schulze zu Bergstraßen“. Es ist zu vermuten, dass sich Reste des Hofes Romberg noch im Boden erhalten haben.

Somit liegt im Plangebiet nach dem DSchG NW ein Vermutetes Bodendenkmal.

Daraufhin wurden am 13.03.2017 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 121, "Oberbergstraße" drei Sondageschnitte durchgeführt. Im Bereich der überplanten Flächen wurden Reste älterer Bebauung gefunden. Der Grundriss wurde bei der Voruntersuchung vollständig dokumentiert. Die Sondierungen in den anderen Bereichen erbrachten keine weiteren archäologischen Befunde. Eine weitere Begleitung der Bauarbeiten ist dementsprechend in diesen Flächen nicht notwendig.

Vor Beginn der Abrissarbeiten im Bereich des noch bestehenden unterkellerten Hauses ist jedoch der LWL zu informieren um etwaige Reste einer älteren Nutzung zu dokumentieren.

In Planbereich befinden sich voraussichtlich Überreste der im 13. Jahrhundert errichteten Magdalenenkapelle. Sollten bei zukünftigen Bauarbeiten Reste dieses Bauwerkes gefunden werden ist die Untere Denkmalbehörde zu informieren.

Zu Bodendenkmälern wird der folgende Hinweis gegeben:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese

nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

## **10 Städtebauliche Kenndaten**

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil [%]</b>
Größe des Geltungsbereichs	7.346	100
Dorfgebiet	4.858	66,1
<i>davon max. überbaubare Fläche:</i>	<i>2.915</i>	<i>39,7</i>
<i>davon nicht überbaubare Fläche:</i>	<i>1.943</i>	<i>26,5</i>
Wasserflächen	558	7,6
Flächen für Anpflanzung	1.930	26,3

Werl, im April 2017  
i. A.



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

<b>Wallfahrtsstadt Werl</b>		Der Bürgermeister			
<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr. <b>658</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 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 type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
<b>Aufwendungen und / oder Auszahlungen</b> <input 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: 19.04.2017	Unterschrift	<b>Sichtvermerke</b>			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-Re					

**Titel: Wohnflächenentwicklung**  
hier: Rücknahme von Reserveflächen für Wohnen

**Sachdarstellung:**

In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 25.02.2016 hat die Verwaltung berichtet, dass Handlungsbedarf besteht, für die zukünftige Siedlungsentwicklung die richtigen Schwerpunkte zu setzen, unter Berücksichtigung vorhandener Reserveflächen für eine Wohnnutzung. Außerdem wurden vorliegende Anfragen/Anträge zur Entwicklung von Wohnbauflächen an den Siedlungsrändern thematisiert (s. Mitteilung Nr. 427).

In der o.g. Sitzung wurde anhand einer Präsentation u.a. ein Leitbild für die Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung der Wallfahrtsstadt Werl vorgestellt. Für die Wohnflächenentwicklung lässt sich daraus ableiten, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat und vordringlich die Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) Kernstadt, Büderich und Westönnen betrachtet werden.

Aufbauend darauf hat die Verwaltung in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 23.06.2016 über das Thema Wohnflächenentwicklung berichtet und dem Ausschuss mitgeteilt, dass sie beabsichtigt, Grundstücke für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu akquirieren sowie Vertragsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern und potenziellen Investoren/Erschließungsträgern zu führen (s. Mitteilung Nr. 477).

In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 01.03.2017 hat die Verwaltung ein Grundsatzpapier zur Wohnflächenentwicklung in Werl (s. Mitteilung Nr. 614, Anl. 1) vorgestellt und auf dieser Grundlage sowie unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren und übergeordneter Planungsziele insgesamt zehn Entwicklungsflächen, die im Allgemeinen Siedlungsbereich (Kernstadt, Büderich und Westönnen) liegen, betrachtet und mit Prioritäten versehen. Die in der o.g. Mitteilung in den Anlagen 2a - 2c mit Nr. 1 versehenen Flächen sollen vorrangig betrachtet werden. Sie sind in den dieser Beschlussvorlage beigefügten Anlagen 1 - 3 (schraffierte Flächen) mit aufgeführt. Darüber hinaus wird aufgrund ihrer integrierten Lage und Verfügbarkeit auch die in der Kernstadt gelegene und mit Nr. 2 versehene Fläche in den Blick genommen (s. Anl. 1).

Wie in der Mitteilung Nr. 614 beschrieben, können derzeit aufgrund der vorhandenen Wohnbauflächenreserven von ca. 65 ha, denen ein ermittelter Bedarf an Wohnbauflächen, der etwa bei der Hälfte liegt, gegenübersteht, nur im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen entwickelt werden. Da auch eine Entwicklung von Wohnbaugrundstücken außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen angestrebt wird, ist es erforderlich, einen Teil der nicht zur Verfügung stehenden Reserveflächen zurück zu nehmen und dadurch den Reserveflächenüberhang abzubauen.

Aufgrund dessen sollen in einem ersten Schritt grundsätzlich Flächen aus dem Siedlungsflächenmonitoring heraus genommen werden, die zwar im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. Dorfgebiet dargestellt sind, tatsächlich aber anders genutzt werden (z.B. Grünfläche mit der Funktion als Friedhof oder Sportplatz) bzw. Konflikte mit anderen Nutzungen (u.a. Immissionsschutzbelange) bestehen oder eine Entwicklung aus anderen Gründen nicht angestrebt wird.

Weiterhin soll eine Rücknahme von Flächen erfolgen, die nicht durch qualifizierte Planung (Bebauungsplan oder 34er-Satzung) abgesichert sind, sofern nicht andere Gründe, insbesondere städtebauliche Zielsetzungen, entgegenstehen.

Reserveflächen, die Bestandteil eines Bebauungsplanes sind oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, sollen möglichst nicht aufgegeben werden, sondern für die Innenentwicklung weiterhin zur Verfügung stehen. Damit wird dem städtebaulichen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ langfristig Rechnung getragen.

Liegt die effektive Baulandfläche unterhalb von 0,2 ha, handelt es sich im Siedlungsflächenmonitoring nicht um eine Reservefläche, sondern um eine Baulücke. Baulücken werden bei der Erhebung von Reserveflächen nicht berücksichtigt.

Unter den o.g. Voraussetzungen hat die Verwaltung 24 Rücknahmeflächen mit einer Gesamtgröße von 12,20 ha ermittelt (s. nachfolgende Tabelle und Anl. 1 - 9).

### Auflistung der vorgeschlagenen Rücknahmeflächen

lfd. Nr.	Ortsteil	Bez. Fläche	Darstellung FNP	Größe in ha	Anmerkung zur Rücknahme
1	Kernstadt	12	Wohnbaufläche (W)	0,27	Baulücke
2	Kernstadt	51	Abgrabungsfläche	0,08	Baulücke
3	Büderich	2	Dorfgebiet (MD)	0,32	keine qualifizierte Planung/Immissionen
4	Büderich	7	Dorfgebiet (MD)	1,19	keine qualifizierte Planung/Immissionen
5	Büderich	8b	Dorfgebiet (MD)	1,01	keine qualifizierte Planung/Immissionen
6	Büderich	9b	Dorfgebiet (MD)	0,70	keine qualifizierte Planung/Immissionen
7	Büderich	26	Landwirtschaft	0,07	Baulücke
8	Büderich	27	Landwirtschaft	0,05	Baulücke
9	Westönnen	1	Dorfgebiet (MD)	0,79	Immissionen
10	Westönnen	2	Dorfgebiet (MD)	0,54	keine qualifizierte Planung/Immissionen
11	Westönnen	3	Wohnbaufläche (W)	0,79	keine qualifizierte Planung/Immissionen
12	Westönnen	9	Wohnbaufläche (W)	0,05	Baulücke
13	Holtum	27	Dorfgebiet (MD)	0,21	Baulücke
14	Holtum	9031	Dorfgebiet (MD)	0,28	Baulücke
15	Hilbeck	2	Wohnbaufläche (W)	0,65	keine qualifizierte Planung/unzureichende Infrastruktur
16	Hilbeck	4	Wohnbaufläche (W)	0,55	keine qualifizierte Planung/Grünfläche
17	Hilbeck	5	Wohnbaufläche (W)	1,74	keine qualifizierte Planung/Immissionen
18	Hilbeck	9028	Wohnbaufläche (W)	0,27	keine qualifizierte Planung/Immissionen
19	Sönnern	1_2	Wohnbaufläche (W)	0,23	andere Nutzung (Friedhof)
20	Sönnern	7	Dorfgebiet (MD)	1,24	keine qualifizierte Planung/unzureichende Infrastruktur/Immissionen
21	Sönnern	9022	Dorfgebiet (MD)	0,25	Baulücke
22	Niederbergstr.	1	Dorfgebiet (MD)	0,33	keine qualifizierte Planung/landwirtschaftl. Fläche
23	Oberbergstr.	1	Dorfgebiet (MD)	0,37	andere Nutzung (Bolzplatz)
24	Mawicke	1	Wohnbaufläche (W)	0,20	Baulücke
			<b>Rücknahmeflächen:</b>	<b>12,20</b>	
			<b>Reserveflächen:</b>	<b>65,18</b>	

Die Verwaltung strebt an, auf Grundlage einer Rücknahme der o.g. Reserveflächen für Wohnen mit der Bezirksregierung Arnsberg Einvernehmen hinsichtlich der Neudarstellung von Wohnbauflächen im Außenbereich zu erzielen.

In diesem Zusammenhang wird auf die o.g. zehn Entwicklungsflächen und deren Priorisierung verwiesen (s. Mitteilung Nr. 614).

Hinsichtlich der mit Nr. 1 versehenen Flächen (s. schraffierte Flächen der Anl. 1-3) wurden fachliche Untersuchungen (z.B. zum Immissionsschutz) durchgeführt. Überdies wurde für eine Teilfläche der in der Kernstadt gelegenen Fläche Nr. 1 auf der Grundlage einer zwischen den Eigentümern und der Stadt abgeschlossenen Vereinbarung in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 01.03.2017 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 123 „Werl-Süd II“ gefasst (s. Vorlage Nr. 615).

Für die in der Kernstadt gelegene Fläche Nr. 2 (s. schraffierte Fläche der Anl. 1) soll nach Rücknahme von Reserveflächen mit der Bezirksregierung Einvernehmen erzielt werden, hier Wohnbaugrundstücke zu entwickeln.

In Bezug auf die in Westönnen gelegene Fläche Nr. 1 führt die Stadt zurzeit Verhandlungen mit dem Eigentümer dieser Fläche, mit dem Ziel, zeitnah Vereinbarungen zu treffen und anschließend das erforderliche Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Hinsichtlich der Fläche Nr. 1 in Büderich soll ebenso verfahren werden.

#### Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Durch die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB (Innenbereich) können im bestimmten Umfang auch Wohnbaugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Hierzu liegen nahezu in jedem Ortsteil Anfragen/Anträge vor, über die die Verwaltung z.T. in der eingangs erwähnten Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 25.02.2016 berichtet hat.

Die Verwaltung beabsichtigt nun, die vorliegenden Anfragen/Anträge zu beantworten (s. Anl. 2, 5 - 9).

Aus dem Grundsatzpapier zur Wohnflächenentwicklung vom 16.02.2017 geht hervor, dass bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen die Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) Kernstadt, Büderich und Westönnen Vorrang haben vor den peripheren kleineren Ortsteilen mit geringer Infrastrukturausstattung. In Bezug auf die kleineren Ortsteile steht an erster Stelle die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen. Darüber hinaus sind an den Bedarf angepasste Arrondierungen möglich. Grundsätzlich soll die vorhandene Infrastruktur genutzt werden.

Die Verwaltung verfolgt im Ortsteil Büderich, ergänzend zu den betrachteten Flächen Nr. 1 - 3, Arrondierungen am westlichen Ortsrand, um Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Es wurden eine ca. 3.500 m<sup>2</sup> große Außenbereichsfläche, die nördlich an die Straße In der Linde grenzt sowie eine ca. 6.000 m<sup>2</sup> große Außenbereichsfläche südlich des Büdericher Hellweges im Bereich der „Schanze“ in den Blick genommen.

In Bezug auf die erste Arrondierungsfläche (In der Linde) ist aus städtebaulicher Sicht und unter der Vorgabe, vorrangig vorhandene Infrastruktur zu nutzen eine Einbeziehung dieser Außenbereichsfläche in den Innenbereich sinnvoll, insbesondere im Zusammenhang mit den bevorstehenden Erneuerungs- und Umgestaltungsmaßnahmen in der Kunibertstraße und In der Linde sowie In der Boke.

Die zweite Arrondierungsfläche (Büdericher Hellweg/Schanze) ist ebenfalls grundsätzlich geeignet, jedoch aufgrund der topografischen Verhältnisse sowie des Umgebungsschutzes der Schanze und des Hohlweges nur mit einer Süderschließung vorstellbar.

Vor Einbeziehung der Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren sind Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und der Stadt zu treffen, um u.a. eine kurzfristige Umsetzung sicherzustellen.

Darüber hinaus ist es unter dem Aspekt der Nutzung vorhandener Infrastruktur vertretbar, die Außenbereichsfläche im Ortsteil Niederbergstraße (s. Anl. 7) südlich an der Straße Zur Hege sowie die beantragten Außenbereichsflächen im Ortsteil Mawicke entlang der Ostlandstraße (s. Anl. 9) in den Innenbereich einzubeziehen. Unter Berücksichtigung des Grundsatzpapiers zur Wohnflächenentwicklung in Werl sollen die Anträge jedoch nachrangig behandelt werden.

Die anderen aktuell vorliegenden Anfragen/Anträge beabsichtigt die Verwaltung abzulehnen (s. Anl. 2, 5 - 8). Als Gründe sind i.S. einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Zersiedlung und unzureichende Infrastruktur sowie Belange des Immissions- und Landschaftsschutzes zu nennen.

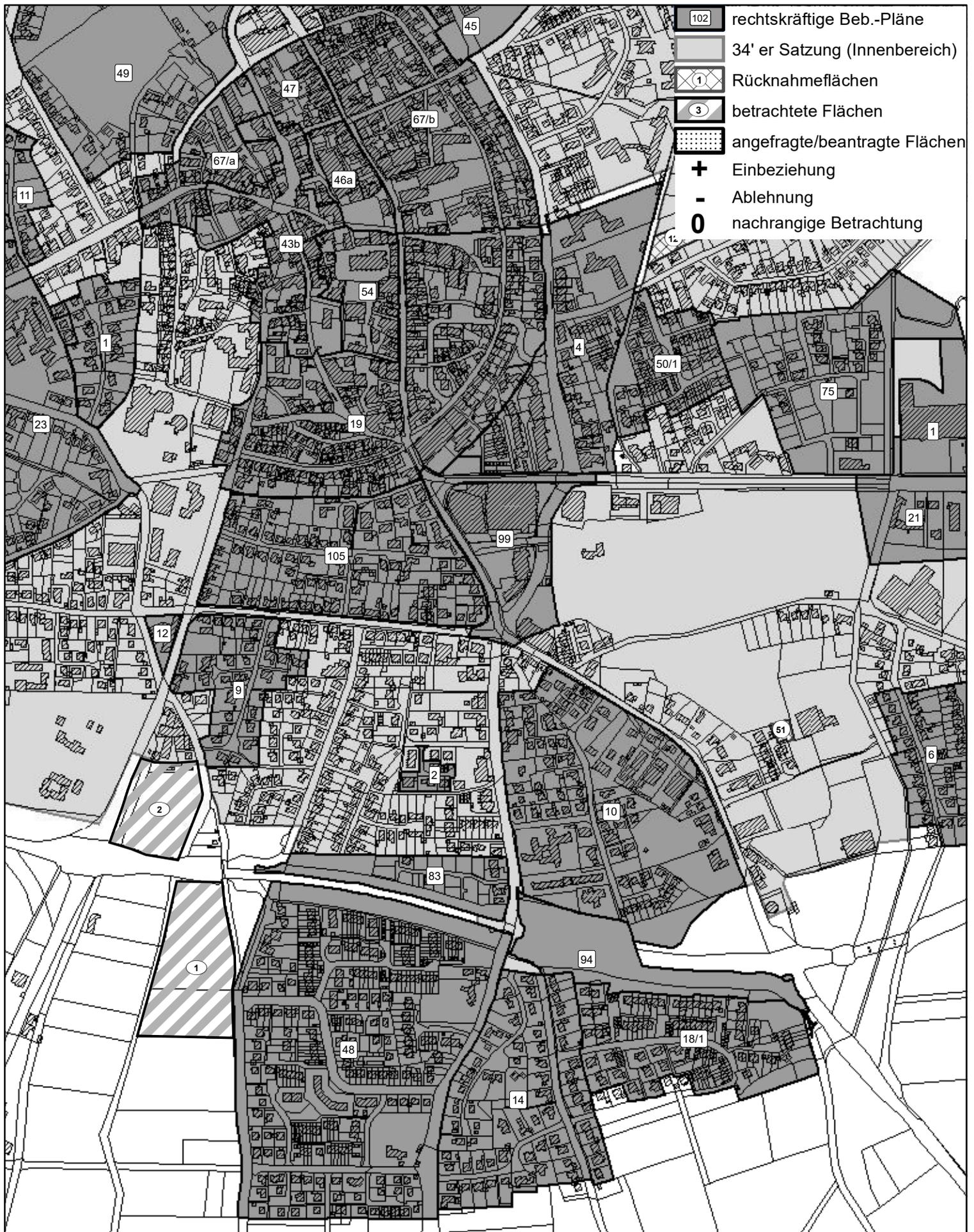
### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

einen Teil der im Siedlungsflächenmonitoring geführten Reserveflächen für Wohnen von insgesamt ca. 65,20 ha zurückzunehmen. Es handelt sich um die in den Anlagen 1 - 9 aufgeführten Flächen, deren Gesamtgröße ca. 12,20 ha beträgt. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Verfahren, i.d.R. Änderung des Flächennutzungsplanes, einzuleiten.

### Anlagen

1. Übersichtsplan Kernstadt
2. Übersichtsplan Büderich
3. Übersichtsplan Westönnen
4. Übersichtsplan Holtum
5. Übersichtsplan Hilbeck
6. Übersichtsplan Sönnern
7. Übersichtsplan Niederbergstraße
8. Übersichtsplan Oberbergstraße
9. Übersichtsplan Mawicke



Wohnflächenentwicklung

Übersichtsplan

Rücknahmeflächen, betrachtete Flächen, angefragte/beantragte Flächen

Wallfahrtsstadt

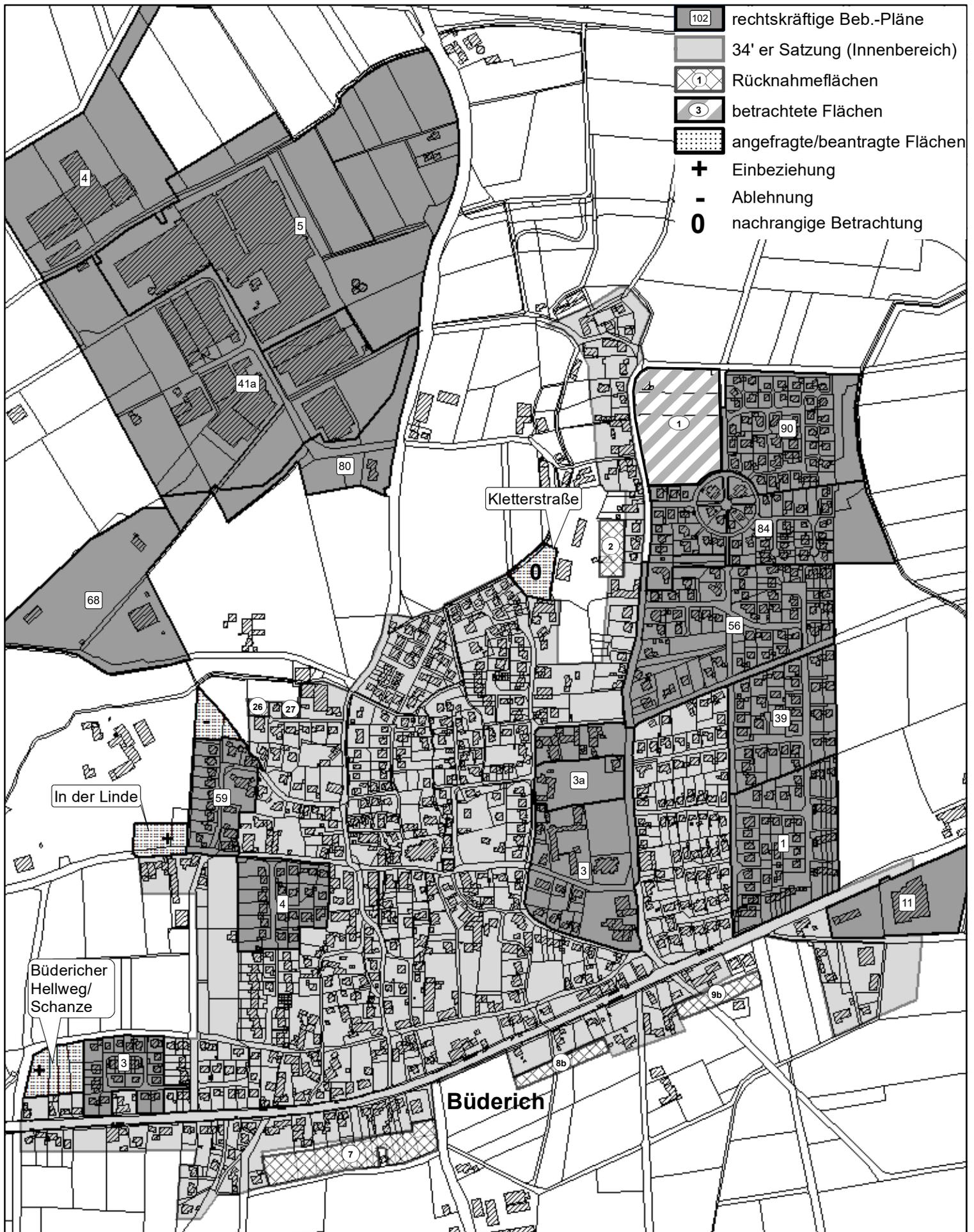
**Werl**

Werl, im April 2017 - FB III - Abt. 61-Re/Ha

Anlage 1

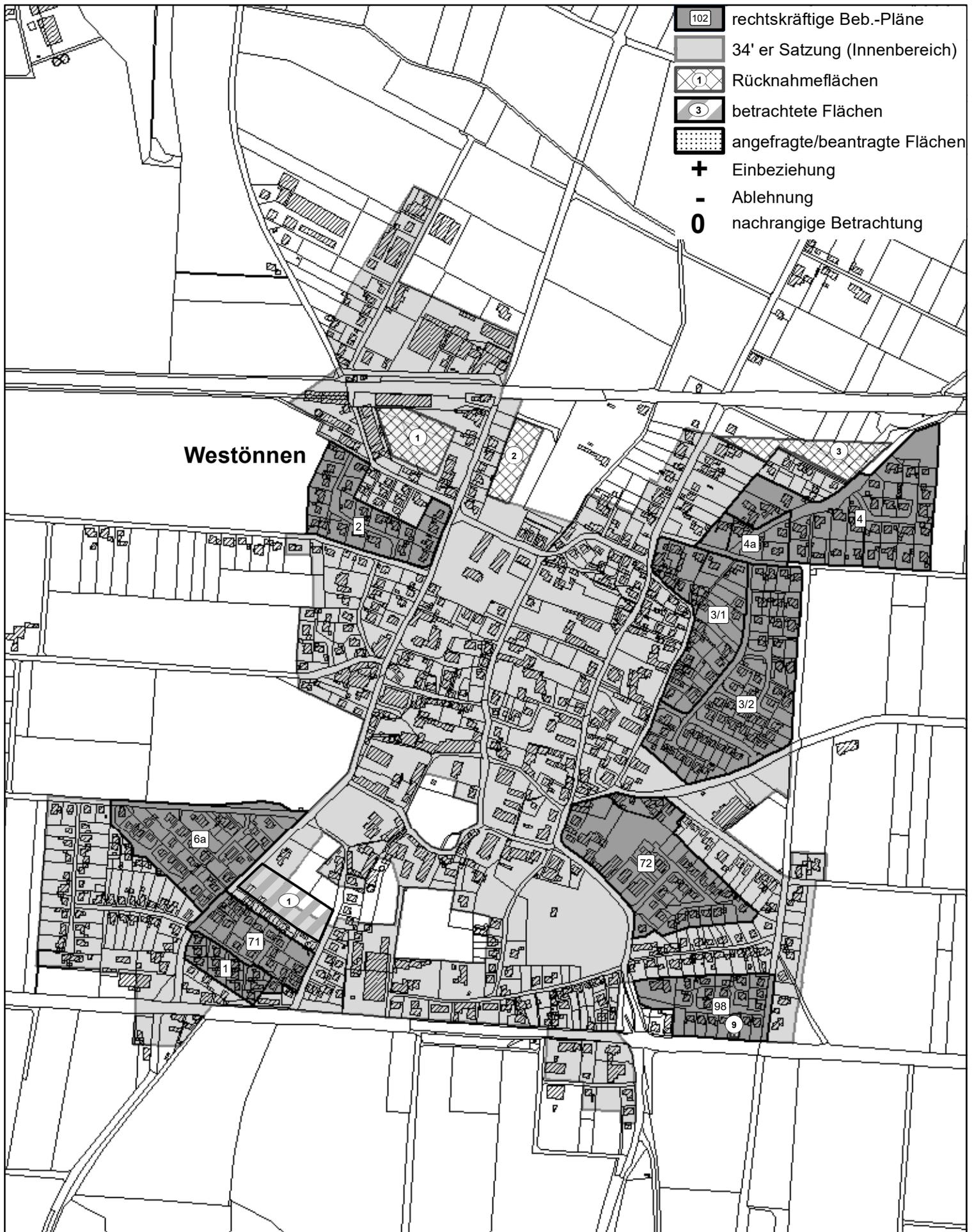


1:7.500



- 102 rechtskräftige Beb.-Pläne
- 34' er Satzung (Innenbereich)
- 1 Rücknahmeflächen
- 3 betrachtete Flächen
- angefragte/beantragte Flächen
- +** Einbeziehung
- Ablehnung
- 0** nachrangige Betrachtung





Wohnflächenentwicklung

Übersichtsplan  
Rücknahmeflächen, betrachtete Flächen, angefragte/beantragte Flächen

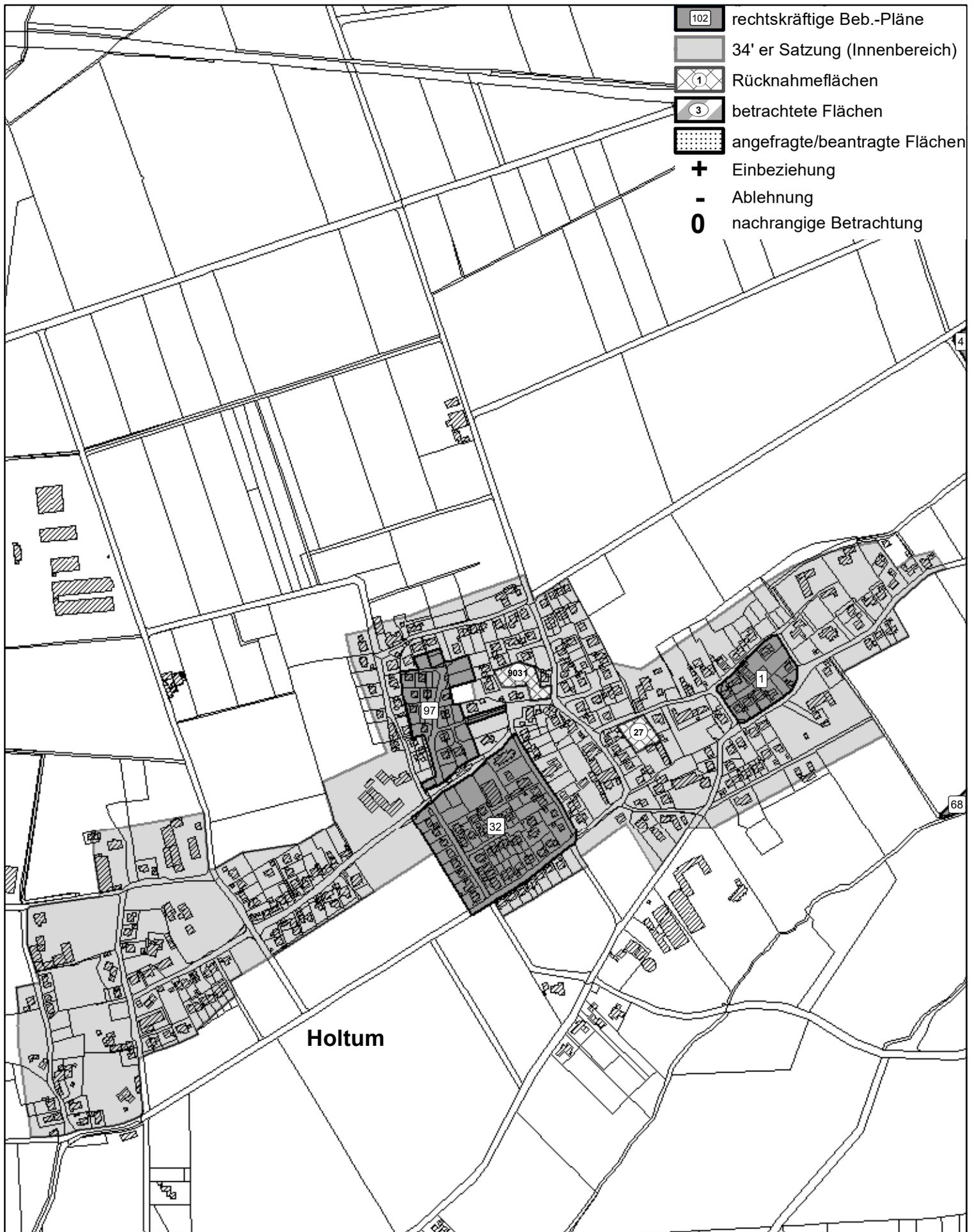
Wallfahrtsstadt  
**Werl**

Werl, im April 2017 - FB III - Abt. 61-Re/Ha

Anlage 3



1:7.500



Wohnflächenentwicklung

Anlage 4

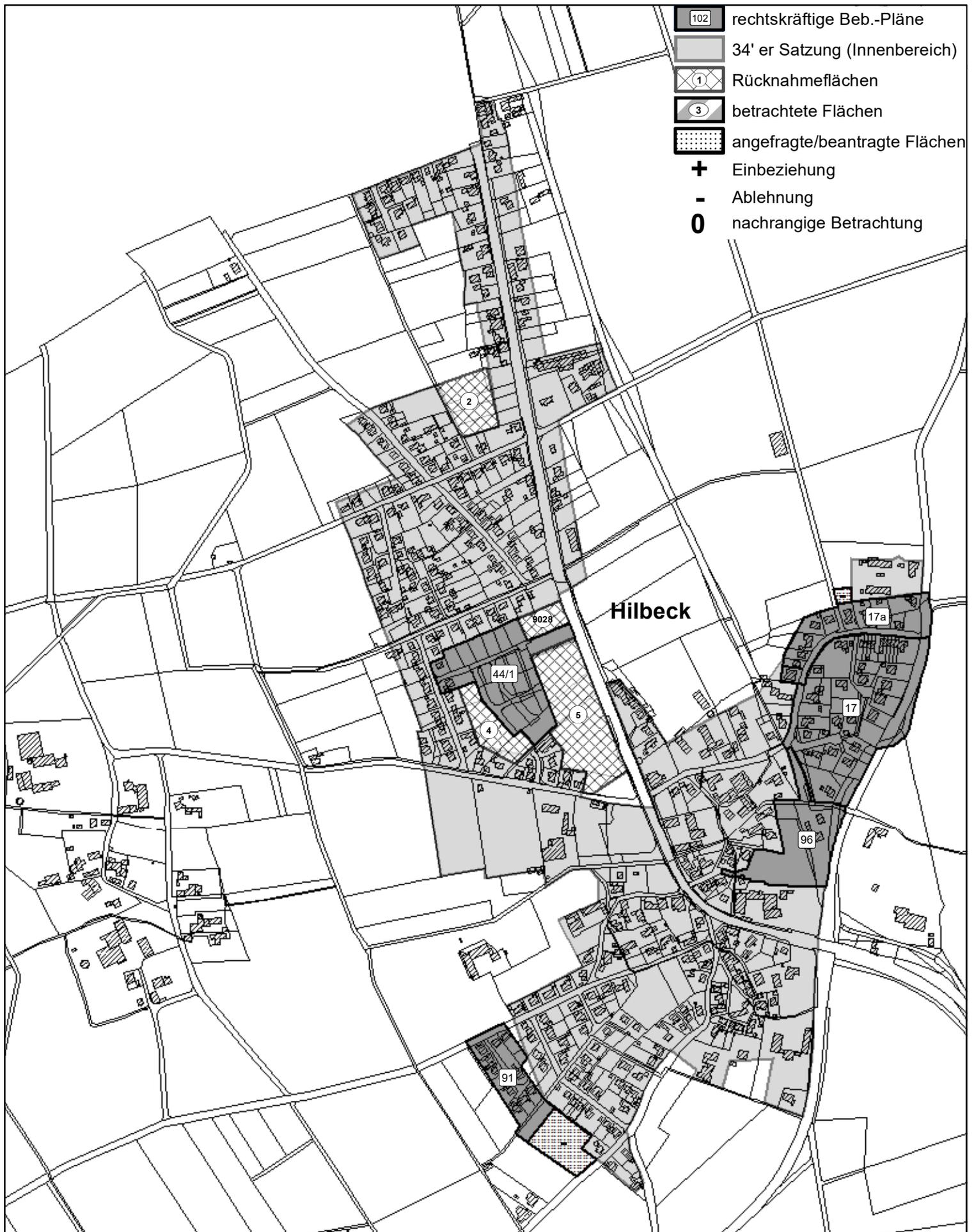
Übersichtsplan  
 Rücknahmeflächen, betrachtete Flächen, angefragte/beantragte Flächen

Wallfahrtsstadt  
**Werl**

Werl, im April 2017 - FB III - Abt. 61-Re/Ha



1:7.500



Wohnflächenentwicklung

Anlage 5

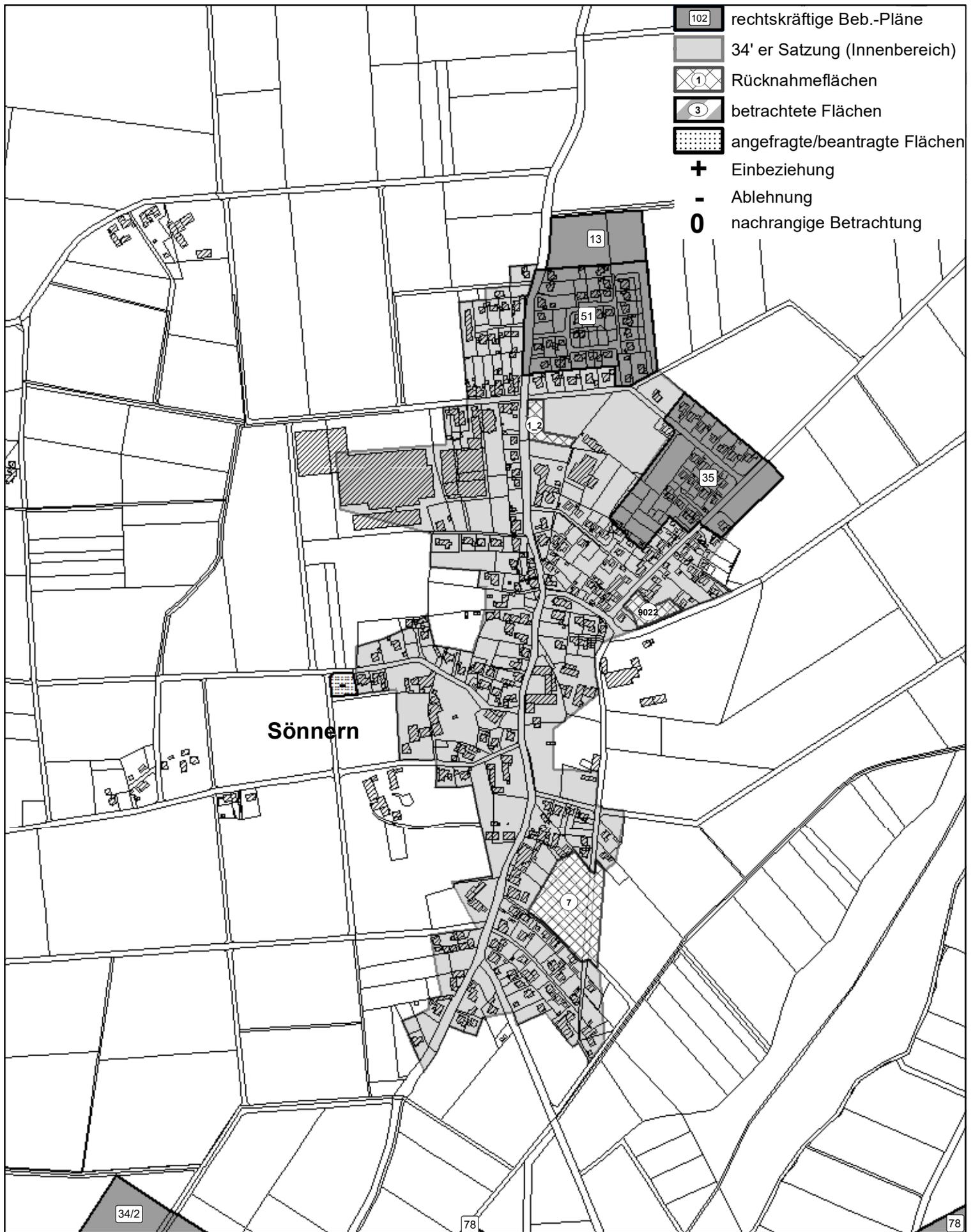
Übersichtsplan  
 Rücknahmeflächen, betrachtete Flächen, angefragte/beantragte Flächen

Wallfahrtsstadt  
**Werl**

Werl, im April 2017 - FB III - Abt. 61-Re/Ha



1:7.500



Wohnflächenentwicklung

Anlage 6

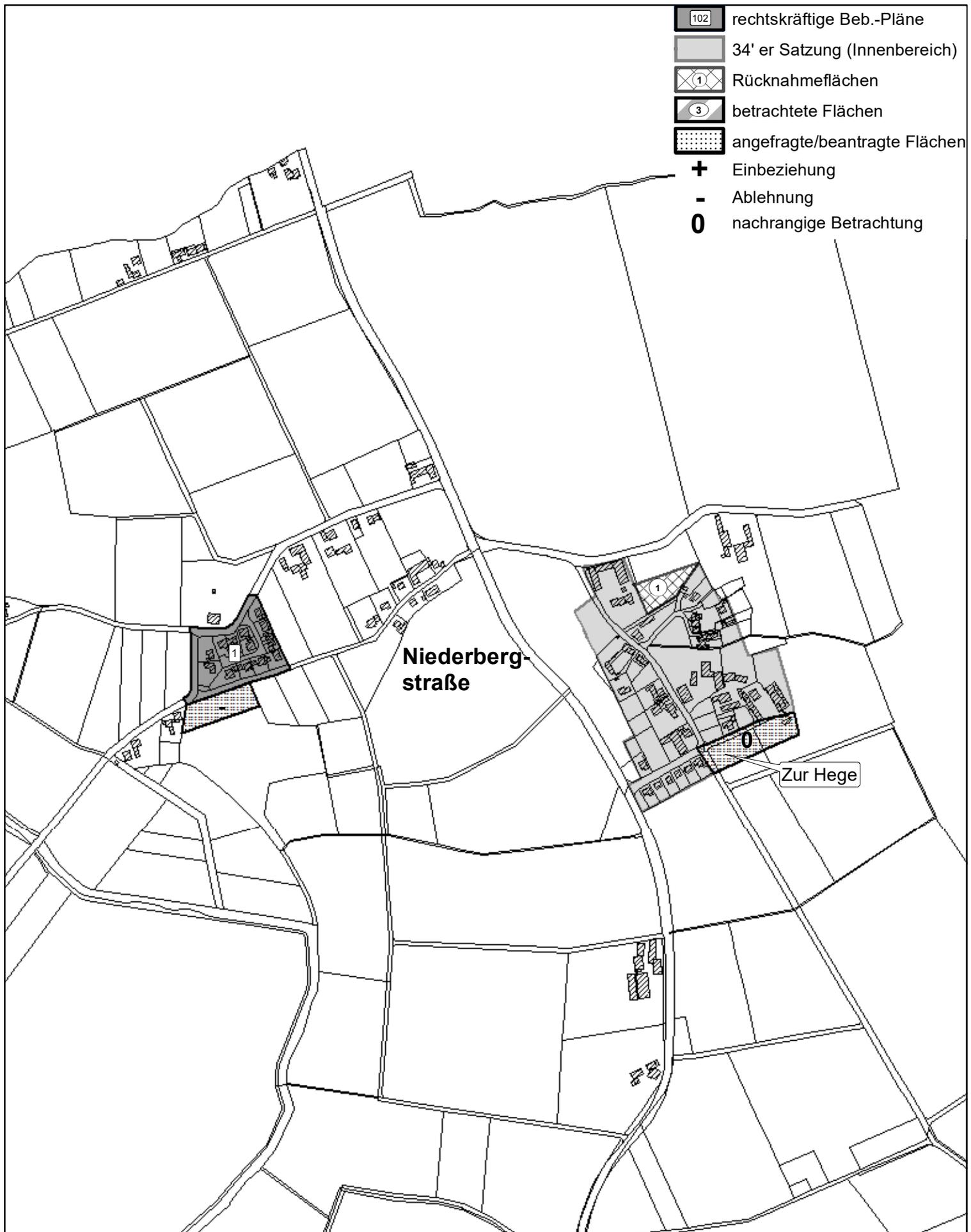
Übersichtsplan  
 Rücknahmeflächen, betrachtete Flächen, angefragte/beantragte Flächen

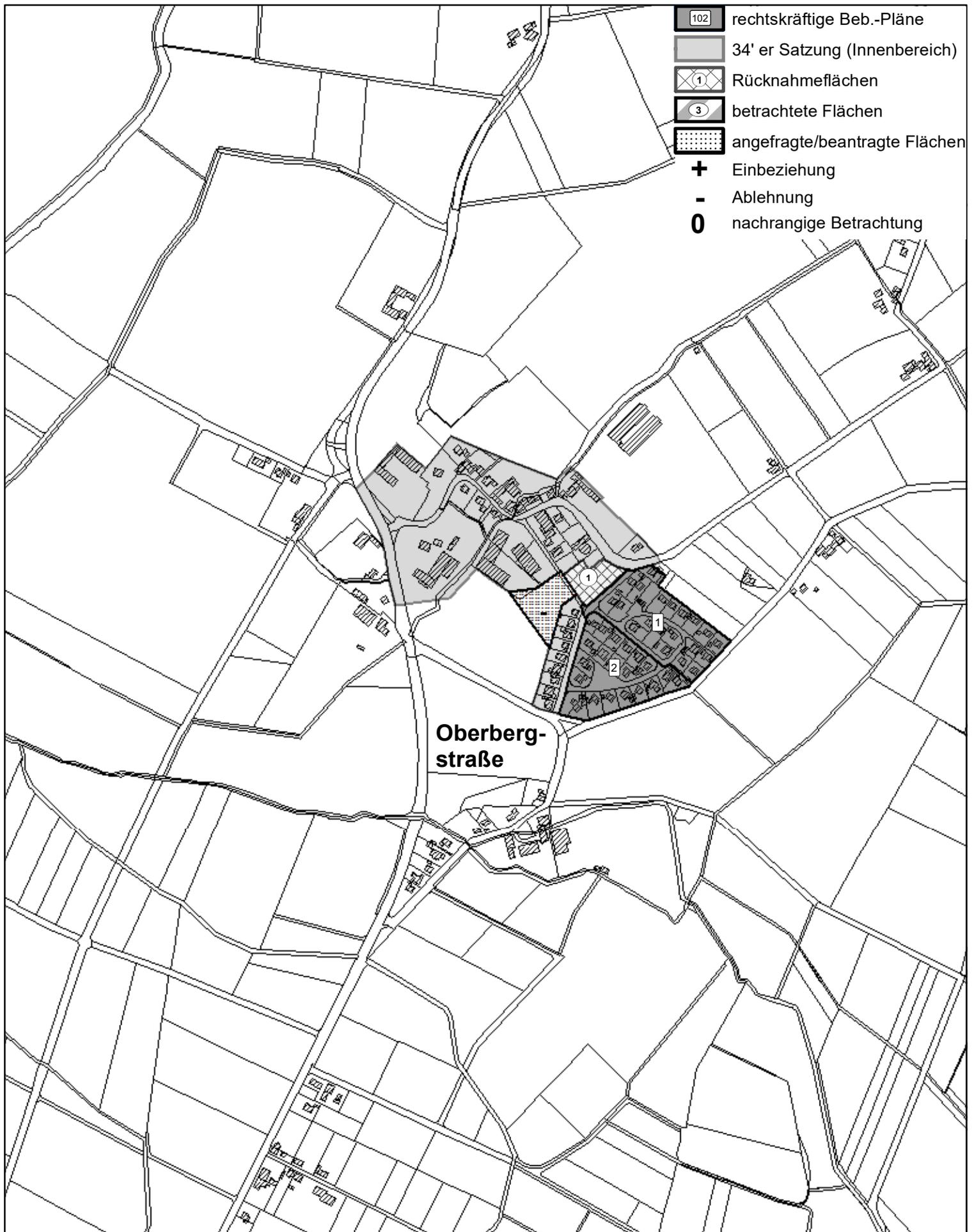
Wallfahrtsstadt  
**Werl**

Werl, im April 2017 - FB III - Abt. 61-Re/Ha



1:7.500





102

rechtskräftige Beb.-Pläne

34' er Satzung (Innenbereich)

1

Rücknahmeflächen

3

betrachtete Flächen

angefragte/beantragte Flächen

+

Einbeziehung

-

Ablehnung

0

nachrangige Betrachtung

Oberberg-  
straße



Wohnflächenentwicklung

Anlage 8

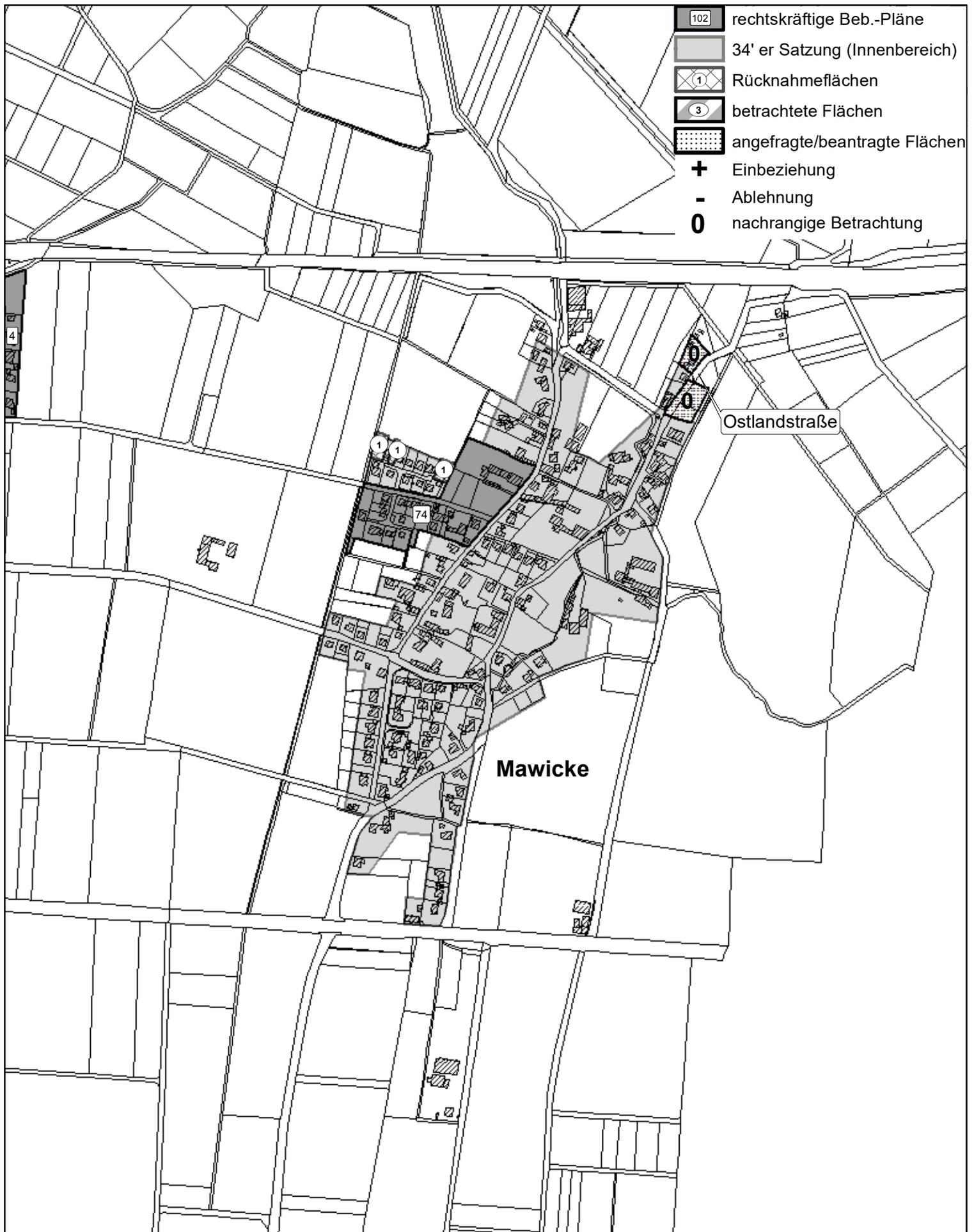
Übersichtsplan  
Rücknahmeflächen, betrachtete Flächen, angefragte/beantragte Flächen

Wallfahrtsstadt  
**Werl**

Werl, im April 2017 - FB III - Abt. 61-Re/Ha



1:7.500



Wohnflächenentwicklung

Anlage 9

Übersichtsplan  
 Rücknahmeflächen, betrachtete Flächen, angefragte/beantragte Flächen

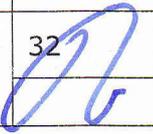
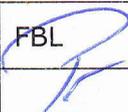
Wallfahrtsstadt  
**Werl**

Werl, im April 2017 - FB III - Abt. 61-Re/Ha



1:7.500

<b>Wallfahrtsstadt Werl</b>	<b>Der Bürgermeister</b>
<b>Mitteilung</b> zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des	Nr. <b>650</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Planung-, Bau- und Umweltausschuss <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates	am 04.05.2017 am am

Datum: 12.04.2017	Unterschrift	Sichtvermerke			
AZ Vi		32	FBL	Allg. Vertreter	BM
Abt. 63/32					

**Titel: Errichtung einer Unterstellhalle für LKW's mit Büro, am Scheidinger Weg 6 in Sönnern**

**Sachdarstellung:**

Für das vorgenannte Bauvorhaben wurde mit Eingang vom 02.12.2016 ein Antrag auf Vorbescheid gestellt.

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Am Schiedinger Weg 6 in Werl-Sönnern das vorhandene, ehemals landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude abzubauen und eine Unterstellhalle für max. drei Kranfahrzeuge zu errichten. Die Kranfahrzeuge werden in der Halle für die bevorstehenden Einsätze bestückt. Die Fahrzeuge verlassen in der Regel in der Zeit zwischen 6:00 und 7:00 Uhr den Hof. Es finden keine Arbeiten vor der Halle statt. Tagsüber findet in der Regel keine Fahrzeugbewegung statt. Erst in der Zeit zwischen 17:00 und 18:00 Uhr treffen die Fahrzeuge wieder ein und werden dann in der Halle geparkt. Des Weiteren befinden sich in der Halle noch Büroräume.

Es liegen Beschwerden aus der Nachbarschaft vor. Eine Unterschriftenliste mit 46 Unterschriften wurde am 10.02.2017 bei der Wallfahrtsstadt Werl eingereicht. Die Beschwerden richten sich zum einen gegen die Nutzung der Straße durch LKW's, gegen die Lärm- und Abgasimmissionen sowie gegen die Art des Betriebes. (s. Anlage)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Werl stellt das Baugrundstück als Dorfgebiet dar. Das Grundstück liegt gem. § 34 Abs. 1 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO einzustufen. Demnach ist dort ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist eine eingeschossige Halle mit einer Grundfläche von 31,00m x 18,00m mit einem Pultdach. Die max. Höhe beträgt 6,80m.

Das geplante Bauvorhaben entspricht hinsichtlich der Grundstücksausnutzung, der Geschosszahl und der zu überbauenden Grundstücksfläche der vorhandenen Bebauung. Ebenso ist der geplante Gewerbebetrieb, ähnlich wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, gem. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet zulässig.

Der Bitte der Anwohner, den Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darzustellen, hält die Verwaltung aufgrund der Nähe zu dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und der daraus erwachsenden Schutzansprüche für nicht angebracht. Auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Wohngebietes ist aufgrund der o. g. Schutzansprüche städtebaulich nicht begründbar.

Des Weiteren sind aufgrund der vorliegenden Bauvorlagen und der darin beschriebenen Nutzung sowie der örtlichen Gegebenheit von dem geplanten Betrieb keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Hierzu liegt eine Stellungnahme vom Kreis Soest Abt. Bauen, Wohnen und Immissionsschutz vor.

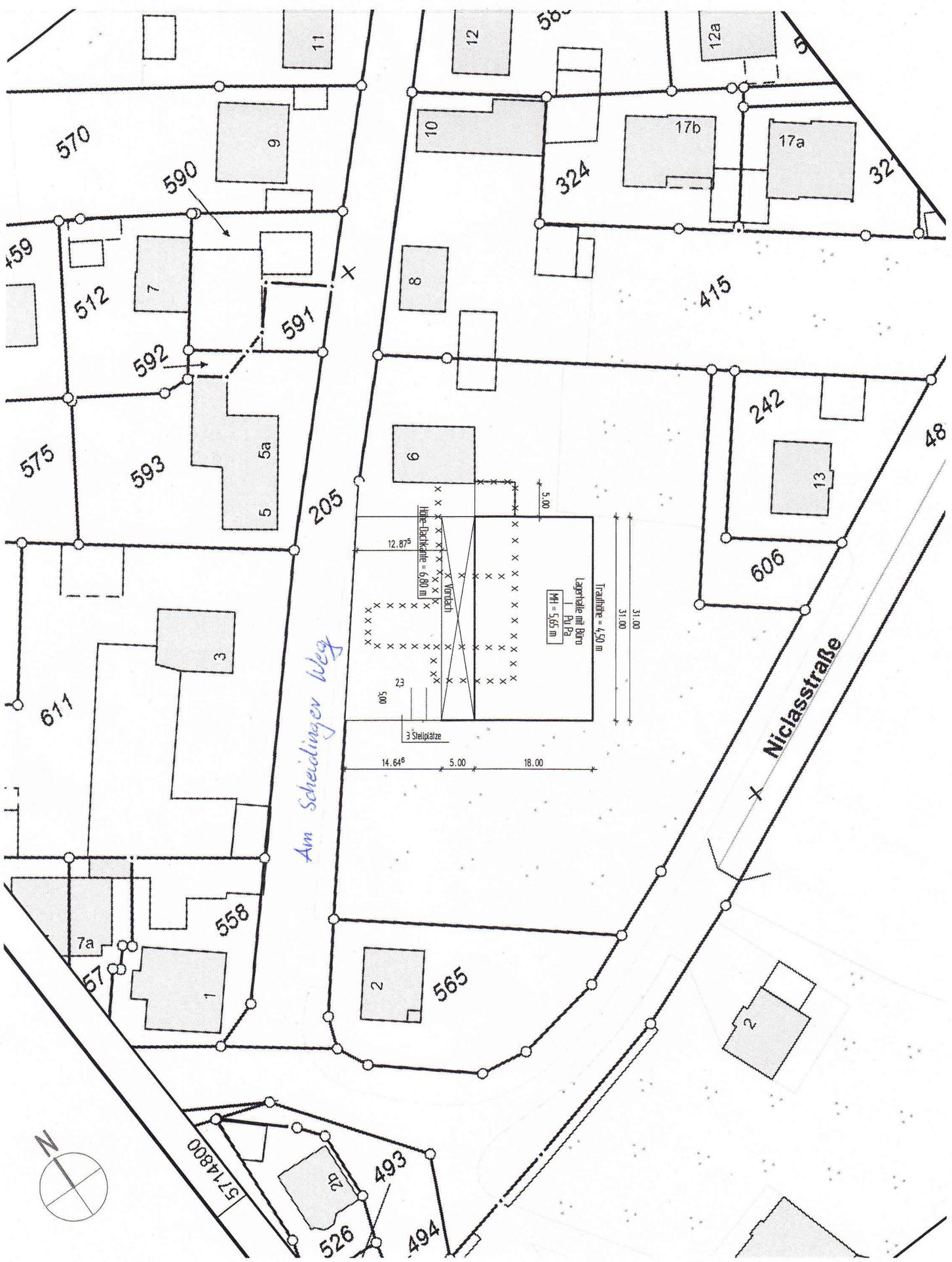
Ebenfalls unbedenklich ist die verkehrliche Situation. Nach der derzeitigen Beschilderung vor Ort sind nur Fahrzeuge bis 3,5 to. und landwirtschaftlicher Verkehr frei. Nach Prüfung durch die Abteilung Sicherheit und Ordnung der Wallfahrtsstadt Werl wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 46 StVO erteilt. Die öffentliche Verkehrsfläche ist für die Andienung der Unterstellhalle ausreichend dimensioniert.

Die Verwaltung beabsichtigt das geplante Vorhaben zu genehmigen.

Anlagen: Lageplan  
Nutzungsbeschreibung  
Unterschriftenaktion vom 08.02.2017

*Am Scheidinger Weg*

Niciasstraße



**Nutzungsbeschreibung:**

Bei der geplanten Halle handelt es sich, wie in der Betriebsbeschreibung erleutert, tatsächlich um eine Unterstellhalle für die Kranfahrzeuge von Herrn Zeller.

Es ist geplant in der Halle die 2 derzeit vorhandenen Kranfahrzeuge zu parken. Die Halle wird für maximal 3 Kranfahrzeuge ausgelegt.

Die Kranfahrzeuge werden in der Halle für die bevorstehenden Einsätze bestückt. D.h. es werden in der Halle Zusatzhaken, Stahlseil, Glashebergerät, Ziegelzange o.dgl. eingeladen.

Bei den Fahrzeugen handelt es sich um LKW's aus dem Jahr 2015 bzw. 2016 (Erstzulassung).

Fahrzeug 1 ist ein 8-Tonnen Fahrzeug von MAN und das Fahrzeug 2 ist ein 16-Tonnen Fahrzeug, ebenfalls von MAN. Beide Fahrzeuge sind mit einem Kранаufbau bestückt.

Als Anlage füge ich die Prospekte der beiden Fahrzeuge an.

Die Nutzung der Fahrzeuge erfolgt an den jeweils gebuchten Einsatzorten. Das bedeutet, dass die Fahrzeuge in der Regel in der Zeit zwischen 6:00- und 7:00 Uhr vom Hof fahren. Es finden keine Arbeiten vor der Halle statt. Tagsüber findet keine Fahrzeugbewegung statt.

Die Nutzung der Fahrzeuge erfolgt an den jeweils gebuchten Einsatzorten. Das bedeutet, dass die Fahrzeuge in der Regel in der Zeit zwischen 6:00- und 7:00 Uhr vom Hof fahren. Es finden keine Arbeiten vor der Halle statt. Tagsüber findet keine Fahrzeugbewegung statt.

Erst in der Zeit zwischen 17:00 und 18:00 treffen die Fahrzeuge wieder an der Halle ein und werden dann in der Halle geparkt.



Beide Krane:  
8 to- und 16 to  
Gesamtgewicht.



Foto-8 to. Kran.

- Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz
- Zertifizierter Prüfer für Luftdichtheitsmessung-Blower Door Messung
- Gebäudeplaner für Industrie- und Wohngebäude - Kühlhallenbau

Die Bewohner der Straße  
Am Scheidinger Weg  
59457 Werl-Sönnern

WALLFAHRTSSTADT WERL	
10. Feb. 2017	
<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Initials]</i>

Sönnern, 8. Februar 2017

An die  
Stadt Werl  
z. Hd. Herrn Bürgermeister  
Michael Grossmann  
Postfach  
59457 Werl

### Unterschriftenaktion

Sehr geehrter Herr Grossmann,

durch den Eigentümer des Grundstückes „Am Scheidinger Weg 6“ in Werl-Sönnern, Herrn Dirk Zeller, wird seit ca. zwei Jahren auf einem Resthof in Sönnern ein Kranbetrieb bzw. Kranverleih geführt. Zunächst handelte es sich nur um ein Fahrzeug. Inzwischen wurde in 2016 ein zweites Fahrzeug angeschafft. Es handelt sich um Ausfahrlängen von 24,0 m und 36,0 m. Unsere Befürchtung ist, dass noch weitere und damit größere Fahrzeuge angeschafft werden, da von einem dritten Fahrzeug bereits die Rede ist.

Weiterhin haben wir von unserem Ortsvorsteher, Herrn Willibernd Sudhoff, erfahren, dass eine Nutzungsänderung für einen Teilabriss des Hofgebäudes und für den Neubau einer Fahrzeughalle beantragt wurde.

Wir, die Anlieger der Straße „Am Scheidinger Weg“, wenden uns entschieden aus folgenden Gründen gegen die Ansiedlung und Erweiterung des Kranbetriebes Zeller an unserer Straße.

1. Bei der Straße handelt es sich ausschließlich um eine Anliegerstraße, die für diese Belastungen nicht ausgebaut wurde. Es werden täglich mehrere Fahrten vom und zum Betrieb unternommen, um entsprechende Kranbauten zu laden. Durch die hohen Achslasten sind inzwischen schon zusätzliche Schäden in der Straßenoberfläche entstanden. Ferner ist bekannt, dass sich in einem Teilbereich der Straße Fließsand befindet, der durch die Beanspruchung der Straße jederzeit wieder „aktiviert“ werden kann. Es ist daher wahrscheinlich, dass sich der Straßenzustand weiter verschlechtert und die Straße unter finanzieller Mitwirkung der Anlieger ausgebaut bzw. saniert werden muss. Dieser Beteiligung werden wir bei einer Genehmigung des Betriebes widersprechen, da der Ausbau einer Anliegerstraße für LKW-Verkehr nicht zu Lasten der übrigen Anlieger erfolgen kann.

2. Das Befahren der Straße „Am Scheidinger Weg“ ist LKW's durch entsprechende Beschilderung untersagt. Diese Beschilderung erfolgte zu Beginn der 90er Jahre, um den Bus- und LKW-Verkehr zu unterbinden. Ein zusätzliches Verkehrszeichen „Anlieger frei“ würde einer beliebigen Anzahl von Kranfahrzeugen Tür und Tor öffnen.
3. Der gesamte Bereich „Am Scheidinger Weg“ ist als Dorfmischgebiet ausgewiesen. Dies bedeutet, dass in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe angesiedelt werden können, aber nicht störendes Gewerbe, das mit einem Autokranbetrieb verbunden ist.
4. In den seltensten Fällen wird durch die Fahrer der Kranfahrzeuge die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h eingehalten. Auch werden mit diesen Fahrzeugen Wirtschaftswege genutzt. Wir befinden uns hier in einer rein zu Wohnzwecken bestimmten Siedlung mit jungen Familien und Kindern.
5. Auch werden die Anlieger unserer Straße durch das tägliche Laufenlassen der Motoren auf dem Vorplatz Lärm- und Abgasimmissionen ausgesetzt. Die Lebensqualität ist durch den Betrieb erheblich eingeschränkt.

Wir, die Anlieger der Straße „Am Scheidinger Weg“, wenden uns an Sie mit der Bitte, den Antrag auf Genehmigung bzw. Nutzungsänderung des Kranbetriebes auf dem Grundstück „Am Scheidinger Weg 6“ abzulehnen. Dieser Betrieb gehört in ein Gewerbegebiet.

Des Weiteren bitten wir Sie, den Flächennutzungsplan der jetzigen Nutzung entsprechend als Wohnbaufläche anzupassen.

Eine Unterschriftenliste der Anwohner der Straße „Am Scheidinger Weg“ in Sönnern fügen wir diesem Schreiben bei.

In der Hoffnung auf Ihr Verständnis grüßen Sie die Anlieger.

Die Anwohner der Straße „Am Scheidinger Weg“

*Anmerkung der Verwaltung:*

*Die Unterschriften werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.*

*Die Prüfung hat ergeben, dass die 46 Anwohner (45 sind volljährig, ein 17-jähriger ist minderjährig) in der Straße „Am Scheidinger Weg“ gemeldet sind.*

<b>Wallfahrtsstadt Werl</b>	Der Bürgermeister
<b>Mitteilung</b> zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des	Nr. <b>659</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs, Bau und Umweltausschuss <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates	am 04.05.2017 am am

Datum: 19.04.2017	Unterschrift	Sichtvermerke			
AZ 61-pr		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
Abt. 61					

## **Titel: Umweltpreis der Wallfahrtsstadt Werl 2017**

### **Sachdarstellung:**

In diesem Jahr wird zum zehnten Mal der Umweltpreis der Wallfahrtsstadt Werl verliehen. Der Umweltausschuss beschloss 1999 mit der Ehrung alle zwei Jahre das Engagement von Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen, Institutionen und Schulen zur Förderung des Umweltschutzes in der Stadt Werl zu würdigen und Anreize für weitere Initiativen zu schaffen.

Es ist ein Preisgeld von 1000 € für die Vergabe vorgesehen. Es können eigene Beiträge oder auch Umweltaktivitäten anderer angemeldet werden. Neben Einzelpersonen oder Gruppen und Vereinen, sind insbesondere Schulen oder Kindertageseinrichtungen eingeladen an dem Wettbewerb teilzunehmen, denn gegebenenfalls wird dann ein eigener Jugendumweltpreis ausgelobt.

**Abgabeschluss ist der 30. September 2017.** Danach wird die Jury die Beiträge prüfen und über die Preisvergabe entscheiden. Die Auszeichnung der Gewinnerinnen und Gewinner findet danach in einer öffentlichen Feierstunde statt.

Die Ausschussmitglieder, die Presse und alle Bürgerinnen und Bürger werden gebeten für diese Aktion zu werben, bzw. Maßnahmen und Beiträge zum Umweltschutz, die für die Verleihung des Umweltpreises in Frage kommen, der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt zu melden.

Die Richtlinie zur Preisverleihung des Umweltpreises der Stadt Werl ist in der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt erhältlich. Sie kann telefonisch angefordert oder im Internet unter [www.werl.de](http://www.werl.de), Umweltpreis, abgerufen werden. Dort befinden sich auch weitere Informationen zum Umweltpreis und den bisherigen Preisträgerinnen und Preisträgern in Text und Bild.