

## Niederschrift Nr. 3/2017

über die öffentliche Sitzung des  
Planungs-, Bau- und Umweltausschusses  
am Mittwoch, dem 12. Juli 2017, 18.00 Uhr.

Unter dem Vorsitz des Ratsherrn Eifler sind anwesend:

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

Verwaltung: Herren Pöpsel, Pradel und Gruschka, Frau Schulte sowie Frau Hanekrad

### I. Öffentliche Sitzung

#### **Tagesordnung:**

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

---

- |   |     |   |
|---|-----|---|
| 1 |     | Feststellung der fristgerechten und ordnungsgemäßen Einladung sowie der Beschlussfähigkeit; Hinweis auf das Mitwirkungsverbot gem. § 31 GO  |
| 2 |     | Einwohnerfragestunde  |
| 3 | 695 | Planfeststellung für den Neubau der A 445 Werl / Nord bis Hamm / Rhynern von Bau-km 0-163,5 bis Bau-km 8+040,0 - Deckblattverfahren II -  |
| 4 | 676 | Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße/Am Budberger Pfad“ 2. Änderung<br>hier: -Beschluss über die Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl zu den vorgebrachten Stellungnahmen in den Verfahrensschritten gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Anlage 1)<br>- Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ der Wallfahrtsstadt Werl gem. § 10 BauGB (Satzungsbeschluss) einschließlich Begründung (Anlagen 2 und 3) mit Umweltbericht (Anlage 4) |
| 5 | 690 | 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl „Oberbergstraße“<br>hier: Feststellungsbeschluss gem. § 2 BauGB   |

- 6 691 Bebauungsplan Nr. 121 „Oberbergstraße“  
hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
- 7 696 Bebauungsplanes Nr. 124 „Gewerbegebiet Olakenweg“  
hier: - Einleitungsbeschluss gem. § 13 a BauGB  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem.  
§ 3 (1) BauGB  
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- 8 675 Instandsetzung von Wirtschaftswegen 2017

Anträge:

- 9 697 Antrag der CDU-Fraktion Werl, der SPD-Fraktion Werl, der BG-Fraktion Werl, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Werl vom 26.04.2017 zum Ausbau einer „Fahrradabstellanlage mit Zuführung vor dem Rathaus der Wallfahrtsstadt Werl“

Mitteilungen:

- 10 677 Erneuerung Bahnübergang Tiggesloh
- 11 652a Stellungnahme zum Antrag der SPD-Fraktion vom 05.04.2017  
"Kurzfristige Ausweisung von neuen Gewerbeflächen und von Bauland"

Anfragen:

---

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

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

Herr Schwarz stellt den Antrag, den TOP I/7-696 vorzuziehen, da etliche Anlieger aus der Straße Olakenweg wegen dieses Punktes in die Sitzung gekommen sind.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/2: Einwohnerfragestunde**

Wortmeldungen liegen nicht vor.

**TOP I/7-696:      **Bebauungsplanes Nr. 124 „Gewerbegebiet Olakenweg“**  
**hier: - Einleitungsbeschluss gem. § 13 a BauGB**  
**- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der**  
**Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**  
**- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden**  
**und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4**  
**(1) BauGB****

- B      Es wird beschlossen
- a) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Gewerbegebiet Olakenweg“ gem. § 13a BauGB (Anlage 1 und 2 aus Vorlage Nr. 696),
  - b) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und
  - c) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Abstimmungsergebnis:      1 Nein-Stimme  
   16 Ja-Stimmen

**TOP I/3-695:      **Planfeststellung für den Neubau der A 445 Werl / Nord**  
**bis Hamm / Rhynern von Bau-km 0-163,5 bis Bau-km**  
**8+040,0 - Deckblattverfahren II -****

Beschlussempfehlung des PBUA:

Der Rat beschließt  
es wird die Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl zum Weiterbau der A 445, Deckblattverfahren II, beschlossen.

Abstimmungsergebnis:      1 Stimmenthaltung  
   3 Nein-Stimmen  
   13 Ja-Stimmen

**TOP I/4-676:      **Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet**  
**Hammer Straße/Am Budberger Pfad“ 2. Änderung**  
**hier: - Beschluss über die Abwägung der Wallfahrtsstadt**  
**Werl zu den vorgebrachten Stellungnahmen in den**  
**Verfahrensschritten gem. § 3 (1) und § 4 (1)**  
**BauGB sowie § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Anlage 1)**  
**- Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungs-**  
**planes Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer**  
**Straße / Am Budberger Pfad“ der Wallfahrtsstadt**  
**Werl gem. § 10 BauGB (Satzungsbeschluss)**  
**einschließlich Begründung (Anlagen 2 und 3) mit**  
**Umweltbericht (Anlage 4)****

Beschlussempfehlung des PBUA:

Der Rat beschließt

- a) die Abwägung der Wallfahrtsstadt Werl zu den vorgebrachten Stellungnahmen in den Verfahrensschritten gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und
- b) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ der Wallfahrtsstadt Werl gem. § 10 BauGB (Satzungsbeschluss) einschließlich Begründung mit Umweltbericht.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Die Top I/5 und I/6 werden gemeinsam behandelt und getrennt abgestimmt.

**TOP I/5-690:      90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl „Oberbergstraße“  
hier: Feststellungsbeschluss gem. § 2 BauGB**

Beschlussempfehlung des PBUA:

Der Rat beschließt

- a) die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes,
- b) die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes als Feststellungsbeschluss gem. § 2 BauGB und
- c) die Begründung mit Umweltbericht zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/6-691:      Bebauungsplan Nr. 121 „Oberbergstraße“  
hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Beschlussempfehlung des PBUA:

Der Rat beschließt

- a) die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 121 „Oberbergstraße“,
- b) den Bebauungsplan Nr. 121 „Oberbergstraße“ als Satzung gem. § 10 BauGB und
- c) die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 121 „Oberbergstraße“.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/8-675:      Instandsetzung von Wirtschaftswegen 2017**

- B Es wird beschlossen
1. die Instandsetzung des Wirtschaftsweges „Weg nördl. der Bahn“ in 2017.
  2. die Instandsetzung des Oevinghauser Pfades zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb Kleine und Haarweg in 2018 vorbehaltlich der Mittelbereitstellung.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**TOP I/9-697: Antrag der CDU-Fraktion Werl, der SPD-Fraktion Werl, der BG-Fraktion Werl, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Werl vom 26.04.2017 zum Ausbau einer „Fahrradabstellanlage mit Zuführung vor dem Rathaus der Wallfahrtsstadt Werl“**

- B Es wird beschlossen
1. Installation einer Abstellanlage mit Anschließmöglichkeit der Räder für etwa 10 Fahrräder unmittelbar auf dem Vorplatz des Rathauses.
  2. Schaffung eines mit dem Rad befahrbaren Zuwegs zum Rathausvorplatz entweder über eine Verkehrsführung von der Hedwig-Dransfeld-Straße aus oder von der Seitenstraße aus durch Ausbau/Verbreiterung des „Waschbetonweges“
  3. Die Installation einer Abstellanlage mit Anschließmöglichkeit auf dem Seitenstreifen neben dem Rathaus für den Zugang zum Nebeneingang ist ebenfalls wünschenswert.
  4. Wir bitten die Verwaltung, zunächst eine Realisierungs- und Kostenplanung vorzulegen, um notwendige Investitionen in dem Haushaltsplan einbringen zu können.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

In der nächsten Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses wird die Verwaltung einen Sachstandsbericht zu Punkt 4 geben.

Mitteilungen:

**TOP I/10-677: Erneuerung Bahnübergang Tiggesloh**

**TOP I/11-652a: Stellungnahme zum Antrag der SPD-Fraktion vom 05.04.2017 "Kurzfristige Ausweisung von neuen Gewerbeflächen und von Bauland"**

Mit Bezug auf die Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 04.05.2017 und die Anfrage von Herrn Nabers teilt die Verwaltung mit, dass die Grünpflege entlang des Lärmschutzwalles nördlich der B1 im Gebiet der Pater-Oswald-Straße auf intensives Bitten der Anlieger durch den KBW erfolgt ist. Das Erscheinungsbild des LSW soll auch zukünftig so bleiben. ist

Zu dem TOP I/8-650 der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 04.05.2017 "Errichtung einer Unterstellhalle für LKW's mit Büro, am Scheidinger Weg 6 in Sönnern" teilt die Verwaltung mit, dass der „Runde Tisch“ mit allen Beteiligten stattgefunden hat und die Baugenehmigung an den Antragssteller ergangen ist.

Anfragen:

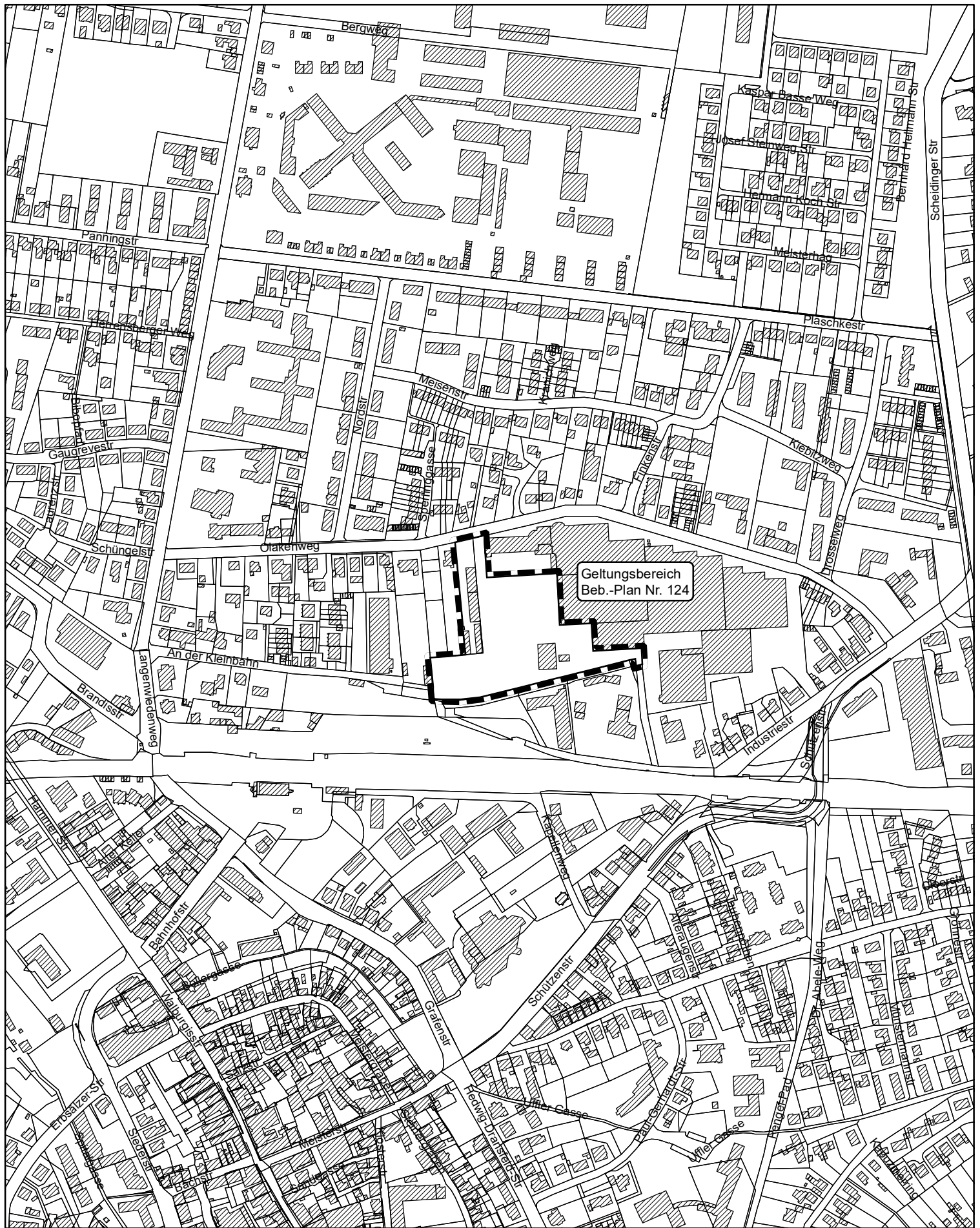
Ende der Sitzung: 19:40 Uhr

gez. Eifler  
Vorsitzender  
Datum: 19.10.2017

gez. Hanekrad  
Schriftführerin  
Datum: 10.10.2017

Kenntnis genommen:

gez. Grossmann  
Bürgermeister  
Datum: 11.10.2017



# Stadtbildanalyse Hochregallager Olakenweg 36 in Werl

Michael Happe  
Sabrina Schmitz  
Frederike Weißleder





# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1 Kulturhistorische Informationen Werl	5
2.2 Topographie Werl	5
2.3 Sichtachsen der Denkmalbereichssatzung	6
<b>3. Das Gelände</b>	<b>8</b>
<b>4. Analyse</b>	<b>10</b>
4.1 Sichtbezüge und Fotomontagen	10
4.3 Vergleich zu einem anderen Hochregallager in Werl	23
<b>5 Abschließende Bewertung</b>	<b>24</b>
<b>I Quellen</b>	<b>25</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Topographie Werl .....	5
Abb. 2: geschützte Sichtbeziehungen und Standort Hochregallager .....	7
Abb. 3: Verortung Hochregallager in Werl.....	8
Abb. 4: Lage des geplanten Hochregallagers auf dem Firmengelände .....	8
Abb. 5: Umgebende Nutzung .....	8
Abb. 6: Gelände des Standorts und Farbgebung der Bestandsgebäude .....	9
Abb. 7: Maße des Hochregallagers .....	9
Abb. 8: Überblick Standorte Fotoaufnahmen (Sichtbezug Nahbereich).....	10
Abb. 9: Standort Fotoaufnahme (Großräumiger Sichtbezug) .....	10
Abb. 10: Blick auf das Firmengelände, Olakenweg .....	11
Abb. 11: Blick auf das Firmengelände und das geplante Hochregallager, Olakenweg .....	11
Abb. 12: Blick vom Olakenweg auf das Firmengelände .....	12
Abb. 13: Blick vom Olakenweg auf das Firmengelände und das Hochregallager .....	12
Abb. 14: Blick auf Neuhaus Lightning Group Firmengelände, Olakenweg.....	13
Abb. 15: Blick auf Neuhaus Lighting Group Firmengelände und Hochregallager, Olakenweg .....	13
Abb. 16: Blick auf Neuhaus Lighting Group Firmengelände, Olakenweg.....	14
Abb. 17: Blick auf Neuhaus Lighting Group Firmengelände und Hochregallager, Olakenweg .....	14
Abb. 18: Blick von der Industriestraße .....	15
Abb. 19: Blick von der Industriestraße auf das geplante Hochregallager .....	15
Abb. 20: Blick von Industriestraße auf Zufahrt zum Firmengelände .....	16
Abb. 21: Blick von Industriestraße auf Zufahrt zum Firmengelände und das geplante Hochregallager .....	16
Abb. 22: Blick von An der Kleinbahn.....	17
Abb. 23: Blick auf das geplante Hochregallager von An der Kleinbahn .....	17
Abb. 24: Blick von An der Kleinbahn.....	18
Abb. 25: Blick von An der Kleinbahn auf das geplante Hochregallager .....	18
Abb. 26: Großräumiger Sichtbezug auf Werl, Haarweg.....	19
Abb. 27: Großräumiger Sichtbezug auf Werl und das Hochregallager, Haarweg.....	19
Abb. 28: März - 09:00 Uhr aus nördlicher und südlicher Vogelperspektive sowie von oben.....	20
Abb. 29: März - 12:00 Uhr aus nördlicher und südlicher Vogelperspektive .....	21
Abb. 30: März - 15:00 Uhr aus nördlicher und südlicher Vogelperspektive .....	21
Abb. 31: September - 09:00 Uhr aus nördlicher und südlicher Vogelperspektive und von oben.....	22
Abb. 32: September - 12:00 Uhr aus nördlicher und südlicher Vogelperspektive .....	22
Abb. 33: September - 15:00 Uhr aus nördlicher und südlicher Vogelperspektive .....	22
Abb. 34: Ansichten der bestehenden Hochregallager der Firma A. T. U. ....	23

## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Firma Paul Neuhaus GmbH möchte auf der Grundlage eines neuen Bebauungsplans ein Hochregallager auf dem firmeneigenen Gelände am Olakenweg 36 errichten. Um mögliche Auswirkungen des 22 m hohen geplanten Gebäudes auf das städtebauliche Gesamtbild zu ermitteln, soll im Rahmen einer Stadtbildanalyse geprüft werden, ob sich das Hochregallager in die Umgebung einfügt oder Sichtbeeinträchtigungen für die Nachbarschaft bestehen, und inwiefern angrenzende Gebäude von Verschattung betroffen sind. Zusätzlich soll die Analyse auch mögliche Folgen des Baus für das Stadtbild von Werl überprüfen, da das Stadtbild mit der Basilika und vielen Denkmälern eng mit der Identifikation der Bewohner verknüpft ist. Die Werler Stadtsilhouette (als Wallfahrtsstadt) wird nicht zuletzt dominiert von einer Vielzahl an Kirchtürmen und einem Häusermeer mit Steildächern. Auch wegen dieser prägnanten Merkmale soll geprüft werden, inwiefern sich das Hochregallager auf dieses Gesamtbild auswirkt.

Zu Beginn der Analyse erfolgt die Bestandsaufnahme der Ausgangssituation. Dazu wird einerseits die kulturhistorische Bedeutung der Altstadt dargestellt und andererseits die Topographie betrachtet; beide Aspekte sind für die potentielle Errichtung eines Hochregallagers von Belang. Im nächsten Schritt werden Fotoaufnahmen von verschiedenen Punkten rund um das Firmengelände gemacht und anschließend in diese das geplante Hochregallager montiert. Die Gegenüberstellung von gegenwärtiger Situation und Planung visualisiert die Auswirkungen der Errichtung des Hochregallagers für die Nachbarschaft und das gesamte Stadtbild. Im Anschluss erfolgt der Verschattungsnachweis für zwei unterschiedliche Tage verschiedener Jahres- und Uhrzeiten. Zum Abschluss erfolgt ein Vergleich zu einem bereits bestehenden Hochregallager in Werl.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Kulturhistorische Informationen Werl

Die Kirchtürme der Wallfahrtsbasilika kennzeichnen die Lage und symbolisieren gleichzeitig einen bestimmenden Aspekt der Stadtentstehung Werls. Die Lage Werls in einer flachen Mulde am Höhenzug Haar ist kein Zufall: Die Altstadt hat sich maßgeblich auf Grund der zahlreichen Süß- und Salzwasserquellen entwickelt, die durch das einsickernde Wasser auf den Kalkhöhen des Haar erst in der Senke heraustreten (Denkmalbereichssatzung, 1988).

Werl ist seit 1661 Wallfahrtsstadt und dafür weit über seine Grenzen hinaus bekannt. Die in der Basilika stehende Madonna (13. Jahrhundert) ist seitdem Grund für die Wallfahrten, nichtsdestotrotz ist auch die barocke Basilika denkmalgeschützt und mit ihr die gesamte Altstadt. Die Entwicklung Werls als Wallfahrtsort begann bereits im 14. Jahrhundert. Ziel der Pilger war das Hl. Kreuz in der Propsteikirche (einst St. Walburga-Kirche), welches jedoch 1583 zerstört wurde.

Heute sind die Kirchtürme der Basilika und der Propsteikirche prägende Elemente der Identifikation stiftenden Stadtsilhouette Werls. Doch auch die Straßen bzw. Gassen mit Fachwerkhäusern, der Schlossruine und verschiedenen Gebäuden aus Elbsälzer Zeit definieren den Charakter der Stadt.

### 2.2 Topographie Werl

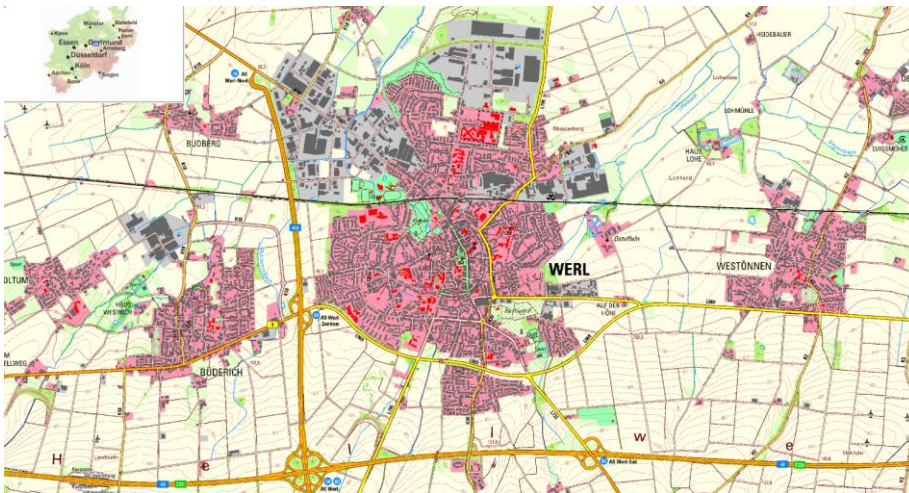


Abb. 1: Topographie Werl (Quelle: TIM-Online)

In der topografischen Karte Werls (Abb. 1) ist ablesbar, dass sich der Großteil Werls tiefer gelegen in einem Becken am Rande einer Erhöhung befindet. Das Gelände flacht von der A44 bis L969 stark ab. Der Großteil des Werler Stadtgebietes ist relativ flach und liegt bei durchschnittlich 100 m über NHN. Es steigt im Süden (Stadtwald Werl) auf bis zu 220 m über NHN stark an. An dieser Stelle dehnt sich der Haarstrang aus, welcher den Übergang zum bergigen Sauerland bildet.

Das Plangebiet für das Hochregallager befindet sich rund 90 m über NHN und liegt damit etwas unter dem Niveau der Altstadt. Als Bezugsgröße kann hier die Höhenlage der Wallfahrtsbasilika als prägendes Element der Altstadt genannt werden, die mit 95 m über NN rund 5 m höher als das geplante Hochregallager liegt. Die nähere Umgebung des geplanten Hochregallagers ist hinsichtlich der topografischen Gegebenheiten relativ eben.

## 2.3 Sichtachsen der Denkmalbereichssatzung

Bereits 1988 hat die Stadt Werl eine Denkmalbereichssatzung für die Altstadt erlassen, die gemäß § 1 den gesamten Bereich unter Schutz stellt. Grund dafür sind der mittelalterliche Stadtgrundriss und die historische Bausubstanz, die gemeinsam stadtentwicklungsgeschichtliche sowie sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Zusammenhänge widerspiegeln.

Im § 3 wird außerdem festgelegt, dass unter anderem die Stadtsilhouette der Altstadt Werl geschützt ist. Die Zusammensetzung und die Sichtbeziehungen werden im Detail in Abschnitt 3.3 des § 3 Denkmalbereichssatzung wie folgt ausgeführt:

*„Die geschützte Stadtsilhouette setzt sich zusammen aus der kleinteiligen Dachlandschaft der im Denkmalbereich gelegenen Bürgerhäuser und den Großbauten der Pfarrkirche und der neuromanischen Wallfahrtsbasilika mit ihren dominanten Türmen. [...] Von den zahlreichen Blickbeziehungen auf die Altstadt sind diejenigen geschützt, die am deutlichsten die Stadtsilhouette sichtbar werden lassen. Weitere Kriterien bestehen in der Ablesbarkeit der topografischen Situation und in der Zugänglichkeit der Aussichtspunkte.“*

Geschützt sind folgende Sichtbeziehungen:

- A. Kuhweg an der südlichen Stadtgrenze
- B. Wickeder Straße, beginnend an der Kreuzung B 63
- C. Waltringer Straße, beginnend an der Stadtgrenze; innerhalb dieses Sichtfeldes sind auch die Sichtbezüge von der Autobahn auf die Altstadt geschützt
- D. Neheimer Weg, beginnend an der Stadtgrenze
- E. Neheimer Straße, beginnend nördlich der Kreuzung Haarweg/Heideweg; innerhalb dieses Sichtfeldes auch die Sichtbeziehung vom Weg nördlich der Motorsportanlage geschützt
- F. Feldwegekreuzung östlich der Motorsportanlage
- G. Soester Straße, beginnend an der Einmündung Weststraße in Westönnen
- H. Feldweg südlich des Höhenweges in Brünningesen
- I. Iwering, Abschnitt vor der Einmündung in die Hammer Landstraße
- J. Brandweg westlich des Dorfes Sönnern

Hinsichtlich des Hochregallagers lässt sich anhand der Lage der geschützten Sichtbeziehungen (s. Abb. 2) ableiten, dass sich das geplante Gebäude nicht innerhalb dieser geschützten Sichtachsen befindet. Dennoch sollte Rücksicht auf den kulturhistorischen Hintergrund des Stadtbildes genommen werden und sich das Gebäude in Form, Farbe und Beschaffenheit so gut es geht zurücknehmen.

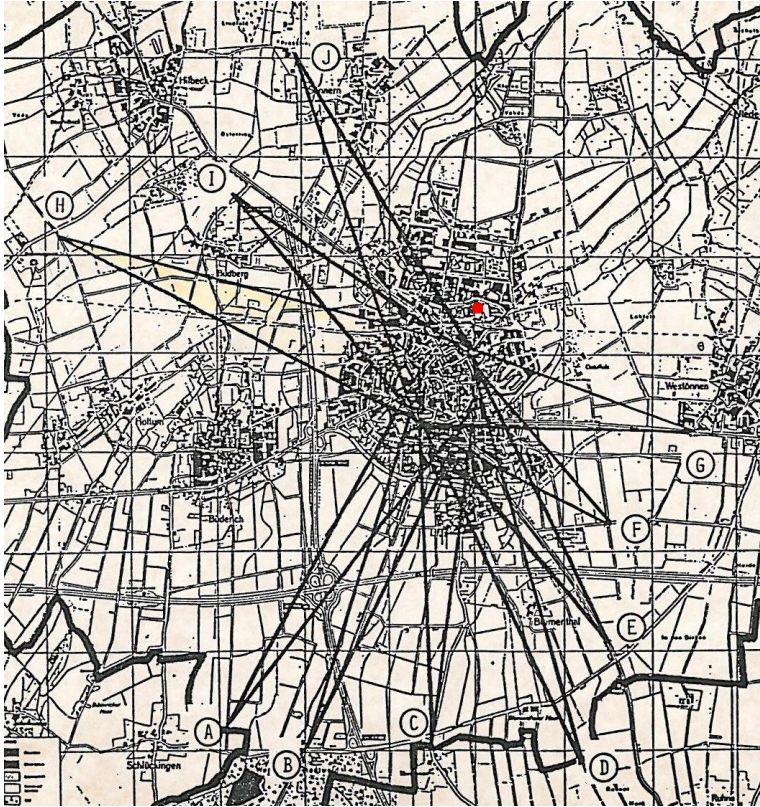


Abb. 2: geschützte Sichtbeziehungen und Standort Hochregallager  
(Quelle: Denkmalsbereichssatzung 1988)

### 3. Das Gelände



Abb. 3: Verortung Hochregallager in Werl (Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: TIM-Online)



Abb. 4: Lage des geplanten Hochregallagers auf dem Firmengelände (Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: TIM-Online)

Das Gelände des Hochregallagers der Firma Paul Neuhaus GmbH befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Werl (siehe Abb. 3) und soll im westlichen Teil des firmeneigenen Grundstücks errichtet werden (siehe Abb. 4). Der geplante Standort ist war bereits gewerblich genutzt, ist derzeit ungenutzt und liegt brach; 2017 wird ein Bebauungsplan für das Gelände aufgestellt. In angrenzenden Bebauungsplänen sind westlich ein Mischgebiet und nördlich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Realnutzung der Umgebung ist insbesondere nördlich des Hochregallagers, entlang des Olakenwegs, von überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung geprägt (s. Abb. 5). Auch westlich ist in ca. 40 m Entfernung Wohnnutzung des Gebiets „An der Kleinbahn“ zu finden. Direkt westlich angrenzend sind ebenso wie südlich in unmittelbarer Nähe kleinere Gewerbebetriebe ansässig. Östlich des Hochregallagers grenzen die weiteren Gebäude der Neuhaus Lighting Group an.



Abb. 5: Umgebende Nutzungen (Rot: überwiegend Wohnnutzung, Gelb: überwiegend Gewerbe) (Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: TIM-Online)

Das Hochregallager soll direkt an die Bestandsgebäude der Neuhaus Lighting Group angrenzen, mit einer Höhe von 22 m die weiteren Produktions- und Lagerhallen jedoch um etwa 10 m überragen. Um sich besser in die Umgebung einzufügen und sich vor allem optisch gegen-

über der Wohnbebauung zurückzunehmen, soll das Hochregallager hinsichtlich der Farbgebung an die vorhandenen Gebäudestrukturen der Neuhaus Lighting Group angepasst werden. Dementsprechend wird ein mattes Grau mit glatter Oberfläche gewählt. Das 6.550 m<sup>2</sup> große Hochregallager (genaue Abmessungen siehe Abb. 7) ist neben den Hallen der Firma A.T.U. am Hansaring das dritte Hochregallager innerhalb des Stadtgebiets.



Abb. 6: Gelände des Standorts und Farbgebung der Bestandsgebäude (Quelle: eigene Aufnahme)



Abb. 7: Maße des Hochregallagers (Quelle: eigene Darstellung)



## 4. Analyse

### 4.1 Sichtbezüge und Fotomontagen

Um Sichtbezüge des Hochregallagers in Wechselwirkung mit seiner Umgebung herauszustellen, wird mit Hilfe von Fotoaufnahmen die gegenwärtige Situation der zukünftigen Planung in Form von Fotomontagen gegenübergestellt. Es werden dazu sowohl ein großräumiger Sichtbezug (Abb. 9), als auch Sichtbezüge in der Nachbarschaft (Abb. 8) und auf dem Firmengelände aufgenommen. Insbesondere für die umliegenden Wohngebiete könnte das Hochregallager optische Beeinträchtigungen mit sich bringen. Der großräumige Sichtbezug stellt hingegen die Auswirkungen auf die Silhouette der Gesamtstadt dar. An folgenden Standorten werden Aufnahmen gemacht, die Abbildungen 8 und 9 verorten zusätzlich den genauen Standort der Aufnahmen räumlich.

#### *Sichtbezug Nahbereich*

- Olakenweg
- Industriestraße
- An der Kleinbahn

#### *Großräumiger Sichtbezug*

- Haarweg



Abb. 8: Überblick Standorte Fotoaufnahmen (Sichtbezug Nahbereich) (Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: TIM-Online)

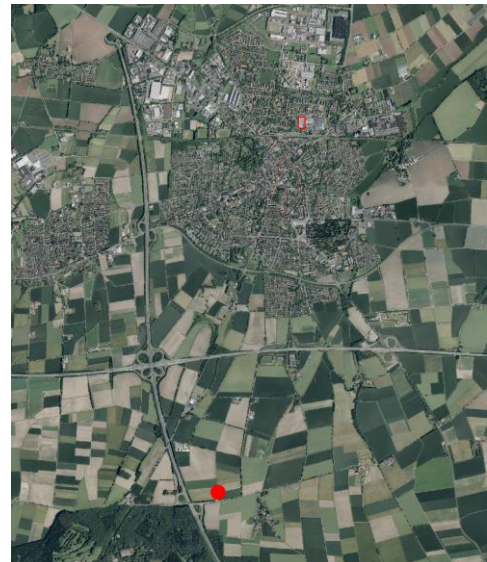


Abb. 9: Standort Fotoaufnahme (Großräumiger Sichtbezug) (Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: TIM-Online)

### *Sichtbezug Straßenzug Olakenweg*

Auf Basis von eigenen Fotos vom 28.03.2017 wird das geplante Hochregallager maßstabsgetreu in die Aufnahmen fotomontiert. Die erste Überprüfung des Sichtbezugs erfolgt am Olakenweg 14 in ca. 150 m Entfernung zum geplanten Gebäude. Der Standort wird explizit gewählt, um die Auswirkungen auf den Straßenzug mit überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung mit vielfältiger Dachlandschaft aus Sattel- und Pultdächern herauszustellen. Dieser Sichtbezug ist zudem repräsentativ für die Gebäude Olakenweg 5, 7, 7A, 8 und 10. Es zeigt sich, dass nach der Errichtung des Hochregallagers die Sichtachse nur unwesentlich von der Planung beeinflusst wird. Lediglich ein kleiner Teil bleibt sichtbar, wobei auch dieser durch seine matt-graue Farbe abgeschwächt und durch Vegetation zusätzlich verdeckt wird.



Abb. 10: Blick auf das Firmengelände, Olakenweg (Quelle: eigene Aufnahme)



Abb. 11: Blick auf das Firmengelände und das geplante Hochregallager, Olakenweg (Quelle: eigene Darstellung)

### *Sichtbezug Wohngebäude Olakenweg*

Eine weitere Überprüfung des Sichtbezugs findet ebenfalls am Olakenweg statt, allerdings in näherer Umgebung, aus unmittelbarer Sicht des ersten, angrenzenden Wohngebäudes (Olakenweg 30). Vor allem Gebäude mit Wohnnutzung werden von dem Bau des Hochregallagers beeinträchtigt, sodass eine Analyse direkt angrenzender derartiger Gebäude notwendig ist. Für bestimmte Nachbarhäuser, Olakenweg 22 und 24 und Sperlingsgasse 9 ist diese Sichtachse stellvertretend. Nach dem Einfügen des Hochregallagers wird deutlich, dass durch den Bau eine erhebliche visuelle Veränderung eintritt. Auf Grund zusätzlich fehlender Vegetation, die eine abschirmende Funktion einnehmen, wird die Sicht auf das Hochregallager freigelegt.



Abb. 12: Blick vom Olakenweg 24 auf das Firmengelände (Quelle: eigene Aufnahme)



Abb. 13: Blick vom Olakenweg 24 auf das Firmengelände und das Hochregallager (Quelle: eigene Darstellung)

*Sichtbezüge am Olakenweg 32 unmittelbar an der Grundstücksgrenze*

Die nachfolgenden beiden Fotoaufnahmen im Olakenweg zeigen die Sichtbarkeit des Hochregallagers aus unmittelbarer Nähe zum Firmengelände. Auf Grund der Nähe zum Gebäude ist dies aus beiden Perspektiven deutlich zu erkennen. Wegen seiner Gestaltung und Farbgebung fügt es sich in das gewerblich genutzte Gelände ein. Beide Blickwinkel stehen stellvertretend für die Sichtachsen der Häuser Olakenweg 15 und 30, sowie Sperlingsgasse 1 und 2 bis 6.



Abb. 14: Blick auf Neuhaus Lightning Group Firmengelände, Olakenweg (Quelle: eigene Aufnahme)

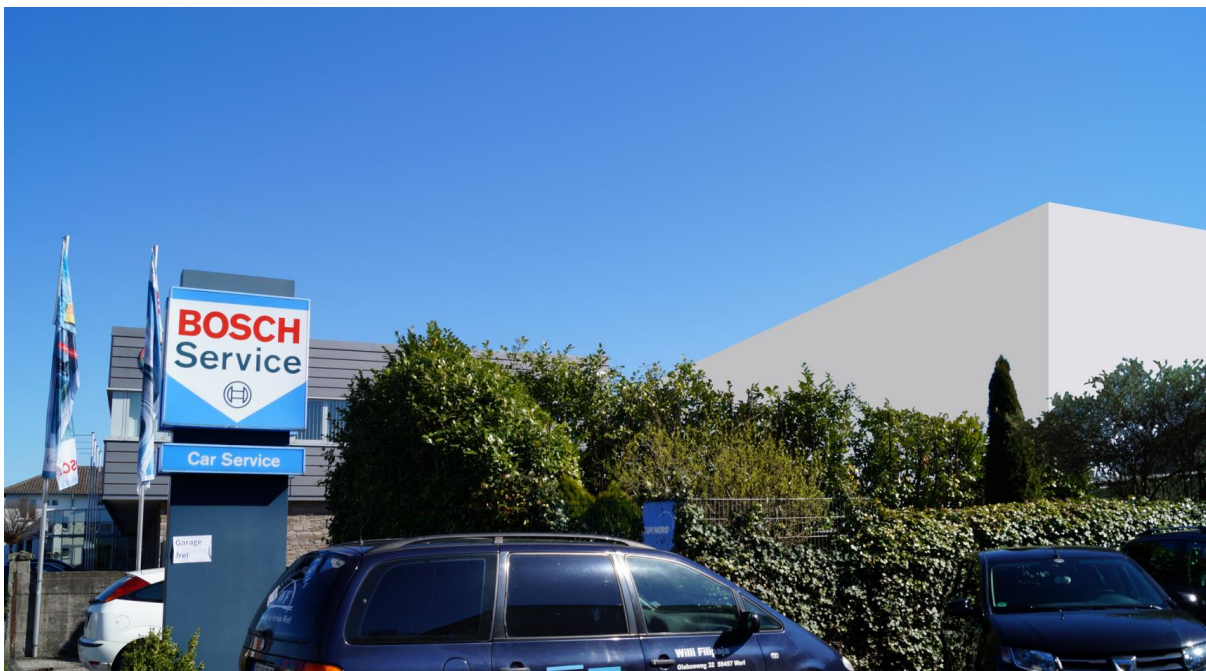


Abb. 15: Blick auf Neuhaus Lighting Group Firmengelände und Hochregallager, Olakenweg (Quelle: eigene Darstellung)



Abb. 16: Blick auf Neuhaus Lighting Group Firmengelände, Olakenweg (Quelle: eigene Aufnahme)



Abb. 17: Blick auf Neuhaus Lighting Group Firmengelände und Hochregallager, Olakenweg (Quelle: eigene Darstellung)

### *Sichtbezug Wohngebäude Industriestraße*

Eine zusätzliche Analyse der Sichtbeziehungen findet an der Industriestraße zwischen einzelnen Wohngebäuden, in diesem Fall den Gebäuden der Industriestraße 22 bis 30, statt. Mit der Wahl dieses Standorts soll gezeigt werden, ob auch aus südöstlicher Richtung Sichtbezüge die dortigen Bewohner beeinträchtigt sind. Es wird erkennbar, dass nach der Errichtung das Hochregallager von der Straße zwischen den Wohngebäuden zu sehen ist. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass auch die Bewohner der Wohnhäuser einen freien Blick auf das Hochregallager haben. Dahingehend muss allerdings angemerkt werden, dass bereits gegenwärtig eine freie Sicht auf die Gebäude der Firma Paul Neuhaus GmbH besteht, sodass das farblich angepasste Hochregallager zwar auf Grund seiner Höhe heraussticht, Farbe und Massivität der Form jedoch dem derzeitigen Anblick in keiner Weise nachsteht.



Abb. 18: Blick von der Industriestraße (Quelle: eigene Aufnahme)



Abb. 19: Blick von der Industriestraße auf das geplante Hochregallager (Quelle: eigene Darstellung)

### *Sichtbezug Zufahrt Firmengelände Industriestraße*

Eine weitere Überprüfung erfolgt ebenfalls an der Industriestraße, in diesem Fall allerdings mit Blick auf die angrenzenden Hallenstrukturen des Bestandes und damit in direkter Nähe zum Hochregallager. Diese Sichtachse entspricht auch ungefähr der Perspektive von den Gebäuden der Industriestraße 32 und 36. Die Darstellung aus Abbildung 21 verdeutlicht weniger den Sichtbezug als den Höhenunterschied im Verhältnis zu den Bestandsgebäuden.



Abb. 20: Blick von Industriestraße auf Zufahrt zum Firmengelände (Quelle: eigene Aufnahme)



Abb. 21: Blick von Industriestraße auf Zufahrt zum Firmengelände und das geplante Hochregallager (Quelle: eigene Darstellung)

### *Sichtbezug Gewerbebetrieb Industriestraße*

Von der Straße am südlich gelegenen Gewerbebetrieb Industriestraße 38 sind die etwa 10 m hohen Bestandsgebäude der Firma Paul Neuhaus GmbH nicht erkennbar. Wie die Abbildung 23 jedoch verdeutlicht, gäbe das Hochregallager nach seinem Bau eine deutliche Sichtbeziehung frei.



Abb. 22: Blick von An der Kleinbahn (Quelle: eigene Aufnahme)



Abb. 23: Blick auf das geplante Hochregallager von An der Kleinbahn (Quelle: eigene Darstellung)



Neben dem Olakenweg befindet sich entlang der Straße „An der Kleinbahn“ ein weiteres Wohngebiet westlich nahe dem geplanten Hochregallager. Dementsprechend wird auch aus dieser Richtung geprüft, inwiefern das Hochregallager eine optische Beeinträchtigung darstellt. Der Standort der Fotoaufnahme befindet sich am ersten Wohngebäude des Gebiets, An der Kleinbahn 27-29, wobei die Sicht repräsentativ für die Gebäude An der Kleinbahn 10 und 31-37 steht. Bei Betrachtung der IST-Situation ist anzumerken, dass die etwa 220 m entfernten Bestandsgebäude der Paul Neuhaus GmbH nicht in Erscheinung treten. Die Darstellung nach dem Bau des Hochregallagers hingegen zeigt, dass der Neubau nun deutlich sichtbar ist. Die vorhandene Vegetation schirmt den ansonsten freien Blick jedoch etwas ab. Zusätzlich ist im Falle der Wohnhäuser „An der Kleinbahn“ allerdings anzumerken, dass sich die privaten Gärten der Gebäude auf der westlichen, vom Gewerbe abgewandten Seite befinden.



Abb. 24: Blick von An der Kleinbahn (Quelle: eigene Aufnahme)



Abb. 25: Blick von An der Kleinbahn auf das geplante Hochregallager (Quelle: eigene Darstellung)

### *Sichtbezug vom Haarweg / Waltringer Weg*

Zuletzt wird eine großräumige Überprüfung der Sichtbeziehung vom Hochregallager von hochgelegenen Aussichtspunkten am südlichen Stadtrand bezüglich der Auswirkungen auf die Stadtsilhouette durchgeführt. Nach der Realisierung der Planung wären nicht nur die wichtigen stadtbildprägenden Elemente (wie die Wallfahrtsbasilika) deutlich sichtbar, sondern auch weiter östlich das neue Hochregallager der Firma Paul Neuhaus GmbH erkennbar.

Allerdings sind die beiden bestehenden Hochregallager der Firma A.T.U. im nördlichen Stadtgebiet besonders auffällig und wirken deutlich stärker in der Stadtsilhouette. Obwohl die bestehenden Hochregallager am Hansering ebenfalls nicht innerhalb geschützter Sichtbezüge gemäß Denkmalbereichssatzung (s. Kapitel 2.3) liegen, sind sie für das Stadtbild vor allem aufgrund ihrer Größe und Höhe mit prägend. Außerhalb des Stadtgebiets sticht zusätzlich das Kraftwerk Westfalen bei Hamm hervor. Es dominiert den Hintergrund und mildert das Erscheinungsbild des geplanten Hochregallagers ab. Das Gesamtbild der Altstadt Werls wird vom Standort Haarstrang aus durch das Hochregallager nicht erheblich beeinflusst.



Abb. 26: Großräumiger Sichtbezug auf Werl, Haarweg (Quelle: eigene Aufnahme)



Abb. 27: Großräumiger Sichtbezug auf Werl und das Hochregallager, Haarweg (Quelle: eigene Darstellung)

## 4.2 Verschattungsnachweis

Das 22 m hohe Hochregallager ist deutlich höher als die Gebäude in seiner Umgebung und wirft dementsprechend auch einen wesentlich größeren Schatten. Mit dem Verschattungsnachweis gilt es daher zu prüfen, inwieweit das geplante Hochregallager umliegende Gebäude durch Schattenwurf beeinträchtigt. Der Nachweis erfolgt zu unterschiedlichen Jahreszeiten bzw. für verschiedene Sonnenstände: Im Frühjahr – 1. März und im Herbst – 1. September. Außerdem werden mit 9:00 Uhr, 12:00 Uhr und 15:00 Uhr unterschiedliche Tageszeiten betrachtet. In den nachfolgenden Abbildungen ist zur besseren Erkennung das geplante Gebäude in rot eingefärbt.

### *Verschattungsnachweis für den Monat März*

Die meisten umliegenden Wohnhäuser unterliegen im Frühjahr keinerlei Beeinträchtigung durch das geplante Hochregallager. Die einzige Ausnahme bildet das Wohnhaus im Olakenweg 30, westlich in unmittelbarer Nähe zum Gelände der Firma Paul Neuhaus GmbH um 9:00 Uhr. Wenn die Sonne morgens aus östlicher Richtung auf das Hochregallager trifft, wird das Gebäude bzw. das Grundstück Olakenweg 30 zur Hälfte verschattet. Bezüglich angrenzender Gewerbebetriebe sind vor allem die Gebäude des westlich angrenzenden Werkstattbetriebs betroffen, das sich um 9:00 Uhr gänzlich im Schatten des Hochregallagers befindet.

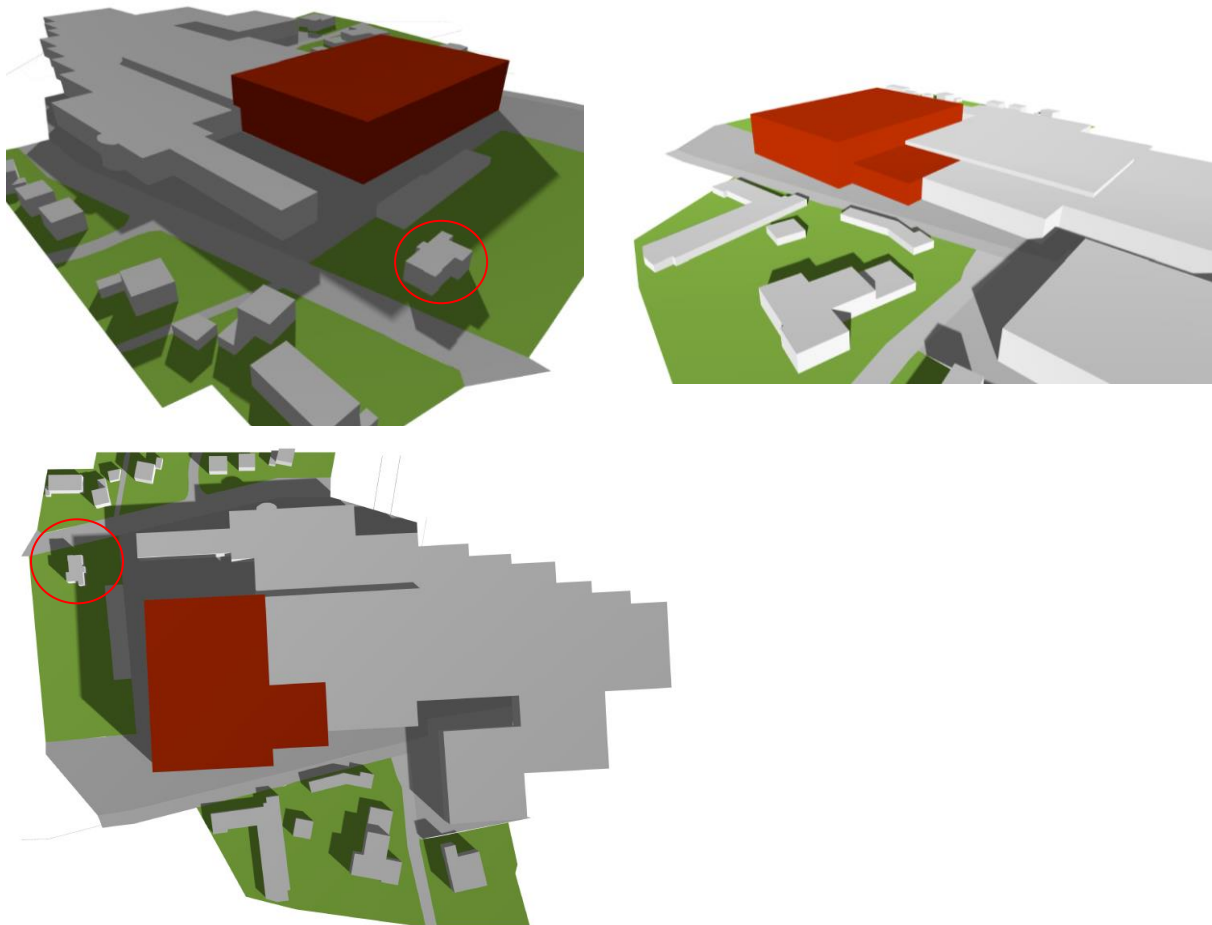


Abb. 28: März - 09:00 Uhr aus nördlicher und südlicher Vogelperspektive sowie von oben (Quelle: eigene Darstellung)

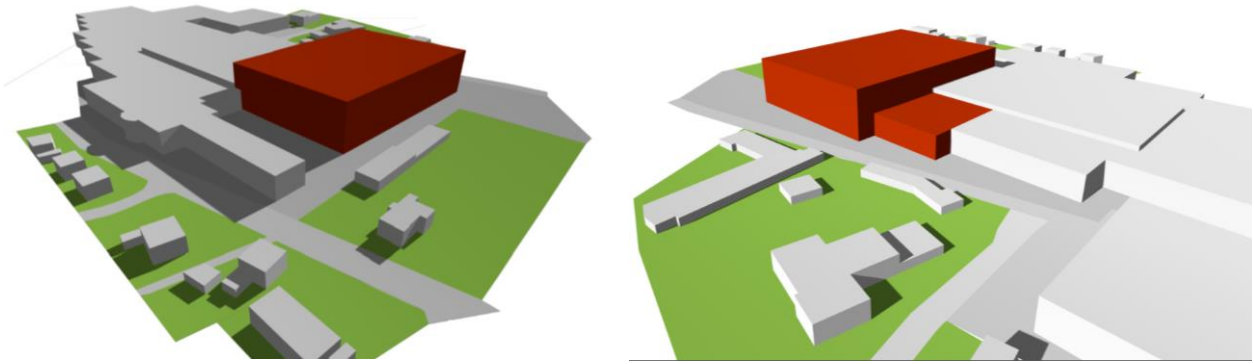


Abb. 29: März - 12:00 Uhr aus nördlicher und südlicher Vogelperspektive (Quelle: eigene Darstellung)

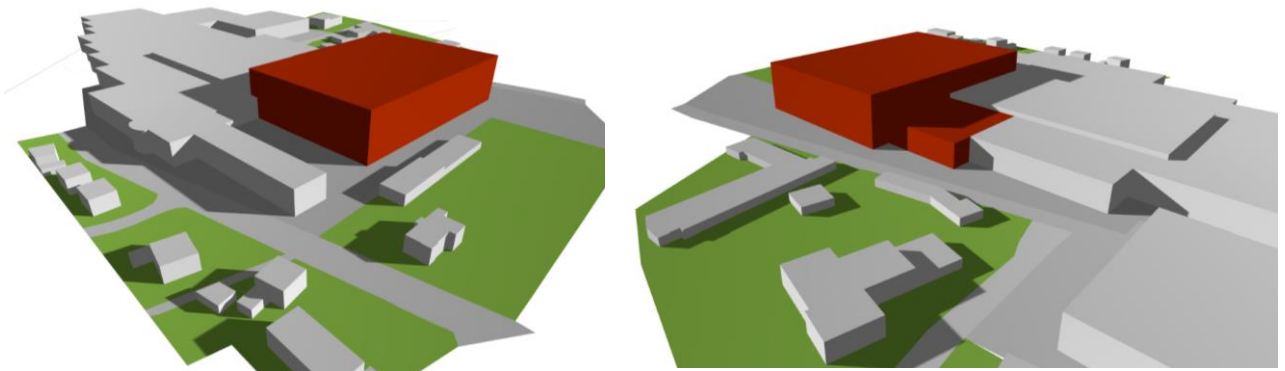
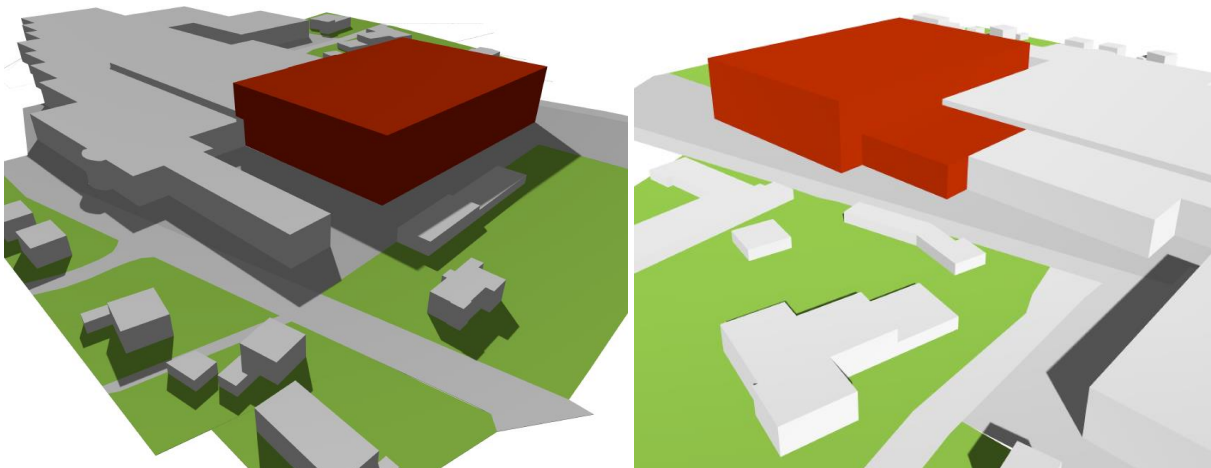


Abb. 30: März - 15:00 Uhr aus nördlicher und südlicher Vogelperspektive (Quelle: eigene Darstellung)

### *Verschattungsnachweis für den Monat September*

Im Herbst ist im gesamten Tagesverlauf keine Verschattung der umliegenden Wohnhäuser nachweisbar. Auch das Wohnhaus Olakenweg 30 ist nicht betroffen. Hinsichtlich angrenzender Gewerbegebäude wird erneut, wie auch bereits im März, die westlich angrenzende Werkstatt um 9:00 Uhr gänzlich verschattet.



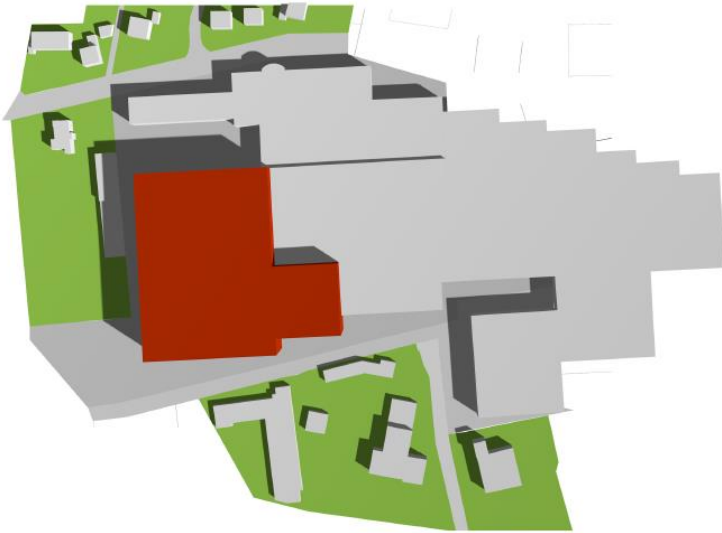


Abb. 31: September - 09:00 Uhr aus nördlicher und südlicher Vogelperspektive und von oben (Quelle: eigene Darstellung)

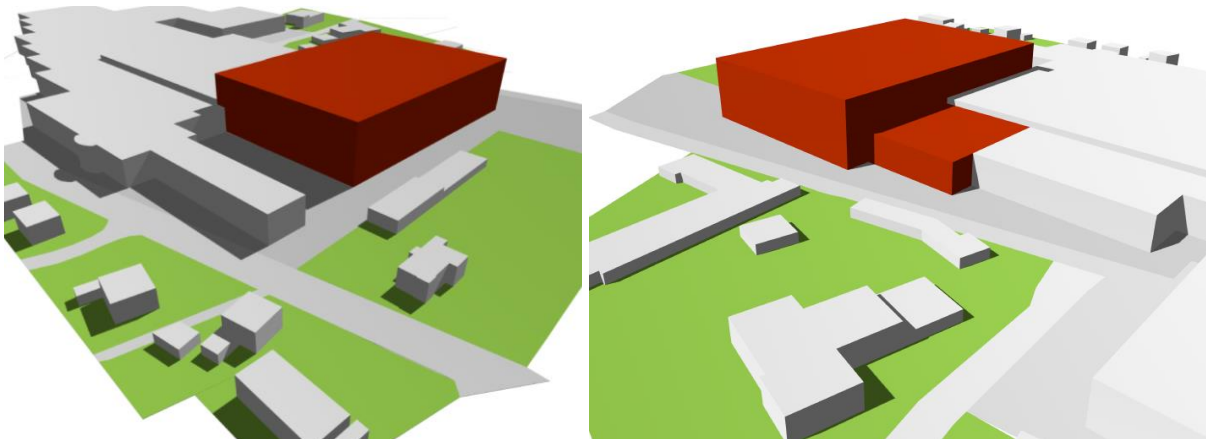


Abb. 32: September - 12:00 Uhr aus nördlicher und südlicher Vogelperspektive (Quelle: eigene Darstellung)

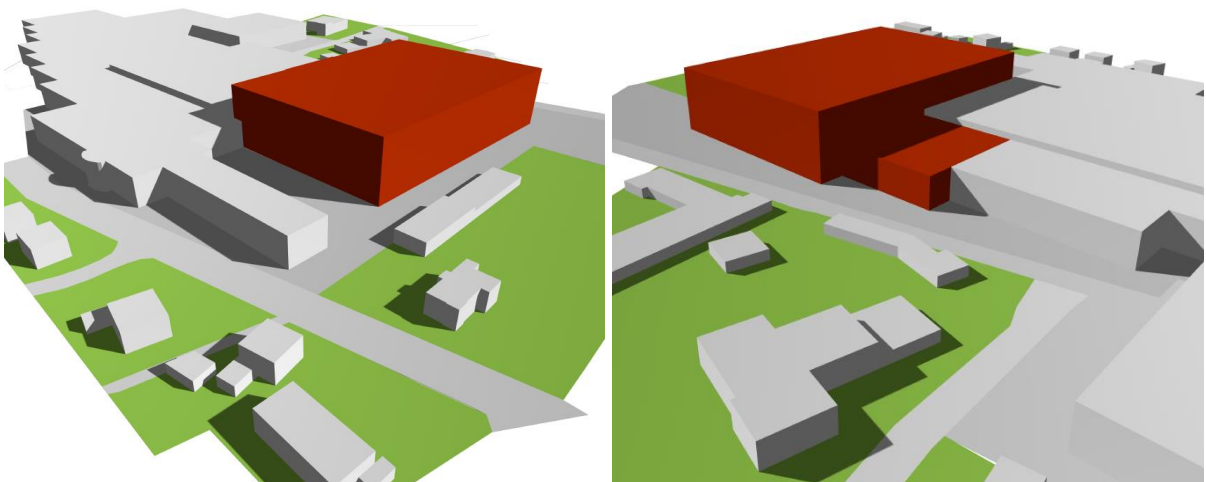


Abb. 33: September - 15:00 Uhr aus nördlicher und südlicher Vogelperspektive (Quelle: eigene Darstellung)

### 4.3 Vergleich zu einem anderen Hochregallager in Werl

Das geplante Hochregallager am Olakenweg wäre das dritte seiner Art in Werl. Die anderen beiden Hochregallager befinden sich am Hansering im nördlichen Stadtgebiet. Die Hochregallager am Hansering erreichen eine Höhe von 27,4 m und sind damit gegenüber dem geplanten Hochregallager am Olakenweg um rund 5 m höher. Auch sie passen sich in der Farbgebung den übrigen Hallenstrukturen an. Da sich die Gebäude am Hansering allerdings in dem großflächigen Industrie-/Gewerbegebiet „KonWerl“ befinden, sticht ihre Struktur und Höhe im Verhältnis zur Umgebung nicht heraus. Das geplante Hochregallager am Olakenweg hingegen liegt unmittelbar angrenzend an Wohngebiete, so dass es stärkere Auswirkungen auf das nahe Umfeld haben kann.



Abb. 34: Ansichten der bestehenden Hochregallager der Firma A.T.U. (Quelle: eigene Aufnahmen)

## 5 Abschließende Bewertung

Der Errichtung eines Hochregallagers am Olakenweg in Werl hat in unterschiedlichem Maße Einfluss auf seine Umgebung. Für die umliegenden Wohnhäuser würde das geplante Hochregallager teilweise zu erheblichen Veränderungen ihrer Sichtbeziehungen auf den Gewerbebetrieb führen. Im besonderen Maße sind Wohnhäuser in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet betroffen, das trifft auf die Gebäude des Olakenwegs 15, 22, 24 und 30, der Sperlingsgasse 1, 2-6 und der Industriestraße 32 und 36 zu. Das Gebäude Olakenweg 30 wird voraussichtlich am stärksten betroffen, darunter auch durch temporäre (Teil-)Verschattungen. Auch einzelne Gewerbebetriebe westlich und südwestlich des Plangebiets wären von Sichtveränderungen auf das Gewerbegebiet betroffen. Dabei ist anzumerken, dass die meisten Sichtbezüge durch die Bestandsgebäude der Firma Paul Neuhaus GmbH bereits gewerblich geprägt sind und sich im Wesentlichen der Höhenmaßstab ändert. Das Hochregallager passt sich in Farbigkeit und Beschaffenheit den übrigen Hallenstrukturen an und sticht bezüglich dieser Aspekte nicht besonders hervor.

Im Gegensatz zu den genannten kleinräumigen Sichtbezügen würde der großräumige Sichtbezug auf die Werler Stadtsilhouette, insbesondere den Altstadtbereich mit der Basilika, durch das geplante Hochregallager kaum gestört werden. Einerseits prägen bereits bestehende, rund 5 m höhere Hochregallager im Norden das Stadtbild, und andererseits wird die Gebäudehöhe von 22 m von der tieferen Geländehöhe abgeschwächt.

## I Quellen

Denkmalbereichssatzung Altstadt Werl (1988), Werl, § 3 Schutzgegenstände.

TIM Online. <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online/initParams.do> Letzter Zugriff:  
24.04.2017

Stadt Werl (o.D.): Stadtporträt. Werl - Wallfahrtsstadt am Hellweg zwischen Sauerland,  
Münsterland und Ruhrgebiet. <https://www.werl.de/stadtportraet/> Letzter Zugriff:  
24.04.2017