

**3) Kreis Soest - Die Landrätin**

Schreiben vom 25.04.2017

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

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde folgende Hinweise gegeben:

Da zu dem jetzigen Zeitpunkt der Planung konkrete Angaben zum Immissionsschutz fehlen, muss die abschließende immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens auf die Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Bestimmungen des BauGB verlagert werden.

Ein Umweltbericht wird noch erstellt. Grundsätzlich kann jedoch angemerkt werden, dass sich die immissionsschutzrechtliche Gesamtsituation durch das geplante Vorhaben nicht ändern wird.

Die Untere Landschaftsbehörde gibt folgende Hinweise:

Mit dem B-Plan Nr. 17 Werl-Nord wird eine innerstädtische Grünlandfläche mit Einzelgehölzen überplant. Die 2. Änderung des B-Plans regelt nunmehr die Erschließung neu.

Der erforderliche Umweltbericht mit einer umfänglichen Bestandsaufnahme der Tier- und Pflanzenwelt und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist zu erstellen; konkrete Ausgleichsmaßnahmen sind zu beschreiben.

Eine Kartierung der Tierwelt ist geboten, wenn erkennbar ist, dass eine durch das europäische Naturschutzrecht geschützte Art im Plangebiet vorkommt und durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden kann. Im Plangebiet besteht südlich eine Hecke und einige Gehölze, die insgesamt überplant werden.

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Nach einer Recherche im LINFOS wird im Ergebnis belegt, dass keine planungsrelevanten Arten auf der Fläche oder im Umfeld registriert sind.

Der Landschaftsplan Werl sieht Siedlungsraum vor.

Eingriffsregelung:

- Das Vorhaben führt zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Natur-haushaltes und des Landschaftsbildes und ist daher als Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 30 ff. LNatSchG NRW zu bewerten.
- Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Zuge der 2. Änderung folgende Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Schäden an Natur und Landschaft zu treffen:
  - o Erhalt des vorhandenen Baumbestandes außerhalb der überbaubaren Flächen
  - o Schutz von Gehölzbeständen vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit
  - o Erhalt der südlich vorhandenen Hecke mit Ausnahme von Zufahrten
  - o Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von standortgerechten, einheimischen Laub- oder Obstbäumen bzw. Großsträuchern

Artenschutz:

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.

Bei den geplanten Gehölzbeseitigungen können artenschutzrechtliche Ver-

Nach § 1 a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Wird als genereller Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt, Festsetzungen zu Grünflächen und Baumbestand werden in den Bebauungsplan übernommen. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle werden Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung eingeplant und die Festsetzung von 4 Bäumen vorgenommen.

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Situation (Umweltbericht) im Plangebiet ergab keine Beeinträchtigungen.

<p>botstatbestände entstehen, insbesondere während der Brutzeit. Alte Bäume (&gt;30Jahre) weisen häufig Höhlen oder Spalten auf, die Höhlenbrütern und verschiedenen Fledermäusen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen. Hier ist der Schutz vor Störung oder Tötung zu gewährleisten.</p> <p>Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist, soweit Gehölze nicht erhalten werden können, als Minimalforderung eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p><b>4) LWL – Archäologie für Westfalen</b> Schreiben vom 26.04.2017</p> <p>Die Planung betrifft den in ur- und frühgeschichtlicher Zeit intensiv besiedelten Hellwegraum. Aus diesem Raum liegen uns insgesamt zahlreiche Fundstellen vor. Auch in der Umgebung des Plangebietes sind uns bereits zahlreiche archäologische Fundstellen/Vermutete Bodendenkmäler bekannt (vgl. beigegebene Kartierung). Dabei handelt es sich um Siedlungsspuren der Steinzeit (vor allem Rössener Kultur), Metallzeiten (vor allem Römische Kaiserzeit) und des Mittelalters, die Saline Neuwerk, steinzeitliche Lesefundstellen, Münzfundstellen und einen Luftbildbefund. Siedlungen der genannten Epochen haben meist Ausdehnungen von mehreren Hektar. Insgesamt lässt sich aufgrund der Anzahl und Streuung der bereits bekannten Fundstellen für das gesamte Areal ein größerer Siedlungskomplex verschiedener Epochen vermuten. In unmittelbarer Nähe zur Planungsfläche wurden bei Ausgrabungen in den 1990er Jahren Siedlungreste der Kaiserzeit (4413,0019) aufgedeckt. Zudem liegt nicht weit entfernt zu der Planungsfläche eine Lesefundstelle der Rössener Kultur, die auf das Vorhandensein von Siedlungs-</p>	

spuren dieser Zeitstellung deutet und die evtl. in Zusammenhang mit den bereits bekannten Siedlungsspuren der Rössener Kultur etwas weiter östlich (4413,0083) und auch mit den weiteren steinzeitlichen Fundstellen in der Umgebung stehen könnten.

Aufgrund der beschriebenen archäologischen Situation des Areals ist zu vermuten, dass sich auch im Planbereich bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat.

Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW Vermutete Bodendenkmäler.

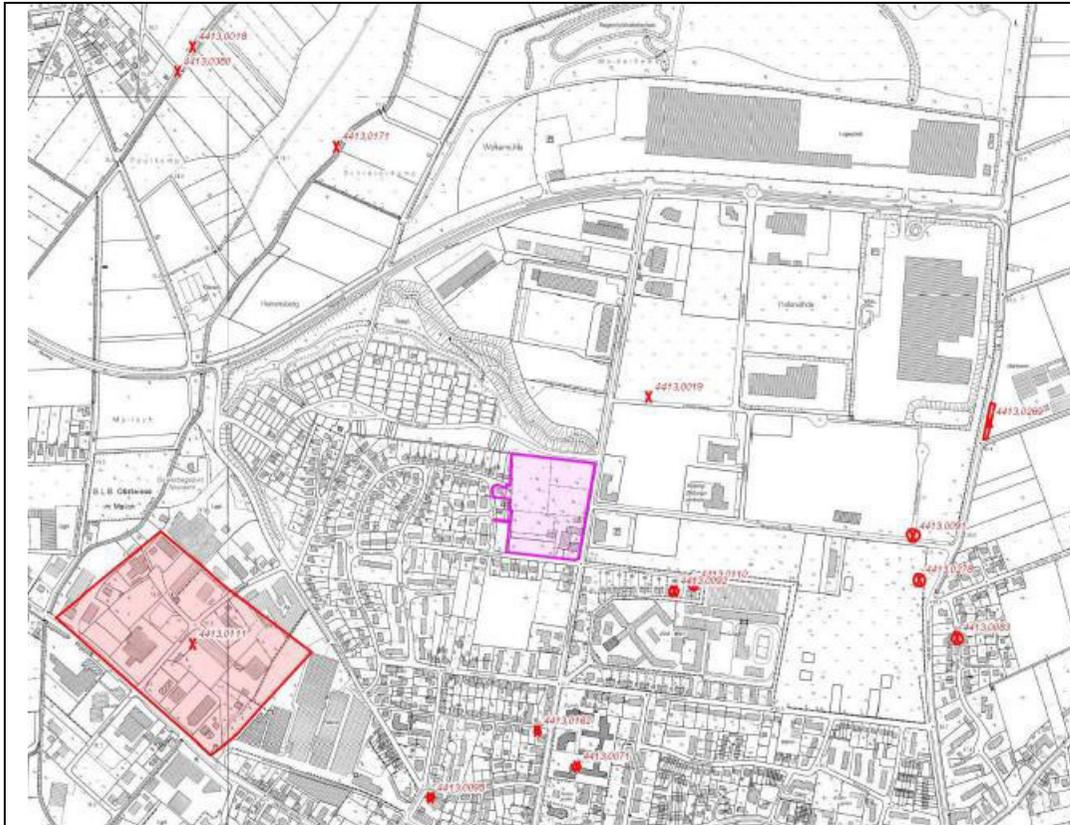
Der Begriff der "Vermuteten Bodendenkmäler" ist im Rahmen der Gesetzesänderung im Sommer 2013 in das DSchG NW aufgenommen worden. Gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW sind diese bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler.

Somit ist der Planbereich, dort wo Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch Baggersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären. Diese Baggersondagen gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Die Sondagen bedürfen zudem einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (vgl. § 13 DSchG NW).

Die Ausarbeitung einer Leistungsbeschreibung für die zu beauftragende Fachfirma würden wir in Absprache mit dem Vorhabenträger leisten. Eine Liste von archäologischen Fachfirmen geben wir im Anhang bei.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt, die Ausführungen zu den vermuteten Bodendenkmälern werden in die Begründung aufgenommen.



- 4413.0018 Münzfund
- 4413.0390 Luftkessel Fund
- 4413.0171 Steinzeitliche, metalzeitliche, kaiserzeitliche und Mittelalterliche Siedlungsspuren
- 4413.0019 Siedlungsspuren der Römischen Kaiserzeit
- 4413.0269 Siedlungsspuren der Römischen Kaiserzeit
- 4413.0092 Münzfund
- 4413.0110 Lesefunde der Rössener Kultur
- 4413.0091 Münzfunde
- 4413.0278 Münzfund
- 4413.0083 Siedlungsspuren der Rössener Kultur
- 4413.0111 Saline Neuwirk
- 4413.0162 Steinzeitliche Lesefundstelle
- 4413.0095 Neolithische Lesefundstelle
- 4413.0071 Steinzeitliche Lesefundstelle

<p><b>5) Lippeverband</b> Schreiben vom 28.4.2017</p> <p>gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Die folgenden Hinweise sind zu beachten:</p> <p>Für das Baugebiet ist in Teilen eine Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Dies entspricht nicht den Zielen des § 55 WHG bzw. § 44 LWG NW, wonach Niederschlagsabflüsse neuer Baugebiet dezentral zu bewirtschaften sind, um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.</p> <p>Sofern wie angegeben die Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist, sind alternative Methoden der Abflussvermeidung und -verzögerung vor der Entwässerung über die bestehende Mischkanalisation auszuschöpfen. Die Entwässerung im Trennsystem ist ebenfalls denkbar, wobei auch hier zunächst die Abflussvermeidung und -verzögerung verfolgt werden sollte.</p>	<p>Es handelt sich um maximal 4 Baugrundstücke an der Röntgenstraße, in einem bestehenden Bebauungsplan, die bereits abwassertechnisch angeschlossen sind.</p> <p>Für das restliche überplante Gebiet ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.</p>
<p><b>6) Wallfahrtsstadt Wer, Abt. Sicherheit und Ordnung</b> Schreiben vom 9.5.2017</p> <p>die mir vorliegenden Luftbildauswertung <b>LBA 59-11-36128</b> der Bezirksregierung Arnsberg für den o.g. Bereich lässt keine Hinweise auf konkrete Blindgängerverdachtspunkte im Bereich des geplanten B-Plans erkennen.</p> <p>Im gesamten Planungsbereich hat Bombardierung stattgefunden, im südwestlichen Planungsbereich (Eckbereich Röntgenstraße / Langenwiedenweg) liegt ein Gebiet mit starker Bombardierung vor.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt für den gesamten Bereich das Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben. Für den Bereich der starken Bombardierung wird darüber hinaus bei der Ein-</p>	<p>Die Information wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Eingriff in den Boden durch Bautätigkeit ist zu erwarten.</p>

bringung von Bohrpunkten das Vorbohren durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

Ferner findet bei Bodeneingriffen die Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung in Nordrhein-Westfalen–Anlage 1-, Fundstelle [http://www.mik.nrw.de/fileadmin/user\\_upload/editors/import/sch/doks/tvkampfmittelbes.pdf](http://www.mik.nrw.de/fileadmin/user_upload/editors/import/sch/doks/tvkampfmittelbes.pdf) entsprechend Anwendung.

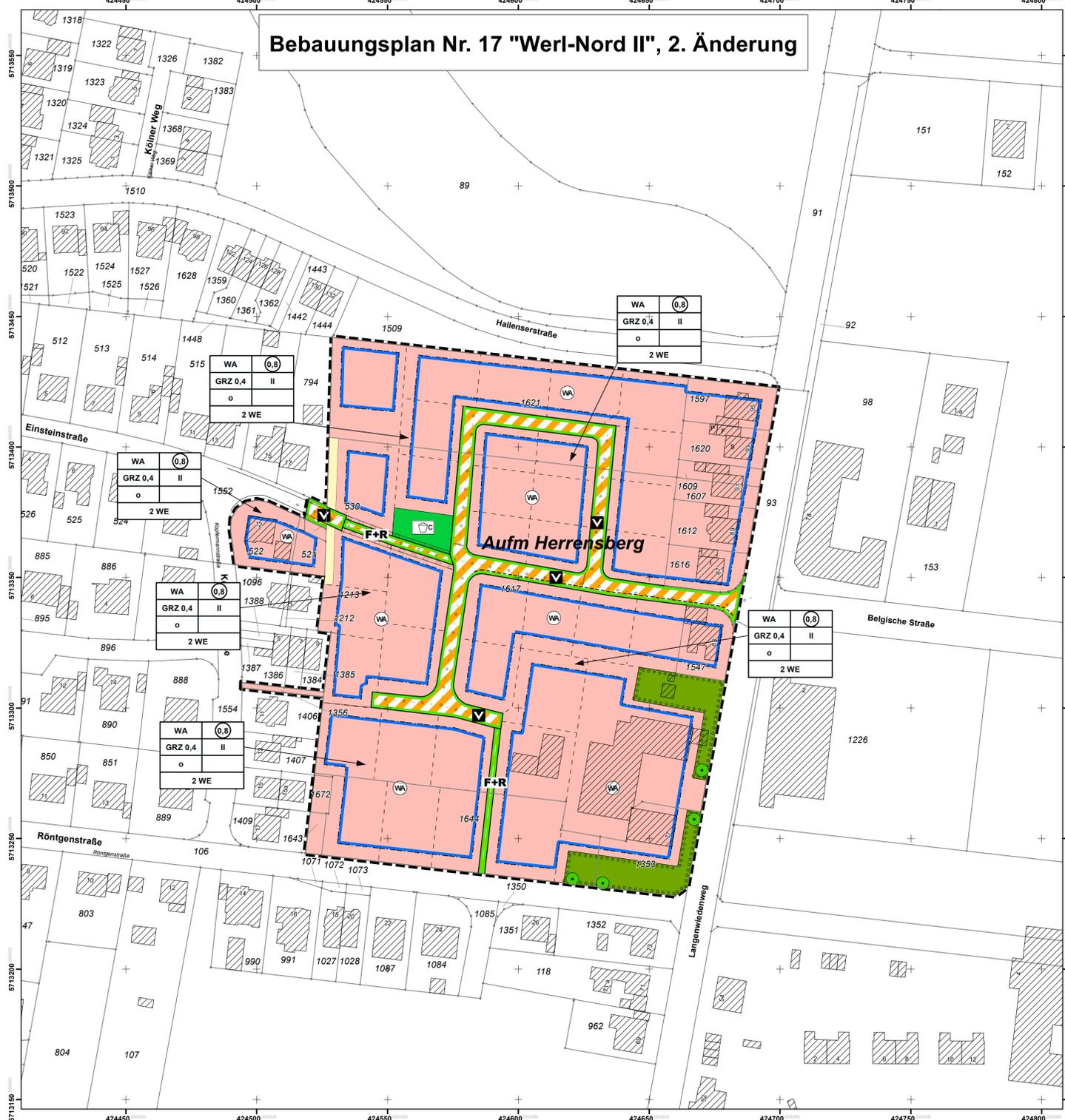
Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Erdreich nicht bekannte oder in Luftbildern nicht ersichtliche Kampfmittel befinden.

Daher gilt seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes folgende allgemeine Verhaltensrichtlinie:

Sollten bei Tiefbauarbeiten ungewöhnliche Metallkörper oder Bodenverfärbungen festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die Abt. Sicherheit und Ordnung ist, ggf. über die Polizeiwache Werl, einzuschalten, die ihrerseits dann den Kampfmittelräumdienst beteiligt. In diesem Falle ist das Grundstück gegen Betreten durch jedwede Dritte sofort zu sperren.

Die Empfehlungen werden in die Begründung und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

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



**EINLEITUNGSBESCHLUSS**  
Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Werl-Nord II", 2. Änderung gem § 2 (1) BauGB ist vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am 01.03.2017 beschlossen worden.

Werl, den  
-----  
Bürgermeister  
Der Beschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Werl, den  
-----  
Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 01.03.2017 den Entwurf mit Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 29.03.2017 bis 28.04.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 15.03.2017 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 28.03.2017 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.04.2017 gebeten.

Werl, den  
-----  
Bürgermeister

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

Werl, den  
-----  
Bürgermeister

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

Werl, den  
-----  
Bürgermeister

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

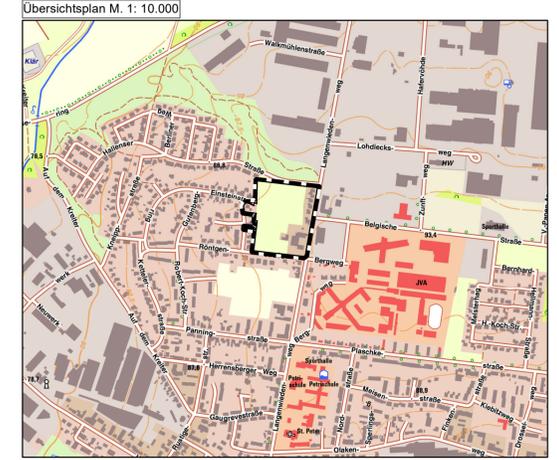
Werl, den  
-----  
Bürgermeister

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

Werl, den  
-----  
öffentl. best. Vermessungsingenieur

**ERARBEITUNG DES PLANENTWURFES**  
Der Bebauungsplan Nr. 17 "Werl-Nord II", 2. Änderung 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. 1 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

§§ 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) 1722), i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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

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

## 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.

**Alliasten, 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.

**Kampfmittel**  
Im gesamten Planungsbereich hat Bombardierung stattgefunden, im südwestlichen Planungsbereich (Eckbereich Röntgenstraße/Langenwiedenweg) liegt ein Gebiet mit starker Bombardierung vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt für den gesamten Bereich das Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben. Für den Bereich der starken Bombardierung wird darüber hinaus bei der Einbringung von Bohrpunkten das Vorbohren durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen. Ferner findet bei Bodeneingriffen die Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung in Nordrhein-Westfalen – Anlage 1-, Fundstelle [http://www.mik.nrw.de/fileadmin/user\\_upload/editors/import/sch/doks/vtkampfmittelbes.pdf](http://www.mik.nrw.de/fileadmin/user_upload/editors/import/sch/doks/vtkampfmittelbes.pdf) entsprechend Anwendung.  
Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Erdreich nicht bekannte oder in Luftbildern nicht ersichtliche Kampfmittel befinden. Daher gilt seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes folgende allgemeine Verhaltensrichtlinie: Sollten bei Tiefbauarbeiten ungewöhnliche Metallkörper oder Bodenverfärbungen festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die Abt. Sicherheit und Ordnung ist, ggf. über die Polizeiwache Werl, einzuschalten, die ihrerseits dann den Kampfmittelräumdienst beteiligt. In diesem Falle ist das Grundstück gegen Betreten durch jedwede Dritte sofort zu sperren.

**Denkmalschutz und -pflege**  
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
- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
  - (2) Zulässig sind
    1. Wohngebäude,
    2. der der Versorgung des Gietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
    3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 Die Ausnahmen gem § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig
- Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Privatstraße
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Öffentliche Grünfläche gem § 9 (1) Nr. 15  
Zweckbestimmung: Kinderspielplatz Typ C
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- Straßenbegrenzungslinie
- Abwasserleitung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
Begünstigter: Wallfahrtsstadt Werl / Versorgungsträger
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ), gem. § 20 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß gem § 16 (4) BauNVO
- o Offene Bauweise, gem. § 22 (2) BauNVO
- 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude
- Sonstige Darstellungen**
  - vorhandene Gebäude
  - vorhandene Grundstücksgrenze
  - 1053 Flurstücksnummer
  - geplante Grundstücksgrenze

# Wallfahrtsstadt Werl

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



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



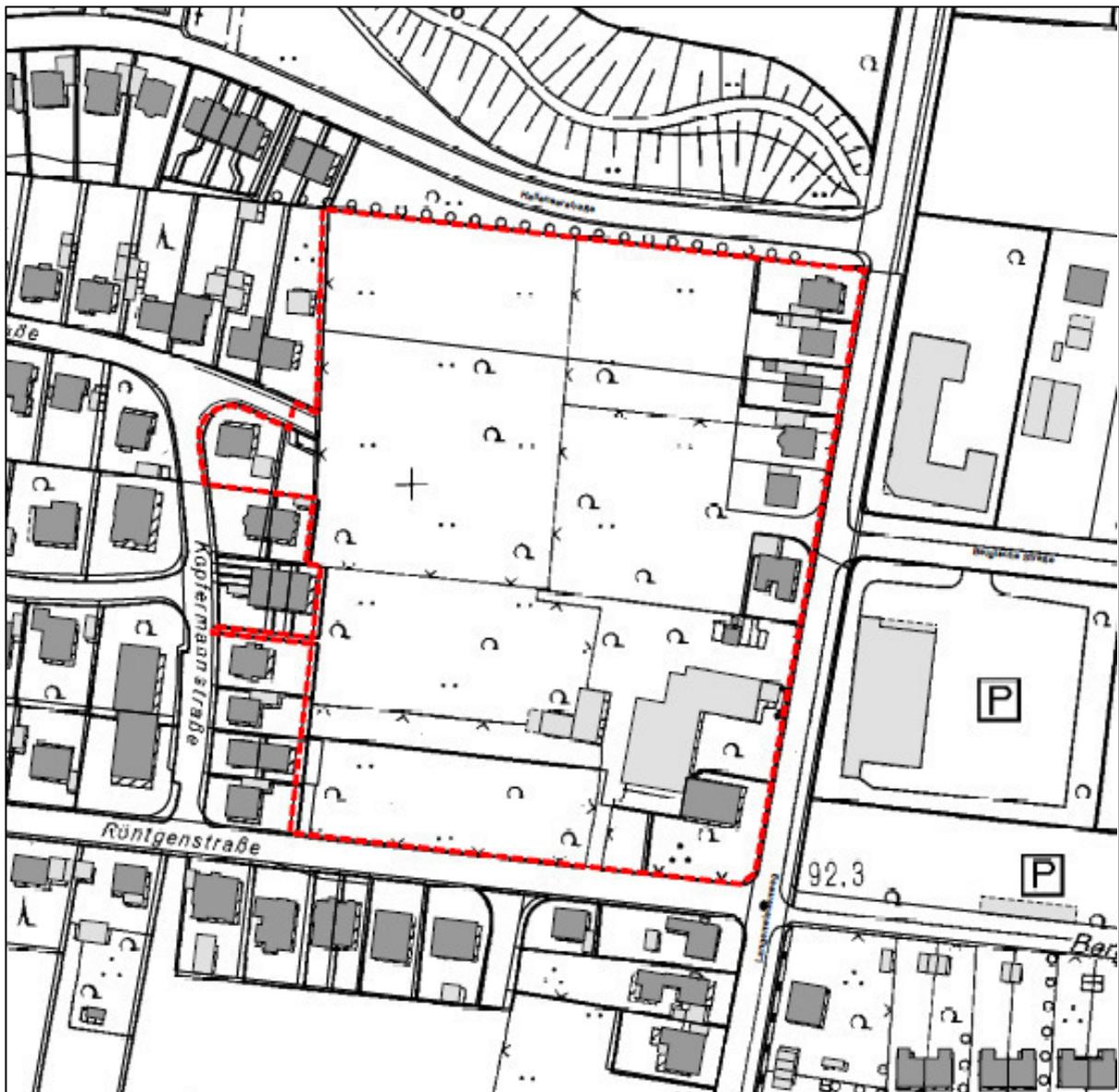
1:1.000



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

## **BEGRÜNDUNG**

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



## **BEGRÜNDUNG**

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

## **Inhalt**

### **Teil I Begründung**

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes und städtebauliche Situation</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>4</b>
	2.1 Landes- und Regionalplanung	4
	2.2 Flächennutzungsplan	4
	2.3 Landschaftsplan	4
	2.4 Bebauungspläne	4
<b>3</b>	<b>Anlass der Planung und Planungsziele</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
	4.1 Art der baulichen Nutzung	10
	4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
	4.3 Erschließung	11
	4.4 Grünflächen	12
<b>5</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>12</b>
	5.1 Artenschutz	12
	5.2 Umweltbericht	13
	5.3 Klimaschutz	13
	5.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	13
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>14</b>
	6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	14
	6.2 Kampfmittel	14
	6.3 Denkmalschutz	14
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>15</b>
	7.1 Entwässerung	15
	7.2 Artenschutz	15
	7.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	15
	7.4 Denkmalschutz	16
	7.5 Bodenschutz	16
	7.6 Städtebauliche Kenndaten	16

<b>Teil II Umweltbericht</b>	<b>17</b>
------------------------------	-----------

## **Begründung**

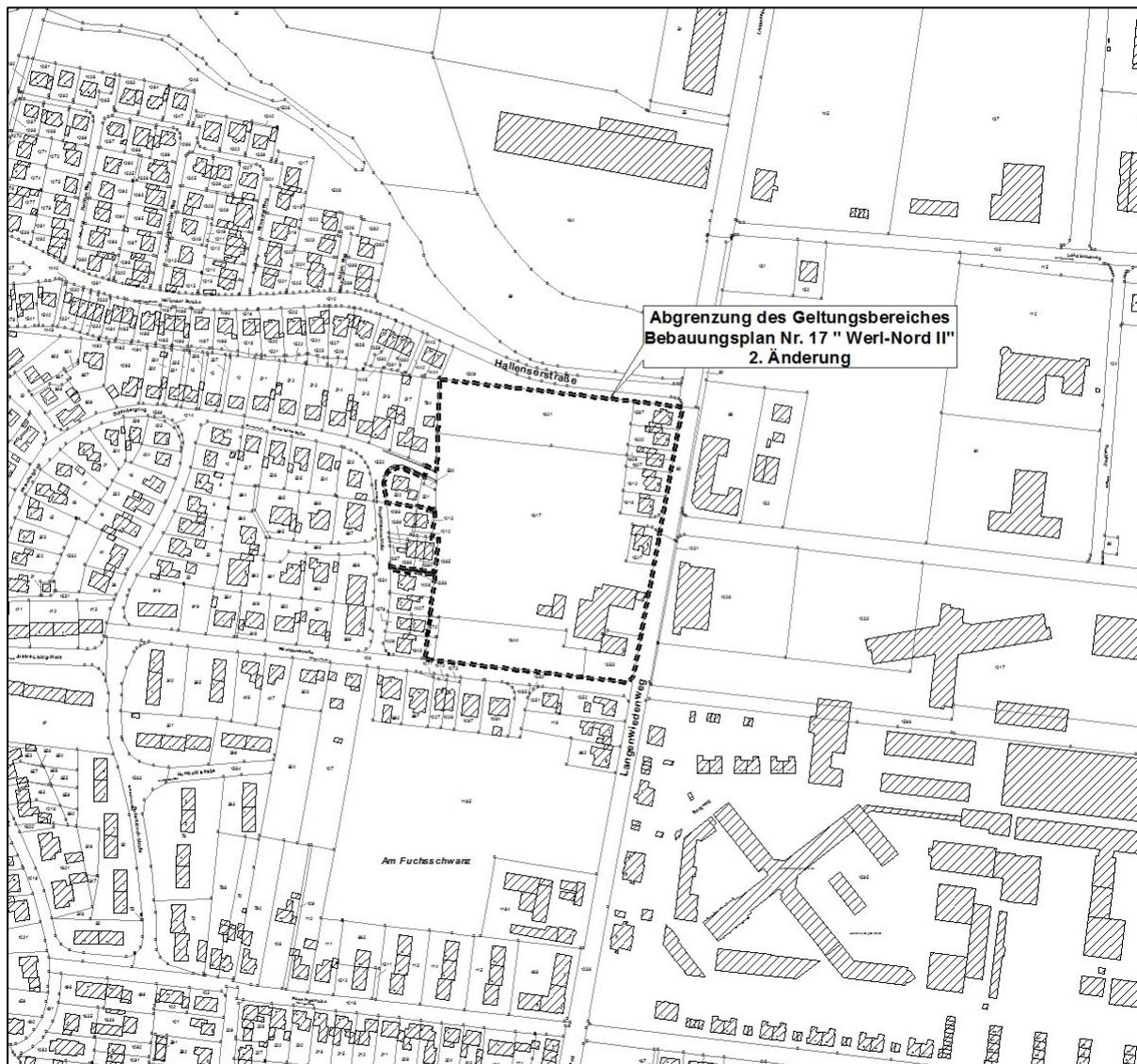
### **1 Lage des Plangebietes und städtebauliche Situation**

Das rd. 32.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Werl-Nord II“ liegt im besiedelten Bereich im Norden der Kernstadt.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 86 an der Hallenser Straße, im Osten durch die Straße „Langenwiedenweg“, im Süden durch die Röntgenstraße und im Westen durch eine Bautiefe östlich der Kopfermannstraße.

Die städtebauliche Situation ist geprägt durch die Nutzungen Gewerbe, öffentliche Einrichtungen und Wohnen. Nordöstlich grenzt das Gewerbegebiets KonWerl 2010 an das Plangebiet an. Es ist westlich und südlich von Wohngebieten umgeben; im Südosten schließen Anlagen der Justizvollzugsanstalt (JVA) an.

Abb. 1: Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 17 „Werl-Nord II“, 2. Änderung



## **2 Entwicklung aus übergeordneten Plänen**

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsraum (Allgemeiner Siedlungsbereich ASB) dargestellt, eine Änderung des Regionalplans ist nicht notwendig.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauungsplanänderung ist die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP). Im wirksamen FNP ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

### 2.3 Landschaftsplan

Im seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet, dargestellt und daher sind keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vorhanden.

### 2.4 Bebauungspläne

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich des 1972 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“, der zum damaligen Zeitpunkt einen großen Teil des nördlichen Stadtgebietes umfasste.

Aufgrund des langen Zeitraumes seit der Aufstellung des Ursprungsplanes sind in diesem Bereich viele Änderungen vorgenommen worden, die im Folgenden kurz chronologisch und thematisch skizziert werden.

#### 1. Bebauungsplan Nr. 17 Werl-Nord 2, rechtskräftig seit dem 13. April 1972 (Ursprungsfassung)

Die Abgrenzung verlief von Norden an das ehemalige Militärgelände, heute Bebauungsplan Nr. 86 an der Hallenser Straße, im Osten an den Langenwiedenweg, im Süden an die Panningstraße und im Westen an die Robert-Koch-Straße / Gutenbergring.

Das Aufstellungsziel des Ursprungsplanes war die Bereitstellung von Wohnbauflächen und die Ausweisung / Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf im nördlichen Stadtbereich. (siehe Abbildung 2)

## BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“

Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 17 „Werl-Nord II“, Ursprungsplan von 1972



## 2. Bebauungsplan Nr. 17 a Werl-Nord 2, rechtskräftig seit dem 19. Juni 1981

### Abgrenzung:

Norden: Röntgenstraße

Osten: Langenwiedenweg

Süden: Baufeldtiefe von 50,0 m nördlich der Panningstraße

Westen: eine Linie in südlicher Verlängerung der Kopfermannstraße.

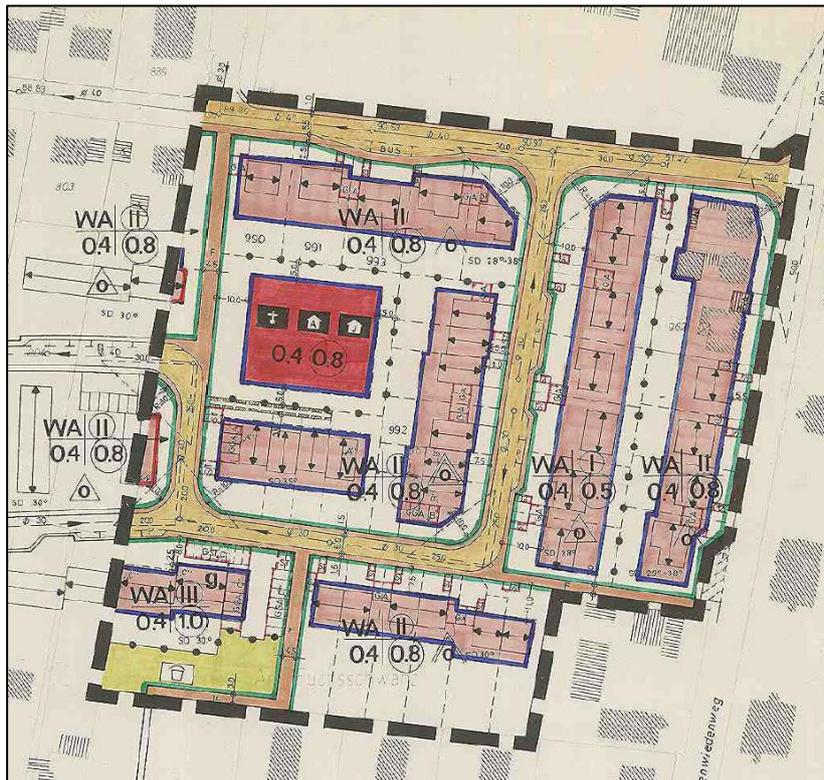
Aufstellungsziel war die Verkleinerung der nicht mehr in dem bisherigen Umfang benötigten Gemeinbedarfsflächen. Eine entsprechende Reduzierung der nicht mehr erforderlichen öffentlichen Stellplätze wurde durchgeführt, in Verbindung

## BEGRÜNDUNG

### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“

mit der Neufestsetzung und Verlegung von öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen). Des Weiteren erfolgte auf Grund der vorgenannten Änderungen eine zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen. Im Bebauungsplan Nr. 17 (Ursprungsfassung) waren zwei Kinderspielplätze vom Typ C im Neuaufstellungsbe- reich des Beb.-Planes Nr. 17 a festgesetzt. Beibehalten wurden durch Neufest- setzung im Beb.-Plan Nr. 17 a der südlich gelegene Kinderspielplatz mit einer Anbindung zur Panningstraße.

Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 17 a Werl-Nord 2



3. 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 a Werl-Nord 2 gem. § 13 BauGB, rechtskräftig seit dem 13. März 1991

Änderungsziel war die Aufhebung des maßlichen Separationsprinzipes innerhalb der Verkehrsflächen (Bürgersteig-, Fahrbahn- und Parkflächenbreiten). Die Neu- festsetzung erfolgte als Gesamtmaß der Verkehrsflächenbreite. Betroffen von dieser Festsetzung ist die Röntgenstraße und sämtliche Planstraßen im Geltungs- bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 a.

4. 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Werl-Nord 2 gem. § 13 BauGB, rechtskräftig seit dem 16. Juni 2001

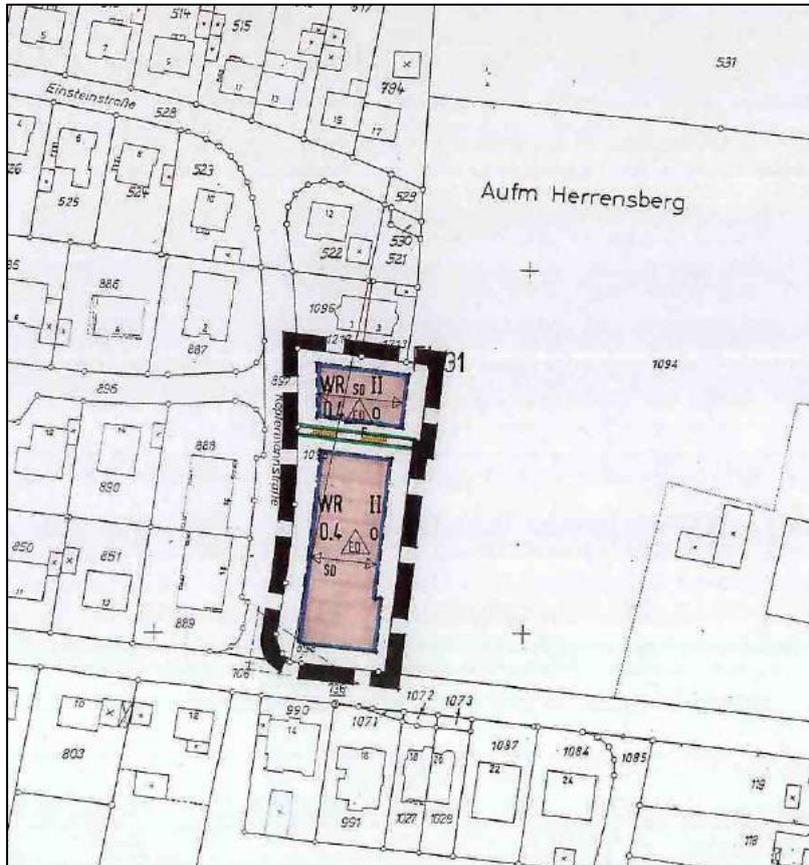
Abgrenzung: Der Änderungsbereich befindet sich im Kreuzungsquadranten Rönt- genstrasse / Kopfermannstrasse

## BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“

Änderungsziel war die Neufestsetzung der überbaubaren Fläche sowie die Neufestsetzung der zulässigen Geschossigkeit von bisher eingeschossiger auf maximal zweigeschossige Bauweise.

Abb. 4: 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Werl-Nord 2 gem. § 13 BauGB



5. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Werl-Nord 2 gem. § 13a BauGB, rechtskräftig seit dem 28. März 2013

Der Geltungsbereich liegt südlich der Einsteinstraße und östlich des Gutenbergrings.

Änderungsziel war die Aufgabe der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ sowie die Aufgabe der Festsetzung „Fußweg“ und die Neufassung eines Reinen Wohngebietes mit der Ausweisung überbaubarer Grundstücksfläche.

Die Spielflächenbedarfsplanung für die Stadt Werl stufte die Fläche als nicht mehr notwendig ein. Mit Ratsbeschluss vom 28.6.2012 wurde eine Veräußerung der Fläche beschlossen.

### 3 Anlass der Planung und Planungsziele

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 Werl-Nord 2, besteht seit der Rechtskraft (13.04.1972) Baurecht. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt nun weitere Baugrundstücke anzubieten.

## BEGRÜNDUNG

### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes grenzte im Norden eine Militärfäche mit der Hauptzufahrt über den Langenwiedenweg an. Eine Erschließung über den Langenwiedenweg für den nordöstlichen Bebauungsplanbereich, konnte daher nicht erfolgen. Die verkehrliche Anbindung dieser Bebauungsplanteilfläche erfolgte im Plan von 1972 ausschließlich über die Kopfermannstraße / Einsteinstraße.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“ von 1972 mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung



Auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen (Aufgabe der militärischen Nutzung im Jahr 1994) wurden im Jahr 2005 im Vorfeld einer weiteren Bebauung Untersuchungen durchgeführt u. a. mit dem Ziel, zukünftig eine wohnumfeldverträglichere Erschließung im Bereich der Straßen Kopfermannstraße / Einsteinstraße zu erreichen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes sah daher eine Anbindung des Änderungsbereiches über den Langenwiedenweg vor. Hierdurch sollte der Verkehr

## BEGRÜNDUNG

### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“

nicht mehr ausschließlich über die Kopfermannstraße / Einsteinstraße in den nordöstlichen Bebauungsplanbereich geleitet werden. (siehe Abbildung 3)

Abb.6: Ausschnitt aus dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“ aus dem Jahr 2005



Im Dezember 2005 wurde vom Planungsausschuss der Änderungsbeschluss und die Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit für das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“ gefasst.

Der damalige Entwurf mit der geplanten Gesamterschließung des Gebietes wurde nicht in das Beteiligungsverfahren gebracht, da für die innere Erschließung kein Erschließungsträger bereit stand.

Derzeit liegen dem Grundstückseigentümer Anfragen von Interessenten vor, die eine vorzeitige Erschließung an der Einsteinstraße beabsichtigen. Auf dieser Grundlage wurde der Entwurf aus 2005 an die neuen Umstände angepasst.

Es ist vorgesehen das Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit den folgenden Anpassungen der Planung weiter fortzuführen:

Die Änderung des Geltungsbereiches zum Beschluss von 2005 wird notwendig, um die Bereinigung von nicht mehr benötigten Flächen für Stellplätze im Bereich der Einsteinstraße und für eine Wegeverbindung von der Kopfermannstraße zu einer im Ursprungsplan vorgesehenen Planstraße aus dem rechtskräftigen Be-

## **BEGRÜNDUNG**

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“

bauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“ (Rechtskraft 13.04.1972) durchführen zu können.

Durch die Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung an der Erschließungsstraße vom Langenwiedenweg aus anstelle einer durchgehenden Straßenverbindung zur Einsteinstraße soll der Durchgangsverkehr vom Kreuzungsbereich Langenwiedenweg/Belgische Straße zur Einsteinstraße verhindert werden.

Um eine fußläufige Anbindung an das zukünftige Wohngebiet im Bereich des 1981 geänderten Bebauungsplanes Nr. 17a Werl-Nord 2 zu erreichen, ist die Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung an die Röntgenstraße vorgesehen.

Der Bedarf für einen Spielplatz der Kategorie C (Kleinkinder) wird aufgrund der im Änderungsbereich vorgesehenen ca. 35 Wohneinheiten und der weiteren Erschließung von Baugrundstücken südlich der Röntgenstraße weiterhin gesehen. Durch den Wegfall des Spielplatzes aufgrund der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“ ist im Plangebiet kein fußläufig erreichbarer Spielplatz vorhanden. Der im Entwurf von 2005 vorgesehene Spielplatz wird in den Bereich des Fuß- und Radweges an der Hauptverbindung verlegt.

Aufgrund des Ansiedlungsdrucks wird eine vorzeitige Erschließung von 2 Grundstücken an die Einsteinstraße über Privatstraßen vorgesehen.

Mit Inkrafttreten der 2. Bebauungsplanänderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“ und der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Werl-Nord 2 gem. § 13 BauGB für den Geltungsbereich der Änderung außer Kraft.

## **4 Inhalte des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Ursprungsplan ist für den Hauptbereich des Plangebietes ein Reines Wohngebiet festgesetzt. In der Bebauungsplanänderung wird das Reine Wohngebiet in Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen in Allgemeines Wohngebiet geändert.

#### **WA – Allgemeines Wohngebiet**

gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

#### **a) Zulässig sind:**

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**b) Nicht zulässig sind:**

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet für Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen in offener Bauweise vorgesehen. Für die als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereiche des Bebauungsplans gilt als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl 0,4. Die Geschossflächenzahl wird für den gesamten Bereich mit 0,8 festgesetzt. Die Höchstgrenze für die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt. Um den Charakter der unmittelbaren Nachbarbebauung zu erhalten wird eine Einschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude vorgenommen.

4.3 Erschließung

Verkehr:

Die Zufahrt in das neue Wohngebiet erfolgt über den Langenwiedenweg, zu diesem Zweck wird die Einmündung Belgische Straße in den Langenwiedenweg durch die Planstraße als Kreuzung ausgestaltet. Eine Verbindung zur Einstein-/Kopfermannstraße für den motorisierten Verkehr wird nicht hergestellt. Diese Verbindung wird durch einen Geh- und Radweg erreicht. Die Planstraße erhält eine Breite von 6,50 m und wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Der Fuß- und Radweg wird eine Breite von 3,5 Metern aufweisen.

Die nördlich der neuen Planstraße gelegenen Grundstücke werden durch eine Ringerschließung, die südlichen Grundstücke durch eine Stichstraße erschlossen. Eine Wendemöglichkeit ist nicht vorgesehen. Die Stichstraße wird T-förmig gebaut, sodass eine Wendemöglichkeit durch zurücksetzen besteht. Der Querschnitt der verkehrsberuhigten Wohnstraßen beträgt 6,0 Meter, sodass z.B. auch Müllfahrzeuge hier gefahrlos wenden können.

Um eine fußläufige Anbindung an das zukünftige Wohngebiet im Bereich der Röntgenstraße zu erreichen, wird eine Fuß- und Radwegeverbindung mit 2,5 Meter Breite von der Stichstraße an die Röntgenstraße vorgesehen.

Die vorzeitige Teilerschließung von 2 Grundstücken an der Einsteinstraße wird über die Errichtung von 2 Privatstraßen erreicht. Die verkehrliche Haupteerschließung der Grundstücke würde über die Einsteinstraße erfolgen. Die Grundstücke sind im Entwurf zur 2. Änderung von 2017 zudem über einen Fuß- und Radweg erschlossen.

Entwässerung

Das Änderungsgebiet wird entwässerungstechnisch in zwei Bereiche aufgeteilt.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“**

Die Baureihe direkt an der Röntgenstraße wird im Mischsystem entwässert. Sämtliche Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) werden von den Grundstücken in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Röntgenstraße geleitet.

Im zentralen Abwasserplan der Stadt Werl ist für das übrige Plangebiet ein Trennsystem vorgesehen, das bedeutet, dass das Schmutz- und Regenwasser in getrennten Kanälen geführt wird. Hierzu ist die Erstellung eines Schmutzwassers (Anschluss an die Einsteinstraße) und eines Regenwasserkanals (Anschluss an den Langenwiedenweg) geplant. Die häuslichen Abwässer werden über einen noch herzustellenden Schmutzwasserkanal dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Einsteinstraße zugeleitet. Die Niederschlagswasser sollen der Regenwasserkanalisation im Langenwiedenweg zugeführt werden. Hierfür ist der Bau eines Regenwasserkanals im Baugebiet erforderlich.

Die vorzeitige Erschließung zweier Grundstücke an der Einsteinstraße ist entwässerungstechnisch unter folgenden Voraussetzungen möglich:

Die Entwässerung des Schmutzwassers kann in den Mischwasserkanal in der Einsteinstraße geführt werden. Das Regenwasser würde mittels einer Rückhaltung ebenfalls vorübergehend in den Mischwasserkanal in der Einsteinstraße eingeleitet werden können. Nach Fertigstellung der Kanäle des Trennsystems müssen die beiden Grundstücke an den neuen Schmutz-, und Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Zur Sicherung der Kanäle ist der Stadt Werl/Kommunalbetrieb ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 6 Metern einzuräumen.

#### **4.4 Grünflächen**

Zur Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen entlang der ehemaligen Hofstelle werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus werden 4 Bäume zum Erhalt festgesetzt (eine Kastanie, ein Kirschbaum, eine Linde und eine Silberpappel).

## **5 Natur- und Landschaft**

Im rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche dargestellt, daher sind keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vorhanden.

Eine Abfrage des Biotopkatasters NRW hat ergeben, dass keine schutzwürdigen Biotope oder Landschaftsteile durch das Planvorhaben betroffen sind.

Bestand:

Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut, nur eine Bautiefe am Langenwiedenweg ist vollständig mit Einzelhäusern und einem Gehöft bebaut. Die vorhandene Wiese ist mit ca. 15 bis 20 vereinzelt Bäumen bestanden.

#### **5.1 Artenschutz**

Es wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“ vorgenommen, um festzustellen, ob im Geltungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 2.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“**

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Innerhalb des Plangebiets liegt kein Nachweis planungsrelevanter Arten vor. Ein potentiell Artenaufkommen kann aber nicht ausgeschlossen werden. Auf Grund der guten Verbindung zur freien Landschaft und die Nachbarschaft zu reich strukturierten Ausgleichsflächen wird davon ausgegangen, dass diese besser geeigneten Habitat Strukturen schon jetzt bevorzugt von standortrelevanten Arten genutzt werden, bzw. unter Beachtung der vorsorglichen Maßnahmen, hervorragende Ausweichmöglichkeiten bieten. Ferner werden die, auch zukünftig im Gebiet vorhandenen und neuen Gärten Möglichkeiten für ein Artenleben bieten.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen.

#### **5.2 Umweltbericht**

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

#### **5.3 Klimaschutz**

Da es sich bei dem im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“ befindlichen Plangebiet um eine Überplanung von bestehenden Bauflächen handelt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute vorgesehen. Durch die größtenteils Nord-Süd-Ausrichtung der Grundstücksflächen ist eine Solarenergienutzung jedoch möglich.

Aufgrund der fehlenden großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO<sub>2</sub> aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

#### **5.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs**

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“ bzw. des bestehenden Baurechts gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu ermitteln. Nach § 1 a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Generelle Hinweise zur Eingriffsregelung:

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“**

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.

## **6 Sonstige Belange**

### **6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz**

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest ist der Planbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen keine Hinweise.

### **6.2 Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt direkt an dem ehemaligen Fliegerhorst (jetzt KonWerl-Gewerbegebiet) im Werler Norden und wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Ein Antrag auf eine Luftbildauswertung in Bezug auf Bombenblindgänger wurde bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt.

Die vorliegende Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg für den Planbereich lässt keine Hinweise auf konkrete Blindgängerverdachtspunkte erkennen.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Erdreich nicht bekannte oder in Luftbildern nicht ersichtliche Kampfmittel befinden. Daher gilt seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes folgende allgemeine Verhaltensrichtlinie:

Sollten bei Tiefbauarbeiten ungewöhnliche Metallkörper oder Bodenverfärbungen festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die Abt. Sicherheit und Ordnung, ggf. über die Polizeiwache Werl, einzuschalten, die ihrerseits dann den Kampfmittelräumdienst beteiligt. In diesem Falle ist das Grundstück gegen Betreten durch jedwede Dritte sofort zu sperren.

### **6.3 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“ befinden sich keine Denkmäler oder Bodendenkmäler. Im Plangebiet sind bisher auch keine Fundstellen bekannt. Das Plangebiet befindet sich jedoch im während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Hellwegraum, aus dem bereits zahlreiche archäologische Fundstellen bekannt sind.

Die Planung betrifft den in ur- und frühgeschichtlicher Zeit intensiv besiedelten Hellwegraum. Aus diesem Raum liegen zahlreiche Fundstellen vor. Auch in der Umgebung des Plangebietes sind bereits zahlreiche archäologische Fundstellen/Vermutete Bodendenkmäler bekannt. Dabei handelt es sich um Siedlungsspuren der Steinzeit (vor allem Rössener Kultur), Metallzeiten (vor allem Römische Kaiserzeit) und des Mittelalters, die Saline Neuwerk, steinzeitliche Lesefundstellen, Münzfundstellen und einen Luftbildbefund. Siedlungen der genannten Epochen haben meist Ausdehnungen von mehreren Hektar. Insgesamt lässt sich aufgrund der Anzahl und Streuung der bereits bekannten Fundstellen für das

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“**

gesamte Areal ein größerer Siedlungskomplex verschiedener Epochen vermuten. In unmittelbarer Nähe zur Planungsfläche wurden bei Ausgrabungen in den 1990er Jahren Siedlungreste der Kaiserzeit aufgedeckt. Zudem liegt nicht weit entfernt zu der Planungsfläche eine Lesefundstelle der Rössener Kultur, die auf das Vorhandensein von Siedlungsspuren dieser Zeitstellung deutet und die evtl. in Zusammenhang mit den bereits bekannten Siedlungsspuren der Rössener Kultur etwas weiter östlich und auch mit den weiteren steinzeitlichen Fundstellen in der Umgebung stehen könnten.

Aufgrund der beschriebenen archäologischen Situation des Areals ist zu vermuten, dass sich auch im Planbereich bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat.

Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW Vermutete Bodendenkmäler.

Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Mutterbodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Sandschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden. Sollten Bodenfunde auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Entwässerung**

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.

### **7.2 Artenschutz**

Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 (5) Nr. 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 ist.

### **7.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz**

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.

## BEGRÜNDUNG

### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“

#### 7.4 Denkmalschutz

Folgende Hinweise werden gegeben:

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 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).

#### 7.5 Bodenschutz

Folgende Hinweise werden gegeben:

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 Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

#### 7.6 Städtebauliche Kenndaten

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil [%]</b>
Größe des Geltungsbereichs	31.968,00	100,0
Allgemeines Wohngebiet	27.504,00	86,0
<i>davon max. überbaubare Fläche:</i>	<i>10.976,00</i>	<i>34,3</i>
<i>davon nicht überbaubare Fläche:</i>	<i>16.528,00</i>	<i>51,7</i>
Verkehrsfläche	2.941,00	9,2
Grünfläche	1.523,00	4,8

Werl, im August 2017

i. A.



(Ludger Pöpsel)

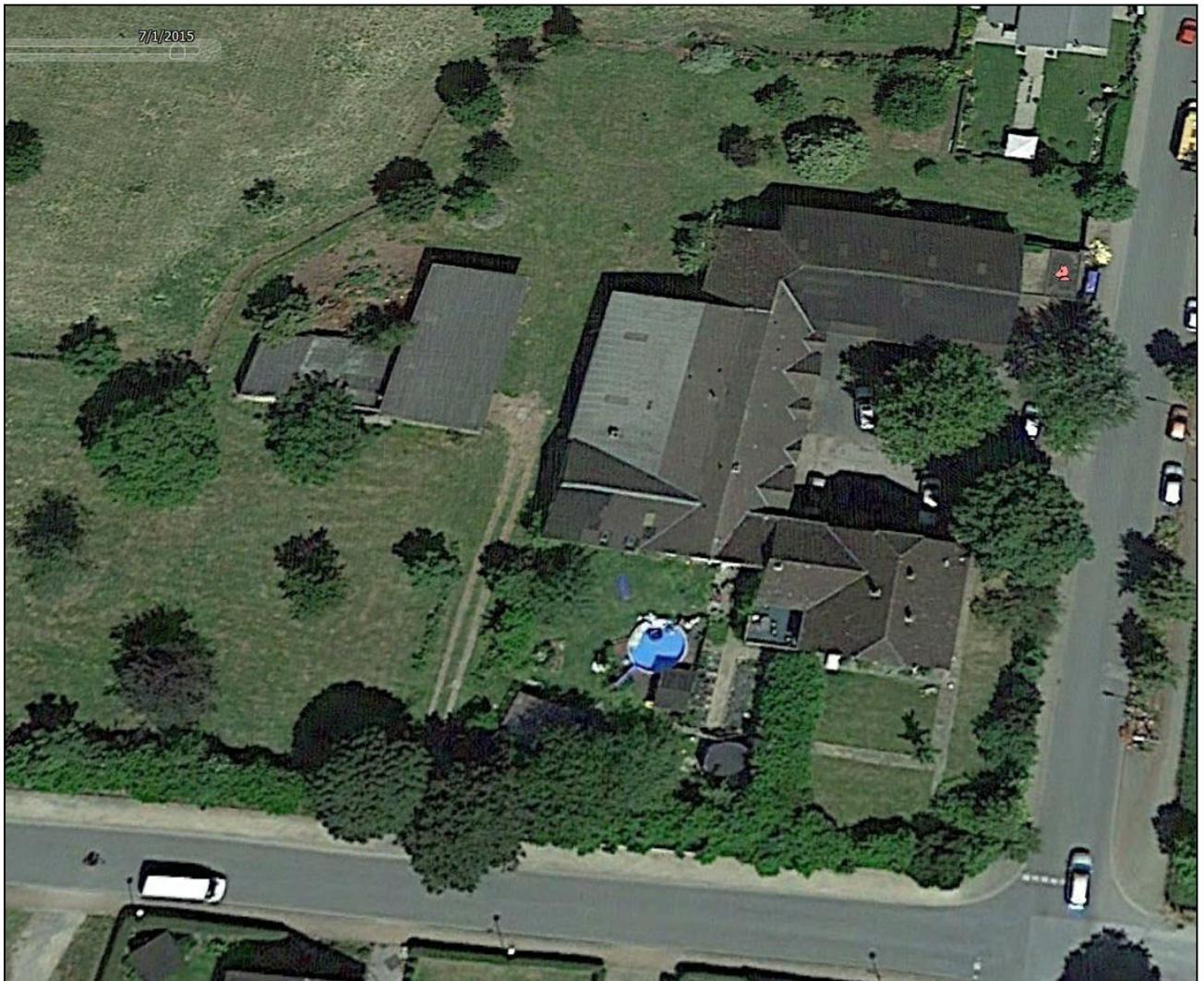
Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

## **TEIL II UMWELTBERICHT**

**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“**



**Teil II Umweltbericht**  
**zum Bebauungsplan**  
**Nr. 17 „Werl-Nord II“, 2. Änderung**

## **Inhalt**

<b>8</b>	<b>Einleitung</b> _____	<b>19</b>
8.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes _____	19
8.2	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung _____	19
<b>9.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> _____	<b>22</b>
9.1	Schutzgut Mensch _____	23
9.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen _____	24
9.3	Schutzgut Boden _____	29
9.4	Schutzgut Wasser _____	29
9.5	Schutzgut Luft und Klima _____	30
9.6	Schutzgut Landschaft _____	30
9.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter _____	30
9.8	Wechselwirkungen _____	31
9.9	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen _____	31
<b>10.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> _____	<b>32</b>
<b>11.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b> _____	<b>32</b>
<b>12.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b> _____	<b>32</b>
<b>13.</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b> _____	<b>33</b>
<b>14.</b>	<b>Angewendete Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Kenntnislücken</b> _____	<b>33</b>
<b>15.</b>	<b>Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)</b> _____	<b>34</b>
<b>16.</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichtes</b> _____	<b>34</b>

## 8 Einleitung

### 8.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Generelles Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen in Bezug auf die Ursprungsplanung von 1972. Durch die Überplanung im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung werden die Grundlagen für die Erschließung von ca. 30 bis 35 Wohnbaugrundstücken geschaffen.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 17 Werl-Nord 2 besteht seit der Rechtskraft 1972 Baurecht. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes konnte eine Erschließung über den Langenwiedenweg nicht erfolgen, da im Norden eine Militärfäche mit der Hauptzufahrt über den Langenwiedenweg angrenzte.

Die folgenden Anpassungen des Bebauungsplanes sind vorgesehen:

- Bereinigung von nicht mehr benötigten Flächen für Stellplätze im Bereich der Einsteinstraße und für eine Wegeverbindung von der Kopfermannstraße zu einer im Ursprungsplan vorgesehenen Planstraße aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“.
- Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung an die Erschließungsstraße vom Langenwiedenweg aus, anstelle einer durchgehenden Straßenverbindung zur Einsteinstraße.
- Fußläufige Anbindung an das zukünftige Wohngebiet im Bereich des 1981 geänderten Bebauungsplanes Nr. 17a Werl-Nord 2.
- Anlage eines Spielplatzes der Kategorie C (Kleinkinder).
- Vorzeitige Erschließung von 2 Grundstücken an der Einsteinstraße über Privatstraßen.

### 8.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Fachgesetze, die für die verschiedenen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze definieren, berücksichtigt. Die relevanten Fachgesetze sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussage</b>
<b>Mensch</b>	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
	Bundesimmissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luft-

		verunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
	TA-Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärm-minderung bewirkt werden soll.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	FFH- und Vogelschutz-richtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten
	Bundes-naturschutz-gesetz/ Landschafts-schutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und in unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>
	Baugesetz-buch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</li> <li>• die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sowie</li> <li>• die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>Boden</b>	Bundes-boden-schutzgesetz	Ziele sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen,</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>• Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> <li>• der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>• Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sowie</li> <li>• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul>
	Baugesetzbuch	sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel); Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung
<b>Wasser</b>	Wasser-Haushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen
	Landes-Wassergesetz NRW	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit
<b>Luft</b>	Bundes-immissionschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
	TA-Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutz-niveaus für die gesamte Umwelt
<b>Klima</b>	Landschaftsschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung
<b>Land-schaft</b>	Bundesnatur-schutzgesetz/ Land-schafts-schutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit

	NRW	sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
	Baugesetzbuch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wurden die Ziele des Regionalplanes und des Landschaftsplanes berücksichtigt. Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich Siedlungsfläche dargestellt.

## **9. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Bestand Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist weitgehend, mit Ausnahme einer Bautiefe am Langenwiedenweg und einem ehemaligen Bauernhof, unbebaut. Nördlich grenzen die Ausgleichsflächen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 86 „Wohnen und Arbeiten KonWerl 2010“ an. Im nord-westlichen Bereich befindet sich eine, ca. die Hälfte der Fläche einnehmende Fettwiese, die gemäht und das Mähgut abtransportiert wird. Zwei alte abgängige Birnbäume befinden sich im Bereich der Fettwiesen.

Im südlichen Bereich befinden sich ebenfalls Fettwiesen, die jedoch teilweise als Weide, am Besichtigungstag mit Hühnern und Enten, bzw. als Gartenbereich mit mehr oder weniger intensiver Nutzung, gestaltet sind. Auf diesen Flächen befinden sich auch einheimische Gehölze als Einzelbäume (bis auf einzelne Altbäume weitgehend jung) oder Sträucher.

Entlang der südlichen Grenze befindet sich eine Sichtschutzhecke aus Kirschlorbeer oder Koniferen. In der süd-östlichen Ecke besteht eine ehemalige Hofanlage, die heute als Tierarztpraxis genutzt wird. Auf dem Hof im Zugangsbereich befinden sich einheimische Großbäume. An der Ostgrenze, entlang des Langenwiedenweges, ist eine vollständige Bebauung mit Einzelhäusern vorhanden, die dazugehörigen Gärten sind bis auf einige sehr kleine Obstgehölze strukturarm und durch Rasen geprägt. Die gesamte Fläche ist weitgehend im gärtnerischen Sinne ordentlich gepflegt, an einigen Stellen intensiv. Die Gebäudestruktur ist ebenfalls bautechnisch durchsaniert, wodurch die Artenschutzfunktionen eher reduziert sind.



Abb. 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

## 9.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Menschen sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Hieraus lässt sich eine notwendige Berücksichtigung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie der Erholungsfunktion ableiten.

Im Bebauungsplan werden als maximale Anzahl 35 Wohnbaugrundstücke erschlossen, wobei 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind. Die Zahl der Vollgeschosse liegt bei II als Höchstgrenze. Während der Bauzeit kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Schwerlastverkehr zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Staub. Diese Beeinträchtigungen treten jedoch nur temporär während der Bauzeit auf.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass es durch die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen nach Abschluss der Bauarbeiten kommen wird. Dies ist vor allem für die Bewohner der umliegenden Wohnhäuser am Langenwiedenweg relevant.

Eine Erholungsfunktion der Fläche für die umgebenden Wohnbereiche ist, aufgrund der Tatsache dass es sich bis dato um eine nicht zugängliche Privatfläche handelt, nicht gegeben.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind insgesamt als gering und nicht erheblich einzustufen. Es handelt sich teilweise um temporäre Beeinträchtigungen während der Bauzeit. Diese Beeinträchtigungen waren aufgrund des vorhandenen Baurechtes zu jedem Zeitpunkt absehbar.

## **9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes stehen für Tiere und Pflanzen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt sowie der Schutz der Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Insbesondere sind hier Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Es sind demnach die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion besonders zu berücksichtigen.

### **Artenschutzbetrachtung**

Aufgrund des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG 2010) ist im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Betrachtung zu prüfen, ob im Plangebiet besonders oder streng geschützte bzw. planungsrelevante Arten vorkommen oder vorkommen können und ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Eine Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Verfahren 2 Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Werl-Nord II“ wurde durchgeführt.

Zur Beurteilung der planungsrelevanten Arten wurde das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (<http://www.naturschutzinformationenrw.de/artenschutz/de>) des LANUV zu den ortsbezogenen Lebensraumtypen ausgewertet. Hier wird für jeden Messtischblatt-Quadranten (MTB-Q) in Nordrhein-Westfalen eine aktuelle Liste aller im Bereich des MTB nach dem Jahr 1990 nachgewiesenen planungsrelevanten Arten angegeben. Die Abfrage erfolgte für den Messtischblatt-Quadranten 4413-1 „Werl“. Anzumerken ist, dass das FIS „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ die zu erwartenden bzw. potentiell vorkommenden planungsrelevanten Tierarten für das Messtischblatt insgesamt aufführt (s. Tabelle 1). Jedoch kommen nicht alle Habitat Strukturen (z. B. Gewässer oder Wälder), die für bestimmte Arten ausschlaggebend sind, im Planungsgebiet oder im Umfeld vor, so dass einige der aufgeführten Arten auf Grund der fehlenden Strukturen im Gebiet gar

nicht vorkommen, diese wurden in der rechten Tabellenspalte mit einem X gekennzeichnet. Hierzu zählen auch Arten die das Plangebiet aufgrund der Lage im besiedelten Bereich oder der Nähe zu Straßen und dem Gewerbegebiet meiden.

Arten, denen das Plangebiet und der Wirkraum potentiell als Jagd- und Nahrungshabitat dienen könnten sind in der, rechten Tabellenspalte, mit N gekennzeichnet. Bei diesen Arten ist jedoch von keiner Betroffenheit auszugehen, da das Plangebiet im Vergleich zum Flächenbedarf für Jagd- und Nahrungssuche eher klein ist und durch die weitläufigen strukturreichen Ausgleichflächen im Umfeld genügend Raum zum Ausweichen bietet.

Arten, die die Biotope im Plangebiet und den Wirkraum potentiell besiedeln könnten, sind nur vereinzelt vertreten und in der rechten Tabellenspalte mit L gekennzeichnet. Aufgrund des begrenzten Strukturangebots und der oben beschriebenen äußeren Einflüsse wird jedoch von keinem gebietsabhängigen Vorkommen einer geschützten Art ausgegangen.

Durch die etablierten Ausgleichsflächen im Umfeld, mit verschiedenen Biotopstrukturen bestehen große Flächenangebote für den Artenschutz im Werler Norden. Durch die bessere Habitat Funktionen, ist davon auszugehen, dass diese bevorzugt angenommen werden, bzw. genügend Ausweichmöglichkeiten bieten.

Die großzügige Flächenausdehnung reicht bis in die Freie Landschaft und ist teilweise Landschaftsschutzgebiet.

Nach einer Recherche im Fundortkataster für Pflanzen und Tiere wird im Ergebnis belegt, dass keine planungsrelevanten Arten auf der Fläche oder im Umfeld registriert sind.

**UMWELTBERICHT**  
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten

Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4413 Werl

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen: Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken/ Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen/ Gebäude/ Fettwiesen und -weiden

Art	Status	Erhaltungsz in NRW	KIGeho el	Gaert	Gebaeu	FettW	Plangebiets - funktion für	
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name							
<b>Säugetiere</b>								
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G-	Na	Na	FoRu!	Na	L
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	(Na)	FoRu	(Na)	N
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G			FoRu		N
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	Na	FoRu!	(Na)	L
<b>Vögel</b>								
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	G-	(FoRu), Na			(Na)	X
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	G	(FoRu), Na			(Na)	N
Alauda arvensis	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U-				FoRu!	X
Alcedo atthis	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	G		(Na)			X
Anthus pratensis	Wiesenpieper	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	S				FoRu	X
Anthus trivialis	Baumpieper	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U	FoRu				
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U	Na	Na		(Na)	N
Athene noctua	Steinkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	G-	(FoRu)	(FoRu)	FoRu!	Na	X
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	G	(FoRu)			Na	X
Charadrius morinellus	Mornellregenpfeifer	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	S				(Ru), (Na)	X
Circus aeruginosus	Rohrweihe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U					X
Circus pygargus	Wiesenweihe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	S				Na	X
Coturnix coturnix	Wachtel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U				(FoRu)	X
Crex crex	Wachtelkönig	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	S				(FoRu)	X
Cuculus canorus	Kuckuck	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U-	Na	(Na)		(Na)	N
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U		Na	FoRu!	(Na)	L
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000	U	Na	Na		(Na)	N

**UMWELTBERICHT**  
**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“**

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

<p><b>Lebensstätten-Kategorien</b></p> <p>FoRu - Fortpflanzung- und Ruhestätte (Vorkommen im Lebensraum)            FoRu! - Fortpflanzung- und Ruhestätte (Hauptvorkommen im Lebensraum)            (FoRu) - Fortpflanzung- und Ruhestätte (potenzielles Vorkommen im Lebensraum)            Ru - Ruhestätte (Vorkommen im Lebensraum)            Ru! - Ruhestätte (Hauptvorkommen im Lebensraum)            (Ru) - Ruhestätte (potenzielles Vorkommen im Lebensraum)            Na - Nahrungshabitat (Vorkommen im Lebensraum)            (Na) - Nahrungshabitat (potenzielles Vorkommen im Lebensraum)            Pfl - Pflanzenstandort (Vorkommen im Lebensraum)            Pfl! - Pflanzenstandort (Hauptvorkommen im Lebensraum)</p>	<p>L =            Lebensraum            (potentiell)            N = Nahrungs-            suche            (potentiell)            x = kein            Lebensraum</p>
--	--

## Landschaftsschutz

Eine Abfrage des Biotopkatasters NRW hat ergeben, dass keine schutzwürdigen Biotope, Landschaftsteile oder Alleen durch das Planvorhaben betroffen sind.

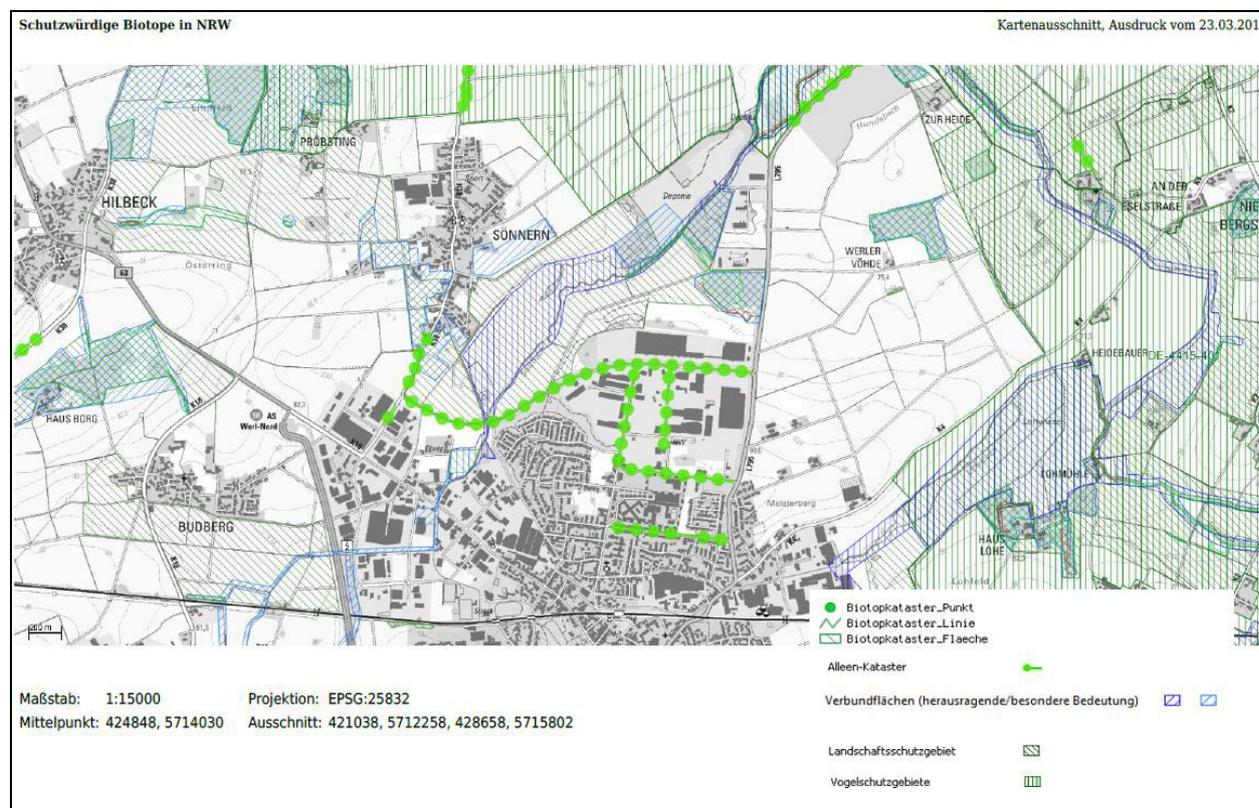


Abb. 2: Schutzwürdige Biotope in NRW

Im rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche dargestellt, daher sind keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vorhanden.

## Vorsorgliche Maßnahmen

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz der Fledermausarten Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus keine Beseitigung der Gehölze außerhalb der Winterquartierszeit (von Oktober bis März) stattfinden soll, da sich Tagesverstecke und Paarungsquartiere dort befinden können. Dem entsprechen auch die darüber hinaus gehenden Artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 39 (5) BNatSchG, nach denen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September keine Baumfällungen und keine Gehölzschnitte erfolgen dürfen, die hier auch gelten.

Die Wahrscheinlichkeit, dass Winterquartiere der Breitflügel-Fledermaus in den Gehölzen vorhanden sein könnten, ist im Vergleich zu den übrigen Habitat-nutzungen eher gering. Winterquartiere werden ab Oktober bezogen und im März wieder verlassen. Gebäudeabbrüche sind keine Auslöser für dieses Planverfahren, auf Grund der Bau-substanz ist auch nicht von Abbrüchen auszugehen, sodass keine Strukturverlust zu erwarten ist.

## Abschließende Betrachtung

Innerhalb des Plangebiets liegt kein Nachweis planungsrelevanter Arten vor.

Ein potentielles Artenaufkommen kann aber nicht ausgeschlossen werden. Auf Grund der gut Verbindung zur freien Landschaft und die Nachbarschaft zu den reich strukturierten Ausgleichsflächen wird davon ausgegangen, dass diese bessere geeigneten

Habitat Strukturen jetzt schon bevorzugt vor standortrelevanten Arten genutzt werden, bzw. unter Beachtung der vorsorglichen Maßnahmen, hervorragende Ausweichmöglichkeiten bieten. Ferner werden nach Entwicklung die im Gebiet vorhandenen Gärten Möglichkeiten für ein Artenleben bieten.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen.

### **9.3 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Besonders bewertungsrelevant sind die bodenökologischen Funktionen wie die Biotopbildungs-, Grundwasserschutz- und Abflussregulationsfunktion.

Naturräumlich ist das Gebiet der Hellwegbörde, die durch ihre mächtigen Lössböden charakterisiert ist, zuzuordnen. Im Plangebiet sind sehr schutzwürdige Pseudogley – Parabraunerden vorhanden.

Aufgrund der zu 70 – 80 Prozent unversiegelten Fläche im Plangebiet ist mit einer Beeinträchtigung der Abflussregulierung, Oberflächenwasserversickerung und Grundwasserneubildung zu rechnen.

Die Böden im Siedlungsbereich sind nicht anthropogen überformt. Die Biotopbildungs-, Grundwasserschutz- und Abflussregulationsfunktion des Bodens innerhalb des Plangebietes ist somit von erheblicher Bedeutung.

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades liegt im Plangebiet eine hohe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Durch die Umnutzung des Geländes werden die Flächen jedoch dauerhaft versiegelt sein. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit als erheblich einzustufen.

### **9.4 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Bedingungen des Plangebietes als gering einzustufen. Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Die mit der Planung verbundene Oberflächenversiegelung im Geltungsbereich ist als erheblich zu beurteilen.

### **9.5 Schutzgut Luft und Klima**

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Austauschfunktionen. Im Falle der Bebauung von Freiräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigendem Verkehr und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

In Bezug auf die Luftqualität ist das Plangebiet durch die angrenzenden Straßen und die benachbarten Bebauung vorbelastet. Aufgrund dessen sind die Klimafunktionen im Geltungsbereich von untergeordneter Bedeutung.

Während der Bauphase ist mit einer Anreicherung der Luft mit Staub und Verkehrsgasen zu rechnen.

Bei Umsetzung der Planung sind erhebliche klimatische Veränderungen aus Versiegelung, Überbauung sowie Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht zu erwarten.

### **9.6 Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind das Landschaftsbild in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit sowie ausreichend große, unzerschnittene Landschaftsräume zu erhalten. Da das Plangebiet im dicht besiedelten Innenstadtbereich mit weitgehender Versiegelung liegt hat es für diese Funktionen keine Bedeutung.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild stellt das Plangebiet einen typischen Siedlungsbereich dar, der durch Verkehrswege und Wohn- und Gewerbebebauung geprägt wird. Es wird keine veränderte Betroffenheit des Schutzgutes ausgelöst.

### **9.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene, Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter sind als vom Menschen geschaffene Güter zu verstehen, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Dies können bauliche Anlagen sein oder aber wirtschaftlich genutzte, natürlich regenerierbare Ressourcen, wie z.B. besonders ertragreiche landwirtschaftliche Böden.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 sind keine Bau- und Bodendenkmäler in der Denkmalliste aufgeführt, jedoch ist das Plangebietes aufgrund der Lage im intensiv besiedelten Hellwegraum, mit zahlreichen Fundstellen in der Umgebung belegt, als Bereich mit vermuteten Bodendenkmälern einzustufen.

Es ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter im Änderungsbereich vorliegt, jedoch ist aufgrund ar-

chäologischer Funde in der Umgebung das Vorhandensein von Bodendenkmälern grundsätzlich nicht auszuschließen.

### 9.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Da es sich um ein verhältnismäßig kleines Plangebiet handelt sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

### 9.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei der Planung handelt es sich um eine Neuordnung von vorhandenen Bauflächen im Stadtgebiet.

Aufgrund des vorhandenen Baurechtes wird die Planung als weniger erheblich eingeschätzt. Folgende Umweltauswirkungen sind durch die Umsetzung der Planung zu erwarten:

<b>Schutzgut</b>	<b>Funktion</b>	<b>Mögliche Beeinträchtigung</b>	<b>Bewertung Beeinträchtigung</b>	<b>durch Maßnahmen</b>
<b>Mensch</b>	Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion, Gesundheit und Wohlbefinden	Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Gerüche) durch Verkehr	+	v, m
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Biotop- und Artenschutzfunktionen	Veränderte Vorgaben für Biotopstruktur und Artenschutz	+	m
<b>Boden</b>	Biotopbildungsfunktion, Grundwasserschutzfunktion, Abflussregulierungsfunktion	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	++	m
<b>Wasser</b>	Grundwasserneubildung, Grundwasserschutzfunktion, Abflussregulation	Verlust der Funktionen durch Versiegelung und Bodenverdichtung	++	m
<b>Luft</b>	Durchlüftungsfunktion	geringe Anreicherung		

<b>und Klima</b>	und Luftreinigungsfunktionen, Wärmeregulation	mit Abgasen durch Verkehr, Veränderung des Kleinklimas durch weitere Versiegelung	+	-
<b>Landschaft</b>	Landschaftsbildfunktion	Keine Veränderung, zusätzlich Festsetzung von Grünfläche und Bäumen	-	-
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Erhaltungsfunktion	Verlust von möglichen Bodendenkmalen	+	v

Erläuterung:

Beeinträchtigung: - (keine), + (gering), ++ (mittel), +++ (stark) durch Maßnahmen:  
- (nicht erforderlich), v (vermeidbar), m (minimierbar), a (ausgleichbar)

### 10. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung der Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wäre durch das bestehende Baurecht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Umsetzung von Baumaßnahmen ohne diese Umweltprüfung möglich.

### 11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die zuvor beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Die Beeinträchtigungen werden aufgrund der vorhandenen Bebauung und durch die städtische Lage sowie unter Berücksichtigung von Maßnahmen aus der 2. Änderung zur Vermeidung und Verminderung als nicht erheblich eingestuft.

### 12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### Schutzgut Mensch (Schallschutz)

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass durch geeignete Mittel die Staub- und Lärmimmission so gering wie möglich gehalten werden.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft oder schutzwürdige Biotope werden nicht betroffen. Ebenso ist von keiner Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes strenggeschützter Arten auszugehen.

Dennoch wird als vorsorgliche Maßnahme für den Artenschutz, die Biotopstruktur und das Ortsbild im Plangebiet eine Grünfläche entlang des ehemaligen Bauernhofes und vier erhaltenswerte Bäume festgesetzt.

Des Weiteren wird in der Bebauungsplanänderung darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tierarten nachzugehen und bei Zutreffen unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest zu informieren ist.

#### Schutzgut Boden

Die Versiegelungen sind auf das nutzungs- und erschließungstechnisch notwendige Maß zu reduzieren, die Bauarbeiten sind möglichst flächenschonend durchzuführen und Verdichtungen auf angrenzenden, nicht versiegelten Flächen zu vermeiden. Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz sind ebenfalls zu vermeiden.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund archäologischer Fundstellen in der Umgebung des Plangebietes, die sich z. T. bis in den Planbereich hinein ausdehnen können und unter der Berücksichtigung, dass noch weitere, bisher unbekannte Fundstellen innerhalb des Planungsbereiches liegen können, sollte vor Umsetzung der Planung eine qualifizierte Prospektion mittels Baggerschürfen erfolgen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.

Zudem ist vom Investor Kontakt mit dem Landschaftsverband Westfalen Lippe - Archäologie für Westfalen zwecks fachkundiger Begleitung der Bodenarbeiten sicherzustellen. Die notwendige fachkundige Begleitung der Bodenarbeiten wird Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Nicht erforderlich.

### **13. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 soll die vorhergehende Nutzungsstruktur an veränderte Rahmenbedingungen zwecks besserer Realisierbarkeit angepasst werden. Ziel ist die Nutzung der Fläche als Wohngebiet. Alternative Planungsmöglichkeiten i. S. der Innenentwicklung bestehen in diesem Umfang nicht.

### **14. Angewendete Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Kenntnislücken**

Zur Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes wurden vorhandene Fachinformationssysteme und Karten ausgewertet sowie Geländebegehungen vorgenommen. Zudem wurden vorliegende Fachgutachten bzw. Untersuchungen zur Darstellung des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Auswirkungen durch die Planung herangezogen.

Für die Wallfahrtsstadt Werl liegt der seit dem 24.08.2012 rechtskräftige Landschaftsplan VI „Werl“ vor.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

## 15. Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Eine notwendige fachkundige Begleitung der Bodenarbeiten wird Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

Sollten nicht vorhersehbare negative Umweltauswirkungen (z. B. schädliche Immissionen) auftreten, ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu informieren, um notwendige Überwachungsmaßnahmen zu treffen.

## 16. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Planung zieht Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Boden sowie Wasser nach sich. Die Beeinträchtigungen werden vor dem Hintergrund des bestehenden Baurechtes und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt.

<b>Zu prüfende Aspekte / Schutzgüter</b> § 1 (6) Nr. 7 BauGB	<b>Umweltzustand</b> Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB Nr. 2 Buchstabe a	<b>Wirkungen der Planung</b> Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB Nr. 2 Buchstabe b	<b>Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßn.</b> Anlage zu § 2 (4) und § 2 a Bau GB Nr. 2 Buchstabe c
<b>Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überwiegend Grünland</li> <li>• Teilweise Prägung des Plangebietes durch urbane Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von innerstädtischen Wohngebietsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Grünfläche und Bäumen</li> </ul>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine schützenswerte Arten oder Biotopstrukturen</li> <li>• Geringes Vorhandensein von Gehölzstrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unverändert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Grünfläche und Bäumen</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundwasserschutzfunktion, Abflussregelungsfunktion vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauarbeiten möglichst flächenschonend durchzuführen, Verdichtungen auf nicht versiegelten Flächen vermeiden</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Oberflächen-gewässer betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zum Istzustand unverändert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht erforderlich</li> </ul>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plangebiet ist vorbelastet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine erheb. Auswirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• -</li> </ul>

**UMWELTBERICHT**

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“

<b>Land-schaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überwiegend Grünland, teilweise Bebauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von innerstädtischen Wohngebietsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur Verbesserung Festsetzung von Grünfläche und Bäumen</li> </ul>
<b>Kultur- und sonstige Sach-güter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• archäologische Bodenfunde in Nähe des Plangebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mögliche Entdeckung archäologischer Bodenfunde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im Bauleitplanverfahren Hinweis, dass im Vorfeld eine qualifizierte Prospektion mittels Baggerschnitten erfolgen sollte</li> <li>• fachkundige Begleitung der Bodenmaßnahmen wird Bestandteil der Baugenehmigung</li> </ul>
<b>Wechsel-wirkungen</b>	-	-	-

Werl, im August 2017  
i. A.



(Ludger Pöpsel)  
Fachbereich III, Abt. 61 - Stadtplanung, Straßen und Umwelt

<b>Wallfahrtsstadt Werl</b>		Der Bürgermeister			
<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr. <b>704</b>			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Planungs-, Bau- und Umweltausschusses</b> <input type="checkbox"/> <b>Hauptausschusses</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Rates</b>	am <b>07.11.2017</b>  <b>30.11.2017</b>	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor			
<b>Agenda-Leitfaden</b>					
wurde berücksichtigt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input checked="" type="checkbox"/> nicht relevant					
<b>Erträge und / oder Einzahlungen</b> <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
<b>Aufwendungen und / oder Auszahlungen</b> <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
<b>Haushaltsmittel</b> stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
<b>Folgekosten:</b>					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
<b>Nachrichtlich:</b>					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 19.10.2017	Unterschrift	<b>Sichtvermerke</b>			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61/En.					

**Titel: Erneuerung Bahnübergang Tiggesloh**

**hier: 1) Beantwortung von Fragen aus der Ratssitzung am  
13.07.2017**

**2) Zustimmung der Stadt Werl zum Plangenehmigungsverfahren**

**Sachdarstellung:**

**Zu Punkt 1)**

In der Ratssitzung am 13.07.2017 wurden von Ratsherrn May zur Baumaßnahme „Erneuerung Bahnübergang Tiggesloh“ folgende Fragen gestellt:

1. Wieso wird der Bahnübergang Tiggesloh erneuert, während andere Bahnübergänge in ähnlicher Situation nicht erneuert werden?
2. Wird die Beschilderung „Durchfahrt verboten“ am Bahnübergang kontrolliert werden oder nicht?

Herr Bürgermeister Grossmann hat hierzu eine schriftliche Antwort im nächsten Planungs- Bau- und Umweltausschuss zugesagt.

Zur Frage 1:

Der Bahnübergang Tiggesloh ist mit einer Anrufschränke versehen. Nach § 11 Abs. 17 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) haben bei Anrufschränken die Schranken ständig oder während bestimmter Zeiten geschlossen zu sein und werden auf Verlangen des Wegebenutzers, wenn dies ohne Gefahr möglich ist, geöffnet.

net. Anrufschraken sind mit einer Sprechanlage auszurüsten, wenn der Schrankenwärter den Bahnübergang von der Bedienungsstelle aus nicht einsehen kann. Anrufschraken kommen an untergeordneten Wegen mit schwachem Verkehr zum Einsatz. Nach § 11 Abs. 13 EBO haben Bahnübergänge schwachen Verkehr, wenn sie neben anderem Verkehr in der Regel innerhalb eines Tages von höchstens 100 Kraftfahrzeugen überquert werden.

Nach Auskunft der DB Netz AG, Niederlassung West, Betriebsstandort Hamm hat der Verkehr auf der Straße Tiggesloh in den letzten Jahren stetig zugenommen. Daher muss nunmehr eine Automatisierung der Schrankenanlage erfolgen, da die o.g. Kriterien für eine Anrufschrake nicht mehr erfüllt sind. Die DB Netz AG hat daher die Erneuerung dieses Bahnübergangs als vorrangig angesehen.

Die weiteren Bahnübergänge auf Werler Stadtgebiet werden derzeit ebenfalls überplant. Entsprechende Planungsaufträge wurden seitens der DB Netz AG bereits erteilt. Es handelt sich um die Bahnübergänge

- o Futterweg
- o Budberger Straße
- o Im Felde
- o Uffler Weg
- o Weststraße
- o Breite Straße

Zu Frage 2:

Für die Straße Tiggesloh ist vom Ortsausgang Holtum in nördliche Richtung keine Beschränkung der Benutzung des Wirtschaftsweges angeordnet.

Für die Gegenrichtung ist ab der Kreuzung mit der Straße Höhenweg (Kreisstraße K 38) ein Verbot für Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5 t, einschließlich ihrer Anhänger und für Zugmaschinen, ausgenommen Personenkraftwagen und Kraftomnibusse, angeordnet (Verkehrszeichen VZ 253). Mit Zusatzschild VZ 1026-36 ist landwirtschaftlicher Verkehr von diesem Verbot ausgenommen.

Zuständig für die Überwachung des fließenden Verkehrs ist die Polizei. Die Kontrolle von Durchfahrtsverboten fällt damit auch in die Zuständigkeit der Polizei. Die Kontrolle eines Lkw-Durchfahrtsverbotes auf einem Wirtschaftsweg ist aber keine Schwerpunktaufgabe der Polizei. Vorrangig wird der Verkehr dort überwacht, wo es oft zu Personen- oder Sachschäden kommt.

### **zu Punkt 2)**

Mit Mitteilung Nr.677 wurde der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 12.07.2017 über die Absicht der DB Netz AG, die Bahnübergangssicherungsanlage am Bahnübergang Tiggesloh zu erneuern, sowie der daraus resultierenden Kostenfolge informiert.

Es handelt sich um eine Maßnahme nach § 3 EKrG mit der daraus resultierenden Kostenfolge nach § 13 Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG). Hierbei tragen die Beteiligten (Stadt und DB Netz AG) je ein Drittel der Kosten. Das letzte Drittel der Kosten trägt bei Kreuzungen mit einem Schienenweg einer Eisenbahn des Bundes der Bund. Die Kosten der Baumaßnahme belaufen sich auf 1.364.70,22 €. Der Anteil der Stadt Werl beläuft sich nach Abzug nicht kreuzungsbedingter Kosten auf 412.066,81 €.

Maßnahmen nach § 3 EkrG sind förderfähig nach der "Förderrichtlinie kommunaler Straßenbau". Bei einem Fördersatz von 70% beträgt die Förderung 288.446 €. Ein Förderantrag ist seitens der Wallfahrtsstadt Werl bereits gestellt.

Die DB Netz AG hat beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) als zuständiger Planfeststellungsbehörde den Antrag auf Erteilung einer Plangenehmigung für das Vorhaben gestellt. Das EBA hat mit Schreiben von 02.10.2017 die Wallfahrtsstadt Werl mit Frist bis zum 03.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planung aufgefordert. Eine Fristverlängerung bis zum 31.03.2018 ist beantragt.

Das eisenbahnrechtliche Plangenehmigungsverfahren ist ein ausschließlich bundesrechtlich geregeltes Verfahren.

Die Plangenehmigung hat die Rechtswirkungen einer Planfeststellung. Durch die Plangenehmigung wird die Zulässigkeit eines Vorhabens einschließlich der notwendigen Folgemaßnahmen an anderen Anlagen im Hinblick auf alle von ihm berührten öffentlichen Belange festgestellt. Neben der Plangenehmigung sind andere behördliche Entscheidungen, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Verleihungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen und Planfeststellungen nicht erforderlich.

Die Herstellung des Benehmens mit den Trägern der öffentlichen Belange, deren Aufgaben durch das Vorhaben berührt sind, ist im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens erforderlich. Die Wallfahrtsstadt Werl wurde daher vom Eisenbahnbundesamt zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Anregungen oder Bedenken, die der Planung entgegenstehen, werden nicht gesehen.

Es wird vorgeschlagen, der Maßnahme zuzustimmen.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, im Plangenehmigungsverfahren "Erneuerung der Bahnübergangsanlage "Tiggesloh" keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen und der Maßnahme zuzustimmen.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Lageplanausschnitt Kreuzungsplan





<b>Wallfahrtsstadt Werl</b>		Der Bürgermeister			
<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr.			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP	<b>761</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> <b>PBUA</b> <input type="checkbox"/> <b>Hauptausschusses</b> <input type="checkbox"/> <b>Rates</b>		am <b>07.11.2017</b>	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
<b>Agenda-Leitfaden</b>					
wurde berücksichtigt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input checked="" type="checkbox"/> nicht relevant					
<b>Erträge und / oder Einzahlungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
<b>Aufwendungen und / oder Auszahlungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
<b>Haushaltsmittel</b> stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
<b>Folgekosten:</b>					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
<b>Nachrichtlich:</b>					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 26.10.2017	Unterschrift	<b>Sichtvermerke</b>			
Abt. 63 - Vi		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 63-UDB					

**Titel: Abbruch des Baudenkmals "Kämperstraße 2" in 59457 Werl**

**Sachdarstellung:**

Allgemeines:

Das Gebäude „Kämperstraße 2“ wird seit dem 17.12.1985 in der Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl geführt. Als Denkmal gelten das Wohn- und Geschäftshaus aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts mit Mansarddach und das Wirtschaftsgebäude, erbaut in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts, mit einem nur noch wenig erhaltenen Bohlenlamellendach. Die Gebäude bilden ein von der Steiner- in die Kämperstraße zurückgezogenes Ensemble und stellen mit ihrer drei- bzw. fünfsichtigen Ausrichtung ein platzbildendes und -prägendes Element dar. In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts beherbergten das Wirtschaftsgebäude und die Stallungen die preussische Poststation Werl. Der Denkmalwert stützt sich somit insbesondere auf ortsgeschichtliche sowie städtebaulich-stadtgeschichtliche Aspekte.

Das angrenzende Gebäude „Steinerstraße 44“ ist selbst kein Baudenkmal, liegt aber im Geltungsbereich der Denkmalebereichssatzung und ist im Bebauungsplan Nr. 19 als Gebäude, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten werden soll, festgesetzt. In der Denkmalebereichssatzung wird das Haus „Steinerstraße 44“ wie folgt beschrieben:

*„Zweigeschossiges, verputztes Eckhaus mit Mansarddach, im Kern ein älterer Grünsandsteinbau. Hausgrundriss bereits im Urkataster von 1829 eingezeichnet. Erdgeschoss durch Einbau großer Schaufenster geöffnet, dabei die südöstliche*

*Hausecke leicht abgeschrägt. Insgesamt schmuckloser Bau, jedoch ein markanter Eckbaukörper im Bündelungsbereich der am ehem. Steinertor zusammenlaufenden Straßen. Gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Haus Nr. 47 prägnante Eingangssituation."*

Für das Baudenkmal „Kämperstraße 2“ liegt der Verwaltung seit dem 21.12.2015 ein Abbruchantrag vor. Nach § 21 Abs. 4 S. 1 DSchG NRW treffen die Unteren Denkmalbehörden alle den Denkmalschutz betreffenden Entscheidungen im Benehmen mit dem Landschaftsverband.

#### Chronologie:

Erstmalig ist am 12.08.2002 ein Abbruchantrag für das Baudenkmal Kämperstraße 2 bei der Stadt Werl eingegangen. In diesem Zusammenhang wurde am 18.03.2003 ein Gutachten zur Feststellung des Baubestandes des Bausachverständigen für Hoch- und Stahlbetonbau, Dipl.-Ing. BDB Heinz Bouillon aus Dortmund, Spezialgebiet Denkmalpflege, Naturstein-, Mauerwerks-, Fachwerkrestaurierungen, Sicherung und Erhaltung Historischer Bausubstanz, Baubestandsaufnahmen, Fachgutachten, Bauberatung, Bauleitung, Bauabnahme, vorgelegt. Der Abbruchantrag wurde nicht beschieden. Von 2002 bis 2015 fanden diverse Gespräche und Ortstermine statt. Zum einen wurde das Ziel verfolgt das Baudenkmal zu erhalten und zum anderen wurden Entwicklungskonzepte vorgelegt, die den Abbruch des Baudenkmal vorsahen. Die vorgelegten Konzepte waren nicht akzeptabel. Seit dem 21.12.2015 liegt erneut an Abbruchantrag vor. In Abstimmung mit dem Landschaftsverband forderte die Wallfahrtsstadt Werl Unterlagen nach. Mit Eingang vom 23.09.2016 wurde der Antrag ergänzt um die „Gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung des Ertragswerts eines Baudenkmal in Werl nach Sanierung und Modernisierung unter Berücksichtigung steuerlicher Vorschriften“ von der HSMV Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft aus Düsseldorf und dem Sachverständigenbüro Architekt Dipl.-Ing. Röhrich aus Unna. Mit Eingang vom 21.09.2017 wurde eine überarbeitete Version vorgelegt. In dem Begleitschreiben vom 20.09.2017 kommen die Rechtsanwälte Baumeister aus Münster zu dem Ergebnis, das der Nachweis erbracht ist, das weitere Investitionen in das Gebäude dem Eigentümer bzw. jedem Dritten nicht mehr zumutbar sind.

Die Verwaltung kommt nunmehr zu dem Ergebnis, dass dem Abbruchantrag stattzugeben ist. Daher bat sie mit Schreiben vom 25.09.2017, vorbehaltlich der politischen Entscheidung, den Landschaftsverband um die Benehmensherstellung für den Abbruch des Baudenkmal Kämperstraße 2.

In seinem Schreiben vom 12.10.2017 antwortet der Landschaftsverband wie folgt:

*„Bei dem o.g. Baudenkmal handelt es sich um einen spätbarocken Baukörper mit einem Mansarddach und einem weitaus älteren Kellerbereich (vermutlich aus dem 16. Jahrhundert) sowie die ehemalige Scheune (1825-1828 erbaut) unter einem Bohlenlamellendach. Die an einer städtebaulich markanten Lage positionierte Gesamtanlage war im 19. Jahrhundert eine Posthalterei gewesen. Für die Geschichte der Stadt Werl und aus wissenschaftlich-architekturgeschichtlichen sowie volkskundlichen Gründen ist das Baudenkmal von Bedeutung.*

*Das Hauptgebäude ist trotz der Reduktion originaler Substanz in Teilen des Erdgeschosses ein wichtiges Belegstück für die Entwicklung des Wohnens in der Stadt Werl im ausgehenden 18. Jahrhundert. Es diente sowohl als Wohnhaus ohne landwirtschaftliche Nutzflächen als auch der Beherbergung von Gästen.*

*Für den Erhalt der Scheune sprechen auch wissenschaftlich-baugeschichtliche und bautechnikgeschichtliche Gründe, da es sich bei dem Bohlen-Lamellendach um eines der wenigen realisierten Beispiele dieser um 1800 von preußischen Baumeistern besonders propagierten Sparbauweise handelt.*

*In Ihren Ausführungen fassen Sie zutreffend zusammen, dass in den vorgelegten Gutachten neben der Kostenermittlung erforderlicher Maßnahmen zur Nutzung des Baudenkmals und einer Darlegung von Ertragswerten auch die Ausnutzung steuerlicher Vorteile bzw. ein Finanzierungskonzept mittels zinsgünstiger Darlehen für Bodendenkmäler vorgelegt wurde. Mit einer Instandsetzung und Modernisierung der beiden Bauten wird eine Unterdeckung von 734.000 € konstatiert. Ferner kommen Sie zu dem abschließenden Ergebnis, dass die Erhaltung des eingetragenen Baudenkmals nicht zumutbar sei. Aus diesem Grunde möchten Sie dem Abbruchartrag stattgeben und bitten dafür um Benehmensherstellung gem. § 21 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 9 DSchG.*

*Sie beziehen sich im Zusammenhang Ihrer finalen Schlussfolgerung auch auf den behördeninternen Austausch mit der LWL-Denkmalpflege, Landschaft- und Baukultur in Westfalen. Aus diesem Grunde möchte ich noch einmal auf die zuletzt durch die beiden Denkmalbehörden gemeinsam im Jahre 2016 aufgeworfenen Fragestellungen eingehen, die Sie nun nicht mehr in Ihrem Schreiben aufgreifen, deren Beantwortung wir allerdings nach wie vor im denkmalrechtlichen und verfahrensrechtlichen Sinne für eine ordnungsgemäße Abwägung von größter Bedeutung halten.*

*So gilt es zunächst einmal, die Aufwendungen, welche durch unterlassenen Bauunterhalt mit in die Rechnung aufgenommen worden sind, zu Lasten des Antragstellers von der Gesamtsumme abzuziehen. Außerdem hatte das Denkmalpflegeamt in einer Email vom 28.01.2016 sich den von Seiten der Unteren Denkmalbehörde in einem Schreiben vom 18.01.2016 aufgeworfenen Nachweispunkten angeschlossen, denen Sie nun in Ihrem Schreiben, ohne dies zu begründen, nicht mehr nachgehen. Demnach formulierten Sie, dass der Abbruchartrag zur weiteren Beurteilung nicht vollständig sei, weil der Nachweis der Bereitschaft des Eigentümers zur Erhaltung des Baudenkmals noch zu erbringen sei. Es sollten Nutzungskonzepte vorgelegt werden (Zum Beispiel fehlt auch ein Umnutzungskonzept für das Wirtschaftsgebäude, das lediglich als Lagerhalle bei den Einkünften gerechnet wird. Einer Wohnnutzung oder anderweitigen Gewerbenutzung wurde bisher nicht nachgegangen. Dies ist zum Teil auch auf andere Bereiche zu übertragen.), die Verkaufsbemühungen zu einem angemessenen Verkaufspreis nachgewiesen werden und Zuschussanträge bei Fördergebern nachgewiesen werden. Bezüglich der Deutschen Stiftung Denkmalschutz als potentieller Fördergeber gab es gegenüber Herrn Behr auch durch das Denkmalpflegeamt noch einmal eine Informationsemail am 07.11.2016. Mittlerweile, wie aus dem Koalitionsvertrag der neuen Landesregierung und der Presse sowie dem aktuellen Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.10.2017 zu entnehmen ist, sind auch wieder Landesmittel im Gespräch.*

*Am 19.10.2016 fand erneut zwischen der Unteren Denkmalbehörde und dem Denkmalpflegeamt in dieser Sache eine telefonische Abstimmung statt, wonach vereinbart wurde, dass erst, wenn diese Unterlagen komplett sind, von Seiten der Unteren Denkmalbehörde ein Genehmigungsvorschlag zur Benehmensherstellung vorgelegt wird. Ferner wurden auch Neubauf Flächen auf dem Grundstück zur Rentabilisierung der Maßnahmen am Baudenkmal angedacht.*

*Aus diesen vorgenannten Gründen stellen wir zu Ihrer Entscheidung und den damit verbundenen Nebenbestimmungen das Benehmen nicht her.*

*Wir bitten Sie als Untere Denkmalbehörde einen erneuten Entscheidungsvorschlag vorzulegen, dem im Sinne des denkmalrechtlichen Verfahrens eine ord-*

*nungsgemäße Abwägung unter besonderer Würdigung der denkmalrechtlichen Schutzgegenstände und eine eingehende Prüfung der im Denkmalrecht verankerten Zumutbarkeit zugrunde liegt.*

*Grundsätzlich wäre es sicherlich auch sinnvoll, da sich in der Altstadt Werl in den vergangenen Jahren die Abbrucharträge häufen und es sich immerhin auch um einen Denkmalbereich und eine Altstadt innerhalb des Netzwerkes der historischen Stadt- und Ortskerne NRW handelt, über Programme nachzudenken, die der Kommune und den Bürgern den Zugang zu städtebaulichen Fördermitteln ermöglichen würden."*

Die Verwaltung bat den Antragsteller um Stellungnahme zum o. g. Schreiben des Landschaftsverbandes. Im Wesentlichen handelt es sich um nachfolgende Punkte:

### 1. Nachweis der Bereitschaft zur Erhaltung des Denkmals / unterlassene Bauunterhaltung

Der Eigentümer hat den Nachweis der Bereitschaft zur Erhaltung des Denkmals nunmehr dargelegt. Bereits im Jahre 2002 wurde vom Eigentümer eine sehr detaillierte Untersuchung durch den Bausachverständigen, Dipl.-Ing. Heinz Bouillon aus Dortmund, Bausachverständiger für Hoch- und Stahlbetonbau, Spezialgebiet Denkmalpflege, in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass sich die notwendigen Gebäudeveränderungen / Umbaumaßnahmen in Folge von Nutzungsänderungen im Gebäudeteil I (Wohnhaus / Haupthaus) und Gebäudeteil II (Wirtschaftsgebäude) im Laufe der Jahre nachteilig auf die bis dahin bestandene historische Bausubstanz ausgewirkt haben und zum anderen durch starke Durchfeuchtung eine historische Restsubstanz nach den Sanierungsmaßnahmen weit unter 50% verbleiben würde. Vom Gebäude I sind Kellergeschoss, Erdgeschoss, Mansardgeschoss und Spitzboden durchfeuchtet, was zum „Echten Hausschwamm“ geführt hat. Lediglich im Obergeschoss ist die historische Bausubstanz mit Abstrichen noch erhaltbar. Gebäude II weist holzerstörende Pilze des „Echten Hausschwamms“ auf, so dass sich die historische Bausubstanz durch die eingetretenen Fachwerkschäden stark reduziert. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis:

*„... Selbst bei noch so einfühlsamer Sanierung werden massive Rückbauten notwendig. Diese Rückbauten werden die historische Bausubstanz nicht wiederbringen – sie ist verloren oder geht noch verloren. Die Bestandsprüfung und Auswertung der Schadensbildanalyse weisen für die Baudenkmäler I, II, III, unter der Berücksichtigung noch verloren gehender Bauteile durch Ausweitung des „Echten Hausschwammes“ einen historischen Restbestand aus, der bei den wesentlichen Bauteilbereichen unter 50% liegt. ... Zusammenfassend ist als Ergebnis der Baubestandsüberprüfung für sämtliche eingetragene Baudenkmäler I, II, III, zu werten, dass erhebliche historische Bausubstanz verloren gegangen ist, es verbleibt eine historische Restsubstanz nach Sanierungsmaßnahmen weit unter 50% ...“*

Unter diesen Voraussetzungen wurde vom Eigentümer nur die Verkehrssicherungspflicht wahrgenommen und die erforderlichen Handwerksunternehmen beauftragt, um den Ist-Zustand zu wahren. Erhaltensmaßnahmen für abgängige Bausubstanz zu betreiben, erscheinen sinnlos.

### 2. Nachweis der Nutzung

In der „Gutachterlichen Stellungnahme zur Ermittlung des Ertragswerts eines Baudenkmals in Werl nach Sanierung und Modernisierung unter Berücksichtigung steuerlicher Vorschriften“ (s. o.) in der überarbeiteten Version vom

14.09.2017, welche Bestandteil des Abbruchantrages ist, verweist der Gutachter sehr deutlich auf die aktuelle Vermietungssituation in Werl; insbesondere im Quartier „südliche Steinerstraße“. Im Gutachten wird darauf verwiesen, dass die *„Geschäftslage nach heutigen Gesichtspunkten als unter 2a zu bezeichnen ist. Es gibt sehr wenige Parkplätze. Von der Fußgängerzone ist das Objekt nicht einsehbar und nur bewusst zu erreichen. Die Fußgängerströme sind eher gering.“*

### 3. Nachweis der fehlenden Veräußerbarkeit (Verkaufsbemühungen)

Der Eigentümer hat sich seit dem Jahre 2002 um Erwerber / Rechtsnachfolger bemüht. Mit Schreiben vom 22.09.2016 hat der Antragsteller Unterlagen vorgelegt, welche die erfolglosen Bemühungen dokumentieren. Es ist erkennbar, dass der Eigentümer bemüht ist. Der Zeitraum für die Verkaufsbemühungen (seit 2002) ist angemessen.

### 4. Nachweis von Zuschussanträgen bei Fördergebern

Der Antragsteller hat mit der Deutschen Stiftung Denkmalschutz Kontakt aufgenommen. Mit E-Mail vom 19. Dezember 2016 zeigt die zuständige Projektreferentin, Frau Dr. Karin Gehrman, in Bezug auf das Vorhaben folgendes auf: *„Daher ist eine Aussage über die Größe der Förderchance derzeit nicht möglich. Unsere Stiftung fördert in Jahresabschnitten und für Folgejahre müssen jeweils wieder neue Anträge gestellt werden. Wenn Sie Ihren Bauabschnitt und die Kosten und Maßnahmen für 2018 definiert haben, können wir gerne zu einer möglichen Antragshöhe bei unserer Stiftung telefonieren. Unsere Stiftung beteiligt sich nur an Maßnahmen, die zur Instandsetzung der denkmalwerten Originalsubstanz dienen. Modernisierungs- und nutzungsbedingte Um- und Ausbauten sowie Haustechnik sind nicht Fördergewerke.“*

Dieser Aussage steht die Einschätzung des Sachverständigen Bouillon gegenüber, dass von der Originalsubstanz weit unter 50% übergeblieben ist bzw. überbleiben wird. Deshalb ist zu unterstellen, dass der Anteil einer möglichen Förderung durch die Deutsche Stiftung Denkmalschutz von so geringem Umfang ist, dass dies keinerlei Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes haben wird.

Bezüglich der Darlehensfinanzierung ist im o. g. Gutachten bereits zugrunde gelegt worden, dass der Förderrahmen aus dem KfW-Programm in vollem Umfang ausgeschöpft wird.

### 5. Neubauf Flächen auf dem Grundstück zur Rentabilisierung der Maßnahmen am Baudenkmal sollten Berücksichtigung in der Wirtschaftlichkeitsberechnung finden

Hierzu wird auf die Ausführungen unter 1. verwiesen.

### Fazit und weiteres Vorgehen:

Gem. § 7 Abs. 1 DSchG haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte ihre Denkmäler nur im Rahmen der Zumutbarkeit instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen. Die Erhaltungspflicht findet somit ihre Grenzen in der Zumutbarkeit. Neben den objektiven Umständen (Wirtschaftlichkeit) sind auch weitere, mit dem Verhalten des Eigentümers verbundene Umstände bei der Bewertung der Zumutbarkeit heranzuziehen.

Im vorliegenden Fall liegen ausreichende Gründe, insbesondere aufgrund der weniger als 50% verbleibenden historischen Bausubstanz, zur Erteilung der Abbruchgenehmigung vor. Die Wallfahrtsstadt Werl als Untere Denkmalbehörde sollte daher den Abbruchantrag positiv bescheiden. Das Verfahren zur Benerkensherstellung mit dem Landschaftsverband ist jedoch noch offen.

Mit Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses sollte der Landschaftsverband um Bolehmensherstellung im Sinne des § 21 Abs. 4 DSchG gebeten werden. Sollte der Landschaftsverband das Bolehmen nicht herstellen, so hat er das Recht, einen Ministerentscheid durch die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen herbeizuführen. Macht der LWL von seinem Anrufungsrecht keinen Gebrauch, so verbliebe es bei der abweichenden Entscheidung der Wallfahrtsstadt Werl als Untere Denkmalbehörde.

**Beschlussvorschlag:**

Der Planung-, Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Abbruchantrag zum Baudenkmal Kämperstraße 2 stattzugeben.

<b>Wallfahrtsstadt Werl</b>	Der Bürgermeister
<b>Mitteilung</b> zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des	Nr. <b>705</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates	am 07.11.2017 am am

Datum: 18.10.2017	Unterschrift	Sichtvermerke			
AZ 61/En.		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
Abt. 61					

**Titel: Trifluoracetat/Nitrat-Belastungen im Trinkwasser  
Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10.07.2017**

**Sachdarstellung:**

In der Anfrage (Anlage 1) werden 8 Fragen zur Belastung von Trinkwasser mit Trifluoracetat (TFA) und die daraus resultierenden Konsequenzen gestellt. Da zur Beantwortung dieser Fragen tiefergehende Kenntnisse der Trinkwassergewinnung und -aufbereitung notwendig sind, wurde die Gelsenwasser AG um Stellungnahme zu den Fragen gebeten.

Die Stellungnahme der Gelsenwasser AG ist als Anlage 2 beigefügt.

TFA gehört zu den Stoffen ohne vollständige toxikologische Bewertung, die daher auf Basis der vorhandenen Daten unter dem Gesichtspunkt der gesundheitlichen Vorsorge bewertet werden. Dabei wird der „gesundheitliche Orientierungswert (GOW)“ abgeleitet. Abhängig vom Wirkmechanismus wird der Wert in einem Bereich von 0,01 bis 3,0 µg/l festgelegt. Der GOW wird so niedrig angesetzt, dass auch bei lebenslanger Aufnahme der betreffenden Substanz kein Anlass zur gesundheitlichen Besorgnis besteht.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das an die Werler Haushalte von der Gelsenwasser AG bzw. den Stadtwerken Werl gelieferte Trinkwasser mit TFA in einer Menge belastet ist, die deutlich unterhalb des festgelegten gesundheitlichen Orientierungswertes liegt.

Anfrage der



- Fraktion

An den  
Bürgermeister der Wallfahrtsstadt Werl  
Hedwig-Dransfeld-Straße 23  
59457 Werl  
oder [post@werl.de](mailto:post@werl.de)

Frage(n) (ggfls. Erläuterung):

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
Wir bitten um schriftliche Beantwortung folgender Fragen.

Thema: Trifluoracetat/Nitrat-Belastungen Trinkwasser

Bündnis90/Die Grünen haben erhebliche Bedenken in Bezug auf die  
Trinkwasserversorgung unserer Bürger.

Besorgniserregend erscheint ein Artikel der Zeitschrift Transparent/Kommune im  
Wandel der Gelsenwasser AG, Ausgabe 1/2007.

Artikel im Anhang.

In diesem Artikel wird der Stoff Trifluoracetat, kurz TFA beschrieben als nicht  
herausfilterbar, gesundheitsschädlich und mittlerweile auch in NRW nachweisbar  
dargestellt. Die Problematik Nitrat im Grundwasser stellen wir als bekannt  
voraus.

Fragen:

1. Bitte stellen sie anhand einer Übersichtskarte die Messstellen und Fundstellen  
Nitrat und TFA dar.
2. Monitoring der letzten Jahre?
3. Wer sind die Verursacher?
4. Grenzwere und Messwerte. Wie hoch sind die aktuellen Messwerte der  
genannten Stoffe?
5. Wie hoch sind die zu erwartenden Messwerte in den nächsten Jahren?
6. Welche Maßnahmen zur Trinkwassersicherheit erfolgen?
7. Was haben die Erkenntnisse für Auswirkungen auf die Trinkwassersicherheit?
8. Welche Kosten- und Gebührenerhöhungen kommen auf die Bürger zu?

Wir danken für die Arbeit und verbleiben freundlichst

Thomas Schulte  
Bündnis90/Die Grünen

Es wird um

- schriftliche Beantwortung
- Beantwortung in der Sitzung des PBUA/BA?-Ausschusses

gebeten.

Datum: 10.07.2017

Thomas Schulte  
Bündnis90/Die Grünen Werl

---

Unterschrift

GELSENWASSER AG · Postfach 10 09 44 · 45809 Gelsenkirchen

Bürgermeister  
der Stadt Werl  
Herrn Michael Grossmann  
Hedwig-Dransfeld-Straße 23 – 23a  
59457 Werl

Ihr Zeichen: Engelmann  
Ihre Nachricht vom: 19.07.2017  
Unser Zeichen: wwi-pe-sk  
Unsere Nachricht vom:

Name: Ulrich Peterwitz  
Telefon: 02 09 708 274  
Telefax: 02 09 708 708  
E-Mail: ulrich.peterwitz@gelsenwasser.de

Datum: 27.07.2017

## Anfrage Bündnis 90/Die Grünen zu Trifluoracetat (TFA)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Grossmann,

wir erhielten über Herr Engelmann Fragen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu Trifluoracetat (TFA), die wir nachfolgend gerne beantworten.

### 1. Bitte stellen sie anhand einer Übersichtskarte die Messstellen und Fundstellen Nitrat und TFA dar.

Die Stadt Werl wird in Teilen aus dem Wasserwerk Echthausen der Wasserwerke Westfalen GmbH und dem Wasserwerk Warmen der Stadtwerke Hamm GmbH versorgt. Für das Wasserwerk Echthausen liegen Messwerte für das Trinkwasser vor, die im Mai 2017 für TFA bei 0,535 µg/l lagen, im Maximum bei 0,82 µ/l und im geometrischen Mittel bei 0,66 µg/l. Die Werte in anderen Wasserwerken an der Ruhr unterhalb von Echthausen (s. Karte) liegen in einer vergleichbaren Größenordnung. Damit wird im Trinkwasser, das an die Stadt Werl abgegeben wird, jederzeit der gesundheitliche Orientierungswert (GOW) von 3,0 µg/l deutlich unterschritten.

Die Werte für Nitrat im Trinkwasser und in der Ruhr liegen auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Im Trinkwasser aus dem Wasserwerk Echthausen werden im Mittel ca. 11 mg/l Nitrat gemessen. Die Werte in der Ruhr liegen etwa in dieser Größenordnung und sind im jährlichen Ruhrgütebericht veröffentlicht.

...

#### GELSENWASSER AG

Willy-Brandt-Allee 26  
45891 Gelsenkirchen  
Fon: +49 209 708-0  
Fax: +49 209 708-650  
info@gelsenwasser.de  
www.gelsenwasser.de

Sitz der Hauptverwaltung:  
Gelsenkirchen  
Amtsgericht:  
Gelsenkirchen, HRB 165  
USt-IdNr.: DE 124978719  
Gläubiger-ID:  
DE46 1000 0000 0281 44

Sparkasse Gelsenkirchen  
IBAN: DE55 4205 0001 0101 0670 54  
BIC: WELADED1GEK

Commerzbank Gelsenkirchen  
IBAN: DE51 4204 0040 0434 5179 00  
BIC: COBADEFF

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Frank Thiel

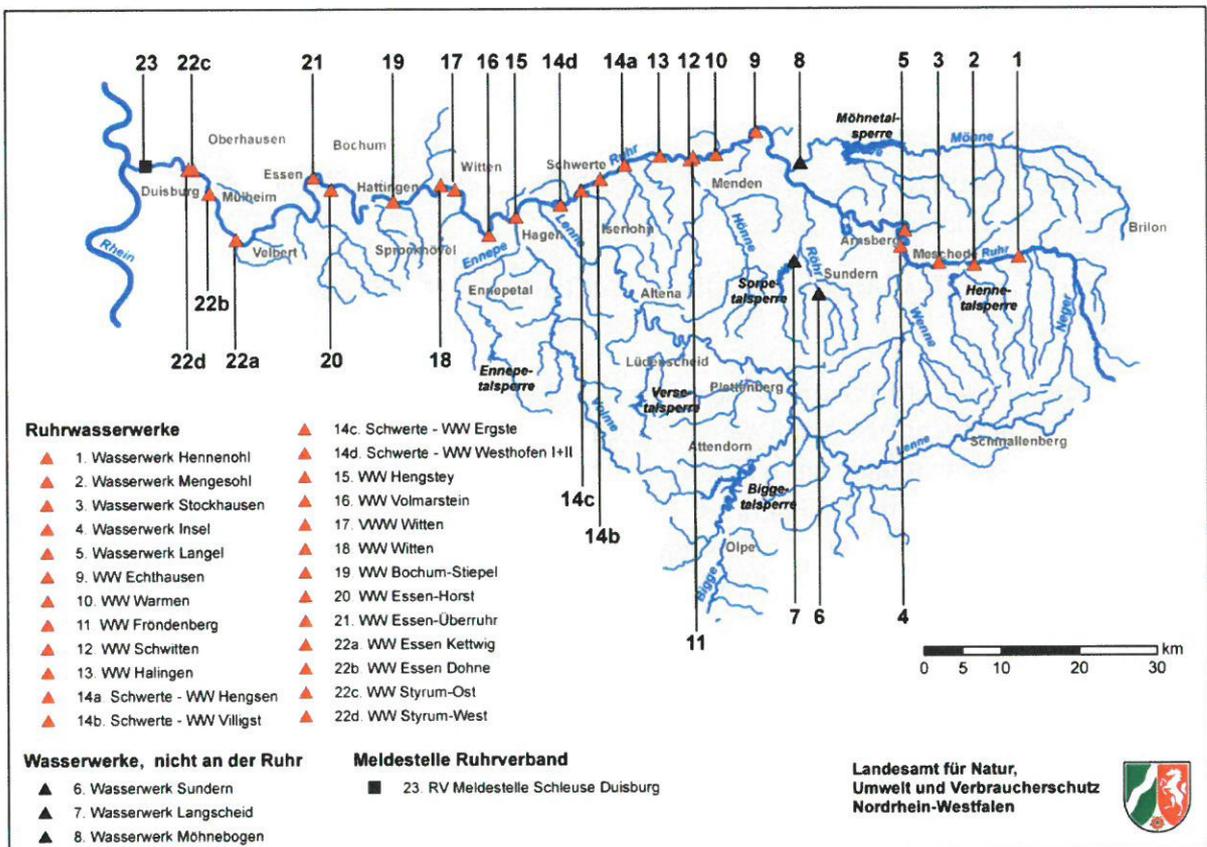
Vorstand:  
Henning R. Deters,  
Vorstandsvorsitzender  
Dr. Dirk Waider

Für 2016 betragen die Nitratwerte:

Kenngröße: Nitrat  
Zielwert: 25 mg/l

Einheit: mg/l

Probenahmestelle Ruhr-km	Styrum 11,35	Kettwig 23,47	Rellingh 42,76	Stepel 62,65	Witten 71,91	Hengstey 88,75	Westhof 95,15	Hengsen 108,39	Warmen 121,17	Echthau 128,31
Anzahl der Werte	12	12	136		48	54	48	48	60	48
Arith. Jahresmittel	12	12	11		12	11	12	12	11	11
Geom. Jahresmittel	11	11	11		12	10	12	12	10	11
Geom. Sommermittel	11	11	10		11	9	11	11	10	10
Geom. Wintermittel	12	12	12		13	12	13	12	11	11
Maximalwert	15	15	15		16	15	17	16	15	15
Datum des Max.	07.03	07.03	08.01		04.01	04.01	04.01	04.01	21.01	11.01
90-Perzentil	14	14	14		15	13	16	15	13	14
50-Perzentil	12	12	11		12	11	12	12	10	11
10-Perzentil	8	8	8		9	7	9	9	8	9
Minimalwert	8	8	8		8	6	9	8	7	7
Datum des Min.	05.09	05.09	Mehrere		12.09	Mehrere	19.09	07.11	Mehrere	07.11



(Quelle: Umweltministerium NRW)

...

## 2. Monitoring der letzten Jahre?

Die TFA-Konzentrationen im Trinkwasser werden erst seit Oktober 2016 bestimmt, da vorher keine Verdachtsmomente vorlagen. Mit dem Auftreten von Befunden im Neckar als Folge einer industriellen Einleitung wurde aus Vorsorgegründen eine Reihe von Untersuchungen durchgeführt. Mittlerweile wird in den Wasserwerken der Wasserwerke Westfalen GmbH regelmäßig auf TFA untersucht.

## 3. Wer sind die Verursacher?

TFA ist gut wasserlöslich, chemisch recht stabil und kann über verschiedenste Quellen in die Umwelt gelangen. Das sind zum einen Einleitungen aus industriellen Herstellungsprozessen (z. B. Synthese von Kältemitteln). Zum anderen entsteht TFA auch beim Abbau verschiedener Pflanzenschutzmittel in der Landwirtschaft.

## 4. Grenzwerte und Messwerte. Wie hoch sind die aktuellen Messwerte der genannten Stoffe?

s. Antwort zu Frage 1

## 5. Wie hoch sind die zu erwartenden Messwerte in den nächsten Jahren?

Die Erkenntnisse für die Ruhr sind noch neu. Im Januar 2017 wurde speziell zu dem Thema eine Arbeitsgruppe beim Umweltministerium in Düsseldorf gegründet, die sich weiter mit dem Thema befassen wird. Es ist daher noch zu früh, um Erwartungswerte für die nächsten Jahre für die Ruhr angeben zu können. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen die Werte in der Ruhr aber auf einem vergleichbar niedrigen Niveau, das sich in mehreren Messungen bestätigt hat.

## 6. Welche Maßnahmen zur Trinkwassersicherheit erfolgen?

Die Werte im Trinkwasser aus der Ruhr sind unbedenklich. Die weitere Entwicklung wird durch regelmäßige Messungen beobachtet. Darüber hinaus sind keine Maßnahmen vorgesehen.

## 7. Was haben die Erkenntnisse für Auswirkungen auf die Trinkwassersicherheit?

Keine. s. Antwort zu Frage 6

## 8. Welche Kosten- und Gebührenerhöhungen kommen auf die Bürger zu?

Keine. s. Antwort zu Frage 6

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
GELSENWASSER AG

<b>Wallfahrtsstadt Werl</b>	Der Bürgermeister
<b>Mitteilung</b> zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des	Nr. <b>759</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates	am 07.11.2017 am am

Datum: 27.10.2017	Unterschrift	Sichtvermerke			
AZ 61-Schu		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
Abt. 61					

**Titel: 84. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“**

hier: Sachstand zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büderich

**Sachdarstellung:**

Zur Herstellung der landesplanerischen Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büderich an der Budberger Straße neben dem Möbelhaus Turflon wurde - auf Antrag der Wallfahrtsstadt Werl nach Empfehlung der Bezirksregierung Arnsberg - die 4. Änderung des Regionalplanes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, von der Bezirksregierung Arnsberg durchgeführt. Hierbei wurde das Ziel 14, das den Bestand des Möbelhauses innerhalb des dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs für zweckgebundene Nutzungen (ASB-Z) mit der Zweckbindung „Möbelhaus“ in stadt- und regionalverträglichem Umfang sichert, textlich durch die Ausnahmeregelung erweitert, dass zur Nahversorgung der westlichen Ortsteile der Stadt Werl ein großflächiger Nahversorger zulässig ist. Auf dieser Grundlage der seit dem 19.12.2016 rechtswirksamen Regionalplanänderung sind zur Schaffung von Baurecht die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“ erforderlich.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl fasste am 01.03.2017 die entsprechenden Einleitungsbeschlüsse für die Bauleitplanverfahren und gab die Entwürfe der Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB frei. Die Beteiligungen fanden in der Zeit vom 29.03.2017 bis zum 28.04.2017 statt.

Parallel hierzu wurden von der Wallfahrtsstadt Werl mit Schreiben vom 08.03.2017 (Versand am 09.03.2017, Eingang Bezirksregierung 20.03.2017) dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) folgend die Ziele der Raumordnung bei der Bezirksregierung Arnsberg angefragt. Zur Verwunderung der Verwaltung wurde mit einer nur zwei Sätze umfassenden Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 19.05.2017 festgestellt, dass die vorgelegte

Planung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes landesplanerisch nicht anpassungsfähig sei, obwohl die Bezirksregierung gerade zu diesem Zweck die 4. Regionalplanänderung durchgeführt hat.

In einem am 22.05.2017 folgenden Erörterungsgespräch begründet die Bezirksregierung die in ihrer Verfügung getroffene Aussage mit der teilweise fehlenden Lage des geplanten Sondergebietes „SO großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ innerhalb des regionalplanerisch dargestellten ASB-Z. Aktuelle Rechtsprechung veranlasse die Bezirksregierung dazu, den bislang ausgenutzten Interpretationsspielraum bezüglich Grenzlagen in Regionalplandarstellungen nun weniger großzügig anwenden zu können, als es in der Vergangenheit üblich war. Die Bezirksregierung fordert zur Lösung der aufgeworfenen landesplanerischen Problematik bezüglich der Bauleitplanung eine Änderung der Planentwürfe. Die Verwaltung teilt die Rechtsauffassung der Bezirksregierung nicht.

Wenngleich die von der Bezirksregierung zitierte „aktuelle Rechtsprechung“ teilweise bereits Jahre und Monate vor Wirksamkeit der 4. Regionalplanänderung bestand und im 4. Änderungsverfahren des Regionalplanes von der Bezirksregierung hätte berücksichtigt werden müssen und auch wenngleich die ASB-Z-Darstellung an anderer Stelle heute noch sehr wohl großzügig interpretiert wird, hat die Verwaltung gemeinsam mit dem Investor den Entschluss gefasst, nicht weiter für die eingeleiteten Planentwürfe der Wallfahrtsstadt Werl zu streiten, sondern zur baldigen Realisierung des Lebensmittelmarktes der Forderung der Bezirksregierung zu folgen und die Entwürfe zu ändern. Nunmehr ist vorgesehen, den Lebensmittelmarktstandort in nördliche Richtung vollständig in den regionalplanerisch dargestellten ASB-Z zu verlagern.

Die geänderten Planentwürfe wurden mit Schreiben vom 27.10.2017 der Bezirksregierung gemäß § 34 Abs. 5 LPlG NRW vorgelegt. Demnach kann die Stadt Werl davon ausgehen, dass landesplanerische Bedenken nicht erhoben werden, wenn die Bezirksregierung sich nicht innerhalb eines Monats äußert. Maßgeblich für die Monatsfrist ist der Posteingang des Schreibens bei der Bezirksregierung. Hierbei sei darauf hingewiesen, dass das Schreiben an die Bezirksregierung auf dem Dienstweg über den Kreis Soest zugestellt wird.

Bevor dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Beschluss für den nächsten Verfahrensschritt vorgeschlagen wird, der Freigabe zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und zur öffentlichen Auslegung der Planungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, soll der Abschluss der landesplanerischen Thematik abgewartet werden.

<b>Wallfahrtsstadt Werl</b>	<b>Der Bürgermeister</b>
<b>Mitteilung</b> zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des	Nr. <b>762</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Planung-, Bau- und Umweltausschuss <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates	am 07.11.2017 am am

Datum: 26.10.2017	Unterschrift	Sichtvermerke			
AZ 63-UDBi		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
Abt. 63					

**Titel: Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses in Werl-Büderich, Kunibertstraße 10 / Friedrichstraße**

**Sachdarstellung:**

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Ecke Kunibertstraße / Friedrichstraße das Bestandsgebäude Kunibertstraße 10 zu erhalten, die Nebengebäude des ehemaligen Bäckereibetriebes abubrechen und ein Mehrfamilienhaus mit acht Eigentumswohnungen zu errichtet.

Geplant sind barrierefreie Wohnungen in einer Größe von ca. 60 m<sup>2</sup> bis ca. 90 m<sup>2</sup>. Die Erschließung des Neubaus erfolgt von der Friedrichstraße. Für die insgesamt acht Wohnungen sind sieben PKW-Stellplätze, zwei Garagen und zwei Carports vorgesehen. Das Grundstück grenzt im Süden an das städtische Grundstück mit der Kindertagesstätte Abenteuerland. Im Februar 2017 fand ein Eigentumswechsel des Grundstücks Kunibertstraße 10 statt. Ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach BauGB steht der Stadt Werl nicht zu.

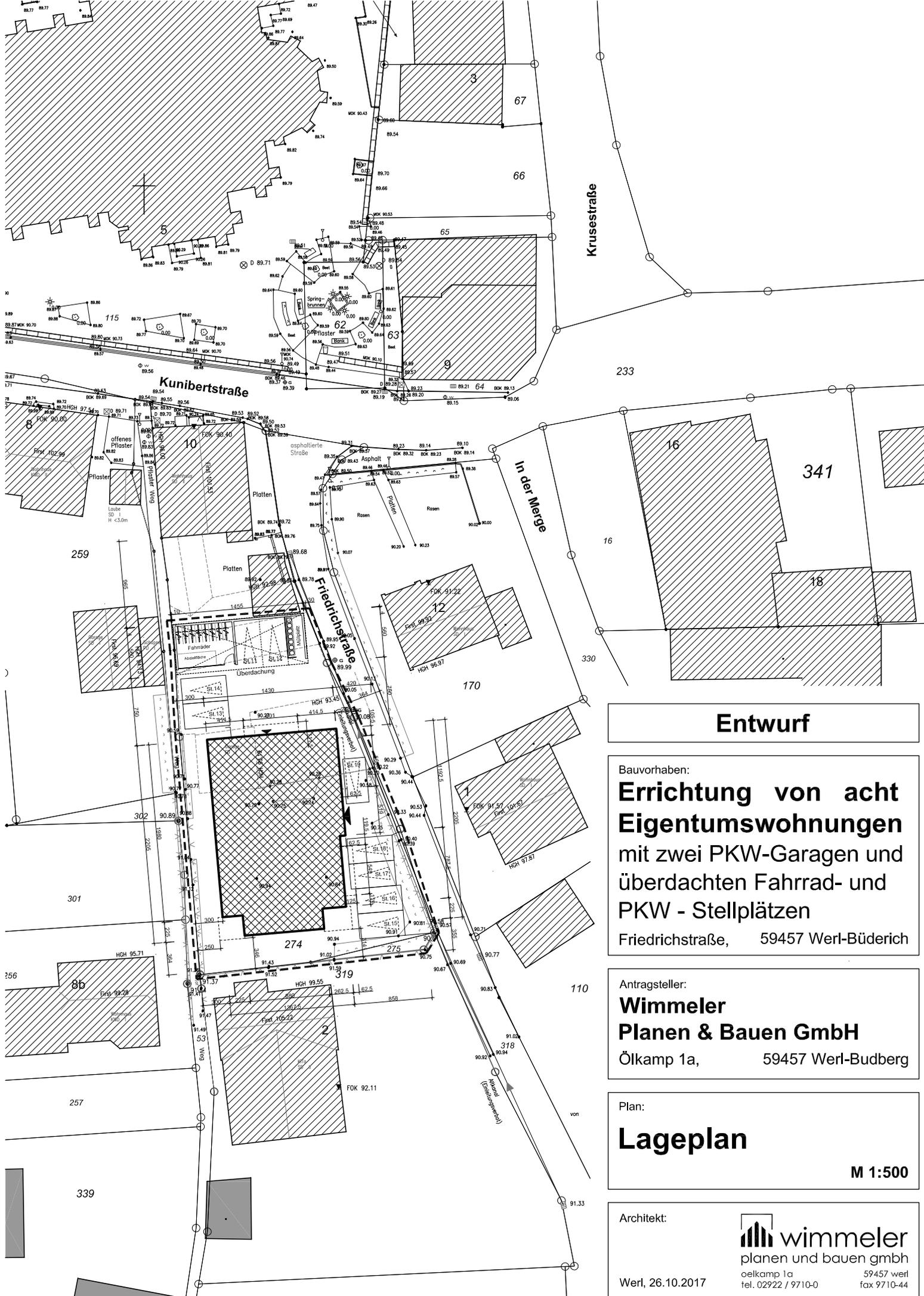
Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss geplant. Das Wohnhaus entspricht hinsichtlich der Grundstücksausnutzung, der Geschoszahl und der zu überbauenden Grundstücksfläche der umliegenden Bebauung.

Die Baukörper erhält ein Satteldach, welches durch Dachgauben ergänzt wird.

Die Verwaltung beabsichtigt das geplante Vorhaben zu genehmigen.

Anlagen:    Lageplan  
                  Visualisierung



**Entwurf**

Bauvorhaben:  
**Errichtung von acht Eigentumswohnungen**  
 mit zwei PKW-Garagen und überdachten Fahrrad- und PKW - Stellplätzen  
 Friedrichstraße, 59457 Werl-Büderich

Antragsteller:  
**Wimmeler Planen & Bauen GmbH**  
 Ölkamp 1a, 59457 Werl-Budberg

Plan:  
**Lageplan**  
 M 1:500

Architekt:  
 **wimmeler**  
 planen und bauen gmbh  
 öelkamp 1a 59457 werl  
 tel. 02922 / 9710-0 fax 9710-44  
 Werl, 26.10.2017

# Errichtung von acht Eigentumswohnungen

mit zwei PKW - Garagen und überdachten Fahrrad- und PKW - Stellplätzen  
in Werl-Büderich, Friedrichstraße

mit  
barrierefreien  
**Zugängen**



BAUHERR

 **wimmeler**  
planen und bauen gmbh

Ölkamp 1a - 59457 Werl

ARCHITEKT

Dipl. Ing. Architekt Christoph Wimmeler

Tel: 0 29 22 / 97 10 - 0 / 97 10 - 11