

Pflanzen

Im Zuge der Planumsetzung kann ein Großteil des Gehölzbestandes erhalten werden, im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Fläche im westlichen Teil, welche das Kleingewässer sowie den dort vorhandenen alten Baumbestand umfasst, wird im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes“ festgesetzt, die Strukturen bleiben somit dauerhaft erhalten bzw. werden entwickelt. Entlang der östlichen und teilweise südlichen Grenze wird eine „Fläche für Wiese und Hochstauden“ bzw. „Fläche zum Erhalt und Entwicklung von Bepflanzungen“ festgesetzt. Im Kapitel 2.4.4 werden entsprechende Hinweise zur Entwicklung und Pflege der Flächen gegeben.

Von dem Vorhaben sind im Wesentlichen die vorhandenen Gebäude, eine Grünlandfläche sowie eine ehemalige Gartenfläche mit überwiegend Rasenflächen und einigen Ziergehölzen betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 42 LNatSchG NRW oder schutzwürdige Biotope liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, sodass keine Beeinträchtigungen durch die Planung ausgelöst werden. Das Plangebiet hat keine Auswirkungen auf Biotopverbundflächen.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen als mittel und nicht erheblich eingestuft.

2.4.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Das Vorhaben zieht eine Erhöhung des Versiegelungsgrades nach sich. Das Kleinklima wird durch die zusätzliche Versiegelung negativ beeinflusst, es kommt zu einer Erweiterung des Siedlungsklimas: Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Hinzu kommt, dass sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind, welche somit als Wasserverdunster und als Schattenspender ausfallen.

Durch die Versiegelung der Fläche ergeben sich auch Beeinträchtigungen der Luftreinigungsfunktion. Es gehen vegetationsbestandene Flächen verloren, die Einfluss auf die Staub- und Schadstoffgehalte der Luft haben, da sie durch ihre Blattoberflächen in der Lage sind, Stäube und andere Luftschadstoffe zu binden.

Es ist davon auszugehen, dass der KFZ Verkehr durch die geplante Nutzung (Reithalle, Wohngebäude) und damit der Ausstoß von CO₂ zunehmen wird.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzende Bebauung beschränken.

Während der Bauzeit ist mit einer Anreicherung der Luft mit Staub und Abgasen zu rechnen. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nur temporär.

Das Plangebiet hat aufgrund der Gehölzstrukturen eine Bedeutung für die Luftreinigung. Die Gehölze bleiben im Zuge der Planumsetzung zum größten Teil erhalten. Die Funktion im Hinblick auf die Luftreinigung verschlechtert sich daher nicht maßgeblich.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima werden als gering und nicht erheblich eingestuft.

2.4.1.4 Schutzgut Landschaft

Ein Großteil des vorhandenen Baumbestandes kann im Plangebiet erhalten bleiben und wird entsprechend festgesetzt. Für das Landschaftsbild sind vor allem die alten Bäume um das Kleingewässer sowie die Gehölze entlang der südlichen und südwestlichen Grenze von Bedeutung. Im Zuge der Planumsetzung müssen vor allem Ziergehölze (überwiegend Koniferen) sowie einige jüngere Laubgehölze entfernt werden. Diese sind für das Landschaftsbild nur von untergeordneter Bedeutung.

Die vorhandenen Gebäude aus Grünsandstein sind baufällig und können nicht erhalten werden. Daher ist ein Abriss erforderlich. Hierdurch kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes, da eigenartsprägende Elemente verloren gehen. Hier ist vor allem die Scheune zu nennen, die von der angrenzenden Kreisstraße einsehbar ist.

Im Umfeld liegende Schutzgebiete werden weder räumlich noch in ihrem jeweiligen Schutzzweck durch das Vorhaben beeinträchtigt. Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Biotopverbundsystemes. Durch den überwiegenden Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände sowie des Kleingewässers wird den Vorgaben des Landschaftsplanes Rechnung getragen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als mittel und nicht erheblich eingestuft.

2.4.1.5 Schutzgut Boden

Im Bereich der versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen komplett verloren und es findet keine Pedogenese mehr statt. Wenn der Boden dauerhaft von Luft und Wasser abgeschlossen ist, geht die Bodenfauna zugrunde, welche wiederum wichtige Funktionen für den Erhalt und die Neubildung von fruchtbaren Böden erfüllt.

Der Boden im Plangebiet ist nach dem GEOLOGISCHEN DIENST (2004) als sehr schutzwürdig eingestuft. Im Bereich der befestigten Flächen ist eine Vorbelastung vorhanden, so dass die Bodenfunktionen dort nur noch eingeschränkt bzw. gar nicht mehr erfüllt werden.

Durch den Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz kann es im Rahmen der Bauarbeiten zu Bodenverdichtungen und zu Verunreinigungen kommen. Eine maßgebliche stoffliche Belastung ist durch eine sachgerechte Bauausführung zu vermeiden.

Des Weiteren kann es durch den Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz zu Bodenverdichtungen und zu Verunreinigungen kommen. Eine maßgebliche stoffliche Belastung ist durch eine sachgerechte Bauausführung zu vermeiden.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird aufgrund der Schutzwürdigkeit der Böden als hoch eingestuft. Um die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens zu mindern, sind Maßnahmen erforderlich (vgl. Kap. 2.4.3).

2.4.1.6 Schutzgut Wasser

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser und somit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Gemäß den Vorschriften des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung der AINRW

emeinheit möglich ist. Im Plangebiet ist aufgrund der örtlichen Bodenstruktur eine Oberflächenwasserversickerung nicht möglich. Das Dachflächenwasser soll über eine Rückhaltung in das vorhandene Gewässer eingeleitet werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz einzuholen. Das häusliche Schmutzwasser und das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Hofflächen werden in den Mischwasserkanal in bzw. an der Kreisstraße eingeleitet.

Während der Bauphase kann es zur Verunreinigung von Böden kommen und damit zum Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser. Durch eine sachgerechte Bauausführung ist eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als gering und nicht erheblich eingestuft.

2.4.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Plangebietes keine Bau- und Kulturgüter. Allerdings liegt im Bereich des Plangebietes ein „Vermutetes Bodendenkmal“.

Es sind Maßnahmen erforderlich, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden (s. Kap. 2.4.3).

Im Zuge der Planumsetzung werden Gebäude abgerissen, die aus dem regionaltypischen Grünsandstein erbaut sind.

Mit der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Lohner Oberbergstraße“ werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorgerufen. Diese Beeinträchtigungen werden insgesamt als gering bis hoch eingestuft. Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen sowie von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

2.4.2 Gegenüberstellung der Biotoptypen - bisheriges Planungsrecht und Planung

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des §1a BauGB, der entsprechend zu kompensieren ist. Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung lässt sich der Eingriff hinsichtlich der Biotope ermitteln (LANUV NRW 2008).

Für das Dorfgebiet wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, sodass 60 % der Fläche bebaut werden dürfen. Es wird davon ausgegangen, dass der alte Baumbestand östlich des Kleingewässers sowie die alten Eschen entlang der südlichen Grenze des Plangebietes, die innerhalb des geplanten Dorfgebietes liegen, erhalten bleiben. Für die restliche Fläche des Dorfgebietes wird in der Bilanzierung ein Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze bzw. < 50% heimischen Gehölzen angenommen. Das Niederschlagswasser, welches im Bereich der Dachflächen anfällt, soll nach derzeitigem Kenntnisstand in das vorhandene Kleingewässer eingeleitet werden.

Ein Großteil der vorhandenen Gehölzstreifen bleibt im Zuge der Planumsetzung erhalten. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Das Grünland westlich des Kleingewässers wird aus der Nutzung genommen, hier wird sich eine Grünlandbrache entwickeln. Des Weiteren liegt ein ehemaliger Gartenbereich innerhalb der im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes“ festgesetzten Fläche. Dieser soll als Extensivrasen entwickelt werden. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes soll eine „Fläche für Wiesen und Hochstauden“ entwickelt werden. Aufgrund des dort vorhandenen Geh-/Fahr- und Leitungsrechtes können hier keine tiefwurzelnden Gehölze gepflanzt werden. Auf der Fläche ist die Entwicklung eines Saumes vorgesehen. Eine weitere Fläche im Osten bzw. Südosten wird als „Fläche zum Erhalt und Entwicklung von Bepflanzungen“ festgesetzt. Hier stocken bereits Gehölze. Hinweise zur Pflege und Entwicklung der genannten Flächen ist dem Kapitel 2.4.4 zu entnehmen.

In Abbildung 10 und Abbildung 11 sind die Biotoptypen des Bestandes und der Planung dargestellt. Die Bilanzierung des derzeitigen Planungsstandes ist der Tabelle 2 zu entnehmen.

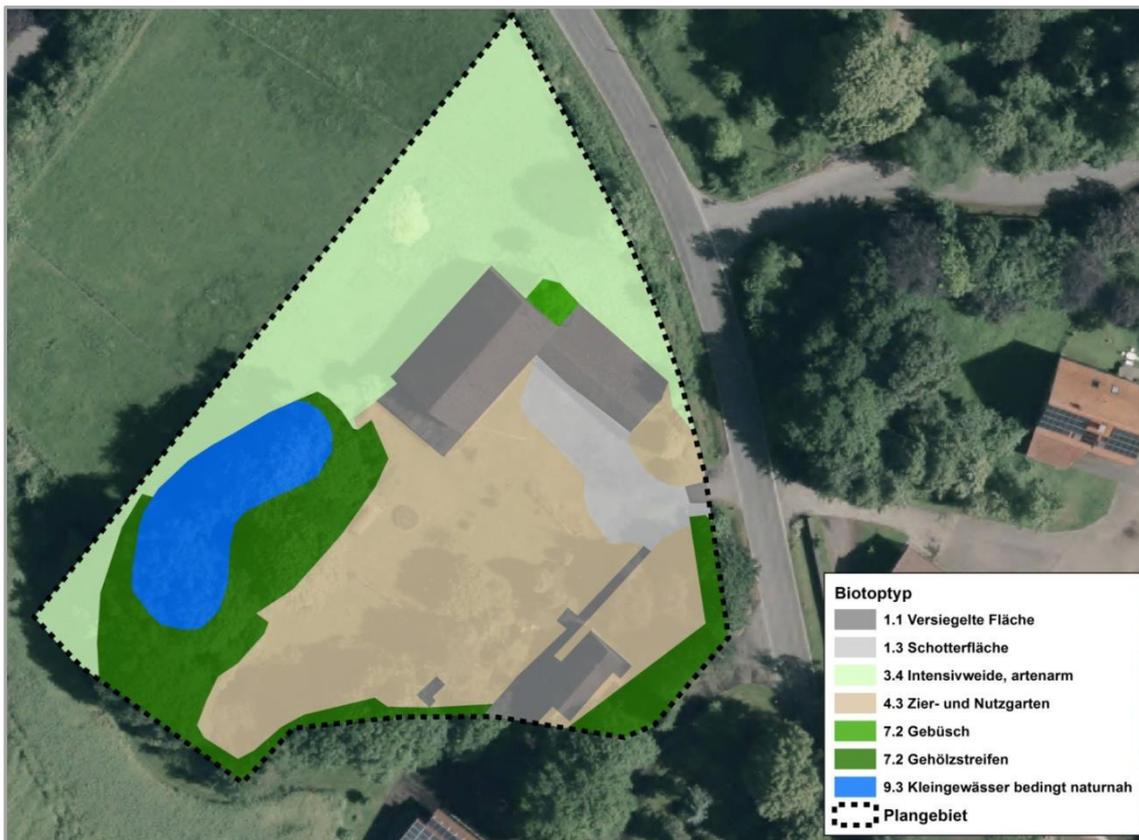


Abbildung 10: Biotoypen Bestand (Kartengrundlage GEOBASIS NRW 2017)



Abbildung 11: Biotypen Planung (Kartengrundlage GEOBASIS NRW 2017)

Tabelle 2: Bilanzierung

Bestand			
Biotyp nach LANUV 2008	Größe [m²]	Biotopwert	Flächenwert
1.1 Versiegelte Fläche	835	0	0
1.3 Schotterfläche	343	1	343
3.4 Intensivweide, artenarm	2.106	3	6.318
4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen	2.360	2	4.720
7.2 Gebüsch/Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 %	1.144	5	5.720
9.3 Kleingewässer bedingt naturnah	558	6	3.348
	7.346	Gesamtwert:	20.449

Planung			
Biotyp nach LANUV 2008	Größe [m²]	Biotopwert	Flächenwert
Dorfgebiet (GRZ 0,6)			
1.1 Versiegelte Fläche	1.465	0	0
1.2 Versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers	1.450	0,5	725
4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen	1.765	2	3.530
7.2 Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen \geq 50 % (Erhalt)	178	5	890
2.4 Saum	244	4	976
4.6 Extensivrasen	282	4	1.128
5.1 Grünlandbrache	471	4	1.884
7.2 Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 % (Erhalt)	933	5	4.665
9.3 Kleingewässer bedingt naturnah (Erhalt)	558	6	3.348
	7.346	Gesamtwert:	17.146

Bilanz: -3.303

Nach derzeitigem Planungsstand ergibt sich bei Umsetzung der Planung eine negative Bilanz von -3.303 Biotopwertpunkten. Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden bei der Bilanzierung berücksichtigt. Es sind weitere externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich (vgl. Kap. 2.4.4).

2.4.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet sind Grünstrukturen vorhanden, die möglichst umfangreich erhalten werden sollen. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Gehölzbestände (alte Eschen) entlang der südlichen Grenze sowie der alten Baumbestand östlich des Kleingewässers, die innerhalb des geplanten Dorfgebietes liegen, erhalten bleiben. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gehölze zu treffen, um Beschädigungen zu vermeiden.

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes und der Abbruch von Gebäuden müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Auf diese Weise können die Tötung von Individuen und die Störung während der Fortpflanzungszeit gemäß § 44 (1), Nr. 1-2 BNatSchG aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbeständen durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Landschaftsbehörde notwendig.

Für die potentiell in den Stallungen der Scheune vorkommenden Rauchschnalbenbrutplätze ist in den Hallenneubauten Ersatz vorzusehen. Da eine neue Unterstellhalle für Pferde geplant ist, sind die Voraussetzungen dafür sehr günstig. Es sollten ca. 6 künstliche Nisthilfen in offenen bzw. zugänglichen Gebäudeteilen (Reithalle oder Unterstellhalle) angebracht werden. Dazu eignen sich offene Halbschalen von ca. 16 cm Durchmesser oder alternativ auch Bretter von ca. 12x12 cm Durchmesser als Nistsims. Das Anbringen der Kunstnester sollte in Deckennähe des Raumes (Raumhöhe > 2 m) erfolgen. Der Abstand der Oberkante zur Decke sollte ca. 5-10 cm (bei Brettern ca. 10-15 cm unterhalb der Decke betragen).

Da Rauchschnalben keine Koloniebrüter i. e. S. sind wie Mehl- oder Uferschnalbe, sollten die Nisthilfen möglichst mehrere Meter auseinander liegen und so verteilt werden, dass zwischen den Nestern kein Sichtkontakt besteht. Weitere Hinweise zur Planung der Nisthilfen finden sich im Internetangebot des LANUV NRW (http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn/103147#massn_1).

Ein Monitoring ist aufgrund der hohen Prognosesicherheit der Maßnahme nicht erforderlich.

Im Rahmen des Gebäudeabbruches der Scheune wird ein potentieller Schleiereulen-Brutplatz zerstört. Zwar wurde kein Brutnachweis erbracht, jedoch besitzt der Dachboden eine gute Eignung als Brutplatz und es wurden ältere Gewölle gefunden. Daher sollte eine künstliche Nisthilfe für Schleiereulen (artspezifischer Nistkasten) an einer geeigneten Stelle mit Einflugmöglichkeit angebracht werden.

Die Nisthilfen sind ab der nächsten Brutperiode kurzfristig wirksam. Ein Monitoring ist nicht erforderlich. Allerdings sollte bei Annahme des Nistkastens alle 2-3 Jahre eine Funktionsüberprüfung und herbstliche Säuberung erfolgen.

Für potentiell verloren gehende Tagesquartiere von Gebäude bewohnenden Fledermausarten sind an den neuen Gebäuden mindestens 5 Fledermauskästen anzubringen. Dabei sind nach Möglichkeit unterschiedliche Fledermauskästen, z. B. Rund- oder Flachkästen verschiedener Bauarten) zu verwenden. Es können auch Einbauquartiere in die Fassaden der neuen Gebäude verwendet werden.

Ein weitergehendes Monitoring ist wegen der guten Prognosesicherheit nicht erforderlich.

Boden und Wasser

Zur Minimierung des Eingriffes in den Boden, müssen Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden (LABO 2010, BVB 2013). Hierzu sind die Bauarbeiten möglichst flächenschonend durchzuführen. Verdichtungen auf angrenzenden, nicht versiegelten Flächen sind zu vermeiden. Dies kann z.B. durch einen rückschreitenden Baufortschritt erreicht werden, die Fahrwege liegen dann vollständig im Bereich der Fläche des geplanten Erdabtrages. Sollten angrenzende Flächen in Anspruch genommen werden, sind hier nach Abschluss der Bauarbeiten die natürlichen Bodenfunktionen wiederherzustellen.

Die Befahrung der Fläche sollte mit bodenschonenden Geräten erfolgen (Radfahrzeuge mit Niederdruckreifen, Kettenfahrzeuge mit Breitbandlaufwerk). Die Größe ist der Maßnahmengröße anzupassen.

Ist die Einrichtung einer Baustraße notwendig, sind hier ebenfalls Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen zu treffen. Die geplanten Einrichtungen müssen grundsätzlich die aufgetragenen Lasten für den darunter liegenden Boden weitgehend schadlos und dauerhaft aufnehmen und dürfen nicht zu einem Schadstoffeintrag und zu einer Vermischung mit anstehendem Boden führen. Schadstoffeinträge in den Boden und damit auch ins Grundwasser z.B. durch Treib- und Schmierstoffe sind durch eine fachgerechte Bauausführung zu vermeiden. Während der Bauphase sind sowohl etwaige Dränwässer als auch Grund- und Niederschlagswasser im notwendigen Umfang aus dem Baufeld geregelt abzuleiten.

Grundsätzlich sind bei den Bodenarbeiten die Regelungen der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten und die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV einzuhalten.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorsorglich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen 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.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Grünsandstein, der im Zuge des Abrisses der Gebäude anfällt, sollte wenn möglich ortsnah beispielsweise bei der Gartengestaltung wieder verwendet werden.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein „Vermutetes Bodendenkmal“. Vor Beginn der Abrissarbeiten im Bereich des noch bestehenden unterkellerten Hauses ist der LWL zu informieren, um etwaige Reste einer älteren Nutzung zu dokumentieren.

Im Übrigen gilt folgender allgemeiner Hinweis:

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).

2.4.4 Kompensationsmaßnahmen

Im Folgenden werden die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes beschrieben.

„Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes“

Innerhalb der Fläche liegt ein temporär wasserführendes Kleingewässer, das von einem alten Gehölzbestand umgeben ist. Östlich davon befindet sich eine momentan als Grünland (Weide) genutzte Fläche. Ein Teilbereich im Südosten wird durch eine ehemalige Gartenfläche geprägt.

Das Kleingewässer sowie die Gehölzbestände sind zu erhalten. Nach derzeitigem Planungsstand soll das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen der geplanten Gebäude in das Gewässer eingeleitet werden. Hierdurch soll unter anderem erreicht werden, dass das Gewässer vermehrt Wasser führt und somit an Bedeutung als Lebensraum für wassergebundene Tiere und Pflanzen zunimmt.

Das verbleibende Grünland im Osten der Fläche soll zukünftig nicht mehr genutzt werden. Auf eine Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Eine Mahd ist alle drei Jahre ab dem 30.06. möglich (LANUV NRW 2008). Durch die Extensivierung

der Nutzung fungiert die Fläche als Puffer zwischen dem östlich angrenzendem Grünland und dem Kleingewässer.

Der ehemalige Gartenbereich soll als Extensivrasen entwickelt werden. Die Fläche kann nach Bedarf 3-5-mal im Jahr gemäht werden. Die Schnitthöhe sollte 5 cm nicht unterschreiten. Um die Artenvielfalt der Fläche zu fördern, sollte die Fläche mit einer geeigneten Wildblumen- und Wildgräsermischung (Blumenrasen/-wiese) aus Regio-Saatgut eingesät werden. Hierfür ist ggf. vorab eine Bodenbearbeitung notwendig.

„Fläche für Wiesen und Hochstauden“

Aufgrund vorhandenen Geh-/Fahr- und Leitungsrechtes können hier keine tiefwurzelnden Gehölze gepflanzt werden. Auf der Fläche soll ein kräuterreicher, mehrjähriger Saum entwickelt werden.

Kräuterreiche, mehrjährige Säume und Raine entlang von Äckern, Wiesen, Wegen, Gräben und Gehölzen sind wichtige Strukturelemente in der Kulturlandschaft, die vielen Tieren (z. B. Vögel, Tagfalter, Heuschrecken, Laufkäfer) als Lebensraum dienen und durch ihren Blühaspekt das Landschaftsbild bereichern.

Eine spontane Wiederansiedlung saumtypischer Pflanzenarten ist aufgrund mangelnder Samenverfügbarkeit und -ausbreitung meistens nicht möglich. Durch Ansaaten mit gebietsheimischem Saatgut lassen sich monotone Grasstreifen mit überschaubarem Aufwand in mehrjährige blütenreiche Pflanzenbestände verwandeln.

Für eine erfolgreiche Neuanlage blütenreicher Säume und Feldraine ist eine Bodenvorbereitung erforderlich, in dem die vorhandene Vegetation z.B. durch Fräsen, Grubbern oder Pflügen gestört wird, um offenen Boden zu schaffen. Die Ansaat sollte vorzugsweise im Spätsommer, jedoch spätestens bis zum 20. September erfolgen.¹

„Fläche zum Erhalt und Entwicklung von Bepflanzungen“

Die standortheimischen Gehölze innerhalb der Fläche sind zu erhalten. Standortfremde Gehölze sind mittelfristig zu entnehmen und durch standortheimische zu ersetzen. Standortfremd sind vor allem die Fichten an der südwestlichen Grenze.

Das verbleibende Defizit von 3.303 Biotoppunkten soll nach derzeitigem Planungsstand durch Ökopunkte der Wallfahrtsstadt Werl ausgeglichen werden. Es können dafür Maßnahmen im Werler Stadtwald umgesetzt werden. Da ein Teil des Defizits durch Versiegelungen ausgelöst wird, ist

¹ <http://biodiv-agrar.loel.hs-anhalt.de/index.php?id=113>

2.4.5 Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten

Die Realisierung der Planung an anderer Stelle würde ähnliche und unter Umständen erheblichere Umweltauswirkungen nach sich ziehen.

Das Plangebiet ist erschlossen und durch vorhandene Gebäude und die entsprechende Versiegelungen bereits vorbelastet. Die vorhandenen Grünstrukturen können zum überwiegenden Teil erhalten bleiben, es werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die Grünstrukturen werden somit dauerhaft gesichert und entwickelt.

Bei den Planungen handelt es sich um eine geordnete Nachnutzung einer ehemaligen Hofstelle.

Auf eine Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten kann daher aus den genannten Gründen verzichtet werden.

3 Sonstige Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik

Die Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgte zum einen durch Auswertung vorhandener Fachinformationssysteme und Karten und zum anderen durch Geländebegehungen. Des Weiteren wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung durchgeführt (BÜRO STELZIG 2017a,b).

Als weitere Informationsgrundlage dienten die Begründungen zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oberbergstraße“ (STADT WERL 2017a,b).

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung von Bauleitplänen auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des § 4 c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die entsprechende Gemeinde. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Ein Monitoring ist hinsichtlich der Einhaltung der vorgesehenen Festsetzungen zum Bebauungsplan erforderlich. Des Weiteren ist die sachgerechte Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu prüfen. Dies muss innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Aufstellung des Bebauungsplanes kontrolliert und dokumentiert werden. Zuständig hierfür ist die Wallfahrtsstadt Werl.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Bereich des Plangebietes ist eine Nachnutzung einer ehemaligen Hofstelle im Ortsteil Oberbergstraße der Wallfahrtsstadt Werl geplant. In diesem Zuge sollen vorhandene baufällige Gebäude abgerissen und ein Wohnhaus sowie eine Reithalle und eine Unterstellhalle für Pferde errichtet werden. Die angestrebte Bebauung wird im Rahmen der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oberbergstraße“ planungsrechtlich geregelt.

Im Zuge der Planung werden insbesondere bestehende, baufällige Gebäude abgerissen sowie eine ehemalige Gartenfläche sowie ein Grünland beansprucht.

Mit der Umsetzung der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl sowie des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oberbergstraße“ werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorgerufen. Diese Beeinträchtigungen werden als gering bis hoch eingestuft. Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen sowie von Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere Erhalt vorhandener Grünstrukturen) wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen. Die Kompensation erfolgt zum Einen durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie durch Ökopunkte.

Aufgestellt



Volker Stelzig

Soest, April 2017



Literatur

- BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2012): Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – Der rechtskräftige Regionalplan – Zeichnerische Darstellung Blatt 4.
- BÜRO STELZIG (2017a): FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zum Bauvorhaben des Herrn Jürgen Tomicek in 59457 Werl-Oberbergstraße (Kreis Soest).
- BÜRO STELZIG (2017b): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bauvorhaben des Herrn Jürgen Tomicek in 59457 Werl-Oberbergstraße (Kreis Soest).
- BUNDESVERBAND BODEN [BVB] (2013): BVB-Merkblatt Band 2: Bodenkundliche Baubegleitung BBB. Leitfaden für die Praxis. Berlin.
- BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ [LABO] (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- ELEKTRONISCHES WASSERWIRTSCHAFTLICHES VERBUNDSYSTEM FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFTSVERWALTUNG NRW [ELWAS] (2017): Bewertung GWK mengenmäßiger und chemischer Zustand. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#>. (Zuletzt abgerufen am 13.04.2017).
- GASSNER, E., WINKELBRANDT, A., & D. BERNOTAT (2010): UVP und strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. 5. Auflage. Heidelberg.
- GEOLOGISCHER DIENST NRW (2004): Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld.
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN [LANUV NRW] (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. Stand September 2008.
- LANDESAMT FÜR NATUR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2017): LINFOS – Landschaftsinformationssammlung. Online unter: <http://www.gis.nrw.de/osisweb/viewer/viewer.htm> (zuletzt abgerufen am 19.04.2017).
- WALLFAHRTSSTADT WERL (2017a): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 „Oberbergstraße“.
- WALLFAHRTSSTADT WERL (2017b): Begründung zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl.

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 691			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses	am 12.07.2017	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein			
<input type="checkbox"/> Hauptausschusses		Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor			
<input checked="" type="checkbox"/> Rates	13.07.2017				
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 23.06.2017	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-sche					

Titel: Bebauungsplan Nr. 121 „Oberbergstraße“

hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

In seiner Sitzung am 25.02.2016 beschloss der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oberbergstraße“ der Wallfahrtsstadt Werl, die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und zur Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB.

Nach der vom 14.12.2016 - 16.01.2017 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der parallel erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oberbergstraße“ der Wallfahrtsstadt Werl hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 04.05.2017 die Abwägung über die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen beschlossen und den Planentwurf mit den zugehörigen Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB freigegeben.

In der Zeit vom 16.05.2017 bis einschließlich 16.06.2017 lag der Planentwurf mit den zugehörigen Unterlagen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt. Die während der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen - versehen mit Abwägungsvorschlägen der Verwaltung - sind in Anlage 1 aufgelistet. Hierüber ist zu beraten und die Abwägung zu beschließen.

Die Ergebnisse der bisherigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger sonstiger Belange und der Nachbargemeinden gem. §§ 3 (1), 4 (1), und 2 (2) BauGB sind beige-fügt.

Als nächster Verfahrensschritt ist der Bebauungsplan Nr. 121 „Oberbergstraße“ als Satzung gem. § 10 BauGB zu beschließen. Mit der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Die Begründung einschließlich Umweltbericht ist ebenfalls zu beschließen.

Die genannten Planunterlagen (farbig) sind auch einzusehen auf der Internetseite der Stadt Werl unter www.werl.de > Politik > Rat und Ausschüsse > Sitzungstermine, hier: Planungs-, Bau- und Umweltausschuss 12.07.2017, Tagesordnung).

Beschlussvorschlag:

Es wird

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

beschlossen.

Anlagen

- 1) Abwägungsvorschläge der Verwaltung (aus Vorlage 690 Anlage 1)
- 2) Planentwurf mit Begründung
- 3) Umweltbericht (aus Vorlage 690 Anlage 3)

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 01.06.2017 ortsüblich 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 ortsüblich 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 04.05.2017 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 16.05.2017 bis einschließlich 16.06.2017 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 08.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Schreiben vom 12.05.2017 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit einer Frist bis zum 16.06.2017 eingeholt.

Werl, den

 Bürgermeister

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

Werl, den

 Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN
 Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan 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.

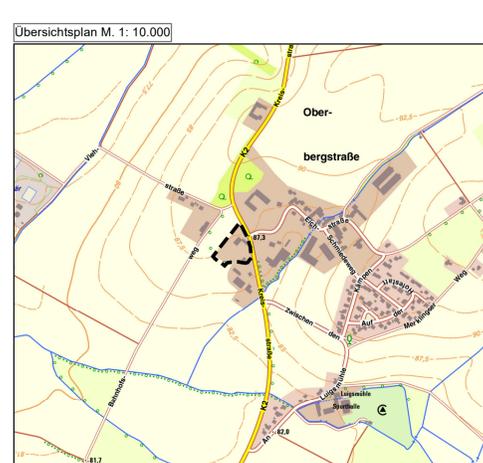
Werl, den

 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

MD Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO

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

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

1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
2. Tankstellen.

Die Ausnahmen gem § 5 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig

----- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO

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

▼ ▲ 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)

W Wasserleitung

a 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

b Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

c 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 m² 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 - Schei/Ha



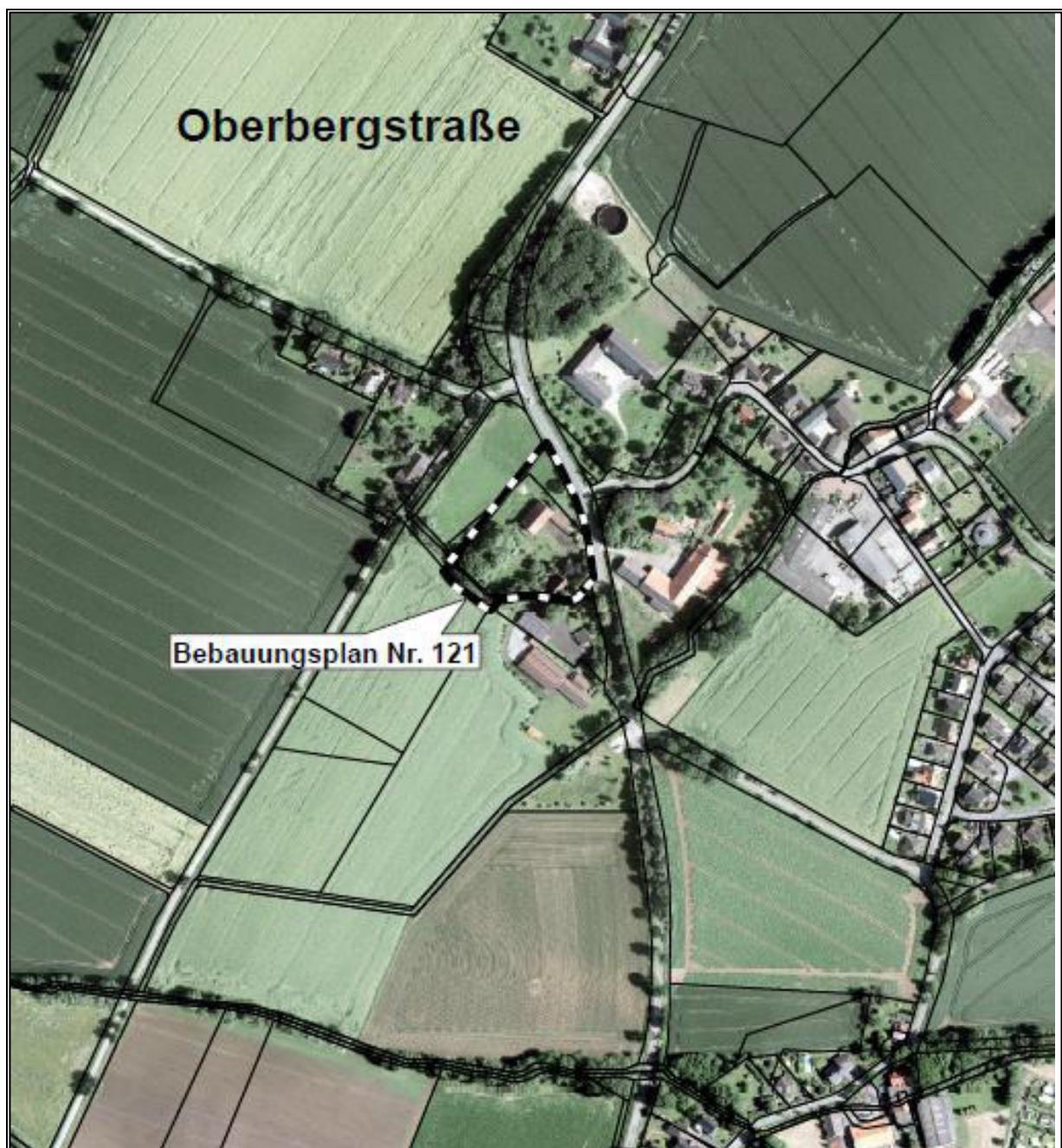
1:500



Wallfahrtsstadt
Werl

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 121 "Oberbergstraße"



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 121 "Oberbergstraße"

Inhalt

Teil I Begründung

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

Teil II Umweltbericht

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

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 m² 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.

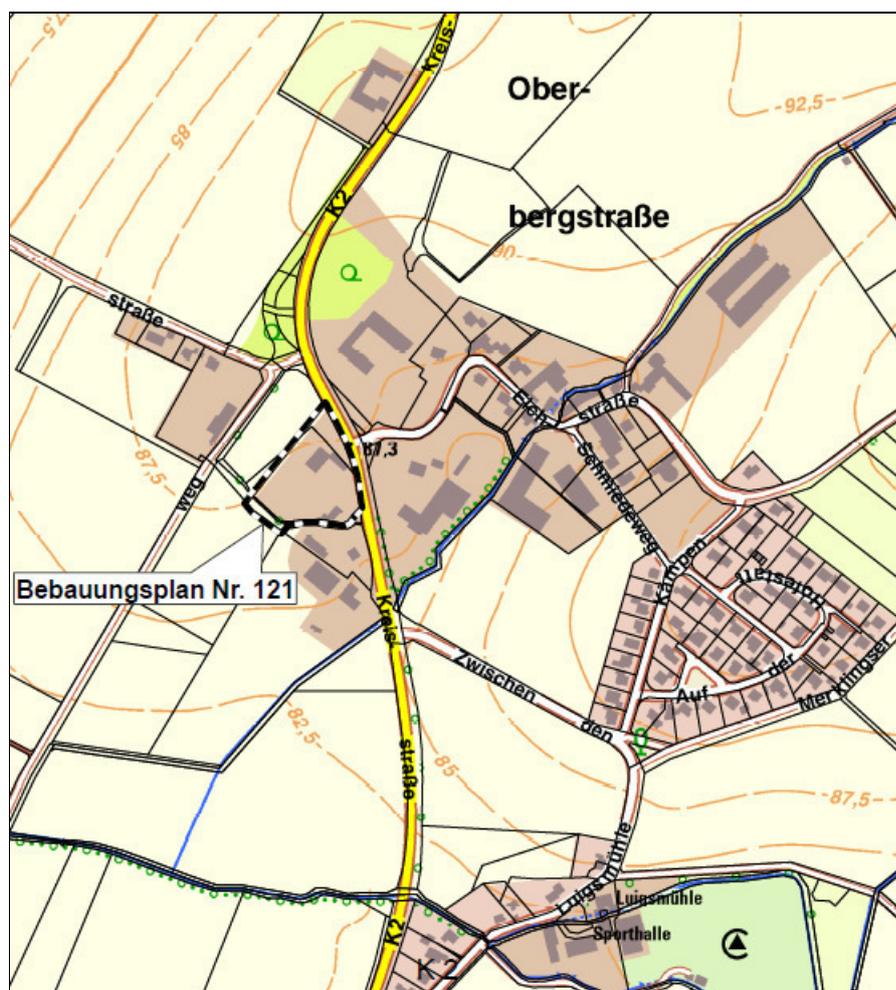


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 121 (© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw)

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).

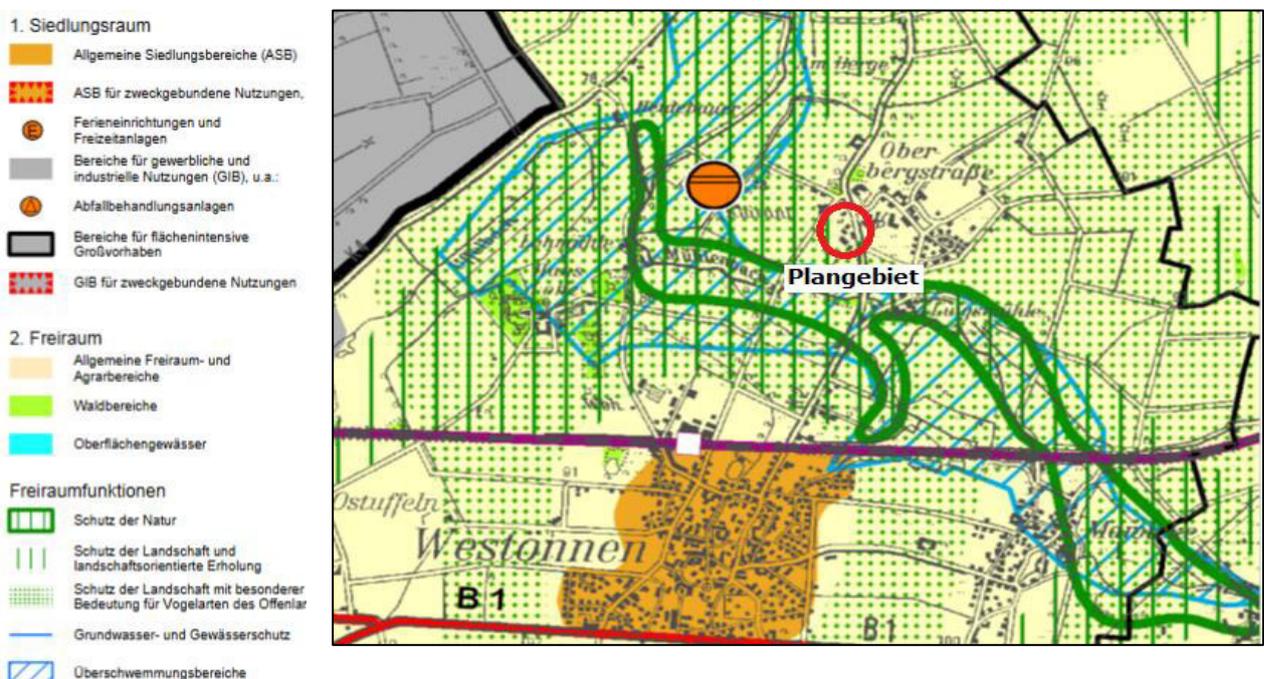


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

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

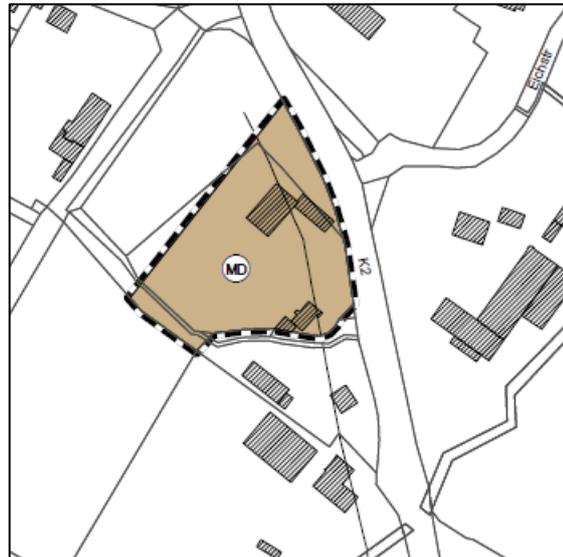


Abb. 4: Entwurf der 90. FNP-Änderung

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 m² 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 m² 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.

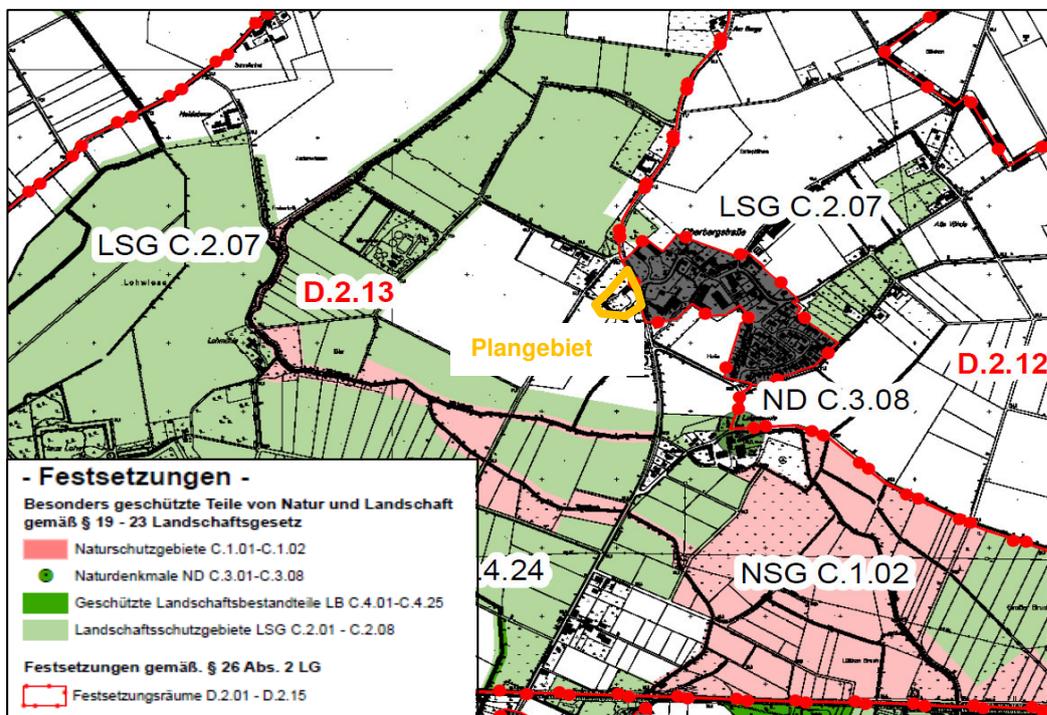


Abb. 6: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans VI „Werl“

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Festsetzungsräume 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.

Hinweis zur Eingriffsregelung:

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

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 CO₂ 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-Löbberden 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 erdge-

schichtlicher 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

Flächennutzung	Fläche [m²]	Anteil [%]
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 Juni 2017
i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 696			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschuss <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 12.07.2017	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantrag t <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 27.07.2017	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61/sche					

Titel: 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

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 23.06.2017 hat die Fa. Neuhaus, als Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Werl, Flur 6, Flurstück 651, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung einer gewerblichen Fläche beantragt. Die Fläche befindet sich zwischen dem Olakenweg und der Industriestraße im nördlichen Stadtgebiet Werls, die Größe beträgt ca. 16.500 m².

1. Anlass der Planung

Die Fa. Neuhaus ist Eigentümer der westlich der neuen Hallen befindlichen Brachfläche. Die ehemaligen Fabrikationsanlagen wurden abgerissen und die Fläche lag jahrelang brach. Zurzeit befinden sich auf der Plangebietsfläche ein Besucher- und Mitarbeiterparkplatz sowie eine Sprinkleranlage.

Das Unternehmen ist ein Großhandelsbetrieb und lässt sich in die Kategorie des nicht produzierenden Gewerbes einordnen. Sie kauft Leuchten containerweise ein, lagert diese in ihren Hallen zwischen und verkauft sie an Einzelhändler weiter. Um die Möglichkeit einer längerfristigen Lagerung der in großen Margen eingekauften Leuchten zu erreichen, beantragt das Unternehmen die Erweiterung ihrer beste-

henden Lagerhallen um ein Hochregallager. Um die zukünftige Anlieferung zu vereinfachen, ist ebenfalls eine neue Kommissionierung auf der brachliegenden Fläche geplant. Dazu ist die Verschiebung des jetzigen Parkplatzes gen Südwesten beabsichtigt.

Bei dem Unternehmen handelt es sich um eine reine Lagertätigkeit. Die Erweiterung des Betriebs erhöht nicht das Verkehrsaufkommen für die Anlieferung, da die Waren mittels größerer Einheiten angeliefert werden. Die Entwicklung des Auslieferverkehrs muss im weiteren Verfahren untersucht werden. Es ist beabsichtigt, im Plangebiet eine gewerbliche Baufläche festzusetzen.

Die Erweiterung der Lagerflächen erscheint unter Bezug auf die städtebaulichen Grundsätze der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB sinnvoll, um die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren und brachliegende Flächen wieder zu nutzen.

2. Entwicklungsziele

Die städtebauliche Planung sieht für die momentane Brachfläche drei Entwicklungsziele auf einer Gesamtfläche von 16.445 m² vor. Die Planung beinhaltet eine Kommissionsfläche von ca. 1.200 m², ein neues Hochregallager mit einer maximalen Gebäudehöhe von 22 Metern und einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 7.000 m² sowie eine südwestlich gelegene Parkplatzfläche mit einer Größe von etwa 1.500 m².

Durch die neue Kommissionierung soll die Warenanlieferung per LKW in Zukunft vereinfacht werden. Die Kommissionierung und das Hochregallager werden direkt an die östlich gelegenen bestehenden Lagerhallen der Firma angebaut.

Der neue Parkplatz kann über zwei Zufahrten erreicht werden. Eine südliche direkte Zufahrt erfolgt von der Industriestraße aus, welche vor allem für Besucher aus dem Stadtzentrum kommend die kürzeste Zufahrt bietet. Eine zweite Zufahrt besteht vom Olakenweg, von wo aus aktuell die Parkplatzzufahrt besteht. Die Warenanlieferung erfolgt nach wie vor über die im Süden gelegene Industriestraße. Südlich und westlich wird die Umfahrbarkeit des Gebäudes, insbesondere für die Feuerwehrzufahrt, sichergestellt.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt das betroffene Areal als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung GIB“ dar. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Teilbereich, ca. 2.000 m², an der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird als MI-Gebiet dargestellt. Hier muss eine Anpassung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden. Gleichzeitig wird dieser Teilbereich im bestehenden Bebauungsplanes Nr. 52 überplant.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) BauGB erfolgen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Größe des Geltungsbereiches 20.000 m² nicht überschreitet.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist heute eine brachliegende tlw. als Parkplatz genutzte Fläche, welche zu der Firma Neuhaus gehört, bis auf ein Gewerbegrundstück im Nordwesten. Die Umgebung des Plangebiets ist größtenteils versiegelt und bebaut. Das Plangebiet grenzt im Westen an ein Mischgebiet. Südlich befinden sich zwei Gewerbebetriebe, an die sich eine Bahntrasse anschließt. Östlich wird das Plangebiet an

die bestehenden Lagerhallen der Fa. Neuhaus angeschlossen. Nach einer kurzen Unterbrechung durch Wohnbebauung an der Industriestraße setzt sich in östlicher Richtung die gewerbliche Bebauung fort. In nördlicher Richtung grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an.

Die großvolumige Bebauung der Gewerblichen Baufläche im Nordosten Werls hebt sich deutlich von der überwiegend durch Wohn- und Mischgebiete geprägten Umgebung nördlich und westlich des Plangebiets ab. Die geplante Bebauung fügt sich in den Bestand ein, da der Bereich östlich des Planungsgebiets gewerblich genutzt ist und die Kommissionierung und das Hochregallager an die bestehenden Lagerhallen der Fa. Neuhaus angebaut werden, wobei das Hochregallager die bestehenden, ca. 8-10 m hohen Hallen deutlich überragen wird. Die bestehenden sowie geplanten Lagerhallen unterscheiden sich stark von der vorwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung in der Umgebung hinsichtlich Art, Dichte und Höhe der Bebauung.

Um die visuelle Auswirkung der Planung darzustellen, wurde im Vorfeld eine Stadtbildanalyse zum Hochregallager erarbeitet. (siehe Anlage 2) Es wurden die klein- und großräumigen Sichtbeziehungen der geplanten Lagerhalle untersucht. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die kleinräumige Sichtbeziehung bereits durch die bestehenden Gebäude der Fa. Neuhaus gewerblich geprägt ist und sich somit in die Umgebung einpasst. Das Werler Stadtbild wird durch das geplante Hochregallager kaum gestört, da der Standort aufgrund der Geländehöhe nicht in Konkurrenz zur Stadtsilhouette tritt.

Nach Aufstellungsbeschluss sind im Verfahren des Bebauungsplanes die einzelnen planungsrelevanten Belange im Detail zu prüfen und in der Begründung zum Bebauungsplan zu behandeln.

Die genannten Planunterlagen sind auch einzusehen auf der Internetseite der Wallfahrtsstadt Werl unter www.werl.de > Politik > Rat und Ausschüsse > Sitzungstermine, hier: Planungs-, Bau- und Umweltausschuss 12.07.2017, Tagesordnung).

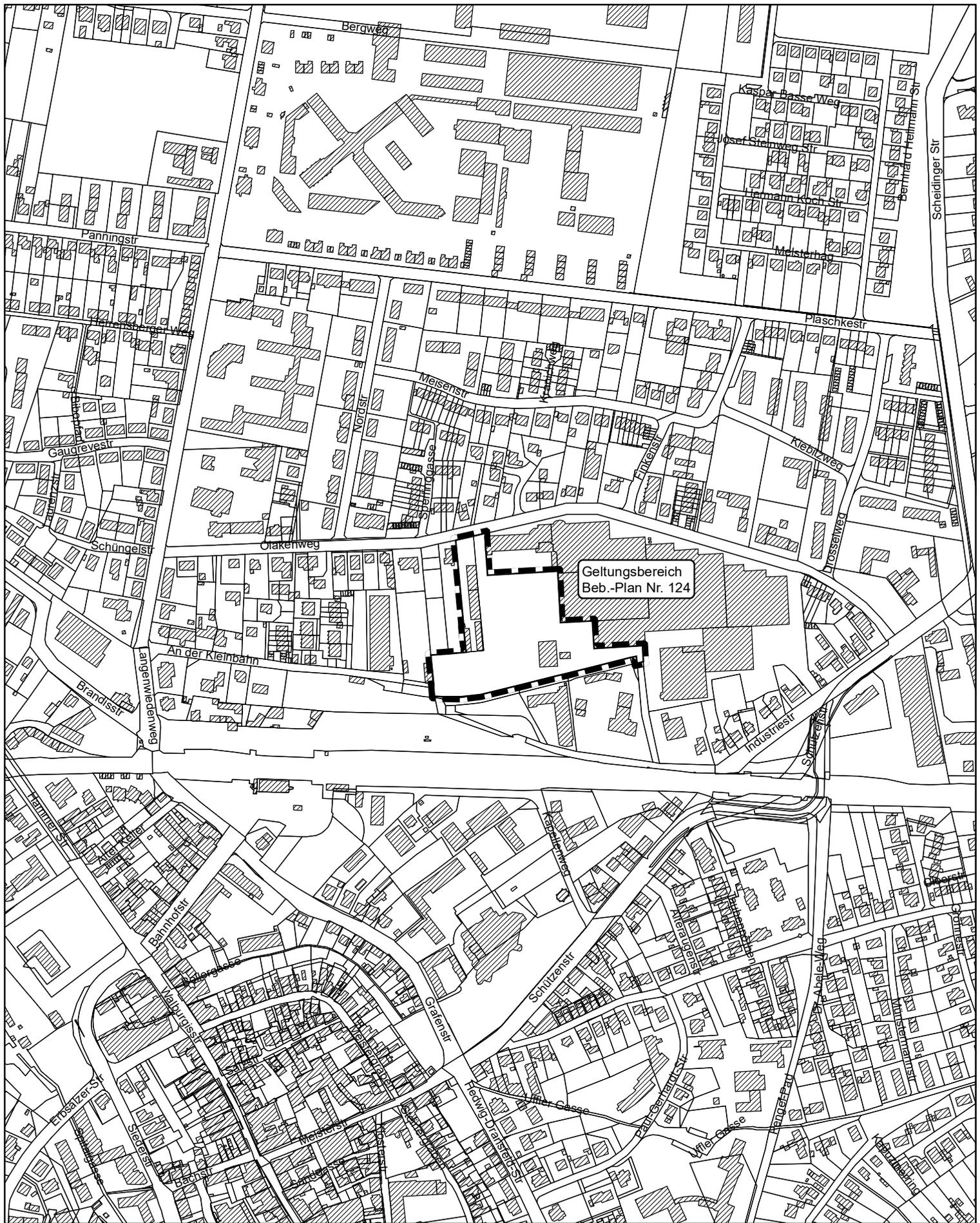
Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen

- a) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Gewerbegebiet Olakenweg“ gem. § 13a BauGB,
- 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

Anlagen

- 1) Übersichtsplan
- 2) Stadtbildanalyse Hochregallager Olakenweg 36 in Werl (BKR Essen, 2017)



Stadtbildanalyse Hochregallager Olakenweg 36 in Werl

Michael Happe
Sabrina Schmitz
Frederike Weißleder



Inhaltsverzeichnis

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

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

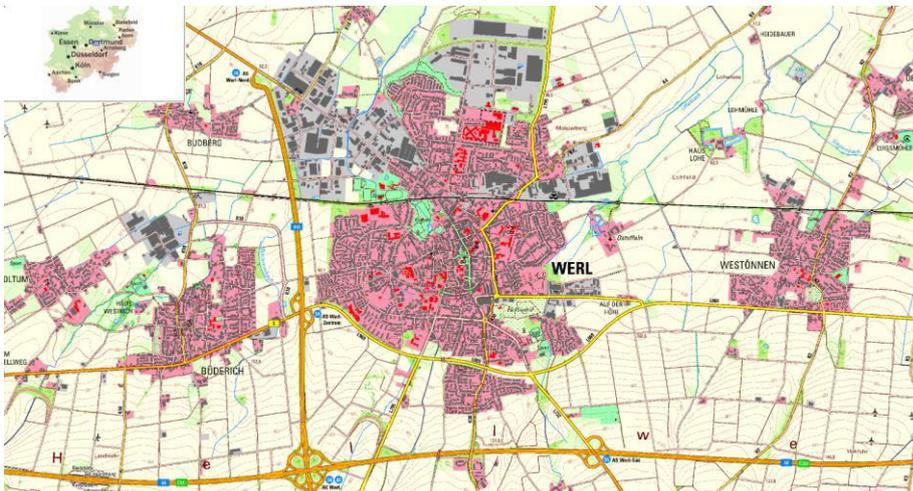


Abb. 1: Topographie Werl (Quelle: TIM-Online)

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