

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>2</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ .....	2
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten und für die Fläche relevanten Ziele des Umweltschutzes.....	3
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage und heutige Nutzung .....	5
2.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	7
2.2.1	Übersicht Umweltzustand .....	7
2.2.2	Schutzgut Mensch .....	8
2.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	9
2.2.4	Schutzgut Luft und Klima .....	11
2.2.5	Schutzgut Landschaft .....	11
2.2.6	Schutzgut Boden.....	12
2.2.7	Schutzgut Wasser.....	13
2.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	14
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	15
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
2.4.1	Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen .....	15
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	20
2.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen .....	20
2.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	22
2.5.3	Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten .....	22
<b>3</b>	<b>SONSTIGE ANGABEN</b> .....	<b>23</b>
3.1	Beschreibung der Methodik .....	23
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	23
<b>4</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>LITERATUR</b> .....	<b>25</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“

Die Stadt Werl stellt den Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ auf, hierdurch wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 „Langenwiedenweg“ fast komplett überplant (s. Abb. 1).

Das vorrangige Planungsziel ist die Herstellung einer sicheren und leistungsfähigen Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer sowie die Aufhebung der Trennwirkung der Bahnlinie durch die Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge im Verlauf des Langenwiedenwegs und der Hammer Straße (STADT WERL 2011 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102). Verbunden hiermit sind eine Umgestaltung der Verkehrssituation und eine Neuordnung der an die Straßenräume angrenzenden Bereiche. Weitere Planungsziele sind die städtebauliche Aufwertung des Bahnhofsareals und die Nutzung vorhandener Flächenpotentiale im Bereich des Bahnhofes. Es sollen brach gefallene Flächen durch neue Nutzungen reaktiviert werden.

Konkrete Planungsziele bei der Umgestaltung des Bahnhofsareals sind:

- Schaffung einer Bahnunterführung Langenwiedenweg,
- Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im nördlichen Bereich,
- Gestaltung des im südlichen Bereich gelegenen Bahnhofvorplatzes.

Der Rückbau der beiden Bahnübergänge liegt im Interesse der Bahn bzw. des Bundes, da gemäß §3 Eisenbahnkreuzungsgesetz grundsätzlich das Ziel verfolgt wird, Bahnübergänge aus Gründen der Sicherheit zu entfernen.

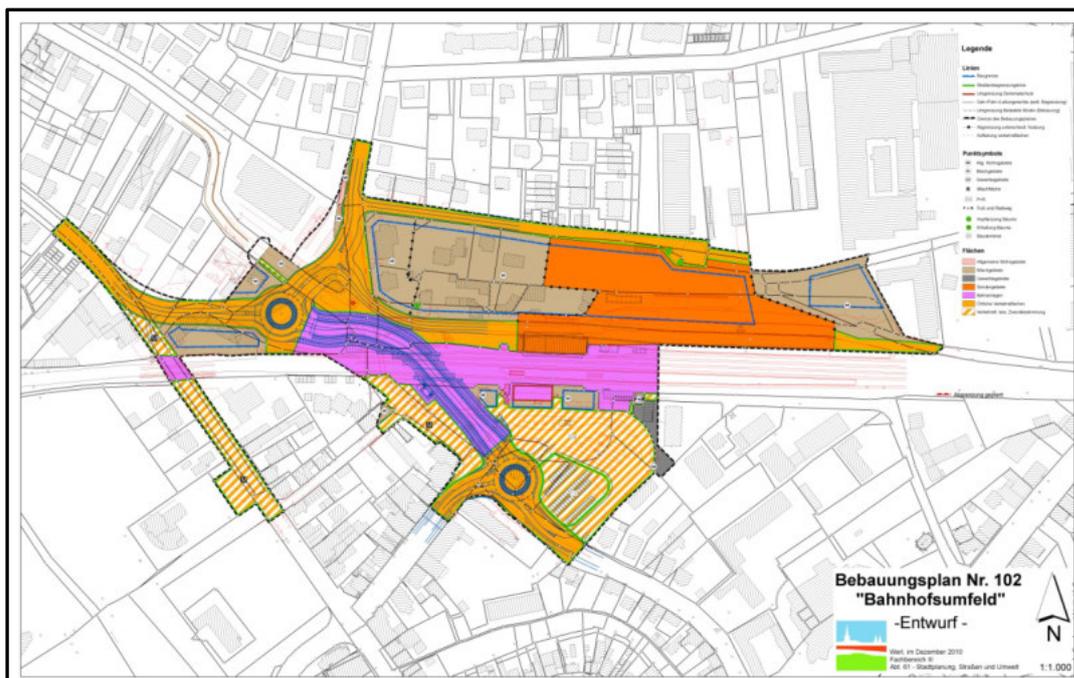


Abbildung 1: Übersicht Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (STADT WERL, Entwurf Dezember 2010)

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

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

In der Tabelle 1 sind die relevanten **Fachgesetze** aufgeführt.

**Tabelle 1 : Relevante Fachgesetze**

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

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

## Fachplanungen

Auch in den entsprechenden Fachplänen sind Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter bzw. planerische Rahmenbedingungen formuliert, die im Rahmen der Prüfung berücksichtigt wurden. Diese sind in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 der Stadt Werl (vgl. Teil 1) ausführlich beschrieben und werden an dieser Stelle nicht mehr aufgeführt.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Lage und heutige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Werl.

Die Flächen nördlich der Gleisanlagen sind gekennzeichnet durch Wohnbebauung, Dienstleistungsangebote sowie Handwerksbetriebe. Im östlichen Teil befinden sich große brach gefallene Flächen sowie ein ungenutzter Lagerschuppen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes (s. Abb. 2). Der Süden des Plangebietes ist vor allem durch das Bahnhofsgebäude mit dem dazugehörigen Vorplatz, dem Omnibusbahnhof sowie den Park & Ride Plätzen geprägt (s. Abb. 3).



**Abbildung 2: Nördlicher Bereich des Plangebietes – brach gefallene Flächen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes**



**Abbildung 3: Südlicher Bereich des Plangebietes - Bahnhofsgebäude mit Vorplatz**

An das Plangebiet grenzt im Norden vor allem Wohnnutzung und zum Teil Gewerbe an, südlich befinden sich sowohl Wohn- als auch Büro- und Geschäftsgebäude sowie die Polizei. Entlang der Hammer Straße südwestlich des Geltungsbereiches sind einige Gewerbebetriebe, wie z.B. ein Mineral- und Holzhandel, eine KFZ-Werkstatt und ein Reifenservice angesiedelt. Nordwestlich im Bereich Langenwiesenweg/Brandisstraße befindet sich ein Rewe-Markt.

## 2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

### 2.2.1 Übersicht Umweltzustand

In der Tabelle 2 ist eine Übersicht zum derzeitigen Umweltzustand aufgeführt. Die abiotischen und biotischen Faktoren des Naturhaushalts sind die Basis für die Beurteilung der betroffenen Funktionen der Schutzgüter.

**Tabelle 2: Übersicht Umweltzustand im Plangebiet**

<b>Faktor</b>	<b>Ausprägung</b>
<b>Naturraum</b>	Die Stadt Werl liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit Hellwegbörden in der Werl-Unnaer Börde. Der Raum bildet eine ausgedehnte, waldfreie Agrarlandschaft. Eine dichte Reihe sehr alter, großer Haufendörfer einschließlich der Städte Werl und Unna kennzeichnet die Siedlungs- und Durchgangslandschaft (MEISEL 1960).
<b>Geologie</b>	Die Böden stehen im Plangebiet in einer Mächtigkeit von 0,5 bis 2,5 m an. Darunter befindet sich bis zu einer Tiefe von 10 m unter Gelände ein feinsandiger Grobschluff. Tiefer folgt ein toniger Schluff, der als Verwitterungsschicht den Übergang zum Mergel darstellt. Der feste Mergel beginnt 11- 12 m unter Gelände (NENDZA & PARTNER 1994).
<b>Oberflächenform</b>	Das Geländeprofil im Stadtbereich von Werl ist flach ausgeprägt.
<b>Boden</b>	Im Plangebiet kommen vor allem Gley-Parabraunerden vor. Aufgrund der Fruchtbarkeit handelt es sich um schutzwürdige Böden (GEOLOGISCHER DIENST 2004). Allerdings sind die Böden im Plangebiet deutlich anthropogen überformt (Versiegelung) damit sind die Bodenfunktionen so gut wie verloren gegangen.
<b>Klima/Luft</b>	Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Bereiches und kennzeichnet sich somit durch ein Stadtklima bzw. in den lockerer bebauten Bereichen nördlich der Gleisanlagen durch ein Stadtrandklima. Durch den Straßen- und Schienenverkehr ist die Luft mit Staub und Verkehrsabgasen belastet.
<b>Gewässer</b>	Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Anfallendes Niederschlagswasser wird über die Kanalisation abgeleitet. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt im Plangebiet bei 87 m NN. Den Grundwasserleiter bildet ein feinsandiger Grobschluff (NENDZA & PARTNER 1994).
<b>Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume</b>	Das Plangebiet hat aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Lediglich der Bereich nördlich der Gleisanlage sowie die Hausgärten sind als Lebensraum von Bedeutung.
<b>Landschaftsbild</b>	Da sich das Plangebiet im Stadtbereich von Werl befindet ist das Landschaftsbild (Ortsbild) vor allem durch anthropogene Nutzungen geprägt. Der Versiegelungsgrad durch Straßen, Gebäude und Plätze ist relativ hoch. Gehölzstrukturen befinden sich in den Hausgärten, im Bereich des Bahnhofsvorplatzes und auf den Flächen nördlich der Gleisanlagen.
<b>Erholung</b>	Das Plangebiet hat aufgrund der intensiven Flächennutzungen keine Erholungsfunktion.
<b>Vorbelastungen</b>	Aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine deutliche Vorbelastung der Schutzgüter zu verzeichnen. Hier ist vor allem der Verkehr (PKW, Schienenverkehr) zu nennen (Lärm, Immissionen). Die Flächen sind größtenteils versiegelt.

## 2.2.2 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigenden:

- Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktion,
- Gesundheit und Wohlbefinden.

### *Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktion*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Werl, von daher befindet sich sowohl innerhalb des Plangebietes als auch daran angrenzend Wohnbebauung.

Das Wohnumfeld ist aufgrund der Innenstadtlage durch intensive Nutzungen geprägt. Die Verkehrsanbindung ist aufgrund der Nähe zum Bahnhof und der vorhandenen Straßen als gut zu bezeichnen. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich einige Dienstleister (z.B. Rewe-Markt), die Innenstadt ist fußläufig zu erreichen. Durch die Bahnlinie mit den höhengleichen Bahnübergängen ergibt sich allerdings eine gewisse Trennwirkung.

Durch die Umsetzung der Planung kann es zu Änderungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktion kommen.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsfunktion, da die Flächen überwiegend intensiv genutzt werden und keine Erholungseinrichtungen mit Ausnahme des Kultur- und Eventzentrums im Erdgeschoss des Bahnhofsgebäudes vorhanden sind. Da dieses von den Planungen nicht tangiert wird, werden Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion per se ausgeschlossen.

### *Gesundheit und Wohlbefinden*

Da sich das Plangebiet im Stadtgebiet von Werl befindet, sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch vor allem in Form von Lärm, Gerüchen sowie gasförmigen Emissionen (Abgase) vorhanden. Diese werden vor allem durch den Straßen- und Schienenverkehr hervorgerufen.

Zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm (INGENIEURBÜRO HOPPE 2010) erstellt. Hierzu wurden Messungen und Berechnungen zur Ist-Situation (Jahr 2009) durchgeführt. Desweiteren wird eine Prognose für die Situation 2025 nach Umsetzung des B-Planes mit der Unterführung Langenwiesenweg unter Berück-

sichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und des Nahversorgungszentrums „Ost“ abgegeben.

Die Geräuschemissionen wurden an insgesamt 22 Immissionspunkten gemessen, diese liegen an der Hammer Straße, Brandisstraße, Alter Keller, Bahnhofsstraße, Grafenstraße, Langenwiedenweg, An der Kleinbahn und am Kindergarten.

Hinsichtlich des Straßenverkehrs ergibt sich aus der Gegenüberstellung Analyse 2009 und Prognose 2025, dass sich durch die Umgestaltung der verkehrlichen Situation an sechs Immissionspunkten eine Verbesserung gegenüber der heutigen Belastung ergibt. An fünf Punkten werden die Grenzwerte trotz Pegelzunahmen von bis zu 7 dB im Tages- und Nachtzeitraum unterschritten bzw. eingehalten. An fünf Aufpunkten kommt es zu einer Pegelzunahme von bis 13 dB und damit zu einer Überschreitung der Grenzwerte für WA- und MI-Gebiete im Tages- und Nachtzeitraum. An den verbleibenden zehn Immissionspunkten ist mit einer Pegelzunahme von 1-2 dB zu rechnen, hier werden die Grenzwerte erstmalig bzw. weiterhin überschritten (INGENIEURBÜRO HOPPE 2010).

Bezüglich des Schienenverkehrs ergeben sich durch das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen auf der Bahnstrecke 2103 an den Immissionspunkten Pegelzunahmen von 4-13 dB im Tages- und Nachtzeitraum.

Es wurde weiterhin geprüft, ob durch den Summenpegel aus den Geräuschemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs eine Gesamtbelastung entsteht, die eine Gesundheitsgefährdung darstellt.

Insgesamt ergibt sich, dass bereits im Ist-Zustand die Grenzwerte teilweise überschritten werden und auch durch eine geänderte Verkehrsführung und unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens werden Pegel oberhalb der Grenzwerte prognostiziert.

### **2.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und –bedingungen im Vordergrund. Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten sind dabei besonders zu berücksichtigen. Daraus lassen sich ableiten:

- Biotopfunktion,
- Biotopvernetzungsfunktion.

#### *Biotopfunktion*

Die Biotopfunktion einer Fläche hängt stark von ihrer Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit sowie den Standortfaktoren und der Vorbelastung ab.

Der überwiegende Anteil des Plangebietes erfüllt Lebensraumfunktionen geringer Bedeutung. Im Planbereich befinden sich überwiegend Biotoptypen, die durch intensive Nutzung geprägt werden (Versiegelte Flächen, Gleisbereiche ohne Vegetation). Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine schutzwürdigen Biotope oder gesetzlich geschützten Biotope nach § 62 LG.

### Tiere

Zur Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange den Planungen entgegen stehen, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 102 von der Stadt Werl in Auftrag gegeben (LÖK PLAN 2009). Hieraus geht hervor, dass sich im Plangebiet Strukturen befinden, wie z.B. ruderale Hochstaudenfluren oder leerstehende Gebäude, die planungsrelevanten Arten potentiell als Lebensraum dienen können.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden mehrere abendliche bzw. nächtliche Begehungen zur Erfassung der Fledermausaktivitäten im Plangebiet durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass Fledermäuse die Plätze und offenen Bereiche zur Jagd nutzen. Somit kann das Vorhandensein von Quartieren in geeigneten Gehölzstrukturen und entsprechenden Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Daher wurden die vom Abriss betroffenen Gebäude auf das Vorhandensein von Quartieren untersucht. Es ergaben sich zwar keine Hinweise auf Quartiere, allerdings kann dies nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet wurden weiterhin Vorkommen der in Städten typischen Greifvogel- und Eulenarten Mäusebussard, Sperber, Turmfalke, Waldkauz und Waldohreule nicht ausgeschlossen.

Die Gleisanlagen im Bereich des Werler Bahnhofes sind potentielle Lebensräume der Zauneidechse, es kommen vor allem die offenen Flächen nördlich der Gleisanlagen in Frage. Im Rahmen der Untersuchungen wurde daher ebenfalls auf ein Vorkommen von Reptilien kontrolliert. Ein Nachweis konnte nicht erbracht werden. Ein Vorkommen wird auf den Flächen nördlich der Gleisanlagen wird auch als sehr unwahrscheinlich eingestuft, da diese nicht geschottert, sondern teils asphaltiert, teils gepflastert und augenscheinlich intensiv befahren und als Lagerfläche genutzt werden (vgl. LÖK PLAN 2009).

### Pflanzen

Die intensiv genutzten Bereiche des Plangebietes (versiegelte Flächen) spielen als Lebensraum für Pflanzen kaum eine Rolle. In den Hausgärten und in den Grünanlagen vor dem Bahnhof finden sich vor allem Ziergehölze- und pflanzen sowie Rasenflächen. Hier finden sich aber auch einige gepflanzte lebensraumtypische Baumarten. Als Lebensraum für Pflanzen von Bedeutung sind die brach gefallen Flächen nördlich des Bahnhofes. Hier haben

sich vor allem neophytenreiche, nitrophile ruderale Hochstaudenfluren (vgl. LÖK PLAN 2009) und Pioniergehölze (z.B. Birke) entwickelt.

#### *Biotopvernetzungsfunktion*

Das Plangebiet hat aufgrund der intensiven Nutzungen keine Bedeutung für den Biotopverbund. Eine Beeinträchtigung der Biotopvernetzungsfunktion kann somit ausgeschlossen werden.

### **2.2.4 Schutzgut Luft und Klima**

Als Schutzziele sind für das Schutzgut Klima/Luft die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokal-klimatischen Regenerations- und Austauschfunktion definiert. Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

Das Plangebiet ist vor allem durch große versiegelte Bereiche gekennzeichnet, eingestreut finden sich ein paar Hausgärten oder Grünflächen. Nördlich des Bahnhofes liegen teilversiegelte Ruderalflächen.

Die Luftqualität im Plangebiet unterliegt deutlichen Belastungen, diese werden vor allem durch den Straßen- und Schienenverkehr verursacht. Weitere Emissionen gehen von den Industrie- und Gewerbebetriebe sowie den privaten Haushalten aus (Heizungsemissionen).

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und Vorbelastungen spielen die Klimafunktionen im Plangebiet nur eine sehr untergeordnete Rolle. Westlich des Vorhabens befindet sich der Stadtpark von Werl. Diese Grünstruktur ist im Gegensatz zum Plangebiet innerhalb des Stadtbereiches von Werl für die Durchlüftung, Luftreinigung und die Wärmeregulation von zentraler Bedeutung.

### **2.2.5 Schutzgut Landschaft**

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastungen durch künstliche Elemente (Lärm, Gerüche und Unruhe).

### *Landschaftsbildfunktion*

Das Plangebiet des Bebauungsplanes hat für das Schutzgut Landschaft keine besondere Bedeutung. Es liegt im Stadtbereich von Werl und ist vor allem durch intensive Nutzungen geprägt. Die Fläche ist nur mit wenigen Gehölzstrukturen durchsetzt, wie z.B. die Gehölze westlich des Bahnhofsgebäudes und in den Hausgärten sowie die Gehölze auf den brachgefallenen Flächen nördlich der Gleisanlage. Die letztgenannten Gehölze sind vorwiegend durch Sukzession entstanden.

Bei Umsetzung der Planungen müssen einige Flächen neu versiegelt und Gebäude abgerissen werden. Neue Gebäude werden errichtet (Nahversorgungszentrum). Desweiteren müssen Gehölze und Vegetation beseitigt werden. Es sind allerdings auch Pflanzungen von Gehölzen geplant, im Bereich des Nahversorgungszentrums ist für je vier Stellplätze ein Baum vorzusehen.

Die Landschaftsbildfunktion ist durch die intensive Nutzung stark vorbelastet und hat damit insgesamt eine geringe Wertigkeit. Negative Einflüsse bestehen vor allem durch den Straßen- und Schienenverkehr und die damit verbundenen Emissionen.

### **2.2.6 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden hat unterschiedlichen Funktionen für den Naturhaushalt. Es dient vor allem als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenökologischen Funktionen:

- Biotopbildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- die Abflussregelungsfunktion.

### *Biotopbildungsfunktion*

Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein schutzwürdiger, fruchtbarer Boden (GEOLOGISCHER DIENST 2004). Die Böden mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit erfüllen eine Doppelfunktion: sie sind zum einen ein bevorzugter Lebensraum für Pflanzen. Zum anderen zeichnen sie sich durch gute land- und forstwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten aus. Zudem weisen Böden mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit eine hohe Regelungs- und Pufferfunktion auf.

Die Flächen sind überwiegend durch intensive Nutzung geprägt (Versiegelung) und sind deutlichen Vorbelastungen ausgesetzt. Die Biotopbildungsfunktion spielt dagegen eine sehr untergeordnete Rolle.

### *Grundwasserschutzfunktion*

Im Hinblick auf vorhandene Altlasten im Bereich des Plangebietes liegen mehrere Untersuchungen vor. Eine ausführliche Beschreibung dazu findet sich im Teil „Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102“. Zwei Flurstücke sind in das Kataster „Altlastenablagerungen und –standorte im Kreis Soest“ als Flächen mit erheblichen Bodenverunreinigungen durch umweltgefährdende Stoffe aufgenommen. Grundsätzlich sind geringe Verunreinigungen in den Böden vorhanden, allerdings ist aus geologischer Sicht eine Gefährdung des Grundwassers in größerer Tiefe nicht gegeben. Eine spätere Analyse hat jedoch höhere Verunreinigungen ergeben, die aber keine Sanierung des Geländes bei der derzeitigen Nutzung als Lagerplatz notwendig machen.

Eine historische Erkundung der Bahn AG im Kreis Soest hat ergeben, dass im Umfeld des Bahnhofes Werl im Bereich von drei Verdachtsflächen von einem geringen bis mittleren Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter auszugehen ist. Es muss mit lokalen MKW-Belastungen des Bodens durch Diesel, Öle und Schmierstoffe gerechnet werden. Ferner können Bodenbelastungen in Form von LHKW auftreten.

Eine weitere Untersuchung des Büros KLEEGRÄFE (2005) im Bereich des geplanten Standortes des Nahversorgungszentrums hat ergeben, dass keine akute Gefährdung von Schutzgütern beim derzeitigen Kenntnisstand besteht. Das Grundwasser weist eine geringmäßige Kohlenwasserstoff-Index Auffälligkeit auf. Es besteht zwar kein akuter Handlungsbedarf, allerdings sollte im Rahmen eines Grundwasser-Monitorings der auffallende Parameter im zeitlichen Abstand erneut untersucht werden.

### *Abflussregelungsfunktion*

Die größtenteils versiegelten Flächen des Planbereich haben einen gestörten Niederschlagsabfluss und somit keine Bedeutung hinsichtlich der Abflussregelung. Lediglich die unversiegelten Flächen, wie z.B. die Grünanlagen und Hausgärten haben eine Funktion hinsichtlich der Abflussregelung.

## **2.2.7 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Hierzu gehören:

- Grundwasserdargebotsfunktion,
- Grundwasserneubildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- Abflussregulation von Oberflächengewässern,
- Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern.

Zu den Zielen des Schutzgutes Wassers sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Einhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

*Grundwasserdargebotsfunktion / Grundwasserneubildungsfunktion*

Das Plangebiet ist bereits jetzt durch einen hohen Versiegelungsbereich geprägt, daher ist von einer sehr eingeschränkten Funktion für die Grundwasserneubildung auszugehen. Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von etwa 8.000 m<sup>2</sup> (vgl. LÖKPLAN 2009).

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgewiesen.

*Grundwasserschutzfunktion*

Im Bereich des Plangebietes befinden sich teilweise Böden, die verunreinigt sind (-> Schutzgut Boden). Das Grundwasser eine geringmäßige Kohlenwasserstoff-Index Auffälligkeit auf. Es besteht zwar kein akuter Handlungsbedarf, allerdings sollte im Rahmen eines Grundwasser-Monitorings der auffallende Parameter im zeitlichen Abstand erneut untersucht werden.

*Abflussregulation und Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern*

Die Abflussregulation und Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt, da sich im Plangebiet kein Oberflächengewässer befindet.

**2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt- und Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

*Erhaltungsfunktion*

An der Brandisstraße befindet sich ein Heiligenhäuschen (Kreuzwegstation). Hierbei handelt es sich um ein Baudenkmal, welches in der Denkmalliste eingetragen ist. Das Heiligenhäuschen ist ein Bruchsteinmauerwerk, welches auf einer Steinplatte errichtet wurde.

Das Bahnhofsgebäude ist ebenfalls ein in der Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Empfangsgebäude mit „Mezzaningeschoss“ und abschließenden pappgedeckten Satteldach. Der Grundriss des Bahnhofsgebäudes zeigt einen Durchgangsbahnhof in Seitenlage.

Südwestlich des Bahnhofsgebäudes steht ein Kriegsgefangenenendenkmal.

Das Kriegsgefangenenendenkmal kann bei Realisierung der Planungen nicht an seinem derzeitigen Standort erhalten werden.

Im Plangebiet befinden sich einige Gebäude, die bei Planumsetzung ebenfalls nicht erhalten werden können.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Verkehrssituation und somit die vorhandene Trennwirkung durch die die Bahnübergänge bestehen bleiben.

Im Bereich nördlich der Gleisanlagen wird die Sukzession mit Pionierarten voranschreiten.

Insgesamt würde sich am heutigen Zustand des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung wenig ändern.

## **2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **2.4.1 Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Bei Durchführung der Planung gehen unterschiedliche Wirkungen auf den Umweltzustand aus. Diese werden im Einzelnen für die jeweiligen Schutzgüter erläutert.

#### **2.4.1.1 Schutzgut Mensch**

Während der Bauzeit kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Schwerlastverkehr zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Staub.

Hinsichtlich der prognostizierten Schallimmissionen sind gemäß Lärmschutzgutachten passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. INGENIEURBÜRO HOPPE 2010), damit eine Überschreitung der Grenzwerte vermieden wird.

Bei Realisierung der Planungen wird durch ein Nahversorgungszentrum eine Verbesserung des Wohnumfeldes im Werler Norden erreicht. Desweiteren wird durch Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge die Trennwirkung der Bahngleise aufgehoben. Längere Wartezeiten am Bahnübergang Langenwiedenweg entfallen und die Verkehrsanbindung zur Innenstadt wird optimiert. Im Bereich der Hammer Straße ist mit einer Verbesserung des Wohnumfeldes zu rechnen, da der Bahnübergang beseitigt wird und somit weniger Beeinträchtigung in Form von Lärm und Verkehrsabgasen zu erwarten sind. Allerdings kann sich die Schließung des Bahnüberganges Hammer Straße negativ auf die Gewerbebetriebe an der Hammer Straße auswirken, da die Erreichbarkeit mit dem PKW erschwert ist und auch weniger „Laufkundschaft“ auf die Betriebe aufmerksam werden kann. Desweiteren müssen durch die Schließung des Bahnüberganges Umwege von etwa 200 m in Kauf genommen werden, was allerdings als zumutbar eingestuft wird.

Eine Änderung der Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten.

Die Planumsetzung zieht damit sowohl negative als auch positive Veränderungen des Schutzgutes Mensch nach sich.

Die Beeinträchtigungen werden vor dem Hintergrund der deutlichen Vorbelastungen und aufgrund der Tatsache, dass die Planungen auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch haben als gering und damit nicht erheblich eingestuft.

#### **2.4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Mit Durchführung der Planung ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen zu rechnen. Diese Flächen stehen als Raum für Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung. Im Zuge der Planumsetzung müssen Gehölze und Vegetationsbestände beseitigt werden. Desweiteren werden Gebäude abgerissen, die potentiell als Quartier für verschiedene Tierarten dienen können.

Für alle potentiell vorkommenden Fledermausarten wird eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen, da die betroffenen Flächen sehr kleinflächig sind und im Umfeld Ausweichhabitats vorhanden sind. Auch für alle potentiell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen (LÖKPLAN 2009).

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen gering und nicht erheblich eingestuft, da der überwiegende Teil des Plangebietes Lebensraumfunktionen geringer Bedeutung erfüllt und deutliche Vorbelastungen zu verzeichnen sind.

#### **2.4.1.3 Schutzgut Luft und Klima**

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem geringen Verlust an Grünflächen, die der Kaltluftproduktion dienen.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Anreicherung der Luft mit Staub und Verkehrsabgasen zu rechnen.

Durch die Änderung der Verkehrsführung wird nicht mit einer Zunahme des Schwerlastverkehrs gerechnet. Hinsichtlich des PKW-Verkehrs wird prognostiziert, dass sich dieser durch die Bahnunterführung am Langenwiesenweg im Plangebiet verändern wird. Am Langenwiesenweg wird sich die Verkehrsbelastung erhöhen, auch An der Bundesbahn ist bei der Realisierung des Nahversorgungszentrums mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. An der Verkehrsverbindung Brandisstraße – Rustigestraße – Hammer Straße wird dagegen der Verkehr deutlich reduziert (PVT 2009). Die Immissionssituation durch Staub und Verkehrsabgase im Plangebiet wird sich nicht grundlegend ändern. Allerdings wird im Bereich Langenwiesenweg/An der Bundesbahn die Immissionsbelastung durch das erhöhte Ver-

kehrsaufkommen zunehmen, im Bereich Brandisstraße/Rustigestraße wird sie durch die Schließung des Bahnüberganges dagegen abnehmen.

Die klimatische Situation wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes im Plangebiet nicht ändern. Insgesamt ist mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Immissionssituation während der Bauphase zu rechnen. Weiterhin ergeben sich in Teilen des Planbereiches durch das erhöhte Verkehrsaufkommen größere Immissionsbelastungen.

Die Beeinträchtigungen werden vor dem Hintergrund der Vorbelastungen als gering und nicht als erheblich eingestuft.

#### **2.4.1.4 Schutzgut Landschaft**

Durch die Planumsetzung wird sich das Ortsbild in Teilbereichen des Plangebietes verändern. Im Bereich vor dem Bahnhof und nördlich der Gleisanlagen müssen Gehölze und Vegetationsbestände entfernt werden. Desweiteren ergeben sich durch den Abriss von Gebäuden und den Bau der Bahnunterführung Änderungen des Ortsbildes. Die größten Veränderungen ergeben sich im Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums, da hier auf einer bestehenden brach gefallenen Flächen mit Gehölzen Gebäude sowie Parkplätze errichtet werden. Im Rahmen der Planungen sind aber Pflanzungen zur landschaftlichen Einbindung der Fläche vorgesehen. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Hochstamm zu pflanzen. Desweiteren sollen erhaltenswerte Gehölze im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung von Neupflanzungen zur landschaftlichen Einbindung und der bestehenden Vorbelastungen des Ortsbildes sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes als gering und damit nicht erheblich einzustufen.

#### **2.4.1.5 Schutzgut Boden**

Durch die Planumsetzung kommt es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung von etwa 8.000 m<sup>2</sup> (vgl. LÖKPLAN 2009). Im Bereich der Bahnunterführung Langenwiedenweg muss ein Trogbauwerk eingebaut werden, hierfür muss Boden großflächig abgetragen und umgelagert werden. Durch die Bauarbeiten können Verunreinigungen des Bodens durch Baumaschinen nicht ausgeschlossen werden. Durch die Planumsetzung wird schutzwürdiger Boden in Anspruch genommen werden.

Insgesamt werden die Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als mittel eingestuft. Es werden zwar zusätzliche Flächen versiegelt und Boden abgetragen und umgelagert werden müssen, allerdings weisen die Böden im Plangebiet bereits deutliche Vorbelastungen durch die anthropogene Nutzung auf und können dadurch die natürlichen Bodenfunktionen nur noch sehr eingeschränkt bis gar nicht mehr erfüllen.

Die Beeinträchtigungen werden nicht als erheblich eingestuft.

#### **2.4.1.6 Schutzgut Wasser**

Ein Oberflächengewässer ist von den Planungen nicht betroffen.

Die Flächen des Plangebietes haben bezüglich Oberflächenwasserabfluss, Grundwasserneubildung und Grundwasserdargebot aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur eine geringe Bedeutung. Im Zuge der Planumsetzung kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung von etwa 8.000 m<sup>2</sup> (vgl. LÖKPLAN 2009) und damit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes.

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es durch den Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz zu Verunreinigung des Bodens und damit zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen.

Der mittlere Grundwasserspiegel befindet sich im Bereich des Plangebietes etwa bei 87 m NN und ist damit relativ hoch. Die Geländeoberfläche liegt bei etwa 89 m NN (NENDZA & PARTNER 1994). Durch den Einbau der Trogbauwerke für die Bahnunterführungen muss also in den Grundwasserspiegel eingegriffen werden. Zur Ableitung des Wassers müssen Drainagen errichtet werden. Durch eine Flächenfilterdrainage wird das Grundwasser nur zeitweise und nur bei hohen Grundwasserständen gefördert werden müssen. Ein nachteiliger Einfluss in der Nachbarschaft ist kaum zu erwarten (NENDZA & PARTNER 1994).

Die Beeinträchtigungen des Grundwassers werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und aufgrund der Vorbelastungen als mittel eingestuft. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht prognostiziert.

#### **2.4.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Das Kriegsgefangenenendenkmal vor dem Bahnhof kann bei Planumsetzung nicht erhalten werden. Es muss an anderer Stelle wieder aufgebaut werden. Desweiteren müssen einige Gebäude abgerissen werden.

Durch die Planungen ergeben sich damit Beeinträchtigungen des Schutzgutes, diese werden aber unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als gering und damit nicht erheblich eingestuft.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102 werden Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter hervorgerufen. Die Beeinträchtigungen werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die intensive Flächennutzung und unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Risikominderung nicht als erheblich eingestuft.

In der Tabelle 3 ist eine Übersicht der Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen dargestellt.

**Tabelle 3: Übersicht und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut	Funktion	Mögliche Beeinträchtigungen	Bewertung Beeinträchtigung	durch Maßnahmen
<b>Mensch</b>	<b>Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion</b>	temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub während der Bauzeit, erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Bahnunterführung Langenwiedeweg und das Nahversorgungszentrum in Teilbereichen des Plangebietes	+	v
	<b>Gesundheit und Wohlbefinden</b>			
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<b>Biotopefunktion</b>	Verlust an Lebensraum durch zusätzliche Bodenversiegelung, Beseitigung von Gehölz- und Vegetationsbeständen, Abriss von Gebäuden, die als Quartier dienen können	+	v, m
	<b>Biotopevernetzungsfunktion</b>	-	-	-
<b>Luft und Klima</b>	<b>Durchlüftungsfunktion</b>	geringer Verlust an Grünfläche für die Kaltluftproduktion, Anreicherung der Luft mit Staub und Verkehrsabgasen während der Bauzeit, größere Immissionsbelastungen in Teilbereichen des Plangebietes durch geänderte Verkehrsführung	+	-
	<b>Luftreinigungsfunktion</b>			
	<b>Wärmeregulationsfunktion</b>			
<b>Landschaft</b>	<b>Landschaftsbildfunktion</b>	Entfernung von Gehölz- und Vegetationsbeständen, Abriss von Gebäuden, Sichtbeziehungen zum Nahversorgungszentrum	+	m
<b>Boden</b>	<b>Biotopebildungsfunktion</b>	Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge während der Bauzeit, Inanspruchnahme von gewachsenem Boden (Versiegelung, Umlagerung), Beeinträchtigung von schutzwürdigem Boden, Bodenverunreinigungen durch Maschinen und Baufahrzeuge	++	v, m
	<b>Grundwasserschutzfunktion</b>	Abtrag von gewachsenem Boden, Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser während der Bauzeit	++	v, m
	<b>Abflussregelungsfunktion</b>	geringer Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser durch Versiegelung	+	-
<b>Wasser</b>	<b>Grundwasserdargebotsfunktion</b>	geringer Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser durch Versiegelung	+	-
	<b>Grundwasserneubildungsfunktion</b>			
	<b>Grundwasserschutzfunktion</b>	Einbau Trogbauwerk für die Bahnunterführung unterhalb des Grundwasserspiegels, Schadstoffeinträge in das Grundwasser während der Bauzeit	++	m
	<b>Abflussregulation von Oberflächengewässern</b>	-	-	-
	<b>Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern</b>	-	-	-
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Erhaltungsfunktion</b>	Verlegung des Kriegsgefangenenendenkmal an einen anderen Standort, Abriss von Gebäuden	+	m

Erläuterung:

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

## 2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen

#### Schallschutz

Die schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms hat ergeben, dass durch die veränderte Verkehrsführung die Grenzwerte für den Tages- und Nachtzeitraum an einigen Immissionspunkten überschritten werden. Für die Anlaufpunkte an denen die Grenzwerte erstmalig überschritten werden sind demnach Schallschutz-Maßnahmen durchzuführen. Aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwänden ist aus städtebaulichen und räumlichen Gründen nicht realisierbar. Daher müssen passive Schallschutz-Maßnahmen zum Einsatz kommen (INGENIEURBÜRO HOPPE 2010).

#### Tiere

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planungen die Beseitigung von Gehölzen, die potentiell als Horst- oder Höhlenbaum verschiedener Vogelarten bzw. als Quartier für Fledermäuse dienen und der Abriss von Gebäuden, in denen sich Quartiere befinden können, ein wesentliches Problem hinsichtlich Verbotstatbeständen sein können (LÖKPLAN 2009). Es gibt allerdings keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten. Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen daher der *Vorsorge und zur Risikominderung*. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sollte eine *landschaftsökologische Baubegleitung* erfolgen. Diese soll bei der Beseitigung von Gehölzen und beim Abriss von Gebäuden sicherstellen, dass eventuell betroffene planungsrelevante Arten soweit (noch) möglich geschützt und ggf. umgesiedelt werden. Unmittelbar vor Abbruch- und Fällarbeiten sollte daher kontrolliert werden, ob Tiere direkt betroffen sind. Es sollte auf Fraß- und Kotpuren, Urinflecken sowie tote Tiere und offensichtliche Hangplätze geachtet werden. Der Abriss von Gebäuden sollte im Oktober abgeschlossen sein, wodurch eine Gefährdung von Fledermäusen in Winterquartieren ausgeschlossen wird. Die bei Fällarbeiten anfallenden Stämme sollten teilweise als stehendes oder liegendes Totholz an geeigneter Stelle des Plangebietes oder im unmittelbaren Umfeld (z.B. Bereich Kurpark) eingebracht werden, um zukünftig Quartiermöglichkeiten zu schaffen. Desweiteren können im Zuge von Neubauten und der Anpflanzung von Gehölzen Maßnahmen berücksichtigt werden, die geeignete Nist- und Quartiermöglichkeiten schaffen (vgl. LÖK PLAN 2009).

## **Landschaft**

Zur landschaftlichen Einbindung der Planungen in das Ortsbild sollen im Bebauungsplan erhaltenswerte Gehölze festgesetzt werden. Während der Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Gehölzen fachkundig zu sichern und Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches zu vermeiden.

Desweiteren sind im Bereich des Nahversorgungszentrums Hochstämme zu pflanzen. Für je vier Stellplätze ist ein Baum in der Qualität 2 x v, ca. 190 cm hoch, 12 cm Stammumfang zu pflanzen. Als Baumarten kommen heimische Gehölze in Frage, wie Spitzahorn, Hainbuche, Esche oder Stieleiche.

## **Boden und Wasser**

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 Grundwasser-Verunreinigungen durch Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz sind ebenfalls zu vermeiden.

Der durch Abtrag anfallende Mutterboden ist einer geeigneten Verwertung zuzuführen. Bei Verunreinigungen des Bodens muss eine fachgerechte Entsorgung erfolgen.

Im Zuge der Planumsetzung sind hinsichtlich der Altlastenproblematik bei konkreten Bauvorhaben gezielte Untersuchungen des Bodens unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung vorzunehmen. Die Untersuchungen sind mit dem Kreis Soest (Abfallwirtschaft/Bodenschutz) abzustimmen. Desweiteren sollte ein Grundwasser-Monitoring auf der Fläche nördlich der Gleisanlagen (Flurstück 84) erfolgen, da hier eine geringmäßige Kohlenwasserstoff-Index-Auffälligkeit festgestellt wurde (KLEEGRÄFE 2005). Zudem sollten hier bei einer mäßig intensiven Folgenutzungen u.a. alle nutzungsspezifischen Anlagenteile des ehemaligen Kfz-Werkstattbetriebes für Wartungs- und Reparaturarbeiten vollständig aus dem Untergrund entfernt werden. Im Falle einer Auskofferung sollten eine gutachterliche Begleitung und eine umweltgeologische Abnahme des Aushubplanums/Sohlbereiches erfolgen.

## **Kultur- und Sachgüter**

Das Kriegsgefangenenendenkmal ist am momentanen Standort nicht zu erhalten. Die Verlegung des Denkmals sollte so erfolgen, dass dieses nicht beschädigt und im möglichst originalen Zustand an einen anderen geeigneten Ort wieder aufgebaut werden kann.

Sollten während der Bauphase Bodendenkmäler festgestellt werden, muss die entsprechende Fachbehörde beteiligt werden.

### **2.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnunterführung Langenwiedenweg“ und des Innenbereiches (§34 BauGB). Demnach ist nach §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Darüber hinaus gelten gem. § 4 (3) Landschaftsgesetz Vorhaben auf Flächen, die in Vergangenheit für verkehrliche Zwecke genutzt waren nicht als Eingriff (Vermerk zum Gesprächstermin Stadt Werl und Kreis Soest vom 05.08.2009).

### **2.5.3 Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten**

Die Hammer Straße und der Langenwiedenweg stellen eine wichtige Verkehrsverbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Stadtgebiet dar. Ihre Funktion als Haupteinzelverkehrsstraße mit Anschluss an den Hansering (Nordumgehung) wird durch die höhengleichen Bahnübergänge beeinträchtigt. Mit der geplanten Unterführung Langenwiedenweg soll eine sichere und leistungsfähige Verkehrsführung hergestellt werden. Dies ist von besonderer Bedeutung, da prognostiziert wird, dass der Güterverkehr in den nächsten Jahren zunehmen wird. Im Jahr 2005 wurden verschiedene Varianten einer Bahnunterquerung untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass die Bahnunterführung im Bereich des Langenwiedenweg am sinnvollsten ist. Als Alternativen standen der Ausbau der vorhandenen Bahnunterführung Salinenring oder eine Umlegung des Verkehrs zur im Jahre 2008 fertig gestellten Bahnunterführung Schützenstraße zur Debatte. Diese Alternativen sind allerdings als nicht geeignet eingestuft worden, da sich hierdurch Umwege und eine Verkehrsverlagerungen ergeben würden, die zu erheblichen Problemen bei der Abwicklung der Verkehre führen würden. So würde sich durch den Ausbau der Bahnunterführung Salinenring und dem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen das Wohnumfeld deutlich verschlechtern und den Bereich der Schulen gefährden (STADT WERL 2011).

Somit wird die geprüfte Planung unter den genannten Gesichtspunkten als die sachdienlichste und verträglichste eingestuft.

## 3 Sonstige Angaben

### 3.1 Beschreibung der Methodik

Die Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgte zum Einen durch Auswertung vorhandener Fachinformationssysteme und Karten und zum anderen durch Geländebegehungen. Desweiteren liegen Fachgutachten und Untersuchungen für den Bereich des Bahnhofsumfeldes vor, die als Grundlage für die Darstellung des Ist-Zustandes und zur Prognose des Umweltzustandes bei Planumsetzung herangezogen wurden. Hierzu zählen:

- Artenschutzrechtliches Fachgutachten für den B-Plan 102 „Bahnhofsumfeld“ in der Stadt Werl (LÖKPLAN 2009).
- Unterführung Langenwiedenweg in Werl. Grundwasser / Auftriebssicherung / Baugrubenherstellung (NENDZA & PARTNER 1994).
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (INGENIEURBÜRO HOPPE 2010).
- Deutsche Bahn AG Historische Erkundung Standort Kreis Soest (KRAUS & PARTNER GMBH 1998).
- Bodenuntersuchung für das Flurstück 84 (KLEEGRÄFE 2005).
- Entwurfsstand Längs- und Querschnitte zum Neubau des Straßentroges „Langenwiedenweg“ im Zuge der BÜ-Beseitigung (INGENIEURGESELLSCHAFT PLANEN UND BAUEN MBH 07/2010).
- Verkehrsumlegung und Überprüfung zum Gutachten Planung Bahnhofsumfeld - Entwicklungskonzept in Werl (PVT PLANUNGSBÜRO FÜR VERKEHRSTECHNIK ESSEN GMBH 2009).
- Entwurf Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (STADT WERL 2011).

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

#### Grundwassermonitoring

Das Grundwasser weist im Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums eine geringmäßige Kohlenwasserstoff-Index Auffälligkeit auf. Es besteht zwar kein akuter Handlungsbedarf, allerdings sollte im Rahmen eines Grundwasser-Monitorings der auffallende Parameter im zeitlichen Abstand erneut untersucht werden (KLEEGRÄFE 2005).

## 4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Werl stellt den Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ auf, hierdurch wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 „Langenwiedenweg“ fast komplett überplant.

Das vorrangige Planungsziel ist die Herstellung einer sicheren und leistungsfähigen Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer sowie die Aufhebung der Trennwirkung der Bahnlinie durch die Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge im Verlauf des Langenwiedenwegs und der Hammer Straße.

Die Planungen ziehen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter nach sich. Die Beeinträchtigungen werden vor dem Hintergrund der bestehenden deutlichen Vorbelastungen und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als gering bis mittel eingestuft. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden **keine erheblichen** Beeinträchtigungen prognostiziert.

Aufgestellt



Soest, im Februar 2011



**B Ü R O   S T E L Z I G**

Landschaft | Ökologie | Planung

Thomä-Grandweger-Wallstr. 16 • 59494 Soest  
Fon (02921) 36 19 0 • Fax (02921) 36 19 20  
info@buero-stelzig.de • www.buero-stelzig.de

## 5 Literatur

- GEOLOGISCHER DIENST NRW (2004): Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld.
- INGENIEURBÜRO HOPPE (2010): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“. Gutachten im Auftrag der Stadt Werl.
- INGENIEURGESELLSCHAFT PLANEN UND BAUEN MBH (2010): Entwurfsstand Längs- und Querschnitte zum Neubau des Straßentroges „Langenwiedenweg“ im Zuge der BÜ-Beseitigung.
- KLEEGRÄFE (2005): Bodenuntersuchung für das Flurstück 84. Gutachten im Auftrag der Stadt Werl.
- KRAUS & PARTNER GMBH (1998): Deutsche Bahn AG Historische Erkundung Standort Kreis Soest. Gutachten im Auftrag der Deutschen Bahn AG.
- LÖKPLAN (2009): Artenschutzrechtliches Fachgutachten für den B-Plan 102 „Bahnhofsumfeld“ in der Stadt Werl. – Gutachten im Auftrag der Stadt Werl.
- MEISEL, S. (1960): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 97 Münster. – Bad Godesberg.
- NENDZA & PARTNER (1994): Unterführung Langenwiedenweg in Werl. Grundwasser / Auftriebssicherung / Baugrubenherstellung. Gutachten im Auftrag der Stadt Werl.
- PVT PLANUNGSBÜRO FÜR VERKEHRSTECHNIK ESSEN GMBH (2009): Verkehrsumlegung und Überprüfung zum Gutachten Planung Bahnhofsumfeld - Entwicklungskonzept in Werl. Gutachten im Auftrag der Stadt Werl.
- STADT WERL (2011): Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“.

## Wallfahrtsstadt Werl

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“  
Abwägung der Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (öffentliche Auslegung v. 02.09.2013 - 04.10.2013)**

eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung)	Abwägungsvorschläge
<p>1) Einwender 1, vertreten durch Rechtsanwalt und Steuerberater Schreiben vom 22.11.2013 (per Fax)</p> <p>Nach meinen Unterlagen war bereits unter dem 19.02.2002 ein Beschluss zur Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ ergangen. Am 17.04.2007 erfolgte dann die Beschlussfassung zur Erweiterung des Geltungsbereichs zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33. Ist die damalige Änderung nicht mehr verbindlich?</p> <p>1. In Abs. 2 Ihres Schreibens führen Sie aus, Ziel der Änderung sei die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, um die Attraktivität und Versorgungsfunktion der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum zu sichern und zu fördern.</p> <p>Das ist so nicht nachvollziehbar. Würde dieses Ziel tatsächlich bestehen, hätte es des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 102 - Bahnhofsumfeld nicht bedurft. Gerade das neue Versorgungszentrum wird dazu führen, dass die Attraktivität und Versorgungsfunktion der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum abnimmt. Dieses Nahversorgungszentrum liegt deutlich verkehrsgünstiger zur Innenstadt als die Gebiete, für die jetzt nur noch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden sollen.</p> <p>2. Laut Begründung soll es um die Steuerung der Ansiedlung von Einzel-</p>	<p>Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 19.02.2002 das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ eingeleitet (ohne Festlegung des Änderungsbereichs). Am 17.04.2007 - nachdem sich die planungsrelevanten Gesichtspunkte und Flächenansprüche konkretisiert haben - wurde die Abgrenzung des Änderungsbereichs beschlossen.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass im Zusammenhang mit der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg eine ganzheitliche Umgestaltung des Bahnhofsumfelds verfolgt wird, hat der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 14.05.2009 den seinerzeit gefassten Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ aufgehoben und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“, der den Bebauungsplan Nr. 33 größtenteils überlagert, beschlossen.</p> <p><u>zu den Punkten 1 bis 3</u></p> <p>Ziel des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ ist im Zusammenhang mit der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg (neue Trassierung) eine ganzheitliche Umgestaltung des Bahnhofsumfelds. Durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums nördlich des Bahnhofes soll - neben der Behebung des städtebaulichen Missstandes - eine marktfähige, wohnortnahe Versorgungseinheit für das nördliche Stadtgebiet mit ca. 6.000 Einwohnern geschaffen werden. Dieses Ziel entspricht dem Zentrenkonzept der Stadt Werl, das neben der Innenstadt als Hauptzentrum u. a. 5 Nahversorgungsschwerpunkte wie den „Nahversorgungsschwerpunkt Nord“ vorsieht (s. Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl, BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln, Sept. 2005, S. 52).</p>

handelsbetrieben gehen. Beim Rewe-Markt meiner Mandantin geht es aber nicht um Ansiedlung. Dieser Markt prägt den dortigen Bereich seit Jahrzehnten und dient der wohnortnahen Versorgung der dortigen Bevölkerung.

3. Die stadteigene GWS will die Vermarktung ihrer Flächen durch die Gründung des Nahversorgungszentrums bewirken und insofern die Rewe als Mieter des Objekts meiner Mandantin abwerben - die Stadt Werl/die GWS hat entsprechende Verhandlungen geführt -, um diese im Nahversorgungszentrum zu platzieren. Sie nimmt bei Durchführung der Maßnahme meiner Mandantin die Existenzgrundlage und damit die Altersvorsorge. Bei dem Grundstück handelt es sich um das wesentliche werthaltige Vermögen meiner knapp 74 Jahre alten Mandantin, die ihre Alterssicherung aus den Mieteinnahmen darstellen muss.

a) Insofern verweise ich auf meine Ausführungen zum Verfahren betreffend den Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Werl „Bahnhofsumfeld“ vom 26.06.2009 mit der Maßgabe, dass die Ausführungen, die

Des Weiteren wurde in der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel festgestellt, dass das geplante Nahversorgungszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m<sup>2</sup> an dem geplanten Standort verträglich ist. Bei einer möglichen Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Umfeld des geplanten Nahversorgungszentrums können jedoch negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Deshalb soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesteuert werden. In den Bebauungsplänen Nr. 102 und Nr. 33, 1. Änderung, sind folglich in den festgesetzten Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Aufgrund der am südlichen Langenwiedenweg ansässigen Geschäfte sind hier ergänzend zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten Lebensmittel zulässig.

Es wurde von Seiten der Stadt Werl/GWS kein Einfluss auf den Investor bei der Wahl der Betreiber genommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der heutige am südlichen Langenwiedenweg ansässige Rewe-Markt aufgrund besserer Entwicklungsmöglichkeiten z. B. in das geplante Nahversorgungszentrum umsiedeln würde. In diesem Fall wäre eine Nachnutzung des heutigen Rewe-Grundstücks durch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und Lebensmitteln (einschl. Aktionsartikel bis max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche) möglich. Die Zulässigkeit von Lebensmitteln an dieser Stelle ist dadurch begründet, dass dem heutigen Rewe-Markt ein Bestandsschutz eingeräumt werden soll und bei einem möglichen Auszug des Rewe-Marktes die heutige Rewe-Immobilie auch durch einen anderen Lebensmittelanbieter nachgenutzt werden könnte. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 die Existenzgrundlage der Eigentümerin des Rewe-Grundstücks genommen wird, da Lebensmittel weiterhin zulässig sind (auch nach einem möglichen Auszug des Rewe-Marktes).

Durch die im Bebauungsplan Nr. 102 (in Aufstellung) festgesetzte Bahnunterführung Langenwiedenweg und die damit verbundene neue Straßenführung wird eine Teilfläche (ca. 900 m<sup>2</sup>) des heutigen

auf einen Flächenbedarf von 2.500 qm abstellen, nicht aufrecht erhalten werden, nachdem der Flächenbedarf jetzt mit ca. 900 qm angegeben ist.

- b) Sobald Rewe in das Nahversorgungszentrum umgezogen ist, soll der in der Begründung genannte Schutz des Rewe-Marktes entfallen.

Dies ergibt sich zwar nicht aus der jetzt überlassenen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33, aber aus den Ausführungen zum Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“. Dort heißt es auf Seite 16:

„Das Grundstück des heutigen Rewe-Marktes liegt in einem, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten, Mischgebiet, in dem u.a. Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Die Einzelhandelsnutzungen sind nicht eingeschränkt. Sollte bei einer möglichen Umsiedlung des Rewe-Markts in das geplante Nahversorgungszentrum eine Folgenutzung auf dem jetzigen Rewe-Grundstück angesiedelt werden, die nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist, ist steuernd einzugreifen. Ein im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 21.06.2011 gefasster Beschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 für den Bereich des heutigen Rewe-Standortes, der die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches zum Ziel hat, bildet die Grundlage dafür.“

Der für das Rewe-Grundstück bestehende Bestandsschutz soll - rechtswidrig - aufgehoben werden. Zunächst will man den Bestandsschutz, der sich uneingeschränkt auf den Betrieb von Einzelhandelsgeschäften bezieht, einschränken, indem er nur noch ausnahmsweise für Lebensmittel und Aktionsartikel (max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche) erteilt wird. In einem zweiten Schritt wird der so schon begrenzte Bestandsschutz dann weiter reduziert, in dem er nur für den Betrieb des Rewe-Marktes erhalten werden soll. Andere Betreiber von Lebensmittelgeschäften mit Aktionsartikeln auf dem Rewe-Grundstück sollen zukünftig ausgeschlossen werden.

Rewe-Grundstücks benötigt. Das ist aber nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33.

s. Ausführungen oben

s. Ausführungen oben

Sobald Rewe das Objekt, auf Veranlassung der Stadt bzw. der stadteigenen GWS verlassen hat, ist der Bestandsschutz der Art reduziert, dass das Objekt wirtschaftlich kaum noch verwertbar ist. Ohne wirtschaftliche Nachnutzungslösung durch die Stadt/ möglichen Investor drohen jahrelanger Leerstand, Verfall des Objekts und Existenzvernichtung meiner Mandantin!!!

- c) Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ dient nicht der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (Hauptzentrum Innenstadt), sondern dem Konkurrentenschutz der Unternehmen, die im Nahversorgungszentrum angesiedelt werden sollen.

Das gilt zumindest insoweit als durch die Planänderung verhindert werden soll, dass auf dem Rewe-Grundstück ein anderer Lebensmittelmarkt eines Rewe-Konkurrenten betrieben wird. Dem Rewe-Grundstück würde der Bestandsschutz vollends entzogen.

Hier soll der Rat der Stadt „vor den Karren der GWS gespannt werden“, um die städtischen Flächen möglichst gewinnbringend an Investoren veräußern zu können. Ohne Rewe als Hauptmieter und die Gewähr, dass sich auf dem heutigen Rewe-Markt-Grundstück kein Konkurrenzunternehmen niederlassen darf, wird der Profit eines potenziellen Investors und damit der Verkaufserlös für die städtischen Flächen deutlich reduziert. Die öffentliche Planungshoheit der Gemeinde wird missbraucht, um privatwirtschaftliche Interessen der Stadt durchzusetzen.

Wir sehen sowohl die Beschlussvorlage Nr. 416 vom 19.05.2011 zur Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 21.06.2011 als auch die Begründung zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ als Irreführung der Ratsmitglieder an, denn es wird dort ein Bestandsschutz des Rewe-Grundstücks bei Zustimmung zur ersten Änderung des Bebauungsplans vorgegaukelt, obwohl dieser vermeintliche Bestandsschutz dadurch ausgehebelt wird, dass der Mieter des Rewe-

s. Ausführungen oben

Wie oben beschrieben kann durch die, in der Bebauungsplanänderung getroffene Festsetzung eines Mischgebietes, in dem u. a. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und Lebensmitteln (Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einschl. Aktionsartikel bis max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche) zulässig sind, bei einem möglichen Auszug des Rewe-Marktes die heutige Rewe-Immobilie auch durch einen anderen Lebensmittelanbieter nachgenutzt werden.

s. Ausführungen oben

Grundstücks auf Initiative der Stadt in das Nahversorgungszentrum abwandert und aufgrund dieses Faktums die Nachnutzung für das Grundstück meiner Mandantin im gleichen Umfang beschränkt wird, wie sie für die Flächen gilt, die bisher noch keinen Bestandschutz hatten.

4. Die zukünftige wirtschaftliche Nutzung des Rewe-Grundstücks wird zusätzlich noch dadurch vermindert, dass für die geplante Bahnunterführung eine Fläche von 900 m<sup>2</sup> des Rewe-Grundstücks benötigt wird. Dieser Flächenverlust kann nicht dadurch ausgeglichen werden, dass die südlich an das Rewe-Grundstück angrenzende städtische Fläche umgestaltet und dem Rewe-Grundstück zugeordnet wird, wie auf Seite 4 der Begründung, vorletzter Absatz, ausgeführt wird. Selbst wenn es zu einem entsprechenden Grundstückstausch käme, würden auf dem Rewe-Grundstück wenigstens 10 Stellplätze entfallen, die nach der Stellplatzverordnung der Stadt Werl aber erforderlich sind, um das Gebäude des Rewe-Grundstücks nutzen zu können.
5. Die Stadt übersieht, dass 2005 planungsrechtlich vorgesehen war, dass der Investor eine Folgenutzung für das jetzige Rewe-Grundstück herbeiführen sollte. Nur unter dieser Prämisse hatten die Träger der öffentlichen Belange ihren Planungen zum Nahversorgungszentrum zugestimmt. Heute ist ein möglicher Investor nicht mehr an die Nachnutzung des Rewe-Handelszentrums gebunden, da der Rat sowohl im Rahmen der 79. Änderung des Flächennutzungsplans, als auch des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ seitens der Verwaltung unzutreffend dahingehend informiert wurde, der Eigentümer habe überzogene Kaufpreisforderungen. Daher sei die Vorgabe, der potentielle Investor solle eine Folgenutzung für das Rewe-Grundstück meiner Mandantin herbeiführen, nicht einzuhalten gewesen.

Wie bereits in meinem Schreiben vom 26.09.2009 ausgeführt, trifft dies nicht zu. Dennoch wird diese Behauptung aufrechterhalten.

In der gemeinsamen Sitzung mit dem Steuerberater der Mandantin, dem Geschäftsführer der GWS, Ihnen und dem Unterzeichneten vom 18.04.2008 wurde das einzige bis dahin abgegebene Kaufpreisange-

Durch die im Bebauungsplan Nr. 102 (in Aufstellung) festgesetzte Bahnunterführung Langenwiedenweg und die damit verbundene neue Straßenführung wird eine Teilfläche (ca. 900 m<sup>2</sup>) des heutigen Rewe-Grundstücks benötigt. Unter Hinzunahme der südlich an das Rewe-Grundstück angrenzenden Flächen ist eine Kompensation möglich. Trotz einer geringfügigen Reduzierung der Stellplatzanzahl ist von einem ausreichenden Stellplatzangebot für einen Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auszugehen. Im Entwurf der Bebauungsplanänderung ist eine mögliche Anordnung der Stellplätze dargestellt.

Bisher konnte zwischen der Stadt / einem Investor kein Einvernehmen mit der Eigentümerin des Rewe-Grundstücks hinsichtlich des Kaufpreises erzielt werden.

bot mitgeteilt und es bestand Einigkeit unter den Anwesenden, dass das Angebot keinesfalls wertangemessen war.

Wäre der Rat tatsächlich über diesen Umstand informiert worden, hätte er einer Änderung des Inhalts, dass die Folgenutzung auf dem Rewe-Grundstück und die Entwicklung des Nahversorgungszentrums unabhängig voneinander gelöst werden sollen, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlich nicht zugestimmt.

Diese Trennung entspricht nicht den Vorgaben der Bezirksregierung Amsberg. In einem zwischen der Stadt und der Bezirksregierung am 06.10.2009 geführten Gespräch hatte die Bezirksregierung Arnberg deutlich gemacht, dass die Belange des Rewe-Grundstückseigentümers zu berücksichtigen seien. Damaliger Lösungsvorschlag war, die vorgesehene Gesamtverkaufsfläche für das geplante Nahversorgungszentrum auf 2 Standorte zu verteilen, nämlich auf das Nahversorgungszentrum und das jetzige Rewe-Grundstück. Die Verwaltung hat diese Planungsalternative völlig unbeachtet gelassen.

6. Unzutreffend ist die Behauptung, das Nahversorgungszentrum sei dringend erforderlich, weil durch den bestehenden Rewe-Markt und den etwa 800 m entfernt liegenden Aldi-Markt die Nahversorgung im nördlichen Bereich nicht sichergestellt werden könne. So wurde im Entwurf der Begründung zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl auf Seite 6 oben behauptet, der vorhandene Rewe-Markt sei nur eingeschränkt in der Lage, eine den Marktanforderungen gerecht werdende Erweiterung vorzunehmen (zum Beispiel eine Vergrößerung des Getränkemarkts).

Auch diese Information ist falsch. Es wäre durchaus eine Aufstockung des Gebäudes um eine weitere Etage auf Grund des seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 33 „Langenwiedenweg“ ebenso möglich, wie die Schaffung weiterer Verkaufsflächen bei Abriss des auf dem Rewe-Grundstück stehenden, nicht denkmalgeschützten Fachwerkhäuses.

7. Zielsetzung der 79. Änderung des Flächennutzungsplans soll die wohnortnahe Versorgung im nördlichen Stadtgebiet sein, um dem Leitge-

In einem Gespräch mit der Bezirksregierung am 06.10.2009 ging hervor, dass aus Sicht der Bezirksregierung ein Nahversorgungszentrum im Werler Norden sinnvoll ist und nicht gegen die Ziele der Raumordnung verstößt. Es wurde der Vorschlag eingebracht, die für das Nahversorgungszentrum vorgesehene Gesamtverkaufsfläche auf zwei Standorte (Nahversorgungszentrum und jetziges REWE-Grundstück) zu verteilen. Dieser Lösungsvorschlag wurde sowohl von potentiellen Investoren als auch von möglichen Betreibern des geplanten Nahversorgungszentrums abgelehnt. Außerdem wäre bei dieser Variante von zusätzlichen Verkehrsströmen auszugehen. Aus Sicht der Bezirksregierung wäre bei einer möglichen Umsiedlung des Rewe-Marktes in das geplante Nahversorgungszentrum die Ansiedlung eines Discounters auf dem Rewe-Grundstück vorstellbar. Zudem wäre es denkbar, den im Norden gelegenen Aldi auch in das geplante Nahversorgungszentrum umzusiedeln, um hier eine Kombination von Vollsortimenter und Discounter zu ermöglichen.

Eine Aufstockung des Rewe-Gebäudes um eine weitere Etage wäre zwar planungs-/baurechtlich möglich, aber ist anzunehmen, dass es sich um keine zukunftsfähige Lösung handeln würde. Die Schaffung von weiteren Verkaufsflächen an der Stelle des Fachwerkhäuses entspricht nicht den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 und im Bebauungsplan Nr. 102 (in Aufstellung), da hier eine Verkehrsfläche festgesetzt ist.

danken der „Stadt der kurzen Wege“ vor dem Hintergrund des demografischen Wandels Rechnung zu tragen.

Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 33 soll sein, den zentralen Versorgungsbereich im Hauptzentrum zu sichern.

Im nördlichen Stadtgebiet befinden sich der Rewe-Markt und der Aldi-Markt. Zwischen ihnen ist lediglich eine Strecke von noch nicht einmal 800 m zurückzulegen. Kein Bewohner muss mehr als 400 m zurücklegen, um eine wohnortnahe Lebensmittelversorgung zu erhalten.

Eine Abwanderung des Kundenstroms vom Innenstadtzentrum zum Rewe-Grundstück nach Umzug von Rewe in das NVZ bei Fortbestehen des Bestandsschutzes ist völlig unwahrscheinlich und durch nichts belegt. In der Vergangenheit hat es eine solche Abwanderung nicht gegeben.

Hingegen ist eine Kundenabwanderung aus dem Hauptzentrum zum neuen Nahversorgungszentrum mit dem beliebten Rewe-Markt sehr wahrscheinlich, da dieses deutlich verkehrsgünstiger zum Hauptzentrum liegt, als zum Beispiel das Rewe-Grundstück oder der Aldi-Markt. Gerade die geplante Bahnunterführung und Zuwegung „An der Bundesbahn“ wird zu einem erheblichen Kundenstrom aus dem Hauptzentrum in das NVZ führen, zumal sich dort mit geplanten 171 Stellplätzen eine weitaus bessere Parkplatzsituation ergeben wird.

8. Entsprechend der jetzigen Verkehrsplanung soll die Brandisstraße gesperrt werden. Da über diese Straße zukünftig kein Verkehr mehr in westliche Richtung abfließen kann, wird es zu einer vermehrten Belastung des Langenwiedenwegs kommen, die wiederum zu einem erheblichen Rückstau bis in das unmittelbar an der Nordseite des Rewe-Grundstücks beginnenden Wohngebietes und damit zu einer deutlichen Steigerung der Emissionsbelastung führen wird.

Das geplante Nahversorgungszentrum bietet einen zukunftsfähigen Alternativstandort, der die heute bei den Verbrauchern weit verbreitete Kombination von Einkäufen bei einem frischeorientierten Vollsortimenter und einem preisaggressiven Discounter ohne zusätzliche Einkaufsfahrten ermöglicht. Des Weiteren wird dem im Zentrenkonzept formulierten „Nahversorgungsschwerpunkt Nord“ Rechnung getragen.

Im Hinblick auf das geplante Nahversorgungszentrum liegt ein deutlicher Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel und Getränke), die lt. Strukturuntersuchung zum Einzelhandel (s. S. 71) nicht im Widerspruch zu der Zielsetzung, zentrenrelevante Sortimente im Wesentlichen auf die Innenstadt zu beschränken, um diese als mittelzentralen Versorgungsstandort zu sichern und zu stärken, stehen.

Durch einen Kreisverkehr, der der Bahnunterführung vorgelagert ist, wird der Langenwiedenweg mit der Hammerstraße verknüpft. Damit einher geht die Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg. Die Verkehrsbelastungen auf der Hammer Straße und auf dem Langenwiedenweg werden durch die Abbindung der Brandisstraße und durch die Realisierung des Nahversorgungszentrums zunehmen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 wurde auf Grundlage eines verkehrstechnischen Gutachtens (PVT, Essen, April 2009) eine Geräuschimmissionsuntersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe, Dortmund, Nov. 2010) erstellt. Gem. den Ergebnissen dieser Untersuchung sind im Bebauungsplan Nr. 102 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Das ist aber nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33.

9. Der Erhaltungszustand der planungsrelevanten Arten mag zwar gut sein, nachteilig wirkt sich die Maßnahme aber auf den „Gartenrotschwanz“ aus. Die Verwaltung geht davon aus, dass diese Art in den Gärten des größeren Umfeldes wesentlich bessere Lebensstätten finden wird. Das ist nicht nachvollziehbar. Wenn das schon heute nicht der Fall ist, obwohl die nördlich des Rewe-Grundstücks festgesetzte Kinderspielplatzfläche als solche nicht genutzt wurde und insofern als Brachfläche Schutzraum für den „Gartenrotschwanz“ liefern konnte, sein Erhaltungszustand aber eher als ungünstig bezeichnet werden muss, kann nicht unterstellt werden, dass bei Wohnbebauung dieser Fläche wesentlich bessere Lebensstätten entstehen. Die tatsächlich günstigen Lebensstätten für diese Vogelart - die ungenutzten Flächen im Bereich des Spielplatzes, des Bahnhofsvorplatzes und des neuen Nahversorgungszentrums werden durch die Wohnbebauung und das geplante NVZ beseitigt. Dies gilt umso mehr, als zukünftig ein deutlich gesteigertes Verkehrsaufkommen mit entsprechender Emissionsbelastung dazu führen wird, dass gerade diese Vogelart im Plangebiet keinen Rückzugsraum für die Erhaltung der Art mehr vorfinden wird.

10. Darüber hinaus wird die erstrebte Wohnbebauung nicht nur der Spielfläche, sondern auch die gewerbliche Ansiedlung des Nahversorgungszentrums zu einer deutlichen Versiegelung der Fläche führen, mit den bekannten Auswirkungen auf Fauna und Flora, sowie die erhebliche Belastung der Abwasserkanäle.

Abschließend ist festzustellen:

Wenn die Stadt ihre privatwirtschaftlichen Interessen mit den Mitteln der Bauleitplanung zu Lasten der betagten Mandantin einseitig unter Irreführung des Rates durchsetzen will, darf sich die Stadt nicht wundern, wenn meine Mandantin als Eigentümerin des für die neue Verkehrsanlage benötigten Grundstücks alle ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen Mittel ausschöpft, um ihre eigene Existenz zu sichern.

Für den Gartenrotschwanz als planungsrelevante Art mit einem ungünstigen Erhaltungszustand wird im Abgleich mit den Habitatvorgaben von keiner existentiellen Abhängigkeit in Bezug auf den Bereich der Bebauungsplanänderung ausgegangen. Die Flächen im Plangebiet sind größtenteils versiegelt und überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Die durch ein allgemeines Wohngebiet überplante Grünfläche (ca. 490 m<sup>2</sup>) nördlich des Rewe-Marktes wird aufgrund der unmittelbar angrenzenden Nutzungen (Mehrfamilienhaus, Kindergarten, Rewe-Markt) als Habitat für den Gartenrotschwanz als eher ungeeignet eingestuft. Davon abgesehen wird ein Vorkommen des Gartenrotschwanzes im Plangebiet für sehr unwahrscheinlich gehalten. Es ist davon auszugehen, dass für diese Vogelart im Umfeld, insbesondere in den Gärten, wesentlich bessere Lebensstätten bestehen. Beispielfhaft wird die süd-westlich an den Änderungsbereich angrenzende Gartenfläche mit Obstbaumbestand genannt.

Im weiteren Bauleitplanverfahren werden im Rahmen des Umweltberichtes die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.

Der Vorwurf der Irreführung wird zurückgewiesen, ansonsten werden die abschließenden Ausführungen zur Kenntnis genommen.

<b>eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung)</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>1) Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 53 (Immissionsschutz) Schreiben vom 03.09.2013 (Eingang per Email)</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde vereinbar sind. Gegen die Festsetzungen im Planentwurf bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2) PLEdoc GmbH Schreiben vom 03.09.2013 (Eingang per Email)</p> <p>Im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständigkeit und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)</li><li>- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen (ehemals E.ON Ruhrgas AG)</li><li>- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg</li><li>- GasLINE Telekommunikationsnetz ges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li><li>- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li><li>- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li><li>- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li><li>- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li></ul> <p>Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger</p>	<p>Der beigefügte Übersichtsplan wurde auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft. Es wurden keine Unstimmigkeiten festgestellt.</p> <p>Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber wurden bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen etc. gesondert eingeholt.</p>

**Wallfahrtsstadt Werl**

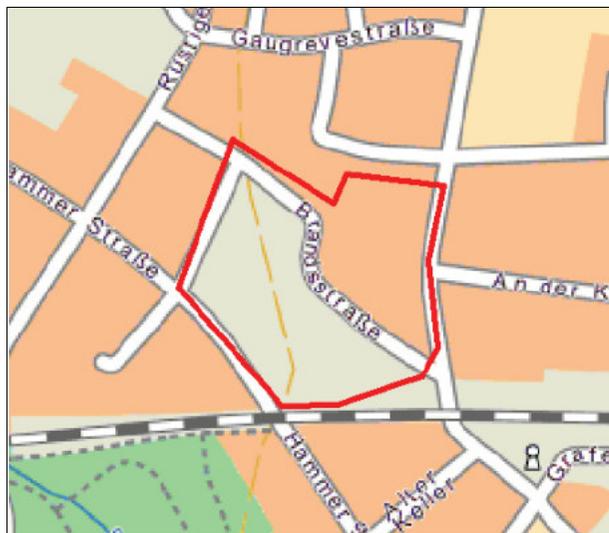
**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

**Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4 (1) BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (29.08.2013 - 04.10.2013)**

Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Übersichtsplan



Soweit Versorgungsunternehmen durch konkrete Bauvorhaben betroffen sind, werden sie im Zuge der Ausführungsplanung erneut beteiligt und dann über mögliche Änderungen informiert.

**3) LWL-Archäologie für Westfalen**  
Schreiben vom 03.09.2013 (Eingang per Email)

Gegen die Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken. Der südliche Planbereich ist durch die bestehenden Bauungen stark überprägt, weshalb eine dortige Erhaltung von Bodendenkmalsubstanz eher unwahrscheinlich ist. Dennoch kann die Entdeckung von bisher noch unbekannt archäologischen Fundstellen nicht vollständig ausgeschlossen werden, weshalb weiterhin der in der Begründung genannte Punkt Denkmalschutz „Grundsätzlich

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>können bei Bodeneingriffen...“ für das Plangebiet zu beachten ist.</p> <p>Gegen die Erweiterung des im nördlichen Plangebiet festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes in Richtung Westen (bisher als Kinderspielplatz festgesetzte Fläche) bestehen jedoch Bedenken. Es handelt sich hier um eine bisher noch unbebaute Grünfläche, die vermutlich noch nicht modern gestört ist. Nördlich dieses Planbereiches liegen einige steinzeitliche Fundstellen (4413,95; 4413,162; 4413,71) und im südlichen Bereich ebenfalls eine steinzeitliche Fundstelle sowie eine bandkeramische Siedlung (4413,86:01-11; 4413,175; vergl. Anlage 3 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33). Steinzeitliche und bandkeramische Fundstellen/Siedlungen weisen meist, das hat die Erfahrung gezeigt, große Ausdehnungen auf. Daher ist damit zu rechnen, dass in dem genannten Erweiterungsbereich weitere steinzeitliche/bandkeramische Bodendenkmalsubstanz bei Bodeneingriffen aufgedeckt wird. Zudem könnten hier aber auch, aufgrund der relativen Nähe zum Stadtkernbereich und zu den ehem. Salinen Neuwerk und Höppe, bisher noch unbekannte mittelalterliche oder neuzeitliche Fundstellen entdeckt werden.</p> <p>Daher bitten wir Sie, Bodeneingriffe im Bereich der geplanten Wohnbaufläche frühzeitig mit unserem Hause abzustimmen, um eine archäologische Begleitung - vor allem des Oberbodenabtrags - durch einen Mitarbeiter unseres Amtes sicherzustellen. Bitte beachten Sie, dass der Oberbodenabtrag, aufgrund der aktuellen personellen Situation unseres Hauses, mit einigem Vorlauf vor den eigentlichen Baumaßnahmen durchgeführt werden sollte, damit es nicht zu unnötigen Verzögerungen im Bauablauf und dadurch zu Mehrkosten kommt.</p> <p>Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Böschungsschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden.</p>	<p>In die Bebauungsplanänderung (Plan und Begründung) wird folgender Hinweis aufgenommen: <i>„Bodeneingriffe sind frühzeitig mit dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) abzustimmen, um eine archäologische Begleitung - vor allem des Oberbodenabtrags - durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Böschungsschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden.“</i></p> <p>Des Weiteren wird bei einem konkreten Bauvorhaben der Bauherr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen.</p>
<p>4) Unitymedia NRW GmbH Schreiben vom 05.09.2013 (Eingang per Email)</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabel-</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>netz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p>	
<p>5) Thyssengas Schreiben vom 04.09.2013</p> <p>Durch die o. g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6) Westnetz GmbH Schreiben vom 05.09.2013</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Zum o. g. Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich der geplanten Bahnunterführung betreiben wir Fernmeldeleitungen. Diese müssen evtl. bei der Erstellung der Unterführung umgelegt werden. Im Gebiet der Stadt Werl betreibt die RWE Deutschland AG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gas-Hochdruckanlagen,</li><li>- Strom-Hochspannungsverteilstromanlagen,</li><li>- Strom-Verteilnetzanlagen</li></ul> <p>Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilnetze Strom der Westnetz GmbH. Die Strom-Verteilnetzanlagen der Westnetz GmbH verlaufen dort mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet. Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilstromanlagen der Westnetz GmbH verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7) Gelsenwasser AG</p>	

<p>Schreiben vom 05.09.2013</p> <p>Für die Benachrichtigung über das o. g. Verfahren danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8) Evangelische Kirche von Westfalen, Baureferat Schreiben vom 17.09.2013</p> <p>Gegen die o. g. Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9) Bezirksregierung Arnsberg Schreiben vom 25.09.2013</p> <p>Belange der allgemeinen Landentwicklung/Agrarstruktur sind von dieser Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10) IHK Arnsberg Schreiben vom 27.09.2013 (Eingang per Email)</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir die Planung mit dem Ziel, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern, um die Attraktivität und die Versorgungsfunktion der Innenstadt als Hauptzentrum zu sichern und zu fördern.</p> <p>Insofern hatten wir bereits in der Vergangenheit im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (der u. a. die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen „Nahversorgungsschwerpunkt“ im Werler Norden zum Ziel hat) darauf hingewiesen, dass eine Überplanung des hier in Rede stehenden Plangebietes notwendig ist, um etwaige über den Bestandsschutz hinausgehende Einzelhandelsentwicklungen mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszu-schließen. Dieser Forderung wird mit der aktuellen Planung Rechnung getragen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11) Bezirksregierung Arnsberg, höhere Landschaftsbehörde Schreiben vom 24.09.2013</p> <p>Aus Sicht der höheren Landschaftsbehörde möchte ich folgende Hinweise</p>	

geben:

Der bestehende Regionalplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Von der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Landschaftsschutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler betroffen. Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, so sollen im Geltungsbereich nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Die Art der baulichen Nutzung verändert sich nicht. Eine festgesetzte öffentliche Gründlandfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und eine weitere Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern werden aufgegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens brauchen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden, da sie als vor dem planerischen Eingriff erfolgt oder zulässig gelten. Da Nutzungsänderungen von Flächen geplant sind, ist demnach eine Eingriffsbilanzierung erfolgt. Die Abwertung der Grünfläche entlang der Brandisstraße um eine Wertstufe ist methodisch nicht nachvollziehbar. Das Nicht-Umsetzen von Vorgaben kann nicht positiv im Rahmen der Eingriffsregelung angerechnet werden. Das sollte zukünftig beachtet werden. Der Korrekturfaktor um jeweils eine Wertstufe ist nicht nachvollziehbar, die überplanten Flächen sollten in der Eingriffsbilanzierung so bewertet werden, wie sie im Bebauungsplan festgelegt sind. Die Eingriffsbilanzierung muss daher überarbeitet werden.

Aus Sicht der höheren Landschaftsbehörde sind die getroffenen Vorgaben (Kompensation der Eingriffe und ggf. Pflanzgebote) eindeutig rechtsver-

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 am nördlichen Rand der Brandisstraße festgesetzte Grünfläche wird im Süden von der Brandisstraße und im Norden von dem Parkplatz des heutigen Rewe-Marktes begrenzt. Durch ihre Lage und den damit verbundenen Einschränkungen übernimmt diese Grünfläche kaum ökologische Funktionen. Vielmehr dient sie als 2 bis 3 m breiter Trennstreifen zwischen der Brandisstraße und dem Rewe-Parkplatz. Daher wird an der in der Eingriffsbilanzierung vorgenommenen Abwertung um eine Wertstufe festgehalten.

In Bezug auf den Wegfall einer Teilfläche der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Grünfläche im Bereich des Heilighäuschens (54,20 m<sup>2</sup>) wird der Anregung gefolgt. Die Eingriffsbilanzierung wurde dahingehend überarbeitet, dass für diese Teilfläche keine Abwertung vorgenommen wird, da sie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzt ist und bei Umsetzung im Zusammenhang mit den angrenzenden Grünflächen ökologische Funktionen übernehmen würde.

bindlich zu machen, um ihre Umsetzung zu gewährleisten. Laut Begründung soll das ermittelte Defizit an Biotopwertpunkten im Flächenpool Stadtwald ausgeglichen werden. Dazu soll ein entsprechender Ablösevertrag geschlossen werden.

Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Gem. § 44 BNatSchG wurde zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ vom Planungsbüro LökPlan erarbeitet wurde. Die zum Thema Artenschutz gemachten Aussagen sind nicht ganz nachvollziehbar. Für das Messtischblatt 4413 LANUV wird für den Gartenrotschwanz ein ungünstiger Entwicklungszustand mit absteigender Tendenz angegeben. In der beigefügten Anlage 1, die eine Auflistung der planungsrelevanten Arten für den Lebensraumtyp Acker, Weinberge zeigt, ist der Gartenrotschwanz nicht angegeben. Die Aussage, dass der Gartenrotschwanz in den Gärten des größeren Umfeldes wesentlich bessere Lebensstätten findet, ist näher zu verifizieren. Der Gartenrotschwanz ist eine typische Vogelart der reich strukturierten Dorflandschaften, dessen Lebensraum durch das geplante Vorhaben um 445,50 m<sup>2</sup> versiegelt und somit entwertet wird.

Da ich davon ausgehe, dass die durchgestrichenen Vogelarten nicht nachgewiesen wurden, fehlen Aussagen zu einer wesentlichen planungsrelevanten Vogelart - dem Rotmilan, der sich in einem schlechten Erhaltungszustand befindet. Für das Messtischblatt ist der Rotmilan als Brutvogel angegeben. Der Rotmilan ist eine seltene und gefährdete Art. Etwa 60 % des Gesamtbestandes von Rotmilan lebt als Brutvogel in Deutschland. Diese Art zu erhalten, ist folglich von weltweitem Interesse und nicht nur landesweit oder auf nationaler oder europäischer Ebene von Bedeutung. In der Begründung wird nicht auf den Rotmilan eingegangen. Da der Rotmilan eine Brutvogel der offenen, reich gegliederten Landschaft mit Feldgehölzen und Wäldern ist, geh ich davon aus, dass keine arten-

Die Anlage 1 der Begründung (Auflistung planungsrelevanter Arten) wurde aktualisiert. Anstelle des Lebensraumtyps: Äcker, Weinberge wurde der Lebensraumtyp: Gärten, Parkanl., Siedlungsbrachen zugrunde gelegt. Unter dieser Vorgabe ist in der Auflistung planungsrelevanter Arten auch der Gartenrotschwanz angegeben. Sein Erhaltungszustand ist als ungünstig eingestuft. Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) wird auf Seite 16 die Aussage getroffen, dass ein Vorkommen des Gartenrotschwanzes im Plangebiet für sehr unwahrscheinlich gehalten und davon ausgegangen wird, dass für diese Vogelart im Umfeld, insbesondere in den Gärten, wesentlich bessere Lebensstätten bestehen. Beispielhaft wird die süd-westlich an den Änderungsbereich angrenzende Gartenfläche mit Obstbaumbestand genannt.

Für das Messtischblatt 4413 ist der Rotmilan als „wahrscheinlich brütend“ angegeben (FT-4413-0002). Der Fundort befindet sich in einem Abstand von ca. 600 m süd-östlich des Plangebietes. Hierzu wird im artenschutzrechtlichen Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ auf Seite 7 die Aussage getroffen, dass ein Brutvorkommen des Rotmilans hier im Innenstadtbereich von Werl definitiv ausgeschlossen werden kann. Diese Einschätzung wurde in die Begründung aufgenommen (s. Teil II Umweltbericht, S. 16).

<p>schutzrechtliche Betroffenheit erkennbar ist, da das Vorhaben im Bebau-ten Bereich stattfindet.</p> <p>Vorstehende Stellungnahme ergeht nur aus landschaftspflegerischer Sicht und beinhaltet keine Zustimmung/Genehmigung auf der Grundlage des Baugesetzbuches und/oder des Landesplanungsgesetzes.</p>	
<p>12) LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen Schreiben vom 26.09.2013</p> <p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 bestehen nach derzeit-igem Kenntnisstand keine Bedenken aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege.</p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft steht ein Heiligenhäuschen auf der Ver-kehrsinsel. Es steht seit dem 07.07.1983 unter Denkmalschutz. Das Heili-genhäuschen ist das älteste und größte in der Stadt Werl.</p> <p>Auf S. 7 der Begründung zum Bebauungsplan wird formuliert, dass bei der Umsetzung der Planung das Denkmal an seinem Standort erhalten werden kann. Hier sollte es nicht nur um die Erhaltung am Standort ge-hen. Im Zusammenhang mit der Gesamtverkehrsplanung sollte das Denkmal in eine große Grünfläche integriert sein und dort von Bäumen flankiert werden. Die vorhandenen Schilder sollten einen anderen Stand-ort bekommen Sie belasten das heutige Ansichtsbild des Denkmals.</p> <p>Auch wenn in der Zukunft das Denkmal weiter vom Straßenverkehr „um-flutet“ sein wird, könnte durch Veränderungen in der Gesamtplanung das Erscheinungsbild wesentlich verbessert werden.</p>	<p>Das in der Stellungnahme beschriebene Heiligenhäuschen befindet sich zwar in unmittelbarer Nachbarschaft, ist aber nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33.</p> <p>Bei dem in der Begründung auf S. 7 beschriebenen Denkmal handelt es sich um das an der Brandisstraße im hinteren Bereich des heuti-gen Rewe-Marktes gelegenen Heiligenhäuschens.</p> <p>Die Anregungen zum Heiligenhäuschen im Bereich Brandisstraße / Langenwiedenweg werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofs-umfeld“ behandelt.</p>
<p>13) Kreis Soest Schreiben vom 27.09.2013</p> <p>Die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abtei-lungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Lan-genwiedenweg“ bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Be-denken. Der Immissionsschutz wurde in der Planung ausreichend berück-</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>sichtigt. Auf die Ausführungen der Stadt Werl in der Begründung zur 1. Änderung (hier: Ziffer 6.2 - Seite 7) wird an dieser Stelle hingewiesen. Diese Anregungen sind zu beachten.</p> <p>Aus landschaftspflegerischer Sicht ergeben sich zur o. g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise werden gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Schutzgebiete sind nicht betroffen.</li><li>- Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Werl.</li><li>- Die in der Begründung vorgenommene Eingriffsbewertung für den Naturhaushalt ist akzeptiert.</li><li>- Als Vermeidungsmaßnahme sollte der Erhalt vorhandener Gehölzbestände festgesetzt werden.</li><li>- <u>Artenschutz</u>: Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Es ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.</li></ul> <p>Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde - Planungsaufsicht.</p>	<p>Erhaltenswerter Gehölzbestand ist im Entwurf der Bebauungsplanänderung festgesetzt (Erhalt der Bäume am südlichen Rand der Brandisstraße sowie beim Heiligenhäuschen).</p> <p>Im Plan und in der Begründung zur Bebauungsplanänderung wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.</p>
<p>14) Lippeverband Schreiben vom 30.09.2013</p> <p>Gegen die o. g. Bebauungsplanänderung bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

## Wallfahrtsstadt Werl

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

## Abwägung der Anregungen der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB v. 20.07.2015 - 28.08.2015)

eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p>1. Einwender 1, vertreten durch Rechtsanwalt und Steuerberater Schreiben vom 22.09.2015, eingegangen am 25.09.2015</p> <p>ich komme auf Ihre Schreiben vom 16.07. und 27.08.2015, insbesondere aber das zwischenzeitlich mit Ihrer sehr geehrten Frau Reinck geführte Telefonat zurück.</p> <p>Bereits mit meinem Schreiben vom 22.11.2013 hatte ich umfassend zu der mir überlassenen Begründung zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ von August 2013 Stellung genommen. Dieser Vortrag bleibt aufrecht erhalten. Wir können auch nicht erkennen, dass sich der Rat der Stadt mittlerweile mit den dortigen Argumenten auseinandergesetzt hätte.</p> <p>Nach wie vor wird insbesondere angegriffen, was im damaligen Schreiben unter II 1 ff insbesondere III schon geltend gemacht wurde. Selbstverständlich bleiben auch die übrigen Einwendungen aus dem damaligen Schreiben in vollem Umfang aufrechterhalten.</p> <p>Auf Seite 16 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ vom 02.06.2015 heißt es wortgleich zu den Ausführungen zum Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ - ebenfalls auf Seite 16 - :</p> <p>„... Sollte bei einer möglichen Umsiedlung des REWE-<u>Marktes</u> in das geplante Nahversorgungszentrum eine Folgenutzung auf dem jetzigen REWE-<u>Grundstück</u> angesiedelt werden, die nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist, ist steuernd einzugreifen. Ein vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 21.06.2011 gefasster Beschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 für den Bereich des heutigen REWE-Standortes, der die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs zum Ziel hat, bildet die Grundlage dafür.</p> <p>Insofern missachtete schon der damalige Entwurf und auch die heutige Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ den Be-</p>	<p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ wird vorrangig das Ziel verfolgt, Einzelhandelsnutzun-</p>

schluss Nr. 416 zur öffentlichen Planungs-, Bau- und Umweltausschuss-Sitzung vom 21.06.2011. Dort wurde ausdrücklich ausgeführt, dass im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt sei, in dem unter anderem Einzelhandelsbetriebe zulässig seien, die Einzelhandelsnutzung sei nicht eingeschränkt. Im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 solle festgesetzt werden, dass im Geltungsbereich nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Dort ist aber auch ausdrücklich ausgeführt, dass zum Schutz des bestehenden REWE Marktes in diesem Teilbereich ausnahmsweise Lebensmittel zulässig sein sollen.“ Mit dieser Maßgabe wurde damals der Beschluss gefasst, auf welchen sich die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ stützt. Dass dieser Schutz entfallen soll, wenn eine Folgenutzung auf dem jetzigen REWE Grundstück angesiedelt wird, ist der Beschlussvorlage nicht zu entnehmen. Dem Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche und nicht öffentliche Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltaueschusses vom 21.06.2011 ist zu entnehmen, dass es keine Abänderungen zur damaligen Beschlussvorlage gegeben hat.

Im Nachgang zu meinem Schreiben vom 22.11.2013, welches Ihrem Hause unter dem 25.11.2013 zugestellt worden war, gab es am 10.12.2013 ein Telefonat mit Ihrer sehr geehrten Frau Reinck, die darum gebeten hatte, das Schreiben vom 22.11.2013 auch als PDF Datei zu überlassen.

Ihrer Mitarbeiterin hatte ich schon deutlich gemacht, dass meine Mandantschaft äußerst verärgert darüber ist, dass in dem Moment, wo der REWE-Markt in das Nahversorgungszentrum umzieht der Bestandschutz aufgrund des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführungsweg Langenwiedenweg“ aufgehoben werden soll. Ihre Mitarbeiterin meinte, eine solche Absicht bestehe nicht.

Ich verwies damals auch noch auf den Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“, dort insbesondere Seite 16 ff. und auf den Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Unter-

gen zu steuern, um den zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Innenstadt) zu erhalten und zu entwickeln.

Im seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 sind in den festgesetzten Mischgebieten Einzelbetriebe zulässig. Mit seiner 1. Änderungen werden die Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt. Durch die Einschränkung hinsichtlich der zulässigen Sortimente soll sichergestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich, ausgehen. Dennoch soll der bestehende Rewe-Markt in seinem Bestand geschützt und auch zukünftig die Möglichkeit gegeben werden, auf dem heutigen „Rewe-Grundstück“ einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Vor diesem Hintergrund sind für den Bereich des „Rewe-Grundstücks“ (MI 2) Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO

- mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment und
- mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln) und einem ergänzenden, branchenüblichen Randsortiment, welches nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente umfasst, jedoch nur maximal 5 % der Verkaufsfläche einnehmen darf

zulässig.

Wie oben beschriebenen ist auch bei einem möglichen Standortwechsel des Rewe-Marktes die Möglichkeit gegeben, auf dem heutigen „Rewe-Grundstück“ einen Lebensmittelmarkt zu errichten.

führung Langenwiedenweg“, dort Seite 4 ff. Wir hatten dann auch kurz die Position II 3, b meines Schreibens vom 22.11.2013 erörtert. Frau Reinck meinte damals, dass die Stadt Werl nicht zwischen dem REWE-Markt und dem REWE-Grundstück unterscheide, der Bestandschutz gelte natürlich nicht nur für den REWE-Markt, sondern für das bebaute Grundstück, auf dem sich der REWE-Markt befände. Selbst wenn der REWE-Markt in das Nahversorgungszentrum umsiedle, gelte der Bestandschutz, sodass auch eine unveränderte Folgenutzungsmöglichkeit bestehe.

Da wir jetzt feststellen müssen, dass auch in den oben im Betreff genannten Unterlagen erneut nicht dargestellt wird, dass dem REWE-grundstück und nicht lediglich dem REWE-Markt Bestandschutz eingeräumt wird, sondern vielmehr unter Missachtung des am 21.06.2011 gefassten Beschlusses zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wohl eine Folgenutzung im gleichen Umfang ausgeschlossen werden soll, halten wir unseren schon mit Schreiben vom 22.11.2013 erhobenen Widerspruch gegen die beabsichtigten Änderungen aufrecht.

Als am 17.07.2015 die Begründung zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ hier einging und dort erneut lediglich vom Schutz des bestehenden REWE-Marktes - und nicht des REWE-Grundstücks - gesprochen wurde, gab es am 26.09.2015 ein weiteres Telefonat mit Frau Reinck, unter anderem auch, weil aufgefallen war, dass die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ der Stadt Werl nicht vorlag, welche Frau Reinck dann später überlies. Wie befürchtet, wurde dort erneut geltend gemacht, dass für eine Folgenutzung auf dem REWE-Grundstück - die Stadt unterscheidet also doch eindeutig zwischen dem REWE-Markt und dem REWE-Grundstück - deutlich beschränkt werden soll.

Die dortige Formulierung „sollte bei einer möglichen Umsiedlung des REWE-Marktes in das geplante Nahversorgungszentrum eine Folgenutzung auf dem jetzigen REWE-Grundstück angesiedelt werden, die nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ist, sei steuernd einzugreifen, zeigt eindeutig, dass die

Wie oben beschriebenen ist auch bei einem möglichen Standortwechsel des Rewe-Marktes die Möglichkeit gegeben, auf dem heutigen „Rewe-Grundstück“ einen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Stadt Werl - hat sie erst einmal ihre privatwirtschaftlichen Interessen an der Veräußerung der Grundstücke, auf denen das Nahversorgungszentrum errichtet werden soll, wahr genommen, sie sich an die Vorgabe des Beschlusses vom 21.06.2011 nicht mehr halten will.

In dem Telefonat vom 26.08.2015 hatte ich Frau Reinck insofern auch noch einmal gefragt, wie es denn nun mit dem Bestandsschutz für das REWE-Grundstück aussehe - zu diesem Zeitpunkt lag die Begründung zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht vor-

Erneut erklärte Frau Reinck, dass sich der Bestandsschutz natürlich auf das REWE-Grundstück und nicht lediglich den Markt beziehe. Das ergäbe sich doch auch aus den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 33 (1. Änderung, Stand 02.06.2015). Dem der Begründung beigefügten Plan sei doch zu entnehmen, dass das Grundstück der Frau Ernst als Mi I - Grundstück ausgewiesen sei und insofern auch zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment und einem zentrenrelevanten Randsortiment bis zu fünf Prozent der Gesamtverkaufsfläche entsprechend der dort auch aufgeführten Tabelle zulässig sei.

Wir fordern die Stadt Werl hiermit auf, nunmehr schriftlich bis spätestens zum 06.10.2015 verbindlich zu erklären, dass auch im Fall des Auszuges des REWE-Marktes die Nachnutzungsmöglichkeit des Grundstücks unverändert bestehen bleibt und sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan Nr. 102 die Vorgabe des Beschlusses zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 vom 21.06.2011 auf welche sich der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ der Stadt Werl stützen, dahin geändert werden, dass zum Schutz des REWE-Grundstückes und nicht lediglich des REWE-Markts auch zukünftig Einzelhandelsnutzungen auf diesem Grundstück nicht eingeschränkt sind.

Es geht nicht an, dass die Stadt sich über die Entscheidungen des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses und ihrer demokratisch gewählten Vertreter hinwegsetzt.

Wir rufen nochmal in Erinnerung, dass in einem zwischen der Stadt und der Bezirksregierung am 06.10.2009 geführten Gespräch die Bezirksre-

siehe oben

Mit Schreiben vom 02.10.2015 ist die Stadt Werl der Aufforderung insofern nachgekommen, dass sie bestätigt hat, dass bei einem möglichen Standortwechsel des Rewe-Marktes auf dem heutigen „Rewe-Grundstück“ eine gleichartige Nachnutzung durch einen anderen Lebensmittelanbieter möglich ist.

Eine Erklärung, dass Einzelhandelsnutzungen auf dem „Rewe-Grundstück“ zukünftig nicht eingeschränkt sind, wurde nicht abgegeben, da das nicht den oben beschriebenen Planungszielen entspricht. Wie in der Sachdarstellung der Beschlussvorlage Nr. 416 zum Beschlusses vom 21.06.2011 dargelegt, wird mit der 1. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 33 das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern. Unter der Zielsetzung, den zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Innenstadt) zu erhalten und zu entwickeln, wurde in der Beschlussvorlage darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der o. g. Bebauungsplanänderung nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und zum Schutz

gierung Arnsberg deutlich gemacht hatte, dass die Belange des REWE-Grundstückseigentümers zu berücksichtigen sein. Damaliger Lösungsvorschlag war, die vorgesehene Gesamtverkaufsfläche für das geplante Nahversorgungszentrum auf zwei Standorte zu verteilen, nämlich auf das Nahversorgungszentrum und das jetzige REWE-Grundstück. Die Verwaltung hat diese Planungsalternative bis heute völlig unbeachtet gelassen, auch die damalige Vorgabe des Rates aus 2005, dass der Investor eine Folgenutzung für das jetzige REWE-Grundstück herbeiführen sollte, und nur unter dieser Prämisse die Träger der öffentlichen Belange den Planungen zum Nahversorgungszentrum zugestimmt hatten, wurde missachtet. Heute ist der mögliche Investor nicht mehr an die Nachnutzung des REWE-Grundstücks gebunden, da der Rat sowohl im Rahmen der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bahnhofsumfeld“ seitens der Verwaltung unzutreffend dahingehen informiert wurde, der Eigentümer habe überzogenen Kaufpreisforderungen, daher sei die Vorgabe, der potentielle Investor solle eine Folgenutzung für das REWE-Grundstück herbeiführen nicht einzuhalten gewesen. Wir hatten bereits mit Schreiben vom 26.09.2009 darauf hingewiesen, dass diese Behauptung nicht zutrifft, dennoch wird sie aber seitens der Stadt aufrechterhalten. Insofern verweise ich auch noch einmal auf Ziffer 5 meines Schreibens vom 22.11.2013.

Der Investor, der mit der Stadt in ständigem Austausch steht, wünscht einen zeitnahen Vertragsschluss über das Grundstück der Mandantin. Die Wirksamkeit des geplanten Vertrages steht unter der Bedingung der Wirksamkeit eines mit der Stadt zu schließenden Vertrages.

des bestehenden „Rewe-Marktes“ in diesem Teilbereich ausnahmsweise Lebensmittel zugelassen werden sollen. Den in der Beschlussvorlage Nr. 416 dargelegten Zielen entsprechend sind in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ Einzelhandelsbetriebe mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente zulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich, ausgehen. Dennoch soll der bestehende Rewe-Markt in seinem Bestand geschützt und auch zukünftig die Möglichkeit gegeben werden, auf dem heutigen „Rewe-Grundstück“ einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Vor diesem Hintergrund sind für den Bereich des „Rewe-Grundstücks“ (MI 2) Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO

- mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment und
- mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln) und einem ergänzenden, branchenüblichen Randsortiment, welches nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente umfasst, jedoch nur maximal 5 % der Verkaufsfläche einnehmen darf

zulässig.

Des Weiteren bleibt die überbaubare Fläche unverändert bestehen. Die Baugrenzen verlaufen an den Gebäudekanten des bestehenden Rewe-Marktes. Gebäude, ggfls. auch die Errichtung von Neubauten, sind innerhalb dieses Baufeldes zulässig.

In den vergangenen Jahren wurden Verhandlungen mit einem potenziellen Investor für das beabsichtigte Nahversorgungszentrum geführt. Bestandteil der Verhandlungen war der notwendige Grunderwerb einer Teilfläche des „Rewe-Grundstückes“ für die Anbindung des Langenwiedenweges an die geplante Bahnunterführung. Außerdem sollte eine einvernehmliche Lösung für den bestehenden Rewe-Standort am

<p>Solange die Frage der Nachnutzungsmöglichkeit nicht geregelt ist, ist das für den zeitnahen Abschluss des Grundstückskaufvertrages mit dem Investor äußerst kontraproduktiv.</p> <p>Sollte Ihr Haus die geforderte Erklärung innerhalb der Frist nicht abgeben, Sie aber dennoch an einer konstruktiven Zusammenarbeit interessiert sein, sollten wir zeitnah einen Besprechungstermin vereinbaren.</p>	<p>Langenwiedenweg gefunden werden. Die gemeinsamen Verhandlungen der GWS und der Stadt Werl mit dem potenziellen Investor für das Nahversorgungszentrum konnten noch nicht abgeschlossen werden, da bislang die angestrebte Einigung zwischen dem Investor und dem Eigentümer des „REWE-Grundstückes“ noch nicht erfolgt ist.</p> <p>Die Nach- bzw. Nutzungsmöglichkeit des „Rewe-Grundstückes“ ist durch die entsprechenden Festsetzungen, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 getroffen wurden, geregelt.</p>
<p>2. öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Juchheim und Siedhoff Schreiben vom 28.08.2015, eingegangen am 28.08.2015</p> <p>Bei der Durchsicht der Unterlagen ist mir folgendes aufgefallen: Die Flurstücksbezeichnung der überplanten Kindertagesstätte ist verdeckt.</p>	<p>Im Planentwurf wird eine entsprechende Korrektur vorgenommen.</p>

eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p>1. IHK Arnsberg Schreiben vom 28.08.2015, per Email eingegangen am 28.08.2015</p> <p>Zu der o. g. Planung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 27.09.2013.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Handwerkskammer Dortmund Schreiben vom 28.08.2015, per Email eingegangen am 28.08.2015</p> <p>Zu den beabsichtigten Planungen bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Lippeverband Schreiben vom 21.08.2015, eingegangen am 26.08.2015</p> <p>Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. Kreis Soest Schreiben vom 20.08.2015, eingegangen am 31.08.2015</p> <p>Die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken. Besondere Nebenbestimmungen werden nicht vorgeschlagen.</p> <p>Auf das Kapitel Nr. 6. 2 „Immissionsschutz“ (Seite 8) aus der Begrün-</p>	

dung (Juni 2015) zur v. g. Änderung wird an dieser Stelle besonders hingewiesen. Hier sind die Anmerkungen bezüglich der Bauvorhaben in der Nähe des vorhandenen REWE-Marktes sowie die Situation in Bezug auf die Kita am Langenwiedenweg zu beachten!

Bauträger sind bei konkreten Bauvorhaben darauf hinzuweisen!

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o. g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise werden gegeben:

Mit der vorgelegten Planung entfällt eine festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern und ein festgesetzter Kinderspielplatz.

#### Eingriffsregelung/Vermeidungsmaßnahmen

Der erhaltenswerte Gehölzbestand, d. h. die Bäume, sind im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzt und während der Baumaßnahme zu sichern und zu schützen. 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.

#### Bewertung

Die vorgenommene Eingriffsbewertung ergibt die Notwendigkeit einer Kompensation von 2.126, die im Ausgleichsflächenpool (Stadtwald) der Stadt Werl erfolgen soll.

#### Artenschutz

Aussagen zum Artenschutz fehlen bislang. Der gesetzliche Artenschutz hat durch die Kleine Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes im Dezember 2007 ein stärkeres Gewicht erlangt. So müssen die Artenschutzbelange nunmehr bei allen Planungs- und Zulassungsverfahren berücksichtigt werden. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Baugenehmigung aufgenommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Aussagen zum Artenschutz wurden in der Begründung getroffen.

<p>Dem Ergebnis der Artenschutzprüfung, dass aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes sowie der vorhandenen Nutzungen und der an den Änderungsbereich angrenzenden Straßenzüge nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden, kann gefolgt werden.</p> <p>Die Maßnahme, dass Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen, ist im Bebauungsplan aufzunehmen. Damit ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.</p> <p>Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet Sie jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Dieser Hinweis ist in den Planentwurf und in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Dieser Hinweis ist in den Planentwurf und in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>5. Gelsenwasser Schreiben vom 03.08.2015, eingegangen am 06.08.2015</p> <p>Anregungen zum o. g. Vorhaben haben wir nicht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>6. Evangelische Kirche von Westfalen, Baureferat Schreiben vom 27.07.2015, eingegangen am 28.07.2015</p> <p>Gegen die o. g. Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7. Bezirksregierung Arnsberg Schreiben vom 24.07.2015, eingegangen am 27.07.2015</p> <p>Belange der allgemeinen Landeskultur / Agrarstruktur sind von der Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 22.07.2015, eingegangen am 27.07.2015</p> <p>Da von der o. a. Planung keine Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Landschaftsschutzgebiete betroffen sind, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Vorbehalte.</p> <p><u>Artenschutz</u> Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist laut Artenschutzprüfung im Umweltgutachten (Seite 15) nachvollziehbar sichergestellt, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.</p> <p><u>Eingriffsregelung</u> Hinweis: Die vorgenommene Eingriffsbilanzierung für den Naturhaushalt kommt nachvollziehbar zu einem Flächenverlust von 2.126, der über Kompensation im Ausgleichsflächenpool (Stadtwald) der Stadt Werl ausgeglichen werden soll. Wir regen an, Maßnahmen (z. B. Anlage einer Schwarzbrache) im Rahmen des Vogelschutz-Maßnahmenplanes (VMP) durchzuführen.</p>	<p>Der Maßnahme wird nicht gefolgt. Die Kompensation erfolgt über Einzahlung in den Ausgleichsflächenpool (Stadtwald) der Stadt Werl.</p>

<p>9. Westnetz Schreiben vom 28.07.2015, eingegangen am 29.07.2015</p> <p>Durch die o. g. Maßnahmen werden keine Erdgashochdruckleitungen der RWE Deutschland AG / Westnetz GmbH betroffen. Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10. Stadtwerke Werl GmbH Schreiben vom 10.08.2015, eingegangen am 12.08.2015</p> <p>In dem o. g. Bebauungsplan befinden sich, wie in der mitgesendeten Planauskunft dargestellt Mittelspannungskabel (rot), Niederspannungskabel (lila), Beleuchtungskabel (grün), Gasleitungen (gelb) und Wasserleitungen (blau) der Stadtwerke Werl GmbH die im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt werden müssen. Aufgrund der hohen Anzahl der betroffenen Gewerke benötigen wir aus planungstechnischen Gründen eine Vorlaufzeit von mindestens einem Jahr. Somit bitten wir um eine frühzeitige Mitteilung von konkretisierten Bauvorhaben.</p>	<p>Die Stadtwerke Werk GmbH wird in weitere Planungen eingebunden und damit frühzeitig über konkretisierte Bauvorhaben informiert.</p>

**Wallfahrtsstadt Werl****1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“****Abwägung der Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB****im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a BauGB (24.11.2015 - 23.12.2015)**

Seite 1 von 15

<b>eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (erneute öffentliche Auslegung)</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>1. Einwender 1 Schreiben vom 06.01.2016, eingegangen am 08.01.2016</p> <p>Der Beschluss über die Abwägung aller im Bauleitplanverfahren betreffend den Bereich der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bahnhofsumfeld) eingegangenen Stellungnahmen vom 26.11.2015 zeigt - soweit meine Mandantin betroffen ist -, dass durch die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundlage geschaffen werden soll, den meiner Mandantin zustehenden Bestandsschutz für das Rewe-Grundstück auszuhöhlen. Dies bestätigt sich dann auch in den Begründungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 (Bahnhofsumfeld).</p> <p>1. In der Abwägung zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf S. 17 zwar ausgeführt, dass bei einem möglichen Auszug des Rewe-Marktes auf dem Grundstück eine gleichartige Nutzung möglich sein soll. Gleichzeitig wird aber auch deutlich gemacht, dass die von meiner Mandantin begehrte Erklärung, dass zukünftig Einzelhandelsnutzungen auf dem Rewe-Grundstück nicht eingeschränkt sind, nicht abgegeben wird. Dies entspreche nicht den Planungszielen.</p> <p>Im zurzeit noch gültigen Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ ist die Einzelhandelsnutzung auf dem „Rewe-Grundstück“ in keinerlei Hinsicht eingeschränkt. Die jetzigen Beschränkungen auf nicht zentrenrelevante Sortimente und ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment mit dem Schwerpunkt Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln) und ein ergänzendes, branchenübliches Randsortiment, welches nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente umfasst, jedoch nur maximal 5 % der Verkaufsfläche einnehmen darf, entspricht entgegen den dortigen Ausführungen nicht den Planungszielen.</p>	<p>Die 79. Flächennutzungsplanänderung bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“. Beide Bauleitplanverfahren werden parallel geführt.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Ziel der Bauleitpläne ist die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes durch verkehrliche Maßnahmen und die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums. Zudem sollen unter Berücksichtigung des zentralen Versorgungsbereichs Einzelhandelsnutzungen gesteuert werden, jedoch unter Beachtung von bestehenden Einzelhandelsstandorten.</p> <p>In Bezug auf das Rewe-Grundstück wurden die Festsetzungen so gewählt, dass der Rewe-Markt weiter bestehen oder sich hier ein anderer Lebensmittelanbieter ansiedeln kann. Es wurden Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente vorgenommen (zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortiment mit max. 5 % der Verkaufsfläche zulässig), da bei Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.</p> <p>Gegenüber den Nutzungsmöglichkeiten auf Grundlage des seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ ergeben sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 die oben beschriebenen Einschränkungen. Die Festsetzungen wurden jedoch so getroffen, dass die tatsächliche Nutzung des Grundstückes (Lebensmittelanbieter) weiterhin möglich ist.</p> <p>Den Planungszielen wird damit entsprochen.</p>

2. In der Sachdarstellung der Beschlussvorlage Nr. 416 zum Beschluss vom 21.06.2011 ist dargelegt, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 das Ziel verfolgt wird, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern. Unter der Zielsetzung, den zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Innenstadt) zu erhalten und zu entwickeln, sollten im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und zum Schutz des bestehenden Rewe-Marktes in diesem Teilbereich ausnahmsweise Lebensmittel zugelassen werden.

Dort ist aber ausdrücklich geregelt, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesteuert werden soll und im Rahmen dieser Ansiedlung die o. g. Beschränkungen zugunsten des zentralen Versorgungsbereichs auferlegt werden sollten.

Von einer Beeinträchtigung des Bestandsschutzes von bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben ist dort nicht die Rede. Der dort ausdrücklich erwähnte Schutz des Rewe-Marktes spricht gegen die jetzt in den genannten Plänen vorgesehenen Beschränkungen für das Rewe-Grundstück.

3. Die Beschränkung macht auch keinen Sinn, denn der Rewe-Markt besteht dort schon seit fast 30 Jahren und kann mit seinen bisherigen Sortimenten, zu denen eben auch in einem erheblichen Umfang zentrenrelevante gehören, nicht zu einer zukünftigen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs (Hauptzentrum Innenstadt) führen. Wenn die zentrenrelevanten und ergänzenden branchenüblichen Randsortimente im bestehenden Rewe-Markt eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs in der Vergangenheit ausgemacht haben sollten, ist dies auch für die Zukunft hinzunehmen.

Nach den in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 getroffenen Festsetzungen ist die Möglichkeit gegeben, das heutige „Rewe-Grundstück“ durch einen Lebensmittelanbieter zu nutzen. Demzufolge ist die bisherige Nutzung des „Rewe-Grundstückes“ auch weiterhin möglich.

Es wurden in Bezug auf die Einzelhandelsnutzungen Einschränkungen vorgenommen, um zu vermeiden, dass sich auf dem heutigen „Rewe-Grundstück“ in Zukunft Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die sich auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches negativ auswirken würden, wie z. B. ein Drogeriemarkt.

In Bezug auf den bestehenden Rewe-Markt wird nicht von negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgegangen, da die zentrenrelevanten Sortimente ein deutlich untergeordnetes Randsortiment sind.

Durch eine Begehung des Rewe-Marktes am 02.02.2016 wurde festgestellt, dass das zentrenrelevante Randsortiment < 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einnimmt. Das entspricht in etwa einem Anteil von 5 % an der Verkaufsfläche, die entsprechend der Baugenehmigung 1.260 m<sup>2</sup> beträgt.

Planungsrechtlich liegt das „Rewe-Grundstück“ zwar in einem im seit

4. Es ist nicht Aufgabe eines Flächennutzungs- und erst recht nicht Aufgabe von Bebauungsplänen bestehenden Bestandsschutz - zumal entgegen der eigenen Zielsetzung der Gemeinde (s. Beschluss vom 22.06.2001) - einzuschränken.

Das wird besonders an der Vorschrift des § 14 Abs. 3 BauGB deutlich. Sobald das Verfahren zur Verabschiedung eines Bebauungsplanes läuft, kann die Gemeinde nach dieser Vorschrift beschließen, dass während des Verfahrens in dem betreffenden Bereich keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden dürfen. Vorhaben, die bereits vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden waren, genießen aber den Bestandsschutz des § 14 Abs. 3 BauGB. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Vorschrift analog im Wege des „Erst-recht-Schlusses“ auch auf den Bebauungsplan anzuwenden.

5. Wenn die Gemeinde bei Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs gefährdet sieht, hätte sie die Möglichkeit, im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ für die Flächen, auf denen sie neue Einzelhandelsbetriebe ansiedeln will, in den

1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Mischgebiet, in dem Einzelhandelsnutzungen uneingeschränkt zulässig sind, jedoch ist nach § 42 (3) BauGB die ausgeübte Nutzung (Rewe-Markt) maßgeblich, da die Frist von 7 Jahren abgelaufen ist. In Bezug auf den bestehenden Rewe-Markt wurden die Festsetzungen so getroffen, dass die tatsächliche Nutzung weiterhin möglich ist.

Eine Zielsetzung der 79. Flächennutzungsplanänderung sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 ist, Einzelhandelsnutzungen zu steuern, um den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln. Bei den getroffenen Festsetzungen wurden bestehende Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt. Der Bestandsschutz des Rewe-Marktes ist gegeben. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, zukünftig auch einen anderen Lebensmittelanbieter anzusiedeln.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ wurde eine Gliederung der Mischgebiete vorgenommen, um die Einzelhandelsnutzungen zu steuern. Aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich sind zentrenrelevante Sortimente nicht oder nur als deutlich untergeordnetes Randsortiment bzw. Akti-

entsprechenden Plänen die Nutzung dahingehend zu beschränken, dass zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen sind. Das würde im Übrigen auch dem Beschluss vom 21.06.2011 entsprechen, wonach im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten neu angesiedelt werden sollten und zum Schutz des bestehenden Rewe-Marktes eine solche Beschränkung nicht vorgenommen werden sollte.

6. Da mit dem Beschluss vom 21.06.2011 nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden sollten, stehen die Ausführungen auf S. 5, 6. Absatz zur Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ dazu im Widerspruch.

Dort heißt es jetzt, es sollen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Darunter können nach diesseitiger Auffassung nur zentrenrelevante Sortimente verstanden werden. Das steht außerdem im Widerspruch zu der Abwägungsbegründung zur 79. Flächennutzungsplanänderung. Dort wird von der Zielsetzung gesprochen, den zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Innenstadt) zu erhalten, weshalb nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden sollen.

## II

1. Auf S. 7 der Begründung wird von einem möglichen Standortwechsel des Rewe-Marktes gesprochen. Schon heute steht aber fest, dass der Rewe-Markt in das Nahversorgungszentrum umsiedeln will, sobald die

onsartikel zulässig.

Von einem gänzlichen Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente wird abgesehen, da das nicht zielführend wäre. Viele Einzelhandelsbetriebe, auch Lebensmittelmärkte, führen heute ein zentrenrelevantes Randsortiment und Aktionsware.

Es sollen Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, deren Kernsortiment nicht zentrenrelevante Sortimente umfasst.

In der Begründung heißt es auf S. 5: *„Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern, um die Attraktivität und die Versorgungsfunktion der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum zu sichern und zu fördern. Es soll einer städtebaulich erwünschten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten und Branchen im zentralen Versorgungsbereich und damit der Belebung der Innenstadt Rechnung getragen. Die Planungsziele entsprechen den Zielsetzungen der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel in Werl (BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln, 2005).“*

Demnach sind entsprechend der Zielsetzung im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 hauptsächlich Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind im Bereich des „Rewe-Grundstückes“ als deutlich untergeordnetes Randsortiment und als Aktionsware (insges. 5 % der Gesamtverkaufsfläche) zulässig.

Im Bebauungsplanverfahren bleibt es offen, welcher Betreiber sich im geplanten Nahversorgungszentrum ansiedelt. Es wird lediglich ein Angebot geschaffen.

Stadt die entsprechenden Grundstücke an den Investor veräußert und dieser dort entsprechend der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ein entsprechendes Gebäude errichtet hat.

2. Es ist nicht Aufgabe eines Bebauungsplanverfahrens, bestehenden Einzelhandelsbetrieben einen planungsrechtlichen und damit verbundenen wirtschaftlichen Wettbewerbsvorteil - Einzelhandelsbetrieb ohne Sortimentsbeschränkung - nachträglich zu entziehen, um so eine Anpassung an schlechtere Nutzungsbedingungen für neu anzusiedelnde Einzelhandelsbetriebe zu erreichen, insbesondere den Umzug eines bestehenden Betriebes (Rewe-Markt) erst zu fördern.

Dass durch die wirtschaftliche Verwertung des bebauten Grundstücks nach Umzug des Rewe-Marktes erheblich eingeschränkt wird, liegt auf der Hand. So wird meiner Mandantin, deren Lebensunterhalt vornehmlich durch die Mieteinnahmen gesichert ist, die Existenzgrundlage genommen.

3. Der Gesetzgeber hat in § 1 Abs. 10 BauNVO zur Berücksichtigung von Interessen Betroffener ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt, im Bebauungsplan festzusetzen, dass sogar Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener Anlagen zulässig sein sollen. Der Gesetzgeber hat also die Notwendigkeit solcher Maßnahmen gesehen, damit Abwägungsfehler vermieden werden können.

Die Gemeinde könnte also für die neu anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe die Nutzungen mit den gewünschten Einschränkungen in den Bebauungsplänen vornehmen und für vorhandene bauliche Anlagen die bestehenden Festsetzungen ohne Sortimentsbeschränkung ausdrücklich in den Festsetzungen berücksichtigen. Dadurch würden die Interessen der Eigentümer der Bestandsanlagen einerseits und der Interessen der Gemeinde an der Einhaltung ihrer Ziele andererseits gewahrt, wobei der Widerspruch zwischen der Zielsetzung gem. Beschluss vom 21.06.2011 einerseits und der Begründung auf S. 5, 6.

Mit dem geplanten Nahversorgungszentrum wird eine zeitgemäße wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Werler Norden mit Lebensmitteln angestrebt. In Bezug auf das „Rewe-Grundstück“ ist gem. § 42 (3) BauGB die ausgeübte Nutzung (Rewe-Markt) maßgeblich. Entsprechend der Baugenehmigung ist auf dem „Rewe-Grundstück“ ein SB-Markt (ohne zentrenrelevante Sortimente) zugelassen. Zukünftig kann das Grundstück im selben Umfang weiter genutzt werden, wie es die letzten Jahre genutzt wurde, nämlich durch einen Lebensmittelmarkt. Darüber hinaus sind die mischgebietstypischen Nutzungen nach § 6 BauNVO zulässig, mit den oben beschriebenen Einschränkungen hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente. Außerdem sind - wie auch im Bebauungsplan Nr. 33 - Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt, weil aus den oben genannten Gründen eine Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen am „Rewe-Standort“ zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich ist, insbesondere mit Blick auf zukünftige Nachnutzungsmöglichkeiten.

Es besteht kein Widerspruch (siehe oben).

Absatz zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 noch geklärt werden müsste.

### III

Die vehementen Existenzinteressen meiner Mandantin, die bereits in den Abwägungen des Rates der Stadt Werl in seiner Sitzung vom 26.11.2015 im Beschluss vom gleichen Tage zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bahnhofsumfeld) nur völlig unzureichend berücksichtigt wurden, werden auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ vom 18.11.2015 missachtet.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (S. 35) zeigt, dass eine Teilfläche des Grundstücks meiner Mandantin am Langenwiedenweg von ca. 900 m<sup>2</sup> benötigt wird. Auf dieser Fläche befindet sich zurzeit aber ein Großteil der vom Rewe-Markt für seine Kunden und Angestellten benötigten Stellplätze. Werden der Mandantin diese Flächen genommen, kann sie ihre Verpflichtungen gegenüber dem Mieter „Rewe“ nicht mehr erfüllen. Die Kündigung des Mietvertrages wäre unausweichliche Folge und die Existenz meiner Mandantin damit allein durch diese Maßnahme unmittelbar vollends vernichtet.

Zwar ist unter 6.6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 ausgeführt, im Zuge der Realisierung der Bahnunterführung Langenwiedenweg und der damit verbundenen Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg könnten die für eine öffentliche Verkehrsfläche benötigten ca. 900 m<sup>2</sup> des heutigen Rewe-Grundstücks durch südwestlich an das Rewe-Grundstück angrenzende städtische Teilflächen nahezu komplett ausgeglichen werden, bis heute liegt allerdings keine rechtsverbindliche Erklärung der Stadt Werl vor, dass eine seitens der Stadt herzurichtende und mit der gleichen Anzahl an Stellplätzen zu versehen Fläche im südwestlich an das Rewe-Grundstück angrenzenden Bereich der Mandantin zu Eigentum übertragen wird.

Außerdem wird nicht deutlich, wann die Fläche dem Grundstück der Mandantin zugeschlagen werden soll. Immerhin gibt es die Bemühungen um die neue Verkehrsplanung in diesem Bereich seit Jahrzehnten.

Die Interessen der Grundstückseigentümerin wurden berücksichtigt, in dem die Festsetzungen so getroffen wurden, dass die seit Jahrzehnten bestehende Nutzung (SB-Markt, Art des Betriebes: Lebensmittelmarkt) weiterhin möglich ist.

Es wird eine Teilfläche von 900 m<sup>2</sup> bei Realisierung der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg benötigt (s. festgesetzte Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“). Als Kompensation sollen bei Umsetzung der Planung südlich an das „Rewe-Grundstück“ angrenzende städtische Flächen dem Grundstück zugeordnet werden.

Entsprechende Regelungen sind im Rahmen der sich an das Bebauungsplanverfahren anschließenden Planungen zu treffen.

Der Grundstückstausch kann zu dem Zeitpunkt erfolgen, wenn die Umsetzung der Bahnunterführung Langenwiedenweg konkretisiert wird.

## Wallfahrtsstadt Werl

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

#### Abwägung der Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

#### im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a BauGB (24.11.2015 - 23.12.2015)

Seite 7 von 15

Erfolgt die Entnahme der 900 m<sup>2</sup> zu einem Zeitpunkt, zu dem die Ersatzfläche noch nicht hergerichtet ist, würde allein durch die zeitliche Verschiebung der Rewe-Markt nicht mehr aufrechterhalten werden können.

In einem entsprechenden Vertragsangebot müsste die Fläche mit der Zahl der Stellplätze konkret bezeichnet und auch die Verpflichtung der Stadt übernommen sein, die zu übertragende Fläche im Bereich der Brandisstraße in einen solchen Zustand zu versetzen, dass die Fläche als gleichwertige, ebenerdige Stellplatzfläche für die beanspruchten ca. 900 m<sup>2</sup> hergestellt wird, einschließlich etwaiger durch das Planungsrecht vorgegebener Bepflanzungen. Dort müsste in zeitlicher Hinsicht natürlich auch die Parallelität der Entnahme des Teilgrundstücks und zur Verfügungstellung des Ausgleichgrundstücks geregelt sein.

Anderenfalls würde meine Mandantin eine Übertragung der benötigten 900 m<sup>2</sup> verweigern und es würde sich ein langjähriges Enteignungsverfahren anschließen müssen.

Auf S. 13 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102 ist aufgeführt, der Rewe-Markt habe am derzeitigen Standort aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße nur eingeschränkte Entwicklungsperspektiven. Dem wird vehement widersprochen.

Es handelt sich um einen eingeschossigen Bau, der nach dem bestehenden Baurecht durchaus auf 2 Vollgeschosse ausgeweitet werden könnte. Insofern trifft es auch nicht zu, dass eine Vergrößerung des Getränkemarktes nicht möglich wäre, wie in der Begründung auf S. 19 mittig behauptet wird.

Unter Berücksichtigung des § 19 BauNVO und der in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 könnte die Mandantin im Hinblick auf die Gesamtgrundstücksgröße von 5.500 m<sup>2</sup> gut 2.200 m<sup>2</sup> überbauen. Bisher sind es lediglich ca. 1.800 m<sup>2</sup>, so dass die Aussage, der Rewe-Markt besäße am derzeitigen Standort nur eingeschränkte Entwicklungsperspektiven falsch ist.

Einschränkungen erfährt der Betrieb ausschließlich durch die beabsichtigte Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit, wie sie in der 1. Ände-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Teilfläche des Rewe-Grundstückes wird für die Realisierung der Bahnunterführung benötigt. Im Rahmen der Konkretisierung der Planungen ist ein Flächentausch zu berücksichtigen und zu regeln.

Aus planungs- / baurechtlicher Sicht bestehen Erweiterungsmöglichkeiten des Rewe-Marktes hinsichtlich der Geschossigkeit, in der Fläche ist eine Erweiterung des Rewe-Marktes aufgrund der festgesetzten Baugrenzen nicht möglich.

Mit Datum vom 10.07.1979 wurde der Neubau eines SB-Marktes, Art des Betriebes: Lebensmittelmarkt, genehmigt. Mit Datum vom

<p>zung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ vorgesehen ist und durch die beabsichtigte Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 102, wonach eine Teilfläche von 900 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche ausgewiesen werden soll.</p> <p>Nachteilig wirkt sich außerdem aus, dass der Kundenstrom, der bisher auch über die Brandisstraße dem Rewe-Grundstück zugeführt wurde, durch die Abbindung der Brandisstraße ebenso entfällt, wie der Kundenstrom, der bisher über die Straße Alter Keller unmittelbar über die Verbindung zum Langenwiedenweg dargestellt wurde.</p>	<p>20.12.1994 wurden die Erweiterung der Lagerfläche und der Anbau eines Vordaches sowie die Erweiterung der Verkaufsfläche durch Errichtung eines verglasten Vorbaus (Verkaufsfläche von 1.260 m<sup>2</sup>, Gesamtnutzfläche von 1.585 m<sup>2</sup>) genehmigt. Dieser Nutzungsumfang wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 nicht eingeschränkt. Das „Rewe-Grundstück“ wird insofern eingeschränkt, dass bei Umsetzung der geplanten Bahnunterführung Langenwiedenweg wie oben beschrieben eine Teilfläche von 900 m<sup>2</sup> benötigt wird. Hierfür stehen Tauschflächen, die direkt an das „Rewe-Grundstück“ angrenzen zur Verfügung.</p> <p>Bei Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 102 festgesetzten Verkehrsplanung (Verbindung der Hammer Straße mit dem Langenwiedenweg über einen Kreisverkehr) ist trotz Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg von einer deutlich höheren verkehrlichen Frequenzierung und damit von einer Zunahme der Kundenströme auszugehen.</p>
<p>2. öffentl. best. Verm.-Ingenieure Juchheim und Siedhoff Schreiben vom 21.12.2015, per Email eingegangen am 21.12.2015</p> <p>Bezüglich der Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung und hinsichtlich der geometrischen Eindeutigkeit der Festlegung der städtebaulichen Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Kreis Soest, Behindertenbeauftragter Schreiben vom 17.12.2015, per Email eingegangen am 17.12.2015</p> <p>wir haben die folgenden generellen Anmerkungen, die stets zu bedenken sind: Für fast alle Menschen wird die Wohnung und das nähere Wohnumfeld mit zunehmendem Alter zum zentralen Lebensmittelpunkt. Folglich ist es wichtig, dass Häuser bzw. Wohnungen und ihre Umgebungen für ein Leben mit Mobilitätseinschränkungen gestaltet sind.</p>	<p>Das Schreiben wird einschl. Anmerkungen zur Kenntnis genommen.</p>

**Wallfahrtsstadt Werl**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

**Abwägung der Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**

**im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a BauGB (24.11.2015 - 23.12.2015)**

Das barrierefreie Bauen und Umgestalten spielt somit auch bei Anpassungsmaßnahmen in der vorhandenen Bausubstanz eine immer größere Rolle.

Die geplanten Baumaßnahmen müssen, für die Belange behinderter Menschen und für die Umsetzung der Barrierefreiheit, nach den einschlägigen Richtlinien und Normen durchgeführt werden (Hinweis Inklusion UN-BRK und steigender Altersdurchschnitt).

Konkrete Anmerkungen zu den Plänen Nr. 33 und 102 haben wir in diesem Fall nicht.

**Wallfahrtsstadt Werl**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

**Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a BauGB (24.11.2015 - 23.12.2015)**

<b>eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB (erneute Beteiligung)</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>1. Lippeverband Schreiben vom 18.12.2015, eingegangen am 22.12.2015</p> <p>Gegen die o. g. Bebauungsplanänderung bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. IHK Arnsberg Schreiben vom 16.12.2015, per Email eingegangen am 16.12.2015</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27.09.2013.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Bezirksregierung Arnsberg Schreiben vom 14.12.2015, eingegangen am 15.12.2015</p> <p>Belange der allgemeinen Landeskultur / Agrarstruktur und integrierter Landentwicklung sind von der Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. Bezirksregierung Arnsberg, höhere Landschaftsbehörde Schreiben vom 07.12.2015, eingegangen am 09.12.2015</p> <p>Der überplante Bereich tangiert im Süd-Westen die Hammer Straße sowie im Nord-Osten den Langenwiedenweg und umfasst den östlichen Teil der Brandisstraße.</p> <p>Nach den vorliegenden Unterlagen wird ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erstellt, der die möglichen Umweltauswirkungen beschreibt.</p> <p>Schutzgebiete oder Festsetzungen des rechtskräftigen Landschaftsplanes VI „Werl“ des Kreises Soest sind von der Überplanung durch die 1. Änderung nicht betroffen.</p>	

## Wallfahrtsstadt Werl

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a BauGB (24.11.2015 - 23.12.2015)

Seite 11 von 15

#### Eingriffsregelung

Durch die Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 4 Landschaftsgesetz (LG) NRW geschaffen, so dass eine entsprechende Abarbeitung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (u. a. Vermeidung, Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Kompensation) gem. §§ 15-18 BNatSchG zu erfolgen hat.

Nach der vorliegenden Begründung erhöht sich der Versiegelungsgrad. Eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz soll versiegelt werden, zudem eine Grünfläche beim Heiligenhäuschen und eine Grünfläche entlang des nord-östlichen Randes der Brandisstraße sollen standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies ist durch einen entsprechenden Vertrag zu regeln. Der Flächenwert von -2.126 Biotopwertpunkten soll im Ausgleichflächenpool kompensiert werden.

Eine erneute Bilanzierung sowie Kompensation wird erforderlich, wenn es im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch Inanspruchnahme von Flächen bzw. Eingriffen in das Landschaftsbild kommt.

Weiterhin ist aus landschaftspflegerischer Sicht insbesondere der Artenschutz zu beachten. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Unter Beachtung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (Räumung des Baufeldes vom 15.03. bis 31.07 / Baumfällungen und Gehölzschnitt ab 30.09. bis 01.03.) ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht erkennbar.

Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren werden im Rahmen eines Ablösevertrages Regelungen zum Ausgleich getroffen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde eine Flächenbilanzierung vorgenommen, weil sich bei Umsetzung der geänderten Planung der Versiegelungsgrad erhöht.

<p>5. Bezirksregierung Arnsberg, obere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 07.12.2015, per Email eingegangen am 07.12.2015</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind. Gegen die Festsetzungen im Planentwurf bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht. Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen, die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als untere Umweltschutzbehörde. Diese Belange wurden nicht geprüft.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. Baureferat der Evangelische Kirche von Westfalen Schreiben vom 03.12.2015, eingegangen am 07.12.2015</p> <p>Gegen die o. g. Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7. Gascade Schreiben vom 02.12.2015, per Email eingegangen am 02.12.2015</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>Das Schreiben einschl. Hinweise wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Ausgleich erfolgt über eine Ablösezahlung im Flächenpool Stadtwald. Demnach kommt es nicht zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen.</p>

**Wallfahrtsstadt Werl**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

**Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a BauGB (24.11.2015 - 23.12.2015)**

Seite 13 von 15

<p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE kann nur für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben (s. o.).</p>	<p>Das in der vorgenommenen Eingriffsbilanzierung ermittelte Defizit an Biotopwertpunkten soll im Flächenpool Stadtwald ausgeglichen werden. Hierzu ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Ablösevertrag zu schließen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. Unitymedia NRW GmbH Schreiben vom 02.12.2015, per Email eingegangen am 02.12.2015</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe Schreiben vom 02.12.2015, per Email eingegangen am 02.12.2015</p> <p>Wir verweisen auf den in der Begründung genannten Punkt „Denkmalschutz“ und den im Bebauungsplan genannten Punkt „Denkmalschutz und -pflege“ und auf unser Schreiben vom 03.09.2013 (Az.: 1359rö.eml).</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10. Kreis Soest Schreiben vom 01.12.2015, eingegangen am 03.12.2015</p> <p>Die Stellungnahme des Kreises Soest vom 20.08.2015 wird auch zur erneuten Planänderung aufrechterhalten.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11. Gelsenwasser Schreiben vom 26.11.2015, eingegangen am 30.11.2015</p> <p>Anregungen haben wir nicht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

12. Pledoc

Schreiben vom 25.11.2015, per Email eingegangen am 25.11.2015

Mit Bezug auf Ihr o. g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensations-

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Der Übersichtsplan mit markiertem Bereich wurde auf Vollständig- und Richtigkeit überprüft. Das Plangebiet liegt innerhalb des markierten Bereichs.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das in der vorgenommenen Eingriffsbilanzierung ermittelte Defizit an Biotopwertpunkten soll im Flächenpool Stadtwald ausgeglichen werden.

**Wallfahrtsstadt Werl**

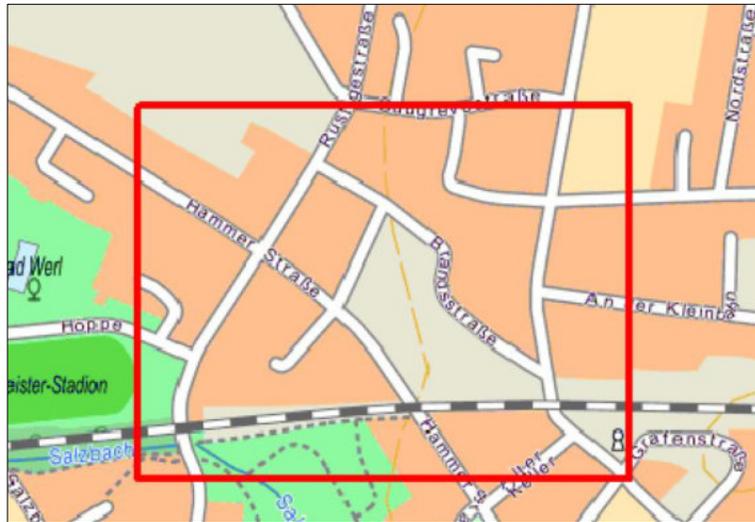
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

**Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a BauGB (24.11.2015 - 23.12.2015)**

maßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.



Hierzu ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Ablösevertrag zu schließen. Demnach kommt es nicht zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet oder auf externen Flächen.

**13. Westnetz**

Schreiben vom 25.11.2015, eingegangen am 26.11.2015

Durch die o. g. Maßnahme werden keine Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH betroffen.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.



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 Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)

§§ 1, 2, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

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

FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

- (2) Zulässig sind
- 1. Wohngebäude,
- 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO.

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

- (2) Zulässig sind
- 1. Wohngebäude,
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten \*, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 6. Gartenbaubetriebe,
- 7. Tankstellen

Nicht zulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO 8. Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO.

\* Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente:

- Bad-, Sanitärreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralerzeugnisse
- Büromöbel und -maschinen
- Erde, Torf
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde, Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Küchen
- Möbel
- Pflanzen und Gefäße
- Rolläden, Markisen
- Werkzeuge
- Zäune
- Matratzen
- Tierfutter

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

- (2) Zulässig sind
- 1. Wohngebäude,
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3. Einzelhandelsbetriebe \*, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 6. Gartenbaubetriebe,
- 7. Tankstellen

Nicht zulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO 8. Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO.

\* Einzelhandelsbetriebe sind **nur zulässig** - mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie - mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln) und einem ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortiment (Drogerieartikel wie Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel u. ä. sowie Heim- und Kleintierfutter) sowie einem Randsortiment, welches nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente (s. Auflistung in der **BGE-Strukturuntersuchung zum Einzelhandel Werl von 2005, S. 62**) umfasst, und **Aktionsartikel, zentrenrelevante Sortimente und Aktionsartikel dürfen zusammen** jedoch nur maximal 5 % der Verkaufsfläche einnehmen. **darf, zulässig.**

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

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

Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

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

offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO Abweichend von der offenen Bauweise ist die Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge zulässig.

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB Besondere Zweckbestimmung: Parkfläche

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB Besondere Zweckbestimmung: Mischfläche

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB Besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Baum ist gem. § 9 (1) 25 b BauGB zu erhalten

Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Laubbäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Baudenkmal

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

IMMISSIONSSCHUTZ

In Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (nördlicher Teilbereich) ist bei einem konkreten Bauvorhaben aufgrund der Nähe zum vorhandenen Rewe-Markt und den damit verbundenen Gewerbelärm im Baugenehmigungsverfahren gem. Rundrlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBL. NW S. 1348) und der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen.

Die Norm DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) liegt bei der Stadtverwaltung Werl (Rathaus, Fachbereich III – Planen, Bauen und Umwelt) zur Einsichtnahme für jedermann bereit.

HINWEISE

Allgemein

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedeweg“ für den Geltungsbereich seiner 1. Änderung außer Kraft.

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.

Alltlasten, 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.

3. Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist der Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

Denkmalschutz und -pflege

Bodeneingriffe sind frühzeitig mit dem Landschaftsverband (LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) abzustimmen, um eine archäologische Begleitung - vor allem des Oberbodenabtrags - durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Böschungsschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden.

Grundsätzlich können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelzufunde 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 Entdeckungsorte 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.

Sonstiges

Änderungen nach den Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind rot gekennzeichnet.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 21.06.2011 beschlossen worden.

Werl, den

.....  
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

.....  
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 21.06.2011 durch Anhörung in der Zeit vom 02.09.2013 bis einschl. 04.10.2013 durchgeführt. Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 22.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

.....  
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 29.08.2013 zur Unterrichtung und Äußerung - auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung - zugesandt.

Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.10.2013 gebeten.

Werl, den

.....  
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.07.2015 zugesandt.

Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.08.2015 gebeten.

Werl, den

.....  
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.06.2015 die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 20.07.2015 bis 28.08.2015 einschließlich öffentlich ausgeteilt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 25.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

.....  
Bürgermeister

ERNEUTE OFFENLEGUNG

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 12.11.2015 den Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes Nr. 33 Unterführung Langenwiedeweg 1. Änderung zur erneuten Auslegung und erneuten Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht haben gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit von bis einschließlich erneut öffentlich ausgeteilt.

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

Mit Schreiben vom wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einer Frist bis zum erneut eingeholt.

Werl, den

.....  
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am ..... die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Werl, den

.....  
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Werl, den

.....  
Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage, Stand Febr. 2015, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werl, den

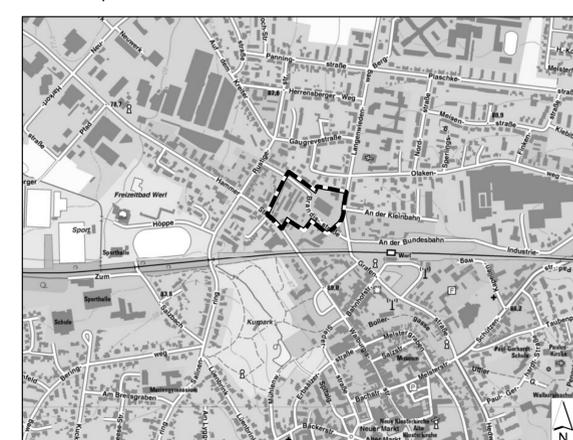
.....  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedeweg“, 1. Änderung, wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den

.....  
i. A.

Übersichtsplan M. 1: 10.000



Hinweis:

Änderungen nach den Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind rot gekennzeichnet.

# Bebauungsplan Nr. 33 "Unterführung Langenwiedeweg" 1. Änderung



Stand: Feb. 2016  
FB III - Abt. 61 - Re/Ha



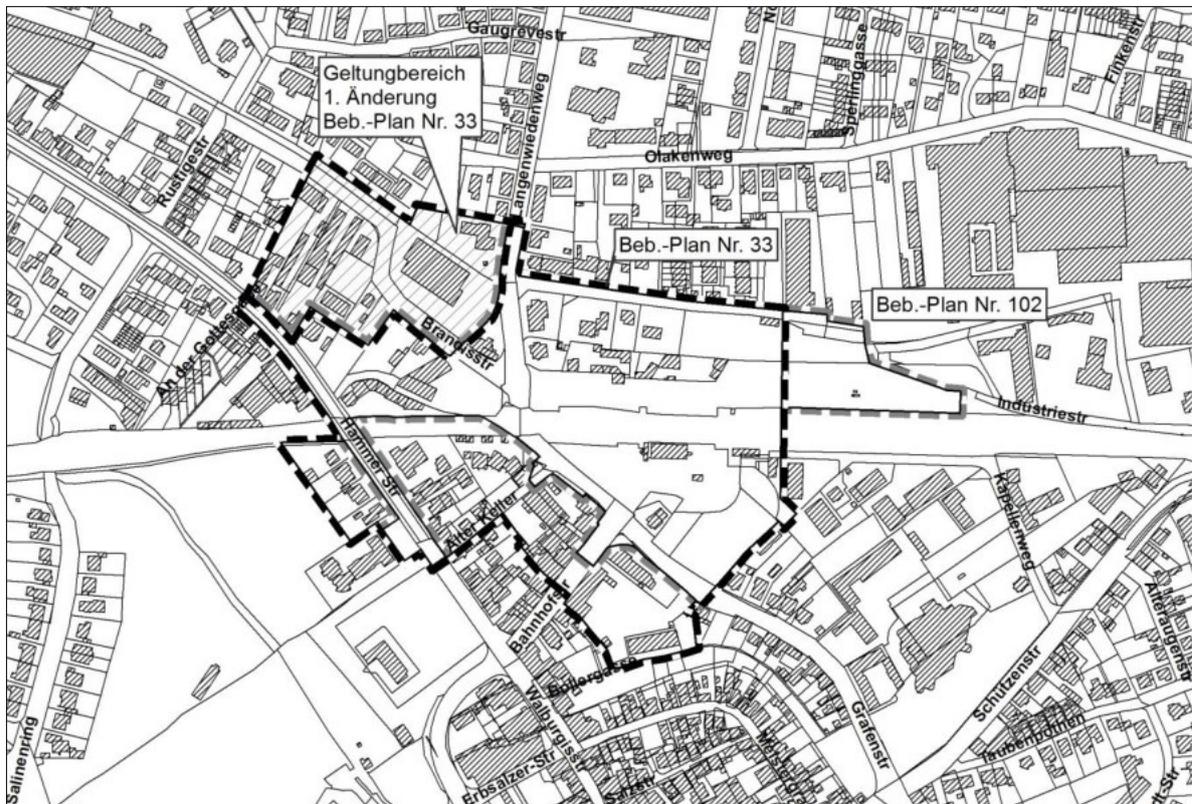
1:1.000

**BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

**BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33  
„Unterführung Langenwiedenweg“



## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

## **Inhalt**

### **Teil I**

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>4</b>
	2.1 Regionalplan	4
	2.2 Flächennutzungsplan	4
<b>3</b>	<b>Planungsziele / Planungsinhalte</b>	<b>4</b>
	3.1 Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“	4
	3.2 Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung	5
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>
	4.1 Verkehr	8
	4.2 Ver- und Entsorgung / Entwässerung	8
<b>5</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>9</b>
	5.1 Artenschutz	9
	5.2 Umweltbericht	9
	5.3 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	9
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>10</b>
	6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	10
	6.2 Immissionsschutz	10
	6.3 Denkmalschutz	10
<b>7</b>	<b>Maßnahmen und Kosten zur Umsetzung der Planung</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>11</b>

**Teil II Umweltbericht**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>13</b>
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	13
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	14
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>16</b>
2.1	Schutzgut Mensch	16
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
2.3	Schutzgut Boden	20
2.4	Schutzgut Wasser	20
2.5	Schutzgut Luft und Klima	21
2.6	Schutzgut Landschaft	21
2.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	22
2.8	Wechselwirkungen	22
2.9	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	23
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>24</b>
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b>	<b>24</b>
5.1	Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen	24
5.2	Ausgleichsmaßnahmen	25
<b>6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>Angewendete Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Kenntnislücken</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichtes</b>	<b>26</b>

## BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

# Begründung

## 1 Lage des Plangebietes

Der im Jahr 1990 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ befindet sich im nördlichen Stadtgebiet. Seine 1. Änderung bezieht sich auf den nordwestlichen Teilbereich und umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 tangiert im Süd-Westen die „Hammer Straße“ sowie im Nord-Osten den „Langenwiedenweg“ und umfasst den östlichen Teil der „Brandisstraße“.

## 2 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

### 2.1 Regionalplan

Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für den Änderungsbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werl sind für den Geltungsbereich ein Mischgebiet und eine Wohnbaufläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

## 3 Planungsziele / Planungsinhalte

### 3.1 Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“



## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 33 ist die Beseitigung höhengleicher Bahnübergänge durch die Herstellung einer Bahnunterführung im Bereich des „Langenwiedenweges“ und einer Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der „Hammer Straße“, um u. a. die verkehrliche Anbindung des nördlichen Stadtgebietes an die Innenstadt zu verbessern.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan Nr. 33 für den Geltungsbereich seiner 1. Änderung Mischgebiete und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den Mischgebieten sind u. a. Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Einzelhandelsnutzungen sind nicht eingeschränkt. Außerdem sind Verkehrsflächen und Flächen zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern sowie eine öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz ausgewiesen.

### **3.2 Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung**

Im Jahr 2002 wurde bereits ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ eingeleitet. Da über die geplante Bahnunterführung hinaus eine ganzheitliche Umgestaltung des Bahnhofsareals verfolgt wird, hat der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 14.05.2009 den seinerzeit gefassten Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ aufgehoben und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“, der den Bebauungsplan Nr. 33 größtenteils überlagert, beschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 liegt eine Teilfläche (ca. 900 m<sup>2</sup>) des heutigen „Rewe-Grundstückes“, da sie für die Anbindung des Langenwiedenweges an die geplante Bahnunterführung benötigt wird.

Ergänzend zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 sowie in Anlehnung an die Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen Nr. 100 „Neheimer Straße II“ und Nr. 101 „Neheimer Straße III“ (2006) sowie Nr. 64 n „Hammer Straße“ (2007) und Nr. 110 „Hammer II“ (2011) hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 21.06.2011 das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ beschlossen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern, um die Attraktivität und die Versorgungsfunktion der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum zu sichern und zu fördern. Es soll einer städtebaulich erwünschten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten und Branchen im zentralen Versorgungsbereich und damit der Belebung der Innenstadt Rechnung getragen. Die Planungsziele entsprechen den Zielsetzungen der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel in Werl (BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln, 2005).

Vor dem Hintergrund des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (in Aufstellung), der den Bebauungsplan Nr. 33 größtenteils überlagert und ebenfalls eine Verknüpfung des Langenwiedenweges mit der Hammer Straße vorsieht, ist zu erwarten, dass die daran angrenzenden Grundstücke (z. B. Firma Rubart, Rewe-Markt) an Attraktivität für Einzelhandelsnutzungen gewinnen.

Bei Realisierung der Bahnunterführung Langenwiedenweg wird die Brandisstraße vom Langenwiedenweg abgebunden. Zur Erschließung des Grundstückes Brandisstraße 5 ist eine 4,00 m breite Mischverkehrsfläche festgesetzt, die in einen Fuß- und Radweg mündet. Der Fuß- und Radweg schließt an eine ausgewiesene Verkehrsfläche (Verbindung der Hammer Straße und des Langenwiedenweges durch einen Kreisverkehr) an. Demzufolge ist trotz Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben.

Des Weiteren wird von dem heutigen „Rewe-Grundstück“ eine Teilfläche durch eine im Bebauungsplan Nr. 102 festgesetzte Verkehrsfläche in Anspruch genommen. Im Zuge der Abbindung

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

der Brandisstraße vom Langenwiedenweg ist ein Ausgleich der für die Anbindung des Langenwiedenweges an die geplante Bahnunterführung benötigten Fläche des heutigen Rewe-Grundstückes möglich, indem die südlich an das Rewe-Grundstück angrenzende städtische Fläche entsprechend umgestaltet und dem Rewe-Grundstück zugeordnet wird. Vor diesem Hintergrund entfällt die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern entlang der Brandisstraße.

Aufgrund der Abbindung der Brandisstraße durch den Bau der Bahnunterführung entstehen im Straßenbereich Flächen, die dem nördlich an die Brandisstraße angrenzenden Grundstück mit dem heutigen Rewe-Markt zur Verfügung gestellt werden können. Der Querschnitt der Brandisstraße wird reduziert, sodass hier Flächen dem bestehenden Rewe-Markt zugeordnet und bspw. als Stellplätze genutzt werden können.

Der nördlich des heutigen Rewe-Marktes festgesetzte Kinderspielplatz (Kategorie C: für Kinder < 6 J.) soll ebenfalls entfallen. Er wurde bis heute nicht errichtet und im Rahmen der Spielflächenbedarfsplanung (2012) aufgegeben. Vor diesem Hintergrund wird das im nördlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in Richtung Westen erweitert.

### **3.3 Art der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ein Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiete (MI), Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO sind zulässig:

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

Nicht zulässig sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO.

#### *Mischgebiete*

Aus städtebaulichen Gründen wurde eine Gliederung in MI 1 und MI 2 vorgenommen.

In den ausgewiesenen Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind gem. § 6 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe\*,  
Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

In Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurden unter der Zielsetzung, die Attraktivität und die Versorgungsfunktion des Stadtkerns zu sichern und zu fördern Einschränkungen vorgenommen.

\* Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) sind im MI 1 mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

## BEGRÜNDUNG

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralerzeugnisse
- Büromöbel und -maschinen
- Erde, Torf
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde, Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Küchen
- Möbel
- Pflanzen und Gefäße
- Rolläden, Markisen
- Werkzeuge
- Zäune
- Matratzen
- Tierfutter

Zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig. Damit wird einer städtebaulich erwünschten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten und Branchen im zentralen Versorgungsbereich Rechnung getragen.

\* Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) sind im MI 2 nur zulässig

- mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment (siehe Auflistung oben) und
- *mit* einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln) und einem ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortiment (Drogerieartikel wie Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel u. ä. sowie Heim- und Kleintierfutter) sowie einem Randsortiment, welches ~~nicht zentrenrelevante~~ und zentrenrelevante Sortimente (s. Auflistung in der BBE-Strukturuntersuchung zum Einzelhandel Werl von 2005, S. 62) umfasst, und Aktionsartikel. Zentrenrelevante Sortimente und Aktionsartikel dürfen zusammen jedoch nur maximal 5 % der Verkaufsfläche einnehmen. ~~darf, zulässig.~~

Durch die Einschränkung hinsichtlich der zulässigen Sortimente soll sichergestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich, ausgehen. Dennoch soll der bestehende Rewe-Markt in seinem Bestand geschützt und auch zukünftig die Möglichkeit gegeben werden, auf dem heutigen „Rewe-Grundstück“ einen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Ferner soll vermieden werden, dass sich bei einem möglichen Standortwechsel des Rewe-Marktes eine Folgenutzung auf dem jetzigen „Rewe-Grundstück“ ansiedelt, die nicht im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist. Das Grundstück des bestehenden Rewe-Marktes liegt heute in einem, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten, Mischgebiet, in dem u. a. Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkungen zulässig sind.

Die Zulässigkeit eines ergänzenden Randsortiments *und von Aktionsartikeln* ist erforderlich, da z. B. Vollsortimenter als Randsortiment ein vielfältiges Warenangebot ~~mit~~ *und* zum Teil ständig

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

wechselnden Aktionsartikeln (z. B. „Tchibo-Ecke“) besitzen. Da für diese Warenangebote eine abschließende Liste mit zulässigen Sortimenten kaum definierbar ist, wurde eine Begrenzung des maximal zulässigen Anteils an der Verkaufsfläche vorgenommen. Durch diese Beschränkung kann sichergestellt werden, dass durch die Randsortimente *und Aktionsartikel* keine erhebliche Beeinträchtigung anderer Versorgungsbereiche bzw. von ortsansässigen, kleinteiligen Fachmärkten erfolgt.

#### Ausschluss von Vergnügungsstätten

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind im, als MI 1 und MI 2 gegliederten Mischgebiet Vergnügungsstätten und Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

Vor dem Hintergrund der Wohn- und Versorgungsfunktion des nördlichen Stadtgebietes sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Bei Neuansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros sowie Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows u. ä., sind negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten, da zu befürchten ist, dass im Umfeld von Vergnügungsstätten die Investitionsbereitschaft sinkt und dass die Versorgungs- sowie Wohnfunktion im nördlichen Stadtgebiet beeinträchtigt und gestört wird.

Ferner sind Vergnügungsstätten in Kerngebieten, die in der Innenstadt ausgewiesen sind, allgemein zulässig.

#### 3.4 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) gem. § 16 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) beträgt 0,8. Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen möglich. Von einer, im Bebauungsplan Nr. 33 ausgewiesenen zwingenden Zweigeschossigkeit wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung abgesehen. Ferner ist dadurch ein größerer Gestaltungsspielraum gegeben.

Im MI 2 ist die Baugrenze unter Berücksichtigung des süd-östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“, der zeitgleich aufgestellt wird, festgesetzt. Das Baufeld umschließt die vorhandene Bebauung. Im östlichen Teilbereich ist eine offene Bauweise zulässig. Im westlichen Teilbereich kann von der offenen Bauweise abgewichen werden. Damit wird der bestehenden Baustruktur Rechnung getragen. Im MI 1 ist ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt, da das bestehende Gebäude des Rewe-Marktes die Länge von 50 m überschreitet.

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise zulässig.

## **4 Erschließung**

### 4.1 Verkehr

Das Plangebiet ist an die Haupteerschließungsstraßen Langenwiedenweg und Hammer Straße angebunden. Zudem durchquert die Brandisstraße den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

### 4.2 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Das Plangebiet ist über die in der Hammer Straße, Brandisstraße und im Langenwiedenweg verlaufenden Kanäle und Leitungen erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

Die Stadt 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 FB III, Abt. 61 - Stadtplanung, Straßen und Umwelt oder im Kommunalbetrieb der Stadt Werl eingesehen werden.

## **5 Natur- und Landschaft**

Im seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet, dargestellt.

### **5.1 Artenschutz**

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, um festzustellen, ob im Änderungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden. Hierzu wurden die vom LANUV für Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellten Daten aus dem „Fachinformationssystem geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“(FIS) und dem „Fundortkaster“ (LINFOS) einschließlich des Biotopkatasters abgefragt.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass aufgrund der innerstädtischen Lage und der bestehenden Vorbelastungen von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope berührt sind und nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG erfüllt werden (s. Teil II Umweltbericht, Punkt 2.2, S. 18 ff.).

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 ist.

### **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 erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Kompensation - soweit erforderlich - benannt (s. Teil II).

### **5.3 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs**

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ bzw. des bestehenden Baurechts gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu ermitteln. Nach § 1 a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Dennoch wurde eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen (s. Anl. 2), da anstelle der im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und die am nord-östlichen Rand der Brandisstraße festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern aufgrund der beabsichtigten Umgestaltung der Brandisstraße aufgegeben wird.

## BEGRÜNDUNG

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

## 6 Sonstige Belange

### 6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest ist im Plangebiet keine Eintragung vorhanden. Demzufolge bestehen für einen Altlastenverdacht zurzeit keine Hinweise. Folgende allgemeine Hinweise sind zu berücksichtigen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
2. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
3. Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist der Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

### 6.2 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan Nr. 33 ist im nördlichen Teilbereich (am Langenwiedenweg) ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier hat sich eine Kindertagesstätte angesiedelt. Der hinter der Kindertagesstätte liegende Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 33 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz ausgewiesen. Der Kinderspielplatz wurde bisher nicht realisiert und im Rahmen der Spielflächenbedarfsplanung (2012) aufgegeben, so dass diese Fläche in ein Baugrundstück umgewandelt wird.

Bei einem konkreten Bauvorhaben ist aufgrund der Nähe zum vorhandenen Rewe-Markt und den damit verbundenen Gewerbelärm im Baugenehmigungsverfahren gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBI. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen.

In Bezug auf die Kindertagesstätte am Langenwiedenweg (Südfassade des am Langenwiedenweg gelegenen Gebäudeteils) sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (in Aufstellung) passive Schallschutz-Maßnahmen erforderlich. Hierzu wird die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ verwiesen.

### 6.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 befindet sich ein Heiligenhäuschen (an der Brandisstraße). Der Denkmalliste ist hierzu folgende Eintragung zu entnehmen:

#### Heiligenhäuschen Brandisstraße

*Das Heiligenhäuschen (X. Kreuzwegstation) ist als Bruchsteinmauerwerk auf einer Steinplatte errichtet, verputzt und graugrün gestrichen. Das Tor mit Spitzbogen ist ausgefüllt mit zwei-flügeligen schmiedeeisernen Türen. Über der kleinen Nische befindet sich eine Tonnendecke. Das Gesims besteht aus profiliertem Stein. Das Dach ist mit Dachpappe eingedeckt.*

Das aufgeführte Denkmal kann bei Umsetzung der Planung an seinem Standort erhalten werden.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl - einem archäologisch bedeutsamen Bereich - befindet.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind zahlreiche archäologische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt (s. Anl. 3). Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Änderungsbereich hinein.

## **7 Maßnahmen und Kosten zur Umsetzung der Planung**

Die Herstellung von Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich, da es sich um einen bereits erschlossenen und bebauten Bereich handelt.

Durch die Umwandlung der im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz in ein allgemeines Wohngebiet wird ein Ausgleich gem. Eingriffsbilanzierung (s. Anl. 2) erforderlich. Das ermittelte Defizit an Biotopwertpunkten soll im Flächenpool Stadtwald ausgeglichen werden. Hierzu ist im Rahmen der Baugenehmigung ein entsprechender Ablösevertrag zu schließen.

## **8 Hinweise**

### Allgemein

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ für den Geltungsbereich seiner 1. Änderung außer Kraft.

### Artenschutz

Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG zu beachten.

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

### Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

1. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
2. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
3. Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist der Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

### Denkmalschutz

Bodeneingriffe sind frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520), abzustimmen, um eine archäologische Begleitung - vor allem des Oberbodenabtrags - durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Böschungsschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden.

Grundsätzlich 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.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

## **Teil II Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

#### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ bezieht sich auf eine Fläche, die ca. 20.000 m<sup>2</sup> groß ist und den nord-westlichen Teilbereich des seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 umfasst.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich über den östlichen Teil der Brandisstraße und tangiert im Süd-Westen die Hammer Straße sowie im Nord-Osten den Langenwiedenweg.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 102 wird eine ganzheitliche Umgestaltung des Bahnhofsareals verfolgt. Ziele sind:

- die Beseitigung des höhengleichen Bahnüberganges im Verlauf des Langenwiedenweges durch den Bau einer Bahnunterführung und eine damit verbundene Umgestaltung der verkehrlichen Situation,
- die Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Bahnhofsumfeld und die Reaktivierung brachgefallener Bahnflächen nördlich des Bahnhofes durch ein Nahversorgungszentrum und
- die Umgestaltung des Bahnhofes

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan Nr. 33 für den Geltungsbereich seiner 1. Änderung Mischgebiete und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Außerdem sind Verkehrsflächen und Flächen zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern sowie eine öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz ausgewiesen.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 21.06.2011 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ beschlossen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern, um die Attraktivität und die Versorgungsfunktion der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum zu sichern und zu fördern.

Vor dem Hintergrund des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (in Aufstellung), der den Bebauungsplan Nr. 33 größtenteils überlagert und auch eine Verknüpfung des Langenwiedenweges mit der Hammer Straße vorsieht, ist zu erwarten, dass bei Realisierung der Bahnunterführung Langenwiedenweg die Brandisstraße vom Langenwiedenweg abgebunden wird. Vor diesem Hintergrund ist eine Mischverkehrsfläche zur Erschließung des Grundstückes Brandisstraße 5 sowie eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Brandisstraße zum Langenwiedenweg vorgesehen.

Des Weiteren wird bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102 von dem heutigen Rewe-Grundstück eine Teilfläche durch eine Verkehrsfläche in Anspruch genommen. Im Zuge der Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg ist ein Ausgleich der für die Anbindung des Langenwiedenweges an die geplante Bahnunterführung benötigten Fläche des heutigen Rewe-Grundstückes möglich, indem die südlich an das Rewe-Grundstück angrenzende städtische Fläche entsprechend umgestaltet und dem Rewe-Grundstück zugeordnet wird. Vor diesem Hintergrund entfällt die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern entlang der Brandisstraße.

Der nördlich des heutigen Rewe-Marktes festgesetzte Kinderspielplatz (Kategorie C: für Kinder < 6 J.) soll ebenfalls entfallen. Er wurde bis heute nicht errichtet und im Rahmen der Spielflächenbedarfsplanung (2012) aufgegeben. Vor diesem Hintergrund wird das im nördlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in Richtung Westen erweitert.

**BEGRÜNDUNG****zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“****1.2 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 Vermeidung von Emissionen
	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 Luftverunreinigung, 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 Lärmminde- rung bewirkt werden soll.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten
	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</li> <li>• die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sowie</li> <li>• die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>Boden</b>	Bundesbodenschutzgesetz	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> <li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser und Nähr-</li> </ul>

**BEGRÜNDUNG****zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

		<p>stoffkreisläufen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <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	<p>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</p>
<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 Schutzniveaus 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>Landschaft</b>	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
	Baugesetzbuch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

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 dar. Im Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet, dargestellt.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

## **2 Bestandsaufnahme - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung**

### 2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion (Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Gerüche und Landschaftsbild) von Bedeutung.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den östlichen Teil der Brandisstraße und tangiert im Süd-Westen die Hammer Straße sowie im Nord-Osten den Langenwiedenweg. Im Norden schließen sich Geschosswohnungsbauten an. Neben Wohngebäuden sind im Umfeld Handels- und Gewerbebetriebe ansässig.

In Bezug auf die, an das Plangebiet angrenzende Wohnnutzung, insbesondere im Norden, besteht eine Empfindlichkeit in Bezug auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich planerischer Veränderungen im Geltungsbereich.

Aufgrund der Prägung des Plangebietes durch Handels- und Gewerbenutzungen, einer Erschließungsstraße (Brandisstraße), die als Einbahnstraße vom Langenwiedenweg mittig durch das Plangebiet bis zur Rustigestraße verläuft sowie angrenzender bedeutender innerstädtischer Straßen (Hammer Straße und Langenwiedenweg) und fehlender Erholungseinrichtungen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet keine Erholungsfunktion übernimmt.

### Bewertung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der durch das Plangebiet verlaufenden Erschließungsstraße und angrenzender bedeutender innerstädtischer Straßen hinsichtlich der Immissionen, die sich aus dem Straßenverkehr ergeben vorbelastet.

Der Bebauungsplan Nr. 33 sieht die Verknüpfung der Hammer Straße mit dem Langenwiedenweg und den Bau einer Bahnunterführung vor. Er wird durch den Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“, der sich zurzeit in Aufstellung befindet, größtenteils überlagert. Der Bebauungsplan Nr. 102 hat ebenfalls zum Ziel, die Hammer Straße mit dem Langenwiedenweg zu verknüpfen. Damit einher geht die Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg. Zudem ist im Bebauungsplan Nr. 102 ein sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Nahversorgungszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.200 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums und der Umgestaltung der verkehrlichen Situation (Fertigstellung der Bahnunterführung i. V. m. der Verknüpfung der Hammer Straße mit dem Langenwiedenweg und Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg) ist eine Erhöhung der Belastung durch Straßenverkehrslärm auf der Hammer Straße und dem Langenwiedenweg zu erwarten. In anderen Bereichen wird die Belastung durch Straßenverkehrslärm hingegen abnehmen.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 auf Grundlage eines verkehrstechnischen Gutachtens (PVT, Essen, April 2009 und Überarbeitung Oktober 2015) eine Geräuschimmissions-Untersuchung in Bezug auf den Straßen- und Schienenverkehr (Ingenieurbüro G. Hoppe, Dortmund, Nov. 2010 und Aktualisierung November 2015) erstellt. Für die Bereiche bzw. Gebäudeseiten, bei denen sich durch die Umgestaltung der verkehrlichen Situation die Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mind. 3 dB(A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöhen, besteht ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.

Das Gebäude Hammer Straße Nr. 32 sowie die Kindertagesstätte am Langenwiedenweg, die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 liegen, wurden in die Geräuschimmissions-Untersuchung mit einbezogen. Nach der schalltechnischen Untersuchung sind

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

für die Kindertagesstätte am Langenwiedenweg (Südseite des am Langenwiedenweg gelegenen Gebäudeteils) bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102 passive Schallschutz-Maßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 werden keine Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, da die geplante Bahnunterführung einschließlich Verknüpfung der Hammer Straße mit dem Langenwiedenweg nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens ist, jedoch wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die Kindertagesstätte am Langenwiedenweg (Südfassade des am Langenwiedenweg gelegenen Gebäudeteils) bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ passive Schallschutz-Maßnahmen erforderlich sind. Hierzu wird auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ verwiesen.

Im Hinblick auf die Ausweisung einer Wohnbaufläche hinter der Kindertagesstätte ist aufgrund der Nähe zum vorhandenen Rewe-Markt und den damit verbundenen Gewerbelärm bei einem konkreten Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen.

Es handelt sich um einen bereits erschlossenen sowie bebauten Bereich. Der heutige Zustand bleibt weitgehend unverändert, da sich die Bebauungsplanänderung im Wesentlichen auf die Art der baulichen Nutzung (Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen) bezieht.

Die bei Umsetzung der Planung zu erwartenden umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind als sehr gering einzuschätzen. Vielmehr werden die Belastungen durch den Straßenverkehr im Plangebiet im Zuge der Abbindung der Brandisstraße vom Langenwiedenweg abnehmen.

Es wird von keiner bedeutsamen, mit der Planung verbundenen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Lärm ausgegangen.

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes steht für Tiere und Pflanzen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt sowie der Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Dies betrifft insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten. Demnach sind die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion besonders zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich folgende Biotopformen (numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008):

- 4.7 Grünanlage mit Baumbestand (entlang der Brandisstraße, beim Heilighäuschen, hinter der Kindertagesstätte)
- 1.1 versiegelte Fläche (Gebäude, Verkehrsflächen, Flächen für Handel und Gewerbe)
- 4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen (Flächen für Wohnen, Kindertagesstätte)

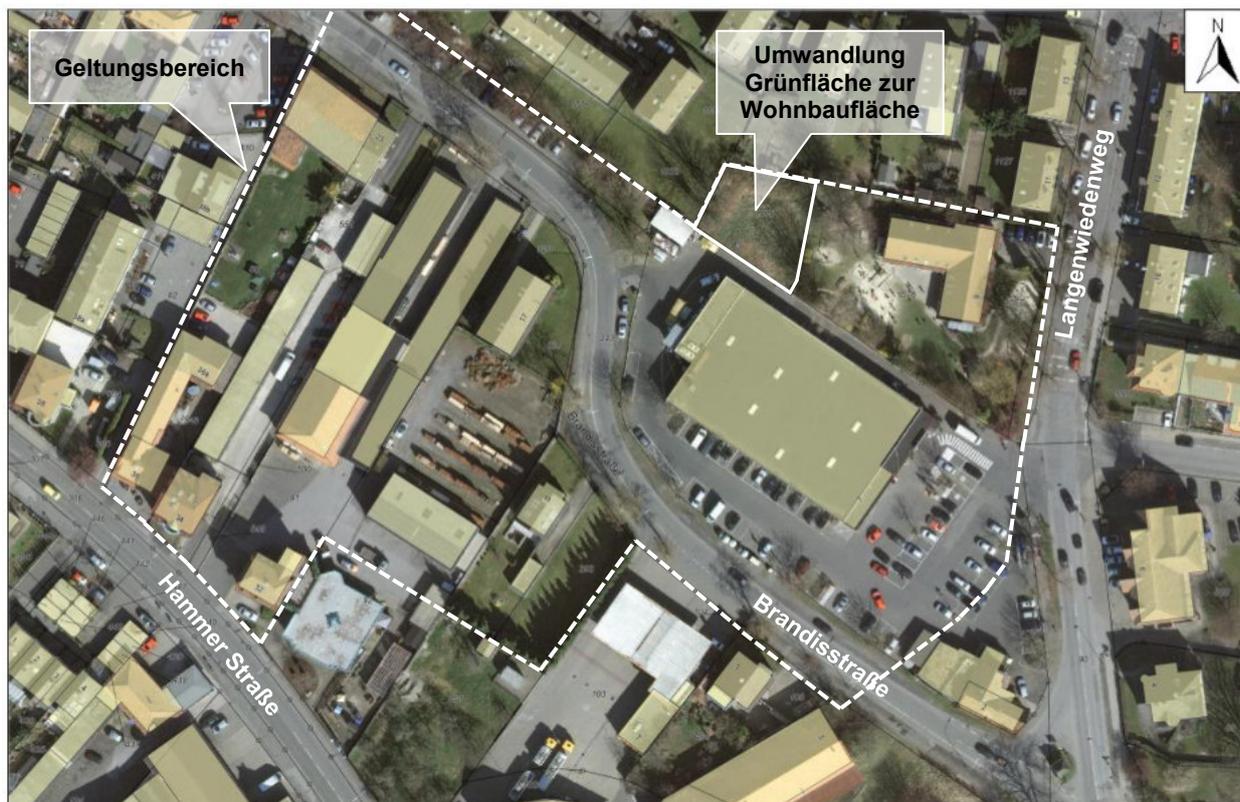
Das Plangebiet ist geprägt durch Wohn-, Handels- und Gewerbenutzungen sowie durch Verkehrsflächen. Der Geltungsbereich wird von der Brandisstraße durchquert und grenzt südwestlich an die Hammer Straße sowie östlich an den Langenwiedenweg.

Im nord-östlichen Teil des Änderungsbereiches befinden sich eine Kindertagesstätte und ein Rewe-Markt. Der süd-westliche Teilbereich ist durch Wohngebäude entlang der Hammer Straße und Brandisstraße sowie durch Gewerbebetriebe gekennzeichnet. Grünflächen bestehen in Form von privaten Gärten mit einem geringen Anteil an Gehölzen, einer Außenanlage der Kindertagesstätte sowie Straßenbegleitgrün und einer Brachfläche, die bisher für die Errichtung ei-

## BEGRÜNDUNG

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

nes Kinderspielplatzes freigehalten wurde. Am südlichen Rand der Brandisstraße sind erhaltenswerte Bäume vorhanden (s. nachfolgendes Luftbild).



Der heutige Zustand bleibt weitgehend unverändert, da es sich um einen bereits erschlossenen sowie bebauten Bereich handelt und sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 vorwiegend auf die Art der baulichen Nutzung (Steuerung der Einzelhandelsnutzungen) bezieht. Lediglich die im nördlichen Teilbereich festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz und die am nord-östlichen Rand der Brandisstraße festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern werden aufgegeben. Hierbei ist anzumerken, dass die festgesetzte Grünfläche an der Brandisstraße bisher nicht umgesetzt wurde und es sich gegenwärtig lediglich um eine straßenbegleitende, geschotterte Fläche, die teilweise zum Parken genutzt wird handelt.

Am südlichen Rand der Brandisstraße befinden sich erhaltenswerte Bäume. Sie sind im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzt und werden in die Bebauungsplanänderung übernommen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen könnten bedingt Kleintierarten und Vögeln einen Lebensraum bieten. Sie sind z. T. von der Planung berührt. Bemerkenswerte oder schutzwürdige Biotoptypen sind von der Planung nicht betroffen.

#### *Artenschutz*

Ziel des Artenschutzes ist es, seltene oder gefährdete Tierarten und ihre Lebensstätten zu erhalten.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, um festzustellen, ob im Änderungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

An den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 grenzt süd-östlich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ an. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 wurde im September 2009 durch das Planungsbüro Lök-Plan ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt, das durch das Büro im Oktober 2015 überarbeitet wurde, um auf Grundlage der aktuellen rechtlichen Vorgaben (Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes, zuletzt im Juli 2013 und entsprechende Anpassung des Landschaftsgesetzes NRW, aktueller Stand 16.03.2010 sowie der zugehörigen Verwaltungsvorschriften, VV Artenschutz, Stand 15.09.2010) festzustellen, ob im Eingriffsbereich streng geschützte bzw. planungsrelevante Arten vorkommen und ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich zu berücksichtigenden streng geschützten Arten in NRW („planungsrelevante Arten“) ausgelöst werden. In dem Gutachten wurden zum Vorkommen planungsrelevanter Arten entsprechende Quellen für das Plangebiet samt 300 m-Umkreis ausgewertet. Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das o. g. Gutachten herangezogen.

Des Weiteren wurden im Juli 2013 die vom LANUV für Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellten Daten aus dem Fachinformationssystem „geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) und dem Fundortkataster (LINFOS) einschl. des Biotopkatasters abgefragt (s. Anl. 1).

Im Plangebiet und in dessen 300 m-Umkreis befinden sich keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope, ebenso sind keine Fundpunkte von Pflanzen und Tieren dokumentiert. Für das Messtischblatt 4413 ist der Rotmilan als „wahrscheinlich brütend“ angegeben (FT-4413-0002). Der Fundort befindet sich in einem Abstand von ca. 600 m süd-östlich des Änderungsgebietes. Hierzu wird im artenschutzrechtlichen Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ die Aussage getroffen, dass ein Brutvorkommen des Rotmilans hier im Innenstadtbereich von Werl definitiv ausgeschlossen werden kann (s. S. 7). Überdies wurde in dem Gutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 ein Teil der planungsrelevanten Arten aufgrund der Lage mitten im Stadtgebiet und fehlender geeigneter Habitate ausgeschlossen. In Bezug auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird davon ausgegangen, dass sich die Anzahl der potenziell durch das Vorhaben beeinträchtigten Tierarten auf nur wenige Arten beschränkt, da es sich um ein - im Vergleich zum Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 102 - erheblich kleineres und nahezu vollständig bebautes Plangebiet handelt.

Die in der Anlage 1 aufgelisteten planungsrelevanten Arten, die nach dem Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) vorhanden seien könnten, weisen - bis auf den Gartenrotschwanz - einen guten Erhaltungszustand auf. Der Erhaltungszustand des Gartenrotschwanzes ist als ungünstig angegeben, jedoch wird ein Vorkommen des Gartenrotschwanzes im Plangebiet für sehr unwahrscheinlich gehalten. Außerdem wird davon ausgegangen, dass für diese Vogelart im Umfeld, insbesondere in den Gärten, wesentlich bessere Lebensstätten bestehen. Hier ist beispielhaft die süd-westlich an den Änderungsbereich angrenzende Gartenfläche mit Obstbaumbestand zu nennen.

Im Abgleich mit den Habitatvorgaben wird für keine der planungsrelevanten Arten eine existentielle Abhängigkeit in Bezug auf diese Fläche vermutet.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes sowie der vorhandenen Nutzungen und der an den Änderungsbereich angrenzenden Straßenzüge nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen.

#### *vorsorgliche Maßnahmen*

Als vorsorgliche Maßnahme für den Artenschutz wird in der Bebauungsplanänderung darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen sollten, die Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG zu beachten sind und bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

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.

#### Bewertung

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Vorkommen gefährdeter oder zu schützender Arten bekannt geworden. Durch die Planung werden jedoch Biotope zum Teil zerstört, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht ausgeschlossen werden können. Es ist aber nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Die mit dem Biotopverlust einhergehende Wertminderung von Flora und Fauna ist entsprechend der Eingriffsbilanzierung (s. Anl. 2) im Ausgleichsflächenpool Stadtwald zu kompensieren. Von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten abgesehen.

#### 2.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a (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 Plangebiet der Hellwegbörde, die durch ihre mächtigen Lössböden charakterisiert ist, zuzuordnen.

Zusätzliche Versiegelungen durch Überbauung führen zu einer Beeinträchtigung der Abflussregulierung, Oberflächenwasserversickerung und Grundwasserneubildung.

Die Böden im Siedlungsbereich sind anthropogen überformt und weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie gestörte Bodeneigenschaften auf. Die Biotopbildungs-, Grundwasserschutz- und Abflussregulationsfunktion des Bodens innerhalb des Plangebietes ist somit von nicht erheblicher Bedeutung.

#### Bewertung

Aufgrund der starken Überformung des Bodens liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl ist mit der Planung ein Eingriff in den Bodenhaushalt verbunden. Bei Umsetzung der Planung werden weitere Flächen dauerhaft versiegelt. Hier ist vor allem die Erweiterung des im nördlichen Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und damit die Aufgabe der bisherigen Grünfläche (ca. 490 m<sup>2</sup>) zu nennen. Da das Plangebiet jedoch bereits bebaut ist und bei Realisierung der Bebauungsplanänderung von nur geringfügigen zusätzlichen Flächenversiegelungen auszugehen ist, wird der Eingriff in das Schutzgut Boden als weniger erheblich eingestuft.

#### 2.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschrän-

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

kungen 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 eher gering einzustufen.

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

#### Bewertung

Die mit der Planung verbundene geringfügige Oberflächenversiegelung und folglich minimale Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung im Geltungsbereich ist als eine weniger erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.

#### 2.5 Schutzgut Luft und Klima

Schutzziele bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokal-klimatischen 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 bedeutenden Straßen und die benachbarten Nutzungen (Abgase, Heizungsemissionen) vorbelastet. Aufgrund dessen sind die Klimafunktionen im Geltungsbereich von untergeordneter Bedeutung.

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem geringen Verlust an Gehölzen, die der Kaltluftproduktion dienen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume am südlichen Rand der Brandisstraße sowie die im nördlichen Plangebiet festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen übernehmen hingegen weiterhin Durchlüftungs-, Luftreinhaltungs- und Wärmeregulationsfunktionen.

#### Bewertung

Bei Umsetzung der Planung sind erhebliche klimatische Veränderungen aus Versiegelung, Überbauung sowie Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Luft und Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

#### 2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Stadtgebietes und ist bereits bebaut. Gehölzstrukturen bestehen nur teilweise.

#### Bewertung

Bezogen auf das Landschaftsbild stellt das Plangebiet einen typischen Siedlungsbereich dar, der von Straßenzügen und Bebauung geprägt sowie umgeben ist. Gegenüber dem Schutzgut Landschaft besteht keine erhebliche Empfindlichkeit.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

#### 2.7 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 befindet sich ein Heilighäuschen (an der Brandisstraße), das in die Denkmalliste der Stadt Werl eingetragen ist. Es kann bei Umsetzung der Planung an seinem Standort erhalten werden.

Aus der Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen vom 03.09.2013 geht hervor, dass eine Erhaltung von Bodendenkmalsubstanz im südlichen Planbereich aufgrund der starken Überprägung durch die vorhandene Bebauung eher unwahrscheinlich ist. Da die Entdeckung von bisher noch unbekanntem archäologischen Fundstellen dennoch nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Plan sowie im ersten Teil der Begründung darauf hingewiesen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520), unverzüglich anzuzeigen sowie die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird und der Landschaftsverband Westfalen-Lippe nach § 16 (4) DSchG NW berechtigt ist, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

In Bezug auf die Erweiterung des im nördlichen Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebietes in Richtung Westen bestehen seitens der LWL-Archäologie für Westfalen Bedenken, da nördlich dieses Planbereiches einige steinzeitliche Fundstellen (4413,95; 4413,162; 4413,71) und südlich des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ebenfalls eine steinzeitliche Fundstelle sowie eine bandkeramische Siedlung (4413,86:01-11; 4413,175; s. Anl. 3) liegen. Die Aufdeckung weiterer steinzeitlicher / bandkeramischer Bodendenkmalsubstanz kann bei Bodeneingriffen in dem genannten Erweiterungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Zudem könnten hier - aufgrund der relativen Nähe zum Stadtkernbereich und zu den ehemaligen Salinen Neuwerk und Höppe - bisher noch unbekannte mittelalterliche oder neuzeitliche Fundstellen entdeckt werden.

#### Bewertung

Aufgrund steinzeitlicher Fundstellen und einer bandkeramischen Siedlung in der näheren Umgebung des Plangebietes könnten Bodendenkmäler bei Bodeneingriffen aufgedeckt werden. Unter der Voraussetzung, dass Bodeneingriffe im Bereich der Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen abgestimmt werden und damit eine archäologische Begleitung, vor allem des Oberbodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sichergestellt wird und unter Berücksichtigung der allgemeinen Hinweise zum Denkmalschutz, ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter im Änderungsbereich vorliegt.

#### 2.8 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. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einem Verlust an Bodenfunktionen (z. B.

## BEGRÜNDUNG

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

Speicherung von Niederschlagswasser). Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss während die Versickerung unterbunden wird. Ebenso geht mit der Bebauung ein Verlust von Biotopen einher.

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

#### 2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Von der Planung ist hauptsächlich die Art der Bebauung betroffen. Lediglich eine Grünfläche (ca. 490 m<sup>2</sup>) wird zu Gunsten einer Wohnbaufläche aufgegeben. Dadurch ergeben sich Umweltauswirkungen, die vor allem in dem Verlust von Biotopstrukturen sowie Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate liegen.

Aufgrund der Vorbelastungen wird die Planung als nicht erheblich eingeschätzt.

Folgende Umweltauswirkungen sind durch die Umsetzung der Planung zu erwarten:

Schutzgut	Funktion	mögl. Beeinträchtigung	Bewertung Beeinträchtigung	durch Maßnahmen
<b>Mensch</b>	Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion, Gesundheit und Wohlbefinden	Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Gerüche) durch Verkehr	-	-
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Biotopfunktionen	Verlust von Teillebensräumen durch Beseitigung von Gehölzstrukturen und Bodenversiegelung	+	a, m
<b>Boden</b>	Biotopbildungsfunktion, Grundwasserschutzfunktion, Abflussregelungsfunktion	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 und Klima</b>	Durchlüftungs- und Luftreinigungsfunktionen, Wärmeregulation	geringer Verlust an Gehölz für die Kaltluftproduktion, Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung	-	-
<b>Land-schaft</b>	Landschaftsbildfunktion	Verlust von Gehölzen	-	-
<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)

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

### **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Umsetzung der Planung bleiben auf den bisher unversiegelten Flächen die Grünstrukturen sowie die Durchlässigkeit des Bodens erhalten. Damit sind positive Bedingungen für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie für das Kleinklima und den Bodenwasserhaushalt weiterhin gegeben.

Aufgrund des relativ kleinen und weitestgehend bebauten Geltungsbereiches innerhalb des Stadtgebietes ist mit einer spürbar positiven Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung jedoch nicht zu rechnen.

### **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die zuvor beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Die Beeinträchtigungen werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die innerstädtische Lage (Handels-, Gewerbe- und Wohnnutzungen, Verkehrsflächen etc. im Plangebiet sowie in dessen Umgebung) sowie unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung als nicht erheblich eingestuft.

### **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

#### 5.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen

##### Schutzgut Mensch

Es handelt sich um einen bereits erschlossenen sowie bebauten Bereich. Der heutige Zustand bleibt weitgehend unverändert, da sich die Bebauungsplanänderung im Wesentlichen auf die Art der baulichen Nutzung (Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen) bezieht.

Im Hinblick auf die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Teil des Änderungsbereiches ist aufgrund der Nähe zum vorhandenen Rewe-Markt und den damit verbundenen Gewerbelärm bei einem konkreten Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBI. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Damit wird gewährleistet, dass die zulässigen Geräuschmissionen in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet eingehalten und somit gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Weitere Festsetzungen zum Schallschutz wurden nicht getroffen.

In Bezug auf die Kindertagesstätte am Langenwiedenweg (Südfassade des am Langenwiedenweg gelegenen Gebäudeteils) sind bei Umsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ (in Aufstellung) passive Schallschutz-Maßnahmen erforderlich. Hierzu wird auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ verwiesen.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es ist unvermeidbar, dass durch zusätzliche Versiegelung Lebensräume von Tieren und Pflanzen verloren gehen. Es ist vorgesehen, die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt auf Grundlage der Eingriffsbilanzierung (s. Anl. 2) im Ausgleichsflächenpool (Stadtwald) der Stadt Werl zu kompensieren.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

#### Schutzgut Boden

Der Verlust und die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Plangebiet durch zusätzliche Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung sind unvermeidbar.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, zusätzliche Versiegelungen durch Wege und Zufahrten sowie Stellplätze so auszuführen, dass Regenwasser versickern kann.

Festsetzungen hierzu wurden jedoch nicht getroffen, da aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie Boden- und Vorflutverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser in größerem Umfang nicht möglich ist.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund steinzeitlicher Fundstellen und einer bandkeramischen Siedlung in der näheren Umgebung des Plangebietes könnten Bodendenkmäler bei Bodeneingriffen, insbesondere im Bereich der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes (nördliches Plangebiet), aufgedeckt werden. In diesem Bereich sind Bodeneingriffe frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Oberbodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Im Plan und im ersten Teil der Begründung wird darauf hingewiesen. Des Weiteren wird der Hinweis gegeben, dass grundsätzlich die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520), unverzüglich anzuzeigen sowie die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW) ist, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

#### 5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in den Naturhaushalt wird in Teil I, Punkt 5.3, S. 7 beschrieben. Die Kompensation erfolgt außerhalb des Plangebietes im Ausgleichsflächenpool (Stadtwald) der Stadt Werl. Zur Regelung der Kompensation ist bei einem konkreten Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (vor Baubeginn) ein Ablösevertrag zwischen der Stadt Werl und dem Investor / Bauherrn abzuschließen.

## **6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern, um die Attraktivität und die Versorgungsfunktion der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum zu sichern und zu fördern.

Durch die Bebauungsplanänderung werden in erster Linie die zulässigen Einzelhandelsnutzungen im, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Mischgebiet unter der o. g. Zielsetzung eingeschränkt. Alternative Planungsmöglichkeiten kommen hier nicht in Betracht.

## **7 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. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

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

## BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

### 8 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Bei einem konkreten Bauvorhaben im nördlichen Teil des Änderungsbereiches (Erweiterungsfläche des allgemeinen Wohngebietes) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBI. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen.

In dem o. g. Bereich sind Bodeneingriffe frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Oberbodenabtrages, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen.

Zur Regelung der Kompensation ist bei einem konkreten Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (vor Baubeginn) ein Ablösevertrag zwischen der Stadt Werl und dem Investor / Bauherrn abzuschließen.

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

### 9 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 der bestehenden Vorbelastungen 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 § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe a	<b>Wirkungen der Planung</b> Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB Nr. 2 Buchstabe b	<b>Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen</b> Anlage zu § 2 (4) und § 2a Bau GB Nr. 2 Buchstabe c
<b>Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prägung des Plangebietes durch die Lage im Stadtgebiet</li><li>• Vorbelastung durch Handels-, Gewerbe- und Wohnnutzungen, Verkehrsflächen etc. im Plangebiet sowie in dessen Umgebung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• geringfügige Nachverdichtung durch die Umwandlung einer Grünfläche in ein Baugrundstück (Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Plangebiet)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren</li></ul>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• keine schützenswerten Arten</li><li>• Vorhandensein von Gehölzstrukturen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• geringfügiger Verlust von Teillebensräumen durch Versiegelung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Festsetzung von Grünflächen und erhaltenen wertvollen Bäumen</li><li>• Kompensation</li></ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bodenfunktionen größtenteils durch vorhandene Bebauung / Straßen gestört → untergeordnete Abflussregulation durch geringen Anteil an unversiegelten bzw. wasserdurchlässigen Flächen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit weitere Einschränkung der Bodenfunktionen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4</li></ul>

## BEGRÜNDUNG

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• kein Oberflächengewässer betroffen</li><li>• untergeordnete Wasserleitfunktion und Grundwasserneubildung durch geringen Anteil an unversiegelten Flächen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit negative Beeinflussung der Grundwasserneubildung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• -</li></ul>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Plangebiet ist vorbebelastet</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• keine erheblichen Auswirkungen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• -</li></ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Umfeld bereits durch Handels-, Gewerbe- und Wohnnutzung geprägt</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• keine erheblichen Auswirkungen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• -</li></ul>
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baudenkmal</li><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>• archäologische Begleitung bei Bodeneingriffen im nördlichen Plangebiet</li></ul>
<b>Wechselwirkungen</b>	-	-	-

Werl, im Februar 2016

i. A.



Ludger Pöpsel

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt

### Änderungen nach den Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

xxx Text aufgehoben

xxx Text ergänzt

### Anlagen

1. Auflistung der planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 4413
2. Eingriffsbilanzierung / Kompensationsermittlung
3. Übersicht archäologischer Fundstellen in der Umgebung des Plangebietes

**BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

**Anlage 1****Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4413**

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen: Gärten, Parkanl., Siedlungsbrachen (Auszug aus dem Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“)				
Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Gärten
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name			
<b>Säugetiere</b>				
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	Art vorhanden	G	XX
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	Art vorhanden	G	(X)
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	X
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G	XX
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G	(X)
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G	X
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Art vorhanden	G	X
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-Fledermaus	Art vorhanden	G	X
<b>Vögel</b>				
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G	X
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	sicher brütend	G	X
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	sicher brütend	G	(X)
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	sicher brütend	G	X
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	sicher brütend	G	X
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	sicher brütend	G	X
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe	sicher brütend	G	XX
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	sicher brütend		X
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	sicher brütend	G-	X
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	sicher brütend	G	X
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	sicher brütend	G	X
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-	X
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	sicher brütend	G	X
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirel	sicher brütend	U-	X
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	sicher brütend		X
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	sicher brütend	U	X
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-	X
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	sicher brütend	U-	(X)
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G	X
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	sicher brütend	G	X
<b>Amphibien</b>				
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Art vorhanden	U+	(X)
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Art vorhanden	G	(X)
<b>Käfer</b>				
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Art vorhanden	S	X
<b>XX</b> Hauptvorkommen, <b>X</b> Vorkommen, <b>(X)</b> potentielles Vorkommen Vögel: B kommt als Brutvogel vor, D kommt als Durchzügler vor, W kommt als Wintergast vor, () potentielles Vorkommen — von der Planungsinstanz für das Plangebiet als nicht relevant definierte Arten				

**BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

**Anlage 2**

**Eingriffsbilanzierung / Kompensationsermittlung**

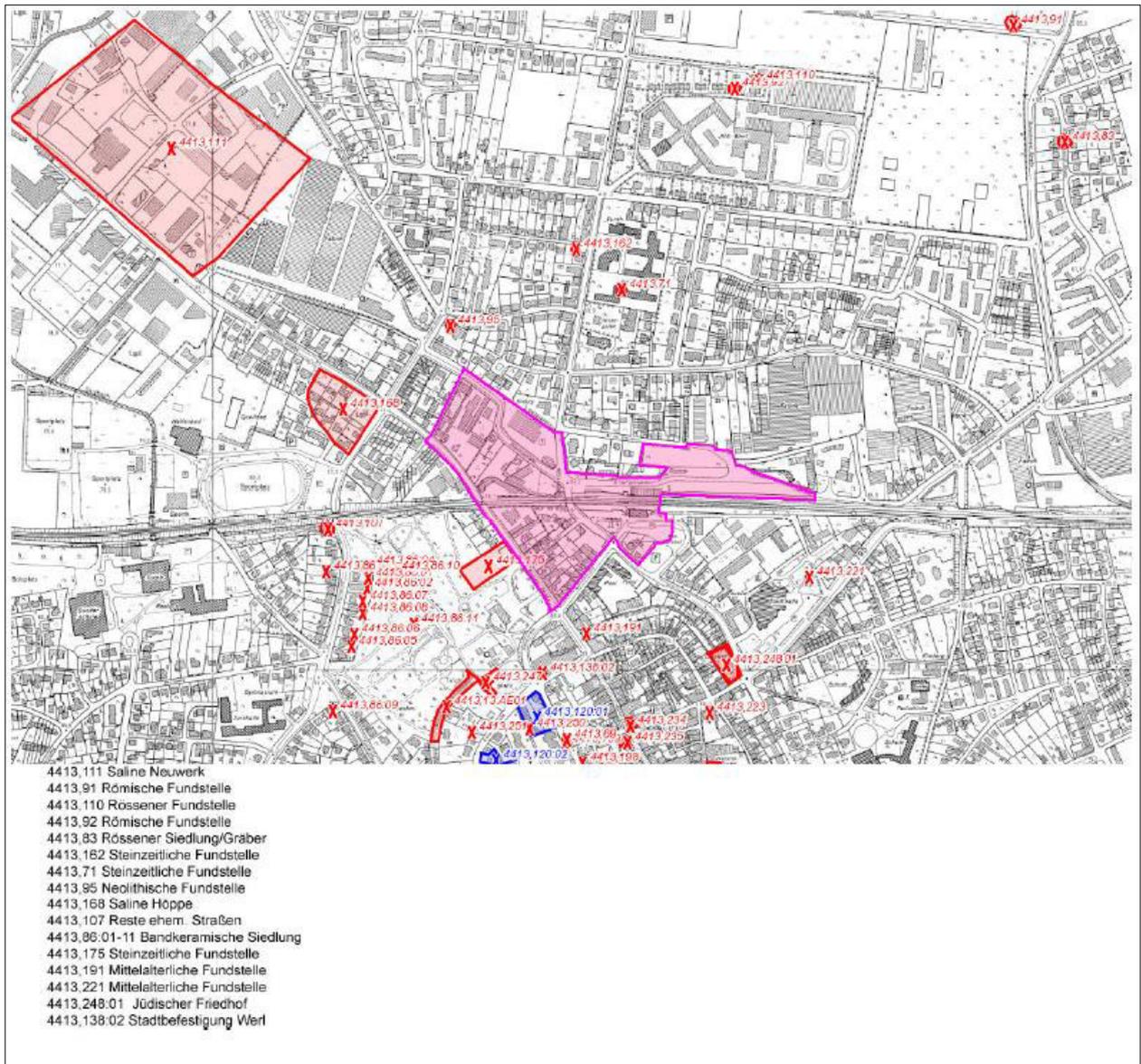
Es handelt sich um 3 Teilbereiche mit einer Gesamtfläche von 690,50 m<sup>2</sup>, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 als Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen u. Sträuchern bzw. als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz ausgewiesen sind.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes								B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Planung							
Flä- chen- Nr.	Code- Nr.	Bio- toptyp	Flä- chen- größe in m <sup>2</sup>	Grund- wert	Kor.- faktor	Wert	Flä- chen- wert	Flä- chen- Nr.	Code- Nr.	Bio- toptyp	Flä- chen- größe in m <sup>2</sup>	Grund- wert	Kor.- faktor	Wert	Flä- chen- wert
1	5.1	Grün- fläche (Kinder- spiel- platz)	490,00	4	0	4	1.960	1	1.1	versiegelte Fläche (Ge- bäude, Weg, Pflaster) ohne Ver- sickerung**	245,00	0	0	0	0
2	4.7	Grün- fläche (entlang Brandis- str.)	146,30	4	-1*	3	439	1	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50 % heimischen Gehölzen	245,00	2	0	2	490
3	4.7	Grün- fläche (beim Heiligen genhäus häus-)	54,20	4		4	217	2+3	1.1	versiegelte Fläche (Straße, Weg)	200,50	0	0	0	0
<b>Gesamtflächenwert A.</b>			690,50				<b>2.616</b>	<b>Gesamtflächenwert B.</b>			690,50				<b>490</b>
<b>C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)</b>															<b>- 2.126</b>
* Abwertung um eine Wertstufe aufgrund dauerhafter Einschränkung der Biotopfunktion durch die Lage zwischen Straße u. Parkplatz															
** Grundflächenzahl 0,4 zuzüglich Nebenanlagen (Stellplätze, Zuwegung u.a.) = 0,5 Flächenansatz															
Kompensation im Ausgleichsflächenpool (Stadtwald) der Stadt Werl durch einen Ablösevertrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.															

**BEGRÜNDUNG**  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

**Anlage 3**

**Übersicht archäologischer Fundstellen in der Umgebung des Plangebietes**



Quelle: LWL

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)**  
**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“**  
**Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Seite 1 von 17

<b>eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gem. § 4 (2) BauGB</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>1) Kreis Soest</b>  Schreiben vom 20.08.2015</p> <p>die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur geplanten Umnutzung des Postgrundstückes keine Bedenken.</p> <p>Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>Folgende Hinweise sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen:</p> <p><u>Eingriffsregelung/Vermeidungsmaßnahmen</u></p> <p><i>Festsetzungen erhaltenswerten Gehölzbestandes:</i>  Im Bereich der östlichen Zufahrt besteht ein einzelner erhaltenswerter Baum, der im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen ist.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Für die Erschließung ist laut Begründung der Abbruch des Anbaus an der westlichen Seite geplant. Bei einem Abriss eines Gebäudes ist aus artenschutzrechtlichen Gründen zu prüfen, ob sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten, d. h. Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartiere in Dachböden und Kellern), Brutstätten von heimischen Vögeln (z. B. Schwalben, Mauersegler, Turmfalken) oder Nester von Hornissen, im oder am Gebäude befinden. Hier muss vor Beginn der Maßnahme eine Überprüfung erfolgen. Wenn Tierarten beeinträchtigt werden können, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Art-für-Art-Betrachtung, Vermeidung, Risikomanagement) durch einen Sachkundigen durchzuführen. Beim Vorkommen von Fledermäusen sind ggf. Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen. Danach wäre ein Abriss des Gebäudeteils möglichst in den Zeiträumen des konfliktarmen Quartierwechsels (01.04 – 31.05. und 01.09. – 31.10.) durchzuführen. Eine Bauzeitenregelung soll laut Begründung auch für Gehölzentnahmen erfolgen, die nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) zulässig sind.</p> <p>Letztendlich ist sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der im Bereich der Ausfahrt zur Grafenstraße vorhandene Baumbestand wird festgesetzt. Es handelt jedoch um eine Baumgruppe aus stadtbildprägenden Pyramiden Schwarzpappeln. Bei Verlust wird die Anpflanzung von heimischen Gehölzen festgesetzt.</p> <p>Eine Prüfung möglicher Brutstätten vor dem Beginn von Bau-, /Abbruchmaßnahmen wird vorgenommen.</p> <p>Eine Überprüfung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben</p>

<p>für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht berührt werden.</p> <p>Das Sachgebiet Bodenschutz gibt folgenden Hinweis:</p> <p>In dem Planbereich (Bahnhofstraße 7) ist ein Altstandort registriert (4413-2019). Es handelt sich dabei um eine ehemalige Tankanlage der Post. Es wurde bereits eine orientierende Untersuchung veranlasst. Der Bericht liegt aber noch nicht vor.</p> <p><b>Vor Erteilung einer Baugenehmigung</b> sind die Ergebnisse der Untersuchungen zu bewerten und, falls erforderlich, alle Maßnahmen zur Sanierung durchzuführen. Die Detailplanung ist mit dem Sachgebiet Abfallwirtschaft/Bodenschutz abzustimmen. Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>wird vorgenommen. Die Hinweise zum Artenschutz werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Dieser Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p><b>2) Lippeverband</b> Schreiben vom 21.08.2015</p> <p>gegen die Verfahren der o.g. Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Bedenken. Der folgende Hinweis sollte jedoch beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gegen die Beibehaltung der Entwässerung im Mischsystem bestehen unsererseits keine Bedenken. Wir bitten allerdings, alle Möglichkeiten der Oberflächengestaltung zu nutzen, um das Maß des Niederschlagsabflusses so gering wie möglich zu halten.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>3) Gelsenwasser AG</b> Schreiben vom 03.08.2015</p> <p>Für die Benachrichtigung über das o. g. Vorhaben danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>4) Evangelische Kirche von Westfalen (EKvW), Baureferat</b> Schreiben vom 27.07.2015</p> <p>Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>5) Kreisstadt Unna</b>                  Schreiben vom 22.07.2015</p> <p>Zu den o.g. Planverfahren werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>6) Stadt Hamm</b>                  Schreiben vom 13.08.2015                  durch die beabsichtigten Entwicklungen im Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ werden die Belange der Stadt Hamm nicht berührt.                  Anregungen werden aus Sicht der Stadt Hamm nicht vorgetragen. Die Planung ist abgestimmt im Sinne des § 2 Abs.2 BauGB.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>7) Gemeinde Wickede (Ruhr)</b>                  Schreiben vom 20.08.2015</p> <p>Zur o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes und zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes werden seitens der Gemeinde Wickede (Ruhr) keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>8) Gemeinde Bönen</b>                  Schreiben vom 17.08.2015</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde Bönen bestehen gegen die o.g. Planung keine Bedenken. Belange der Gemeinde Bönen werden nicht berührt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>9) IHK Arnsberg, Hellweg Sauerland</b>                  Schreiben vom 30.07.2015</p> <p>Zu der oben genannten Planung haben wir weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>10) Handwerkskammer Dortmund</b>                  Email vom 28.08.2015</p> <p>zu den beabsichtigten Planungen der Stadt Werl                  -87. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung und Erweiterung des</p>	

<p>B-Plans 106 „Stralsunder Straße“, -1. Änderung des B-Plans 33 „Unterführung Langenwiedenweg“, -89. Änderung des FNP und 2. Änderung des B-Plans 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ bestehen seitens der Handwerkskammer Dortmund keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>11) LWL – Archäologie für Westfalen</b> Schreiben vom 14.08.2015</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 33 betrifft ein Areal, das direkt an den Außenwall der nördlichen Stadtbefestigung von Werl anschließt. Dieser Außenwall ist erhalten und wird stadtauswärts durch die Bollersgasse, südliche Begrenzung des Plangebietes, vom nördlichen Umfeld abgeschlossen. Ältere Rekonstruktionen der Stadtbefestigung lassen erkennen, dass sich an den Wall ein zweiter Wassergraben angeschlossen hat, der durch den Schleusengraben mit dem inneren Graben verbunden war. Dieser Schleusengraben dürfte in seinem Verlauf bei Baumaßnahmen im südlichen Plangebiet genauer zu lokalisieren sein.</p> <p>Darüber hinaus wurde bei dem Neubau des Fernmeldehauses Keramik des 8. Bis 12. Jahrhunderts aufgedeckt. Aufgrund dieser Funde ist zu vermutet, dass sich in diesem Areal ein Siedlungsplatz befunden hat, der der Anlage der Befestigung vorausging und von dem sich noch Reste im Boden erhalten haben. Daher ist im gesamten Planungsbereich mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz zu rechnen.</p> <p>Somit liegen innerhalb des Plangebietes Vermutete Bodendenkmäler.</p> <p>Der Begriff der "<b>Vermuteten Bodendenkmäler</b>" 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</p>	

<p>eingetragene Bodendenkmäler.</p> <p>Um dem nachzukommen ist folgendes Vorgehen notwendig:</p> <p>Der Planbereich ist 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).</p> <p>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.</p>	<p>Da das Plangebiet an den Bereich des historischen Stadtkerns anschließt, ist von vermuteten Bodendenkmälern auszugehen. Diese sind genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler</p> <p>In die Begründung wird aufgenommen, dass zu Lasten des Vorhabenträgers der Planbereich durch eine archäologische Fachfirma überprüft werden muss.</p>
<p><b>12) LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen</b> Schreiben vom 14.08.2015</p> <p>die Stadt Werl plant die Nachnutzung des derzeit brachliegenden ehemaligen Postgeländes an der Bahnhofstraße / Grafenstraße. Auf diesem Gelände befindet sich das ehemalige Postgebäude (Bahnhofstraße 7), für welches von unserem Hause mit Schreiben vom 11.11.2014 der Denkmalwert festgestellt worden ist. Bisher ist leider noch keine Eintragung des Objektes in die Denkmalliste der Stadt Werl erfolgt, vielmehr hat sich der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl am 24.02.2015 der Meinung der Verwaltung angeschlossen, eine Eintragung abzulehnen. Eine ausführliche Begründung dieser Ablehnung ist im Punkt 8.2 „Denkmalschutz“ des Entwurfs der Begründung zur 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes dargestellt.</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen keine grundsätzlichen denkmalpflegerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Es ist im Gegenteil äußerst begrüßenswert, eine Reaktivierung dieses Geländes zu verfolgen. Auch die Festsetzung einer Baulinie an der Bahnhofstraße reagiert in angemessener Weise auf den städtebaulichen Kontext.</p> <p>Vielmehr richten sich unsere Bedenken auf die unter Punkt 8.2 „Denkmalschutz“ des Entwurfs der Begründung zur 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes aufgeführten Argumente zur Ablehnung der Eintragung des Denkmals, die es hier richtig zu stellen gilt.</p> <p><b>Begründung:</b> Mit Bedauern mussten wir Ihre Sachverhaltsdarstellung in der Begründung zur 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes zur Kenntnis nehmen! Wir wollen es nicht unterlassen, eine Gegendarstellung zu Ihrer Argumentation zu formulieren, da der Sachverhalt in weiten Teilen unzutreffend dargestellt worden ist.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“  
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Indem Sie behaupten, dass eine Eintragung des Äußeren und Inneren einer wie auch immer gear- teten zukünftigen Nutzung im Wege stehen würde, verknüpfen Sie als Untere Denkmalbehörde der Stadt in unzulässiger Weise das Eintragungsverfahren, bei dem künftige Überlegungen, Planun- gen etc. keine Rolle zu spielen haben, mit dem erst später einsetzenden Genehmigungsverfahren. Zudem wären die von Ihnen angeführten Maßnahmen, zumindest teilweise denkmalverträglich auszuführen.

Sie schreiben weiter, dass das Gebäude keine ortsgeschichtliche Bedeutung habe, da keine nam- haften Personen etc. dort gelebt hätten. Wir sind sehr erstaunt, auf welcher Grundlage Sie dabei argumentieren, im DSchG NRW ist eine solche Voraussetzung nicht formuliert.

Weiterhin behaupten Sie, das Gebäude müsste als einzigartig und herausragend eingestuft wer- den. Im Kommentar zum DSchG NRW können Sie unter § 2, EZ 31 genau das Gegenteil lesen: *Bedeutend ist nicht im Sinne von einzigartig oder hervorragend zu verstehen ... Es ist erforderlich, dass der Sache ein besonderer Aussagewert im Sinne einer besonderen Eignung zum aufzeigen oder Erforschen geschichtlicher Entwicklungen usw. nicht abzusprechen ist.* Dass diese Forderung von dem Baudenkmal erfüllt ist, können Sie in unserem Schreiben vom 11.11.2014 unter dem Bedeutungsgrund nachlesen.

Pauschal sprechen Sie dem Gebäude eine besondere Baukunst ab. Es wurde aber auch nie be- hauptet, dass das Gebäude eine „besondere Baukunst“ verkörpere. Auch diese Voraussetzung wird im DSchG NRW nicht gefordert. Allerdings handelt es sich hier um eine gut ausgeführte Archi- tektur eines Typus, nämlich des Typus Postgebäude, das in einer soliden, konservativen, im Detail am Reformstil geschulten Architektursprache ausgeführt ist.

Sie sprechen dem Postgebäude seine städtebauliche Wirkung ab, indem Sie behaupten ein Neu- bau könnte dieselbe stadtbildprägende Wirkung entfalten. Ausgangspunkt für eine Denkmalbehör- de hat jedoch die in Rede stehende vorhandene Baulichkeit zu sein. Hier geht es um die städte- bauliche Wirkung des bestehenden Postgebäudes, nicht um einen – wie auch immer gearteten – Neubau. *Städtebauliche Gründe werden im DSchG NRW folgendermaßen definiert: Städtebauli- che Gründe im Sinne dieses Tatbestandsmerkmals können generell keine neuen, aktuellen städ- tebaulichen Planungen sein. Städtebauliche Gründe im Sinne des Denkmalschutzes müssen reg- elmäßig in der Bewahrung eines überlieferten, historischen Zustandes liegen; sie müssen einen historischen Hintergrund haben.* (Memmesheimer/Upmeier/Schönstein, 1989, Kommentar zum DSchG NRW § 2, EZ 43.)

Wir bedauern sehr, dass der Ausschuss die Eintragung abgelehnt hat und es wäre angebracht, Ihre Entscheidung noch einmal zu überdenken, das Denkmal in die Liste der Stadt Werl einzutrag- en und es darüber hinaus im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung des Geländes sollte sein, dass ehemalige Postgebäude in seiner Kubatur möglichst zu erhalten (ohne rückwärtige Anbauten). Eine Gliederung der Fläche durch mehrere Baufelder ist daher sehr empfehlenswert.

Darüber hinaus bitten wir, im Umweltbericht den Aspekt der Denkmalpflege (sonstige Kultur- und Sachgüter) abzuarbeiten.

Mit Schreiben der Unteren Denkmalbehörde vom 17.8.2015 an den Land- schchaftsverband Westfalen Lippe wird erläutert, dass die Anrufungsfrist von 2 Monaten abgelaufen ist und dass die Entscheidung der Unteren Denk- malbehörde rechtskräftig ist. Somit findet kein Eintrag in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl statt.

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Denkmal- schutzes werden im Umweltbericht berücksichtigt.

**13) Westnetz GmbH, Regionalzentrum Arnsberg**

Schreiben vom 12.08.2015

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen unsererseits keine Bedenken, Anregungen oder eigene Planungen.

Im Gebiet der Stadt Werl betreibt die RWE Deutschland AG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin

- Gas-Hochdruckanlagen
- Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen
- Strom-Verteilnetzanlagen (hier zum Großteil nur Mittelspannungs- und Fernmeldekabel  
-> Strom-Verteilnetzanlagen betreibt auch ein weiterer Netzeigentümer).

Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilungsnetze Strom im Auftrag der RWE Deutschland AG.

Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.

Bitte beteiligen Sie zusätzlich die Thyssengas GmbH direkt. Die Anschrift lautet: Thyssengas GmbH, Integrity Management und Dokumentation, Netzdokumentation und Netzauskunft, Kampstr. 49, 44137 Dortmund, Tel.: 0231 / 91291-2277 oder Fax: 0231 / 91291-2266, E-Mail: [leitungsauskunft@thyssengas.com](mailto:leitungsauskunft@thyssengas.com).

Ob unsere Anlagen von einer externen Kompensation betroffen sind, ist aus der derzeitigen Datenlage nicht ersichtlich. Bezüglich der Ausgleichsflächen bitten wir Sie uns weiter zu beteiligen, falls die Maßnahmen noch nicht ausgeführt wurden.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Die Thyssengas GmbH wurde direkt beteiligt.

<p><b>14) Bezirksregierung Arnsberg, Natur- und Landschaftsschutz</b> Schreiben vom 28.07.2015</p> <p>da von der o.a. Planung keine Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Landschaftsschutzgebiete betroffen sind, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht <u>keine</u> Vorbehalte.</p> <p>Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist laut Artenschutzprüfung nachvollziehbar sichergestellt, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht nur aus landespflegerischer Sicht und beinhaltet keine Zustimmung/Genehmigung auf der Grundlage des BauGB.</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>15) Bezirksregierung Arnsberg, Städtebau, Bauaufsicht</b> Schreiben vom 10.08.2015</p> <p>gegen die im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ beabsichtigte 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werl bestehen aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht zum gegenwärtigen Verfahrensstand keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>16) Bezirksregierung Arnsberg, Verkehr</b> Schreiben vom 24.07.2015</p> <p>Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Scheibe, Stadt Werl, bestehen aus verkehrstechnischer Sicht weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

**17) Bundesnetzagentur**

Schreiben vom 24.07.2015, eingegangen am 29.07.2015

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem o.g. Bebauungsplan, teile ich Ihnen Folgendes mit:

- Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 09.05.2012 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Die BNetzA kann daher z.B. in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

- Zu den von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet

werden. Bitte beachten Sie diesen Sachverhalt bei zukünftigen Planungen. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht erforderlich. Bei dennoch eingehenden Anfragen zu Bauplanungen mit niedrigem Höhenniveau wird in der Regel durch die BNetzA nicht Stellung genommen.

- Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Falls sich Ihre Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme bezieht, möchte ich darauf hinweisen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über alle regional vorhandenen Kabeltrassen Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabelsysteme im Planbereich (z.B. Kabellinien für die Kommunikation, Energieleitungen u.ä.) können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden.

Meine weitere Beteiligung an dem Planverfahren ist nicht erforderlich, sofern sich im weiteren Verfahren keine Bauhöhen über 20m ergeben.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p><b>18) DB Immobilien</b> Schreiben vom 22.07.2015</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.</p> <p>Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen o. g. Bauleitplanung der Stadt Werl keine Bedenken. Belange der DB AG werden hier nicht berührt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>19) Gascade Gastransport GmbH</b> Schreiben vom 30.07.2015</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE kann <u>nur</u> für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben (s. o.).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>20) Bezirksregierung Arnsberg, Immissionsschutz</b> Email vom 11.07.2015</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Gegen die Festsetzungen im Planentwurf bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als UUB. Diese Belange wurden nicht geprüft.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>21) Bezirksregierung Arnsberg, Immissionsschutz</b> Email vom 11.07.2015</p> <p>Die Darstellungsänderungen im FNP wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Gegen die Darstellungsänderungen im FNP bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als UUB. Diese Belange wurden nicht geprüft.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>22) Grundstückseigentümer</b> Schreiben vom 21.08.2015</p> <p>gemäß dem ausliegenden Verfahren, der dargestellten Planungen und der „Entwürfe der Begründungen“ nehmen wir als Eigentümer des ehemaligen Postgrundstückes wie folgt Stellung:</p> <p>Die Grundzüge der Planung, d. h. die Einstufung als Mischgebiet, die Festlegungen zur Geschossigkeit und zur Ausnutzung decken sich mit dem aktuell gültigen Baurecht und werden von uns begrüßt.</p> <p>Anregungen und Bedenken bestehen zu folgenden Positionen:</p> <p><b>„Ein- und Ausfahrten“</b> Die dargestellten Festlegungen zu den Ein- und Ausfahrten, insbesondere von der Bahnhofstraße aus, sorgen dafür, dass in jedem Fall eine Querung des Grundstückes zur Grafenstraße hin erfolgen muss. Dies könnte - je nach Nutzung - zur Unruhe und „Abkürzungsverhalten“ der Verkehrsteilnehmer führen. Da die Entwicklungen auf dem Grundstück noch nicht festgelegt sind, bitten wir Sie, im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Ein- und Ausfahrten zu treffen, sondern diese im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu bewerten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen werden getroffen, um die Verkehrssicherheit auf der Bahnhofsstr. zu gewährleisten. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit am Knotenpunkt Bahnhofsstr./Grafenstr. sollen die Ein- und Ausfahrten nicht an der östlichen Seite des ehem. Postgebäudes errichtet werden. Um eine Öffnung zur Bahnhofsstraße zu ermöglichen, unter Gewährleistung der Verkehrssicherheit, wird die Ein- und Ausfahrt an der westlichen Seite nur für Rechtsabbieger festgesetzt. Dies wurde telefonisch mit der Bezirksregierung, Dez. 25 Verkehr, abgestimmt. Die Ein- und Ausfahrt an der Grafenstraße bleibt bestehen. Die Möglichkeit für Schleichverkehr wird nicht gesehen, weil sie nicht komfortabel wäre. Darüber hinaus kann möglicher Schleichverkehr durch die Anordnung der Bauwerke und Stellplätze erschwert werden.</p>

<p><b>„Positiv- und Negativ –Liste“</b></p> <p>Gemäß der Auflistung der Nutzungsarten wird die Einzelhandelsnutzung als unzulässig eingestuft. Begründet wird dies mit einer „Randlage“ und dem Zwecke der Stärkung des Kerngebietes der Stadt Werl, insbesondere der Fußgängerzone. Dieser Einschätzung können wir nicht folgen.</p> <p>Aus unserer Sicht ist die Bahnhofstraße Bestandteil des Kerngebietes Innenstadt und ein verbindendes Element zwischen Bahnhof und Fußgängerzone. Diese Lage, dieses Tor zur Innenstadt für Reisende mit Bus und Bahn, als „Randlage“ zu bezeichnen, ist schlichtweg falsch. Die Bahnhofstraße ist geprägt als ein klassisches Misch- und Kerngebiet mit Einzelhandelsbetrieben, Gewerbenutzung, Vergnügungstätten und darüber liegenden Wohn- und Büro-Nutzungen. Diese „Durchmischung“, charakteristisch für ein „Mischgebiet“, ist vom Gesetzgeber durch die BauNVO, §6 gewünscht, das Gebiet lebt quasi davon. Da die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nur den Bereich des ehemaligen Postgrundstückes betrifft, die Einschränkungen für andere, benachbarte Bereiche aber nicht gelten, wird hier für die zukünftige, jahrzehntelange Gültigkeit eines Bebauungsplanes eine aus unserer Sicht nicht plausible Einschränkung getroffen.</p> <p>Entsprechend BauNVO §11, Abs. 3 wird ausdrücklich ein großflächiger Einzelhandel an dieser Stelle ausgeschlossen. Als Kompromiss sehen wir eine Flächenbegrenzung von 400 qm Verkaufsfläche insgesamt für alle Nutzungen auf diesem Grundstück.</p> <p>Als heimische Architekten und Investoren sind wir uns der Bedeutung der Fußgängerzone für eine attraktive Stadt bewusst. Durch die Nähe zur Fußgängerzone und die direkte fußläufige Anbindung über die Bollergasse wird unser Projekt-Standort aufgewertet.</p> <p>Unser geplantes Stadtquartier "Alte Post" – Dienstleistungen und Wohnen – wird einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Innenstadt leisten!</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Um den Mischgebietscharakter zu erhalten wird der generelle Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Änderungsbereich modifiziert. Danach ist Einzelhandel nur in Verbindung mit Dienstleistungen zulässig. Hierbei muss der Anteil der Dienstleistungen überwiegen. Damit soll einerseits das Ziel erreicht werden, dass keine zentrenschädliche Einzelhandelsnutzungen (z.B. Fachmärkte) im Planbereich angesiedelt werden, andererseits ist damit auch ein Spielraum für kleinteiligen Einzelhandel (Fachgeschäfte in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben) gegeben. Es wird daher für den Bereich des ehemaligen Postgebäudes zur Bahnhofstraße hin ein Mischgebiet (MI 1) festgesetzt, in dem Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind, wenn diese in Verbindung mit im Plangebiet ansässigen Dienstleistungsbetrieben stehen und der Dienstleistungsbereich überwiegt. Dadurch soll die Ansiedlung von Fachmärkten in dieser Lage verhindert werden und gleichzeitig die Kernstadt gestärkt werden, um z.B. einen Frequenzbringer in die Fußgängerzone zu lenken. In dem Mischgebiet im hinteren Bereich des Grundstückes (MI 2) bleibt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben bestehen.</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

### 23) Stadtwerke Werl

Schreiben vom 13.12.2013

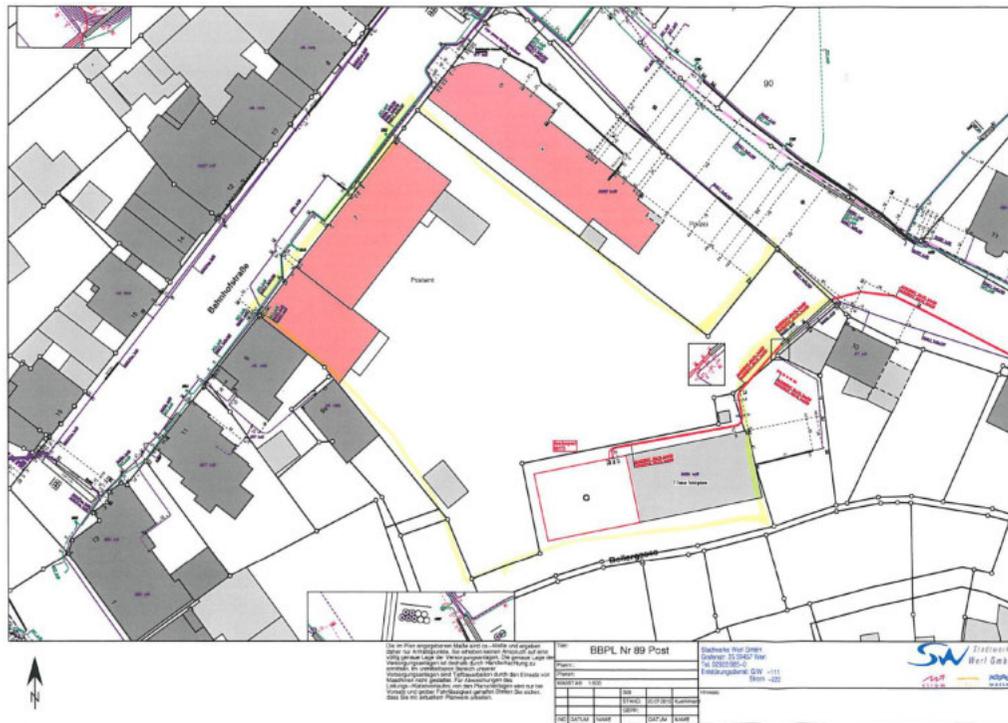
die angestrebte Änderung des Flurstückes, die im oben genannten Flächennutzungsplan beschrieben wird, betrifft Versorgungsleitungen der Stadtwerke Werl GmbH, die für die Planung berücksichtigt werden müssen. Betroffen sind Mittelspannungsleitungen, für die ein Schutzstreifen von 3 Metern für die Planungen berücksichtigt werden müssen.

Anbei sende ich Ihnen Planauskünfte der einzelnen Gewerke, die wie folgt unterschieden werden können; Mittelspannungskabeln (rot), Niederspannungskabel (lila), Beleuchtungskabel (grün), Gasleitungen (gelb) und Wasserleitungen (blau).

Bitte teilen Sie uns frühzeitig mit, wenn das Bauvorhaben konkretisiert wurde, damit wir rechtzeitig Planungen für eventuelle Versorgungs mit den einzelnen Gewerken veranlassen können.

Die Trasse der Stromleitung wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.







**24) PLEdoc GmbH**

Schreiben vom 29.07.2015

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

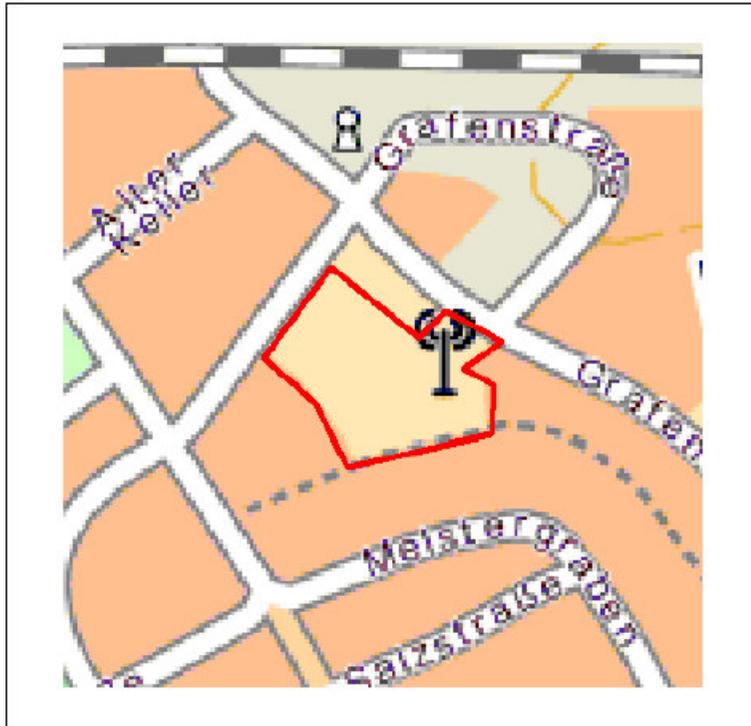
Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“  
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.



ohne Maßstab

- Projektbereich
- Ferngas/Produktleitung
- LWL-Kabel
- Nachrichtenkabel

Stand: 29.07.2015

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)  
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“  
 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Im Zeitraum vom 24.11.2015 bis 23.12.2015 eingegangene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p><b>1) Kreis Soest</b>            Schreiben vom 01.12.2015</p> <p>Die Hinweise des Kreises Soest vom 28.08.2015 aus der vorgezogenen Trägerbeteiligung wurden umgesetzt; weitere Anregungen und Hinweise werden nicht gegeben.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>2) Lippeverband</b>            Schreiben vom 18.12.2015</p> <p>Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>3) Gelsenwasser AG</b>            Schreiben vom 26.11.2015</p> <p>Für die Benachrichtigung über das o. g. Vorhaben danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>4) Evangelische Kirche von Westfalen (EKvW), Baureferat</b>            Schreiben vom 03.12.2015</p> <p>Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>5) Kreisstadt Unna</b>            Schreiben vom 24.11.2015</p> <p>Zu den o.g. Planverfahren werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>6) Stadt Hamm</b>                  Schreiben vom 25.11.2015                  die Belange der Stadt Hamm werden durch die beabsichtigten Entwicklungen im Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ nicht berührt.                  Anregungen werden aus Sicht der Stadt Hamm nicht vorgetragen. Die Planung ist abgestimmt im Sinne des § 2 Abs.2 BauGB.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>7) Gemeinde Wickede (Ruhr)</b>                  Schreiben vom 04.12.2015                    zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes werden seitens der Gemeinde Wickede (Ruhr) keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>8) Gemeinde Bönen</b>                  Schreiben vom 14.12.2015                    Aus Sicht der Gemeinde Bönen bestehen gegen die o.g. Planung keine Bedenken. Belange der Gemeinde Bönen werden nicht berührt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>9) IHK Arnsberg, Hellweg Sauerland</b>                  Schreiben vom 16.12.2015                    Zu der oben genannten Planung haben wir weiterhin weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>10) Gemeinde Ense</b>                  Schreiben vom 22.12.2015                    Durch die Gemeinde Ense werden keine Anregungen zu den o.g. Planungen der Stadt Werl vorgebracht. Gemeindliche Belange werden durch diese Planung nicht berührt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>11) LWL – Archäologie für Westfalen</b> Schreiben vom 02.12.2015</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.08.2015 (Az. 1493rö15.eml).</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>12) LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen</b> Schreiben vom 21.12.2015</p> <p>Nachdem unsere Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keinen Eingang in das Verfahren gefunden haben (vgl. unser Schreiben vom 14.08.2015), wiederholen wir unsere Stellungnahme und bitten erneut, die Unterlagen zu ändern.</p> <p>die Stadt Werl plant die Nachnutzung des derzeit brachliegenden ehemaligen Postgeländes an der Bahnhofstraße / Grafenstraße. Auf diesem Gelände befindet sich das ehemalige Postgebäude (Bahnhofstraße 7), für welches von unserem Hause mit Schreiben vom 11.11.2014 der Denkmalwert festgestellt worden ist. Bisher ist leider noch keine Eintragung des Objektes in die Denkmalliste der Stadt Werl erfolgt, vielmehr hat sich der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl am 24.02.2015 der Meinung der Verwaltung angeschlossen, eine Eintragung abzulehnen. Eine ausführliche Begründung dieser Ablehnung ist im Punkt 8.2 „Denkmalschutz“ des Entwurfs der Begründung zur 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes dargestellt.</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen keine grundsätzlichen denkmalpflegerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Es ist im Gegenteil äußerst begrüßenswert, eine Reaktivierung dieses Geländes zu verfolgen. Auch die Festsetzung einer Baulinie an der Bahnhofstraße reagiert in angemessener Weise auf den städtebaulichen Kontext.</p> <p>Vielmehr richten sich unsere Bedenken auf die unter Punkt 8.2 „Denkmalschutz“ des Entwurfs der Begründung zur 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes aufgeführten Argumente zur Ablehnung der Eintragung des Denkmals, die es hier richtig zu stellen gilt.</p> <p><b>Begründung:</b> Mit Bedauern mussten wir Ihre Sachverhaltsdarstellung in der Begründung zur 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes zur Kenntnis nehmen! Wir wollen es nicht unterlassen, eine Gegendarstellung zu Ihrer Argumentation zu formulieren, da der Sachverhalt in weiten Teilen unzutreffend dargestellt worden ist.</p>	<p>Aufgrund der Entscheidung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 24.02.2015 wird kein Eintrag in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl vorgenommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“  
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Indem Sie behaupten, dass eine Eintragung des Äußeren und Inneren einer wie auch immer gearteten zukünftigen Nutzung im Wege stehen würde, verknüpfen Sie als Untere Denkmalbehörde der Stadt in unzulässiger Weise das Eintragungsverfahren, bei dem künftige Überlegungen, Planungen etc. keine Rolle zu spielen haben, mit dem erst später einsetzenden Genehmigungsverfahren. Zudem wären die von Ihnen angeführten Maßnahmen, zumindest teilweise denkmalverträglich auszuführen.

Sie schreiben weiter, dass das Gebäude keine ortsgeschichtliche Bedeutung habe, da keine namhaften Personen etc. dort gelebt hätten. Wir sind sehr erstaunt, auf welcher Grundlage Sie dabei argumentieren, im DSchG NRW ist eine solche Voraussetzung nicht formuliert.

Weiterhin behaupten Sie, das Gebäude müsste als einzigartig und herausragend eingestuft werden. Im Kommentar zum DSchG NRW können Sie unter § 2, EZ 31 genau das Gegenteil lesen: *Bedeutend ist nicht im Sinne von einzigartig oder hervorragend zu verstehen ... Es ist erforderlich, dass der Sache ein besonderer Aussagewert im Sinne einer besonderen Eignung zum aufzeigen oder Erforschen geschichtlicher Entwicklungen usw. nicht abzusprechen ist.* Dass diese Forderung von dem Baudenkmal erfüllt ist, können Sie in unserem Schreiben vom 11.11.2014 unter dem Bedeutungsgrund nachlesen.

Pauschal sprechen Sie dem Gebäude eine besondere Baukunst ab. Es wurde aber auch nie behauptet, dass das Gebäude eine „besondere Baukunst“ verkörpere. Auch diese Voraussetzung wird im DSchG NRW nicht gefordert. Allerdings handelt es sich hier um eine gut ausgeführte Architektur eines Typus, nämlich des Typus Postgebäude, das in einer soliden, konservativen, im Detail am Reformstil geschulten Architektursprache ausgeführt ist.

Sie sprechen dem Postgebäude seine städtebauliche Wirkung ab, indem Sie behaupten ein Neubau könnte dieselbe stadtbildprägende Wirkung entfalten. Ausgangspunkt für eine Denkmalbehörde hat jedoch die in Rede stehende vorhandene Baulichkeit zu sein. Hier geht es um die städtebauliche Wirkung des bestehenden Postgebäudes, nicht um einen – wie auch immer gearteten – Neubau. *Städtebauliche Gründe werden im DSchG NRW folgendermaßen definiert: Städtebauliche Gründe im Sinne dieses Tatbestandsmerkmals können generell keine neuen, aktuellen städtebaulichen Planungen sein. Städtebauliche Gründe im Sinne des Denkmalschutzes müssen regelmäßig in der Bewahrung eines überlieferten, historischen Zustandes liegen; sie müssen einen historischen Hintergrund haben.* (Memmesheimer/Upmeier/Schönstein, 1989, Kommentar zum DSchG NRW § 2, EZ 43.)

Wir bedauern sehr, dass der Ausschuss die Eintragung abgelehnt hat und es wäre angebracht, Ihre Entscheidung noch einmal zu überdenken, das Denkmal in die Liste der Stadt Werl einzutragen und es darüber hinaus im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung des Geländes sollte sein, dass ehemalige Postgebäude in seiner Kubatur möglichst zu erhalten (ohne rückwärtige Anbauten). Eine Gliederung der Fläche durch mehrere Baufelder ist daher sehr empfehlenswert.

Darüber hinaus bitten wir, im Umweltbericht den Aspekt der Denkmalpflege (sonstige Kultur- und Sachgüter) abzuarbeiten.

Mit Schreiben der Unteren Denkmalbehörde vom 17.8.2015 an den Landschaftsverband Westfalen Lippe wird erläutert, dass die Anrufungsfrist von 2 Monaten abgelaufen ist und dass die Entscheidung der Unteren Denkmalbehörde rechtskräftig ist. Somit findet kein Eintrag in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl statt.

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden im Umweltbericht berücksichtigt.

<p><b>13) Westnetz GmbH, Regionalzentrum Arnsberg</b> Schreiben vom 20.11.2015</p> <p>Mit Ihrer E-Mail vom 20. November 2015 teilen Sie uns unter Beifügung von Planunterlagen die o. a. Maßnahme mit.</p> <p>Durch die o. g. Maßnahme werden keine Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH betroffen.</p> <p>Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>14) Bezirksregierung Arnsberg, Natur- und Landschaftsschutz</b> Schreiben vom 08.12.2015</p> <p>die Stadt Werl beabsichtigt, durch die 2. Änderung des o. a. Bebauungsplanes (BPlan), die seinerzeit getroffenen Festsetzungen an die heutigen Erfordernisse anzupassen.</p> <p>Aus landschaftspflegerischer Sicht nehme ich als höhere Landschaftsbehörde zum o. a. Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung:</p> <p>Im rechtskräftigen FNP ist der überplante Bereich als Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt. Mit der 89. FNP-Änderung soll diese Fläche als gemischte Baufläche umgewandelt werden.</p> <p><b>Gegen diese Planung bestehen aus Sicht des Natur- und Artenschutzes keine Vorbehalte.</b></p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>15) Bezirksregierung Arnsberg, Städtebau, Bauaufsicht</b> Schreiben vom 01.12.2015</p> <p>gegen die im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ beabsichtigte 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werl bestehen aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der Umweltbericht ist zu überarbeiten, da er, abgesehen vom Deckblatt/Titel, inhaltlich keinen expliziten Bezug zu dieser FNP- Änderung</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Flächennutzungsplanänderung und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 werden im Parallelverfahren durchgeführt. Die Festsetzun-</p>

<p>enthält.</p> <p>Zu überarbeiten ist dabei auch das Kapitel 6 (Alternative Planungsmöglichkeiten) des Umweltberichts mit der Aussage, dass alternative Planungsmöglichkeiten der Innenentwicklung nicht bestehen. Abgesehen davon, dass gewisse Zweifel an dieser strikten Formulierung bestehen, ist der Punkt in jedem Fall etwas ausführlicher zu behandeln.</p> <p>Ebenso fällt auch Kapitel 8 des Umweltberichts (Monitoring) etwas sehr knapp aus. Wie, d. h. wann und in welcher Weise die Gemeinde Ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt sie zwar eigenverantwortlich selbst. Sie hat aber gem. § 4c BauGB i. V. m. Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufzunehmen. Mit der Aussage im vorliegenden Umweltbericht, dass im Falle des Auftretens nicht vorhersehbarer Umweltauswirkungen unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu informieren ist (damit diese dann notwendige Überwachungsmaßnahmen trifft), wird der Anforderung des 4c BauGB noch nicht entsprochen, da sie offen lässt, wie die Ersterfassung von unvorhersehbaren Auswirkungen organisiert wird.</p>	<p>gen im Flächennutzenplan finden sich im Bebauungsplan in ausführlicher Form wieder. Der Umweltbericht wird daher gleichzeitig für die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes erstellt. Der inhaltliche Bezug ist damit gegeben. Eine redaktionelle Änderung des Umweltberichtes wird jedoch vorgenommen und somit der Anregung gefolgt.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung ist auf den Antrag des neuen Grundstückseigentümers vorgenommen worden. Eine alternative Planungsmöglichkeit wäre denkbar, würde aber in diesem Zusammenhang keine Aussicht auf Umsetzung haben. Insofern ist die strikte Formulierung hier so gewählt worden. Zur Verdeutlichung wird ergänzend im Umweltbericht die Zielsetzung der Flächennutzungsplan- und der Bebauungsplanänderung dargestellt und das Kapitel 6 somit überarbeitet.</p> <p>Um vorsorglich unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind für die Durchführung des Plans unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt für die Fälle, wenn bisher nicht absehbare Bodendenkmale, Bodenverunreinigungen oder artenschutzrechtliche Tatbestände auftreten sollten.</p> <p>Aufgrund der durch den Kreis Soest, Untere Abfallbehörde, durchgeführten Untersuchung des Altlastenverdacht auf dem Postgelände wird eine fachkundige Begleitung der Bodenarbeiten Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Ebenfalls sind für den Artenschutz begleitende Maßnahmen vor einem Gebäudeabbruch vorgesehen, die im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Die Ersterfassung von unvorhersehbaren Auswirkungen erfolgt in diesem Fall über die Bauleitung, da dieses Vorgehen über die Baugenehmigung geregelt ist.</p>
<p><b>16) Bezirksregierung Arnsberg, Verkehr</b>                  Schreiben vom 30.11.2015</p> <p>Zur Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung bestehen aus verkehrstechnischer Sicht weiterhin weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>17) Bezirksregierung Arnsberg, Landeskultur/Agrarstruktur</b> Schreiben vom 14.12.2015</p> <p>Belange der allgemeinen Landeskultur/Agrarstruktur und integrierter Landentwicklung sind von der Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>18) Bezirksregierung Arnsberg, Immissionsschutz</b> Email vom 07.12.2015</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Gegen die Festsetzungen im Planentwurf bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als UUB. Diese Belange wurden nicht geprüft.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>19) Bezirksregierung Arnsberg, Immissionsschutz</b> Email vom 07.12.2015</p> <p>Die Darstellungsänderungen im FNP wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Gegen die Darstellungsänderungen im FNP bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als UUB. Diese Belange wurden nicht geprüft.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

**20) Stadtwerke Werl**

Schreiben vom 11.12.2015

die angestrebte Änderung des Flurstückes, die im oben genannten Flächennutzungsplan beschrieben wird, betrifft Versorgungsleitungen der Stadtwerke Werl GmbH, die für die Planung berücksichtigt werden müssen. Betroffen sind Mittelspannungsleitungen und Wasserleitungen, für die ein Schutzstreifen von 3 Metern für die Planungen berücksichtigt werden müssen.

Wir weisen darauf hin, dass für die o.g. Bebauungsfläche keine Niederspannungsleitungen bestehen. Die Stadtwerke müssen das Gebiet neu erschließen und benötigen dafür eine Fläche für eine 10-kV Station.

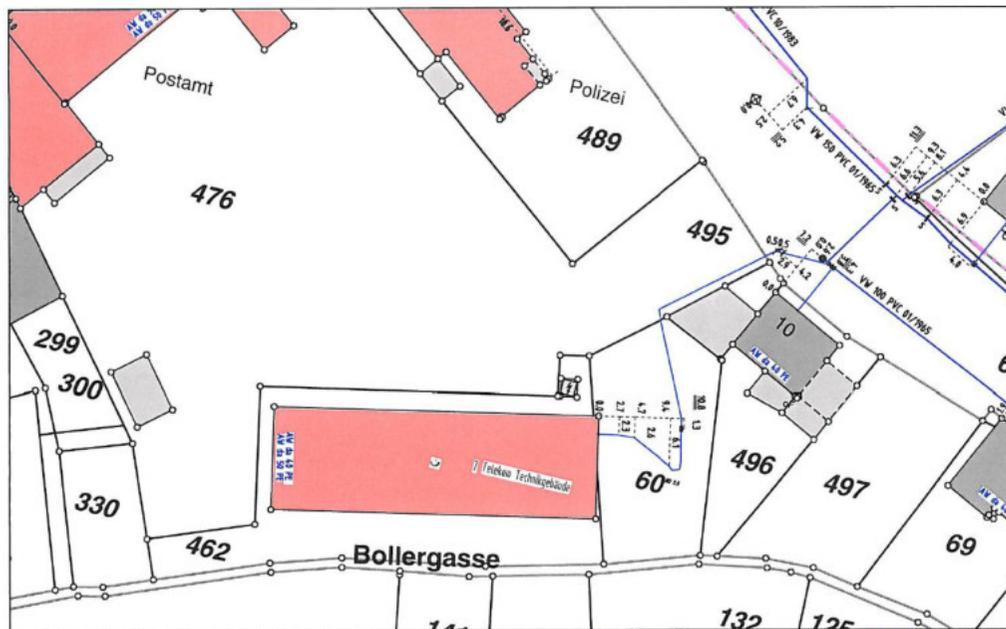
Anbei sende ich Ihnen Planauskünfte der einzelnen Gewerke, die wie folgt unterschieden werden können; Mittelspannungskabeln (rot), Niederspannungskabel (lila), Beleuchtungskabel (grün), Gasleitungen (gelb) und Wasserleitungen (blau).

Bitte teilen Sie uns frühzeitig mit, wenn das Bauvorhaben konkretisiert wurde, damit wir rechtzeitig Planungen für eventuelle Versorgungs mit den einzelnen Gewerken veranlassen können.

Die Trasse der Stromleitung wurde mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

Eine Fläche für eine 10-kV Station wurde in den Bebauungsplan eingefügt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



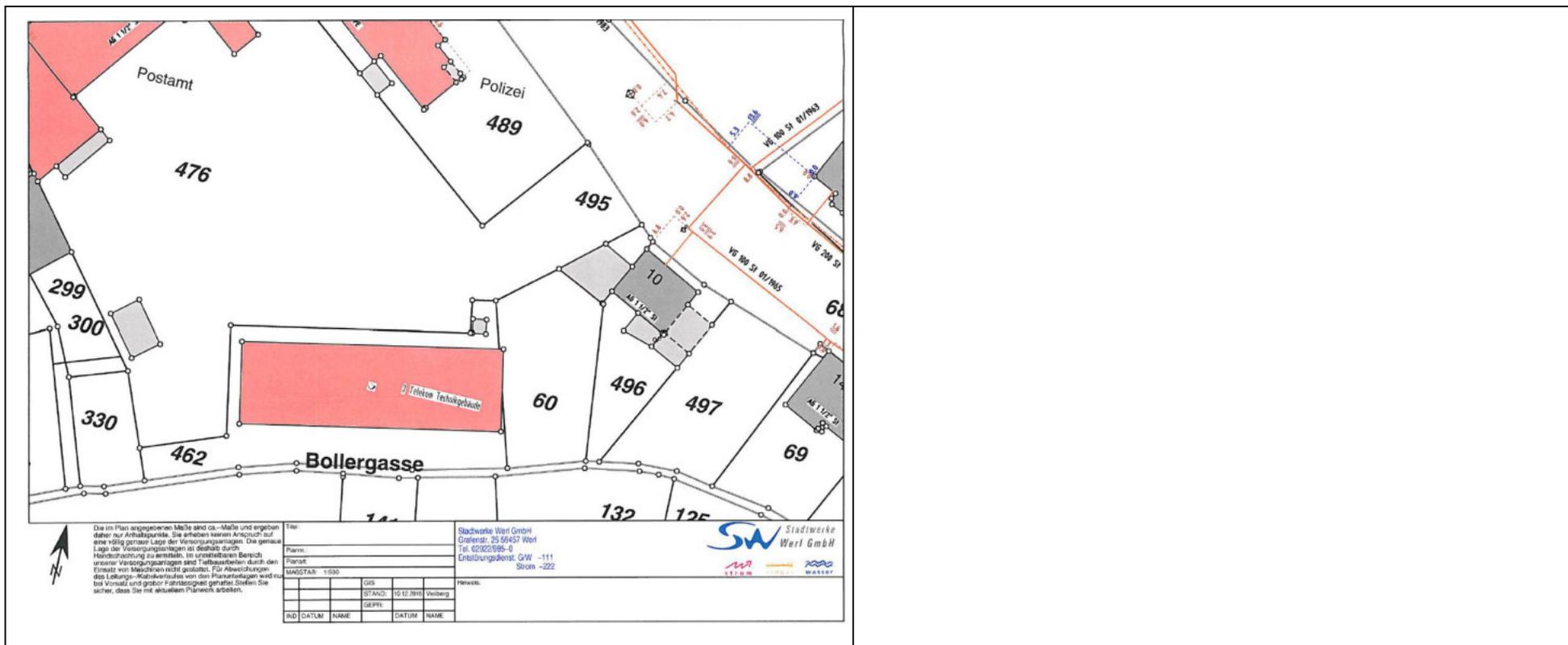
Die im Plan angegebenen Maße sind ca.-Maße und ergeben sich nur an Anhaltspunkten. Sie ersetzen keinen Anspruch auf eine völlig genaue Lage der Versorgungsanlagen. Die genaue Lage der Versorgungsanlagen ist deshalb durch die handvermessung zu ermitteln. Im unmittelbaren Bereich unserer Versorgungsanlagen sind Tiefbauarbeiten durch den Creator von Maschinen nicht gestattet. Für Abweichungen des Leitungskabelverlaufes von den Planunterlagen wird bei Vorankündigung grober Naturgemäßigkeit gebittet. Stellen Sie sicher, dass Sie mit aktuellen Plänen arbeiten.

Titel		Stadtwerke Werl GmbH	
Platz:		Grafenstr. 25 59457 Werl	
Phone:		Tel. 02522/915-0	
MASSSTAB:		1:500	
GIS	Prüfung		
STAND:	19.12.2015	Verlag	
GEPR:			
INC:	DATUM	NAME	DATUM

Stadtwerke Werl GmbH  
 Grafenstr. 25 59457 Werl  
 Tel. 02522/915-0  
 Erklärungsansicht: G/W -111  
 Strom -222



89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl (Postgebäude)  
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung Langenwiedenweg“  
 Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB





**21) PLEdoc GmbH**

Schreiben vom 24.11.2015

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

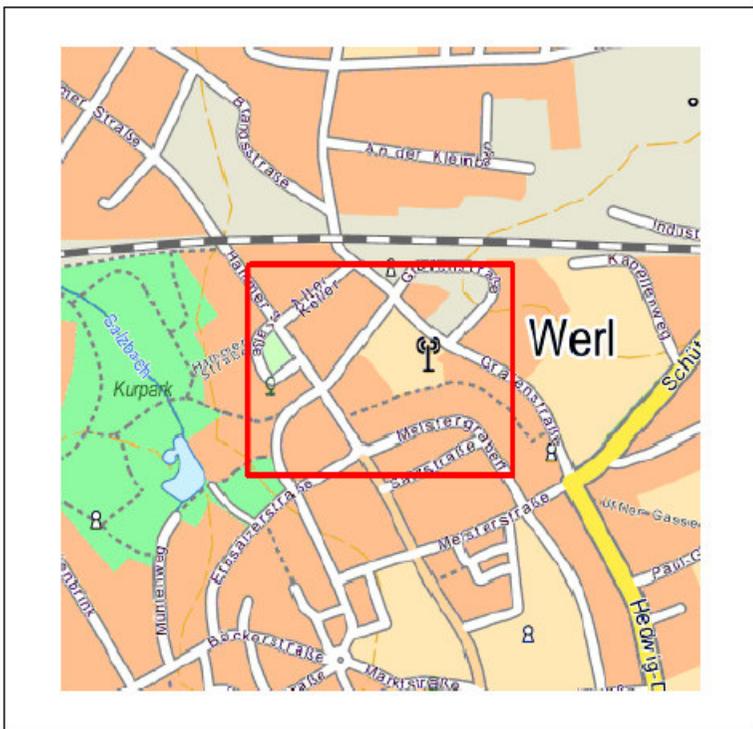
- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



ohne Maßstab

- Projektbereich
- Ferngas/Produktleitung
- LWL-Kabel
- Nachrichtenkabel

Stand: 24.11.2015

**22) Juchheim & Siedhoff, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure**

Schreiben vom 21.12.2015

Bezüglich der Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung und hinsichtlich der geometrischen Eindeutigkeit der Festlegung der städtebaulichen Planung bestehen keine Bedenken.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

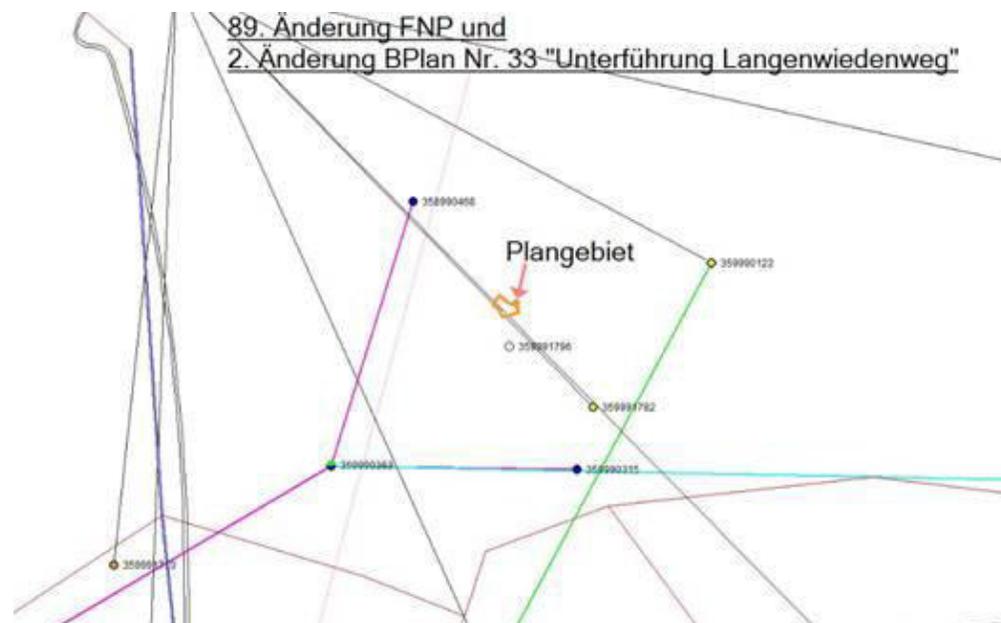
**23) Telefónica Germany O<sup>2</sup>**

Email vom 18.12.2015

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ der Wallfahrtsstadt Werl einen ausreichenden Abstand zu unseren Richtfunktrassen aufweist. Es sind somit von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG keine Belange zu erwarten.

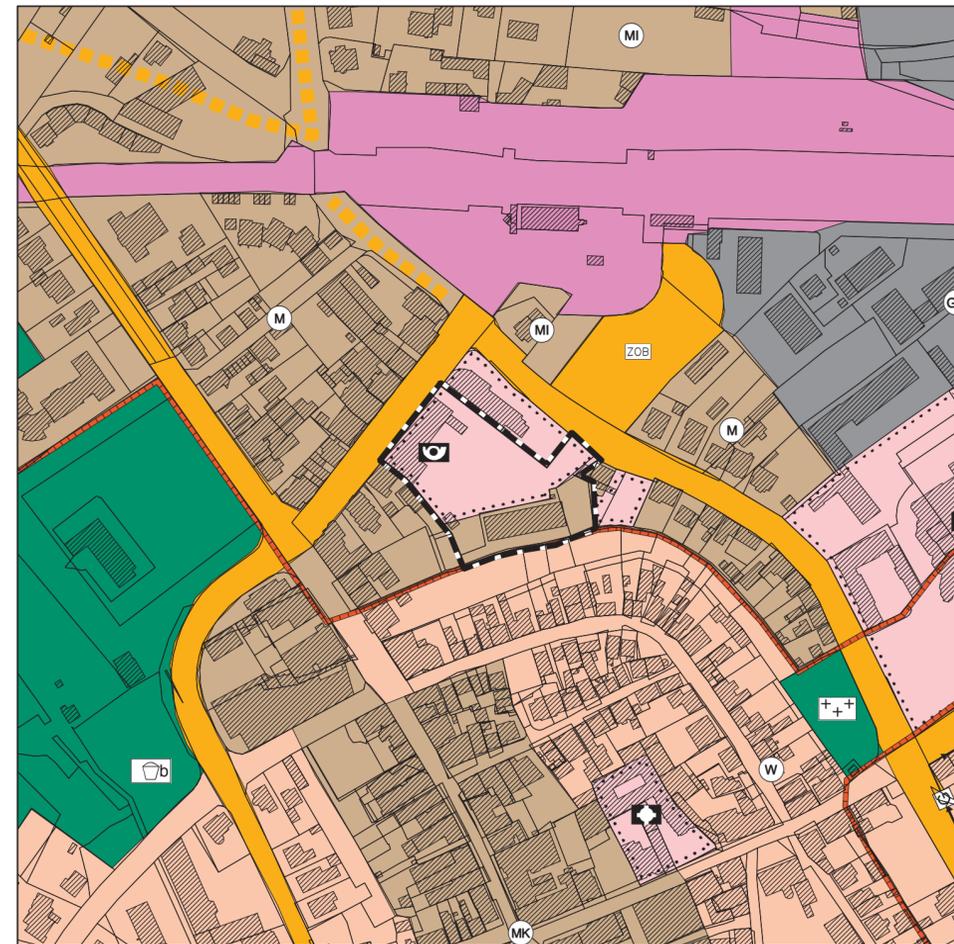
Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus).

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.



<p><b>24) Unitymedia NRW GmbH</b> Email vom 01.12.2015</p> <p>zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 22.07.2015 Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

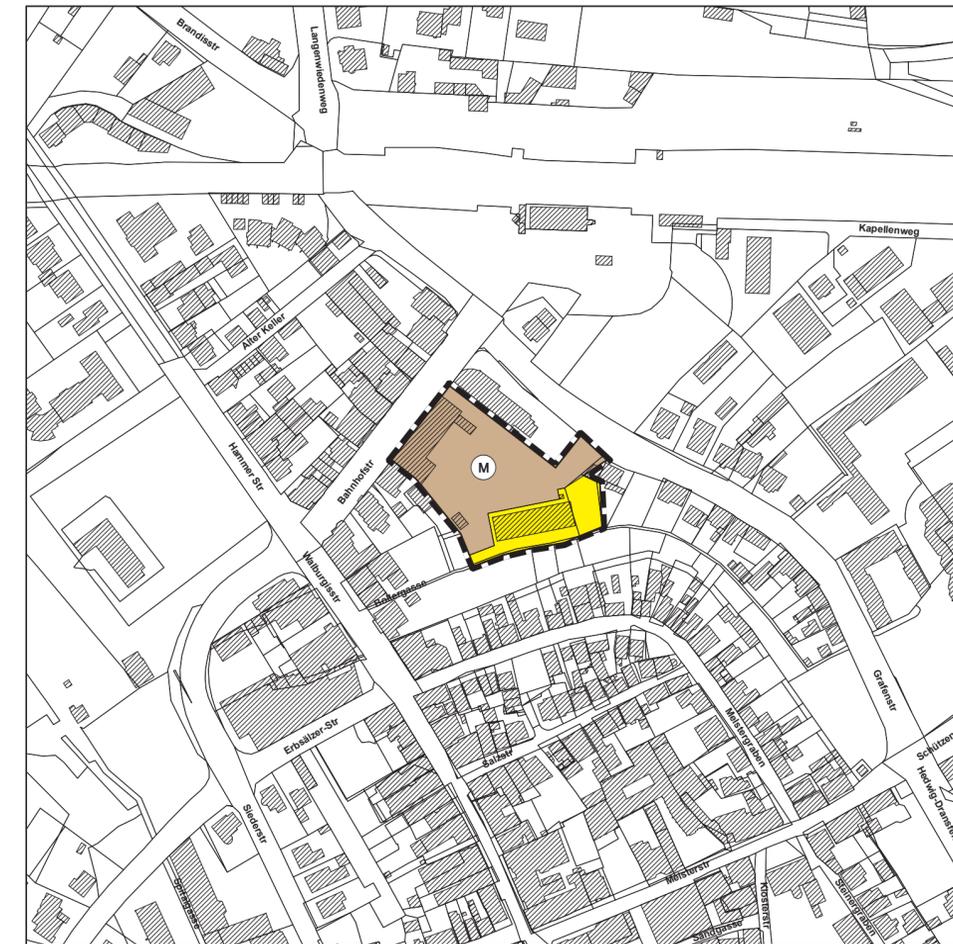
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan M. 1: 2500



**Legende**

- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- Kerngebiet gem. § 1 (2) 7 BauNVO
- Fläche für den Gemeinbedarf Post

89. Änderung des Flächennutzungsplanes M. 1: 2500



**Legende**

- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- gemischte Bauflächen gem. § 1(1) 2 BauNVO
- Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12 BauGB

**ÄNDERUNGSBESCHLUSS**  
 Die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit geltenden Fassung vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 02.06.2015 beschlossen worden.

Der Beschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

\_\_\_\_\_

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 20.07.2015 bis zum 28.08.2015 durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 25.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

\_\_\_\_\_

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 17.07.2015 zugesandt. Darin wurde um Stellungnahme zum Vorentwurf, zu beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen oder sonstigen Maßnahmen soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Änderungsbereich bedeutsam sein können sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 28.08.2015 gebeten.

Werl, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

\_\_\_\_\_

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V. mit § 2 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des PBUA vom \_\_\_\_\_ mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ gebeten.

Werl, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

\_\_\_\_\_

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben aufgrund des Beschlusses des PBUA vom \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

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

Werl, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

\_\_\_\_\_

**ABWÄGUNG UND BESCHLUSS**  
 Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beschlossen und diese Flächennutzungsplanänderung festgestellt.

Werl, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

\_\_\_\_\_

**GENEHMIGUNG**

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (1) BauGB von der Bezirksregierung Arnsberg, AZ: \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_ genehmigt worden.

Arnsberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bezirksregierung Arnsberg

I. A.

**BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN**

Die Genehmigung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (5) BauGB am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

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

Werl, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

\_\_\_\_\_

Die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

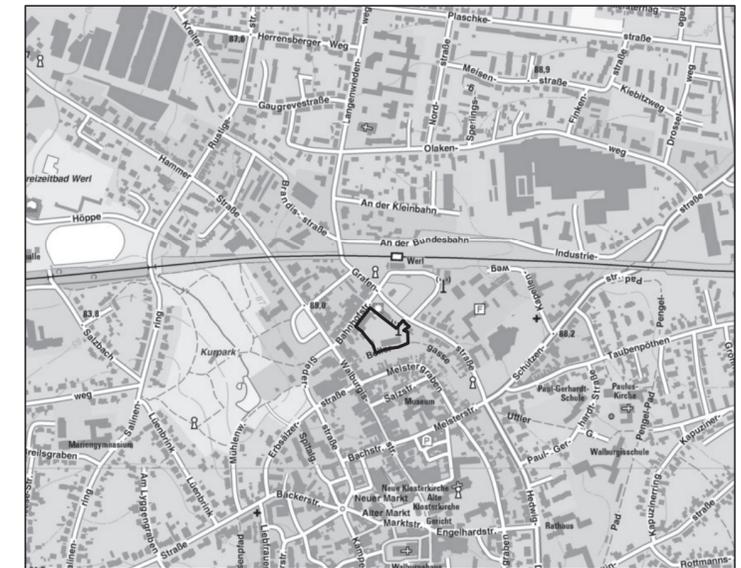
Werl, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

\_\_\_\_\_

**HINWEISE:**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750), Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

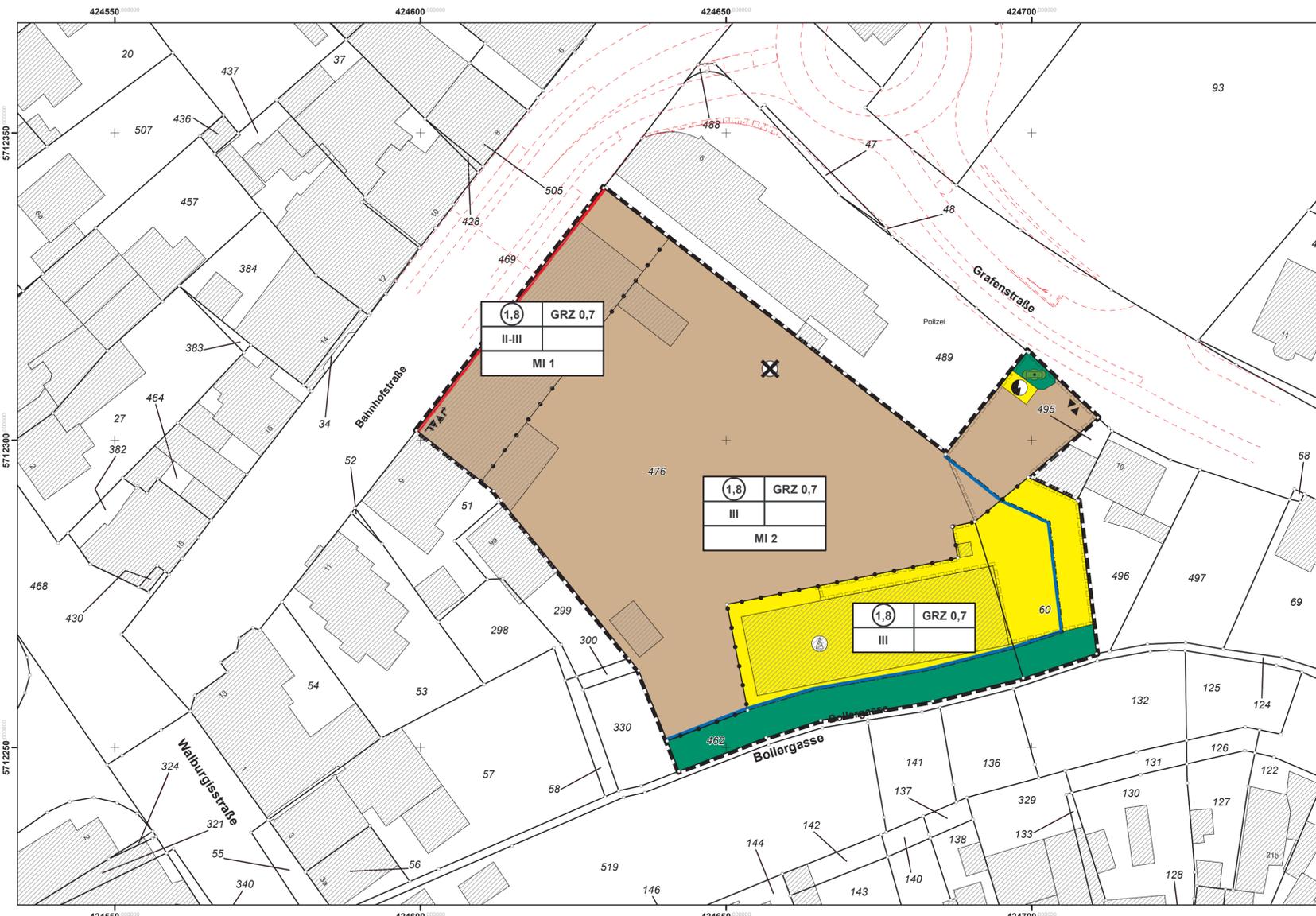


Übersichtsplan M. 1:10.000

# Wallfahrtsstadt Werl

## 89. Änderung des Flächennutzungsplanes





AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am beschlossen worden.

Werl, den .....

Bürgermeister .....

Der Aufstellungsbeschluss ist am .....

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom durch Anhörung in der Zeit vom .....

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom zur Unterrichtung und Äußerung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum .....

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

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

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am .....

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN**

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am .....

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**PLANUNTERLAGE**

Die Planunterlage, Stand Juli 2015, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR**

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ 2. Änderung wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den .....

Bürgermeister .....

**ÜBERSICHTSPLAN**

Übersichtsplan M. 1: 5.000

**RECHTSGRUNDLAGEN**

§ 7 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Bst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)

§§ 1, 2, 8 bis 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

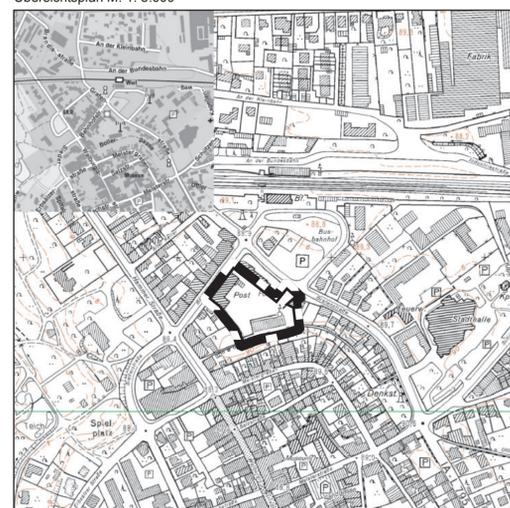
§ 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

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

- FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung, z.B. bei Grünflächen erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung. Die Abgrenzungen gelten auch für die Festsetzungen gem. § 86 (4) BauO NW.
  - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
    - (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
    - Positiv-Liste
      - (2) Zulässig sind
        - Wohngebäude,
        - Geschäfts- und Bürogebäude,
        - Einzelhandelsbetriebe\*, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
        - sonstige Gewerbebetriebe,
        - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
      - \* Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO im MI1-Gebiet ausnahmsweise zulässig, wenn diese in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben stehen und der Dienstleistungsbereich überwiegt.
    - Negativ-Liste
      - Unzulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO
        - Gartenbaubetriebe,
        - Tankstellen,
        - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

- Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO (Auf dieser Linie muß gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)
  - Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO (Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO.
  - Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
  - Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
  - Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
  - Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) 11 BauGB
  - Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) 11 BauGB, nur Rechtsabbieger
  - Versorgungsfläche gem. § 9 (1) 12 BauGB Zweckbestimmung: Telekommunikation
  - Versorgungsfläche gem. § 9 (1) 12 BauGB Zweckbestimmung: Elektrizität
  - Erhaltung Sonstige Bepflanzung gem. § 9 (1) 25 b BauGB Zweckbestimmung: Baumgruppe
  - Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB Begünstigter: Stadtwerke / Telekom
  - Kennzeichnung: Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- Vorhandene Gebäude
  - Vorhandene Grundstücksgrenzen
  - 574 Flurstücksnummer
  - Planung Straßenbau Kreisverkehr Unterführung Langenwiedenweg

- HINWEISE**
- Allgemein**  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ 2. Änderung außer Kraft.
- Artenschutz**  
1. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes sollte aus Vorsorgegründen und zur Risikominimierung eine landschaftsökologische Baubegleitung erfolgen.  
2. Abrissarbeiten sollten im Oktober abgeschlossen werden, um eine mögliche Gefährdung von Fledermäusen in ihrem Winterquartier auszuschließen.  
3. Bei Rodungsarbeiten anfallende Stämme könnten bspw. im Kurpark eingebracht werden, um auch zukünftig potenzielle Quartiere anzubieten.  
4. Im Rahmen von Neubauvorhaben oder bei der Anpflanzung von Gehölzen sollten geeignete Nist- und Quartiermöglichkeiten geschaffen werden.
- Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG zu beachten.  
Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
- Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz**
- 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.
  - Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
  - Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist der Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.
- Denkmalschutz und -pflege**
- Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl, einem archäologisch bedeutsamen Bereich. In der näheren Umgebung des o.g. Plangebietes sind zahlreiche archäologische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt. Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) 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 Bodenfundde auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen.



**Bebauungsplan Nr. 33  
"Unterführung Langenwiedenweg"  
2. Änderung**

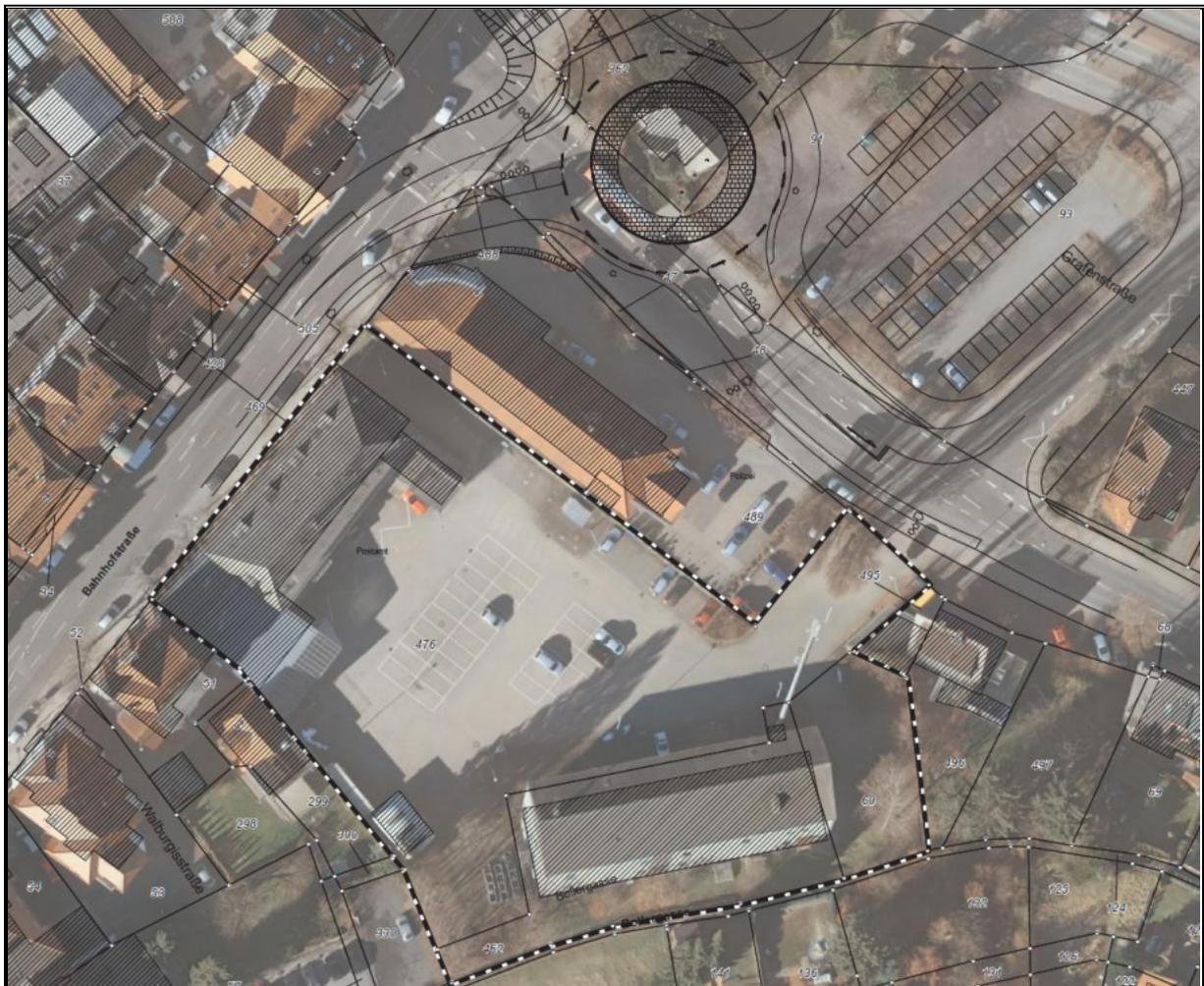




Wallfahrtsstadt  
**Werl**

## BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Unterführung Langenwiedenweg"



## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33“Unterführung Langenwiedenweg“**

#### **Inhalt**

##### **Teil I Begründung**

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>3</b>
	2.1 Regionalplan	3
	2.2 Flächennutzungsplan	4
<b>3</b>	<b>Planungsziele / Planungsinhalte</b>	<b>4</b>
	3.1 Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“	4
	3.2 Bebauungsplan Nr. 33, 2. Änderung	4
<b>4</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Rechtliche Grundlage</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
	6.1 Verkehr	7
	6.2 Entwässerung	7
<b>7</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>8</b>
	7.1 Artenschutz	8
	7.2 Umweltbericht	8
	7.3 Klimaschutz	8
	7.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	8
<b>8</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>9</b>
	8.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	9
	8.2 Denkmalschutz	9
<b>9</b>	<b>Hinweise</b>	<b>10</b>
	9.1 Entwässerung	10
	9.2 Artenschutz	10
	9.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	10
	9.4 Denkmalschutz	11

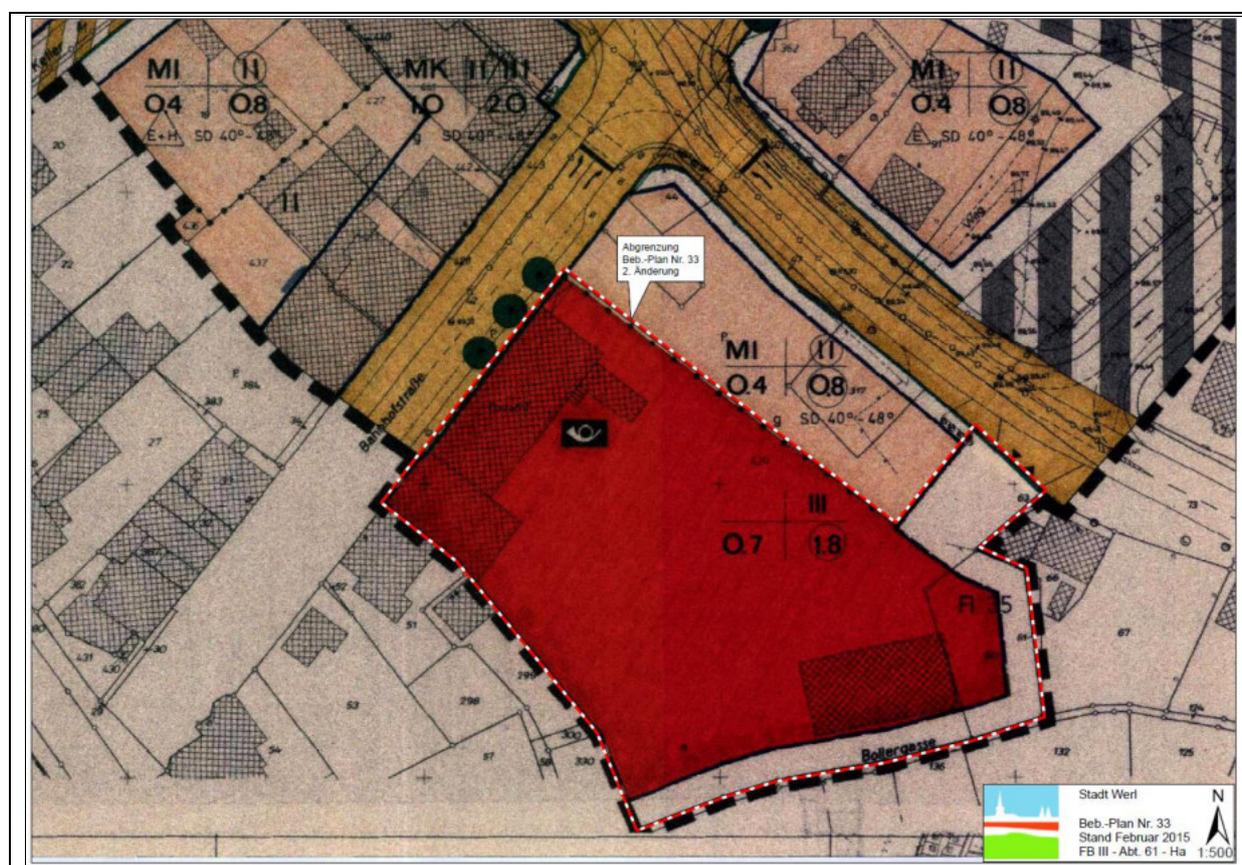
## Begründung

### 1 Lage des Plangebietes

Der im Jahr 1990 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ befindet sich im nördlichen Stadtgebiet. Seine 2. Änderung bezieht sich auf den südöstlichen Teilbereich und umfasst eine Fläche von ca. 5.700 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 tangiert im Nordwesten die „Bahnhofsstraße“ und im Nordosten das Grundstück der Polizeidienststelle Werl an der „Grafenstraße“.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“



### 2 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

#### 2.1 Regionalplan

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

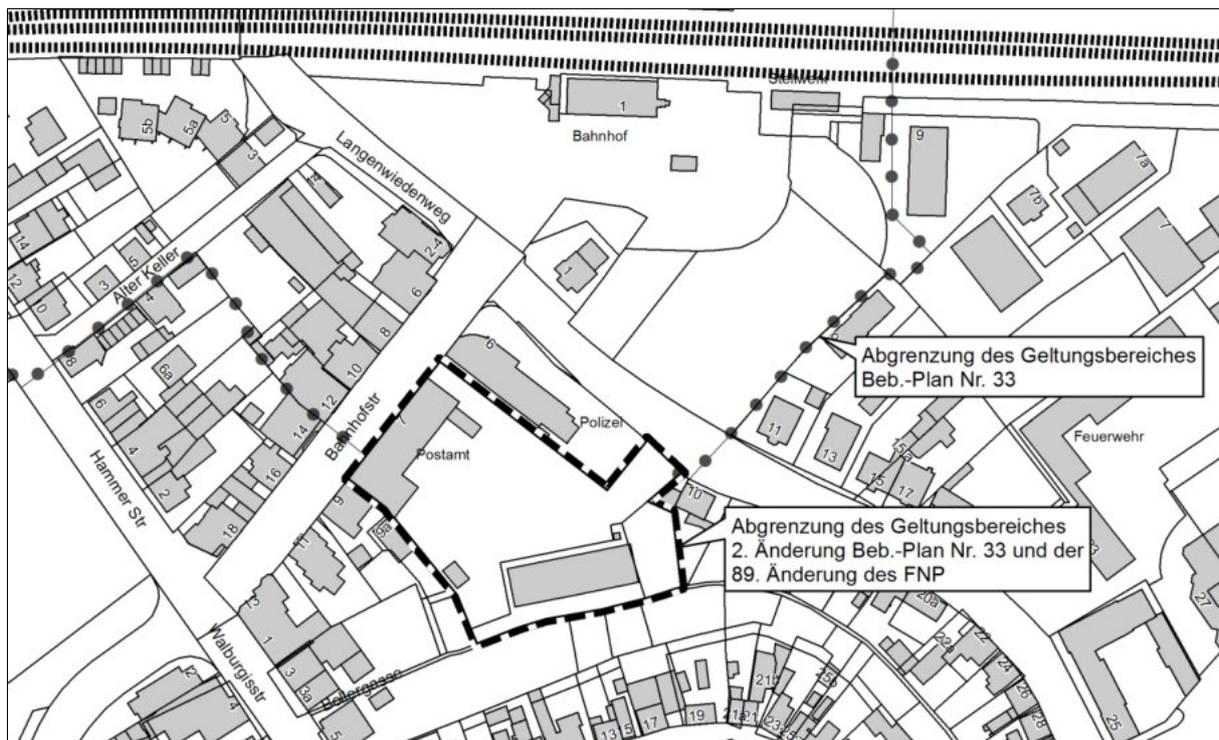
## BEGRÜNDUNG

### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist für den Geltungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 entspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan und soll in gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB geändert werden.

Abb. 2: Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“



## 3 Planungsziele / Planungsinhalte

### 3.1 Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 33 ist die Beseitigung höhengleicher Bahnübergänge durch die Herstellung einer Bahnunterführung im Bereich des „Langenwiedenweges“ und einer Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der „Hammer Straße“, um u. a. die verkehrliche Anbindung des nördlichen Stadtgebietes an die Innenstadt zu verbessern.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan Nr. 33 für den Geltungsbereich seiner 2. Änderung Fläche für Gemeinbedarf und nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

### 3.2 Bebauungsplan Nr. 33, 2. Änderung

Mit Schreiben vom 17.12.2014 hat die Wimmeler Planen und Bauen GmbH die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ bean-

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

trägt. Nach dem Erwerb des ehem. Postgrundstückes sollen für das Gebäude eine Umnutzung und auf der Fläche weitere Neubauten erfolgen.

Vorgesehen sind Einrichtungen aus dem Gesundheits- und Pflegebereich, Wohngruppen, Praxen, Büros und Wohnungen. Für die Erschließung sind der Abbruch des Anbaus an der westlichen Seite und die Errichtung einer Einfahrt von der Bahnhofstraße aus vorgesehen. Der entsprechende Parkraum soll auf ebenen Flächen und in Tiefgaragen entstehen.

Im Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt und soll in gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und im hinteren Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen (Telekommunikation) geändert werden.

Mit Inkrafttreten der 2. Bebauungsplanänderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ für den Geltungsbereich der Änderung außer Kraft.

#### **4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ werden größtenteils für die 2. Änderung übernommen.

Es soll ein Mischgebiet festgesetzt werden mit den Festsetzungen für die GFZ 1,8, die GRZ 0,7 und die Geschossigkeit von II – III. An der Grundstücksgrenze zur Bahnhofstraße wird eine Baulinie festgesetzt.

Zur Stärkung des Kerngebietes der Wallfahrtsstadt Werl, insbesondere der Fußgängerzone, soll die Ansiedlung von Fachmärkten/großflächigen Einzelhandelsbetrieben in dieser Lage im Stadtgebiet nicht zugelassen werden.

Daher ist Einzelhandel nur in Verbindung mit im Plangebiet angebotenen Dienstleistungen zulässig. Hierbei muss der Anteil der Dienstleistungen überwiegen. Damit soll einerseits das Ziel erreicht werden, dass keine zentrenschädliche Einzelhandelsnutzungen (z.B. Fachmärkte) im Planbereich angesiedelt werden, andererseits ist damit auch ein Spielraum für kleinteiligen Einzelhandel (Fachgeschäfte in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben) gegeben. Es wird daher für den Bereich des ehemaligen Postgebäudes zur Bahnhofstraße hin ein Mischgebiet (MI 1) festgesetzt, in dem Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind, wenn diese in Verbindung mit im Plangebiet ansässigen Dienstleistungsbetrieben stehen und der Dienstleistungsbereich überwiegt. Dadurch soll die Ansiedlung von Fachmärkten in dieser Lage verhindert werden und gleichzeitig die Kernstadt gestärkt werden, um z.B. einen Frequenzbringer in die Fußgängerzone zu lenken. Im Bereich des MI 2 bleibt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben bestehen.

Für die geplanten Mischgebiete wird folgende Positiv-Negativ-Liste der zulässigen / unzulässigen Nutzungen aufgestellt:

##### **MI 1**

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO:

##### **Positiv-Liste**

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33“Unterführung Langenwiedenweg“**

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe\*, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

\* Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO im MI1-Gebiet ausnahmsweise zulässig, wenn diese in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben stehen und der Dienstleistungsbereich überwiegt.

#### **Negativ-Liste**

Unzulässig sind

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

#### **MI 2**

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO:

#### **Positiv-Liste**

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **Negativ-Liste**

Unzulässig sind

3. Einzelhandelsbetriebe,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“**

Im hinteren Bereich des ehem. Postgrundstückes befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Auf der Fläche befindet sich ein Sendemast der Deutschen Telekom, das Gebäude wird auch für Verwaltungszwecke benutzt.

Für den Bereich des Grundstückes der Deutschen Telekom AG wird ein Gebiet für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die Zufahrt zum Grundstück der Telekom wird mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert.

Der im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten beim Kreis Soest eingetragene Standort einer ehemaligen Tankstelle auf dem Postgelände wird als Altlastenfläche gekennzeichnet.

Um die Verkehrssicherheit am Knotenpunkt Bahnhofsstr./Grafenstr. zu gewährleisten sollen die Ein- und Ausfahrten nicht an der östlichen Seite des ehem. Postgebäudes errichtet werden. Um eine Öffnung zur Bahnhofsstraße zu gewährleisten wird die Ein- und Ausfahrt an der westlichen Seite nur für Rechtsabbieger festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt an der Grafenstraße in beide Richtungen bleibt bestehen.

Der im Bereich der Ausfahrt zur Grafenstraße vorhandene Baumbestand wird festgesetzt. Es handelt um eine Baumgruppe aus stadtbildprägenden Pyramiden Schwarzpappeln. Bei Verlust wird die Anpflanzung von heimischen Gehölzen festgesetzt. An der südlichen Grenze des Plangebietes wird die vorhandene Grünfläche festgesetzt.

## **5 Rechtliche Grundlage**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ wird im „Normalverfahren“ durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplanes kann nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind somit nicht gegeben. Ebenso scheidet das vereinfachte Planverfahren gem. § 13 BauGB aus, da die Grundzüge der Planung betroffen sind.

## **6 Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Die äußere Erschließung wird durch die Anbindung an die „Bahnhofsstraße“ und die „Grafenstraße“ sichergestellt.

### **6.2 Entwässerung**

Das Plangebiet ist über die in der „Bahnhofstraße“ und der „Grafenstraße“ verlaufenden Kanäle und Leitungen erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

## **7 Natur- und Landschaft**

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.

### 7.1 Artenschutz

Es wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ vorgenommen, um festzustellen, ob im Geltungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der innerstädtischen Lage und bestehender Vorbelastungen von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope berührt sind und nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG erfüllt werden.

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 ist.

### 7.2 Umweltbericht

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

### 7.3 Klimaschutz

Da es sich bei dem im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ 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.

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.

### 7.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ bzw. des bestehenden Baurechts

gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu ermitteln. Nach § 1 a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

## **8 Sonstige Belange**

### **8.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz**

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest ist im Plangebiet eine Eintragung vorhanden. Es handelt sich um den Standort einer ehemaligen Tankstelle auf dem Postgelände. Die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest führt im Rahmen eines routinemäßigen Untersuchungsprogramms bei ehemaligen Betriebsstandorten die Beurteilung von Standorten ehemaliger Tankstellen durch. Die Untersuchungen zum Standort stehen noch aus. Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

### **8.2 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 befindet sich das ehemalige Gebäude der Post.

Mit Schreiben vom 11.08.2014 hatte der Neue Heimat- und Geschichtsverein Werl e.V. angeregt zu prüfen, ob das ehemalige Postgebäude unter Denkmalschutz gestellt werden sollte. Im Rahmen der Entscheidungsfindung wurde der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Abteilung Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen hinzugezogen. Am 21.10.2014 fand ein gemeinsamer Ortstermin statt. Dabei wurde vereinbart, dass der LWL ein Gutachten erstellen wolle. Mit Schreiben vom 11.11.2014 bat der LWL um Eintragung des Objektes in die Denkmalliste. Dieser Auffassung des LWL schließt sich die Stadt Werl jedoch nicht an.

Sowohl das gesamte Äußere als auch das Innere des Gebäudes soll nach der Darstellung des LWL in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl eingetragen werden. Bei einer möglichen Revitalisierung des zurzeit leerstehenden Gebäudes ist mit starken Eingriffen in die Bausubstanz zu rechnen, z.B. aus Gründen des Schallschutzes oder zur Erlangung der Barrierefreiheit. Diese Eingriffe sind mit einer Denkmaleigenschaft des gesamten Gebäudes schwer vereinbar.

In seiner Begründung führt der LWL aus, dass das Gebäude bedeutend für die Geschichte des Menschen, hier für die Ortsgeschichte von Werl sei. Ein Denkmal von geschichtlicher Bedeutung muss historische Ereignisse oder Entwicklungen heute und für zukünftige Generationen anschaulich machen. Die geschichtliche Bedeutung ist z. B. dadurch gekennzeichnet, dass dem Objekt als Wirkungsstätte namhafter Personen oder als Schauplatz bestimmter Ereignisse ein Erinnerungswert beizumessen ist, oder dass es im Bewusstsein der Bevölkerung vorhandenen Bezug zu bestimmten politischen, kulturellen oder sozialen Verhältnissen seiner Zeit herstellt. Dieses Kriterium ist nach Auffassung der Wallfahrtsstadt Werl nicht erfüllt. Zwar handelt es sich um ein markantes Gebäude, das einen gewissen Stellenwert in der Ortsgeschichte hat, jedoch wird es nicht als einzigartig und herausragend eingestuft. Der Erinnerungswert des Objektes als Postge-

bäude kann auch auf andere Weise für zukünftige Generationen bewahrt werden, z.B. durch eine ausführliche Dokumentation.

Die in der Begründung angeführten wissenschaftlichen, hier architekturhistorischen Gründe, reichen nach Auffassung der Wallfahrtsstadt Werl für eine Denkmaleigenschaft nicht aus, da die dokumentarische Bedeutung des Gebäudes für die Wissenschaft fehlt. Im Übrigen wird eine besondere Baukunst nicht gesehen.

Weiter führt der LWL in seiner Stellungnahme städtebauliche Gründe für die Unterschutzstellung des Gebäudes an. Nach dem OVG NW lassen städtebauliche Gründe die Erhaltung und Nutzung eines Objektes geboten erscheinen, wenn ihm als historischer Bestandteil einer konkreten städtebaulichen Situation eine stadt-bildprägende Bedeutung zukommt, so dass es aus Gründen der Stadtgestaltung und wegen des Stadtbildes als Verlust empfunden würde, wenn seine Prägung in seiner Eigenart als überlieferter baulicher Bestandteil nicht mehr wie bisher entfalten würde. Diese Kriterien greifen für das ehemalige Postgebäude nicht.

Die besondere Stadtbildprägung könnte an dieser Stelle genauso durch einen Neubau erreicht werden.

Die Eintragung des ehemaligen Postgebäudes in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl wurde vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 24.02.2015 abgelehnt.

## **9 Hinweise**

### **9.1 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.

### **9.2 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 BNatSchG, Abs. 5, Satz 2 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.

### **9.3 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.

#### 9.4 Denkmalschutz

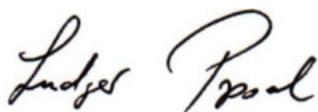
Folgende Hinweise werden gegeben:

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl, einem archäologisch bedeutsamen Bereich. In der näheren Umgebung des o.g. Plangebietes sind zahlreiche archäologische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt. Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. Somit liegen innerhalb des Plangebietes Vermutete Bodendenkmäler. Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Bodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Bodenabtrag muss mittels einer Baggersondage durchgeführt werden. Diese Arbeiten müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden und gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Sollten Bodenfunde auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen.

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).

Werl, im Oktober 2015

i. A.



(Ludger Pöpsel)

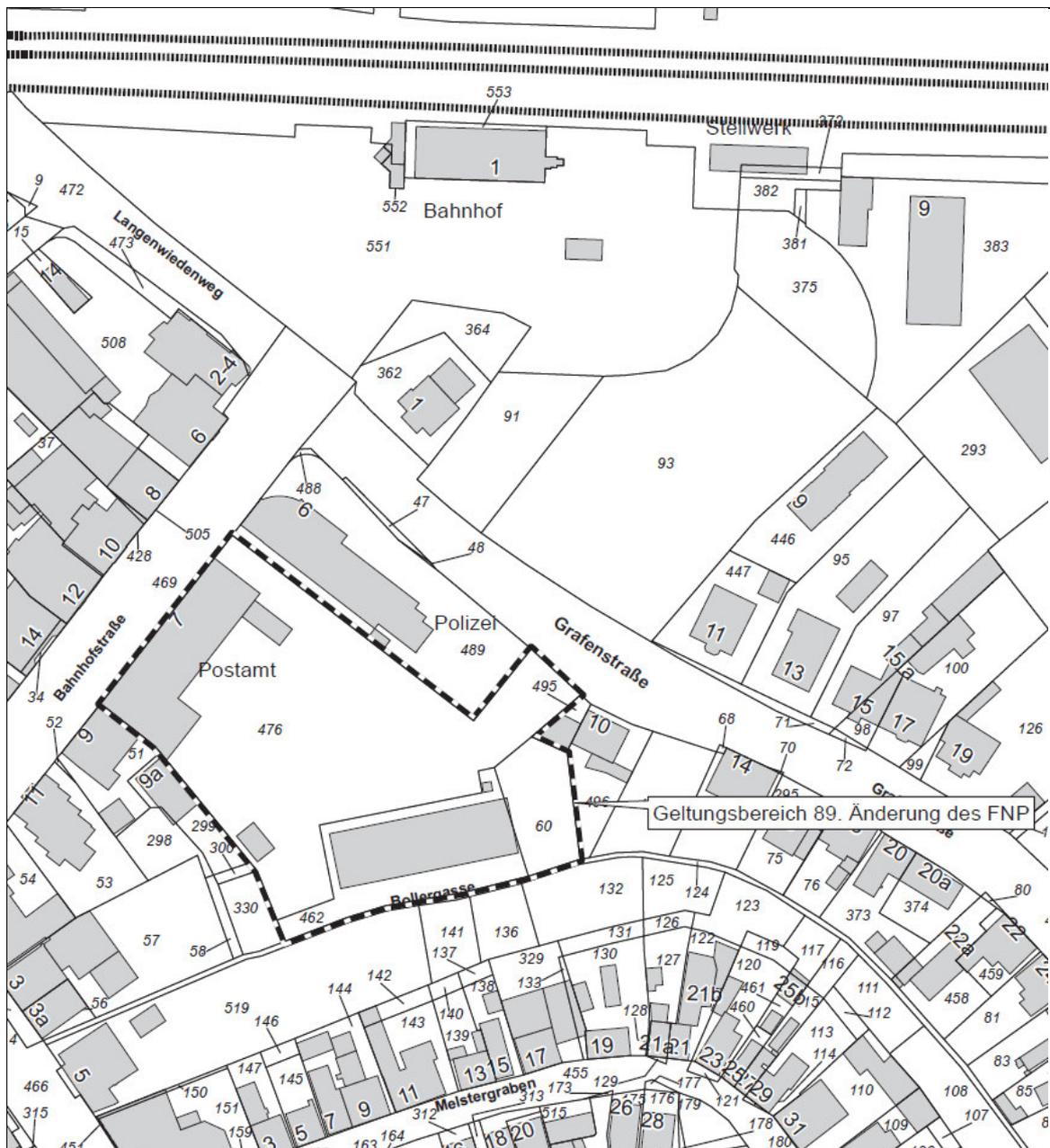
Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

## BEGRÜNDUNG

### zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes "Postgebäude"



## BEGRÜNDUNG

### zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes "Postgebäude"

#### Inhalt

#### Teil I Begründung

<b><u>1</u></b>	<b><u>Bestandsbeschreibung</u></b> .....	<b>3</b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>Planungsziele</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>3</u></b>	<b><u>Erschließung</u></b> .....	<b>5</b>
<b><u>3.1</u></b>	<b><u>Verkehr</u></b> .....	<b>5</b>
<b><u>3.2</u></b>	<b><u>Ver- und Entsorgung</u></b> .....	<b>5</b>
<b><u>4</u></b>	<b><u>Natur und Landschaft</u></b> .....	<b>5</b>
<b><u>4.1</u></b>	<b><u>Landschaftsplan</u></b> .....	<b>5</b>
<b><u>4.2</u></b>	<b><u>Umweltbericht</u></b> .....	<b>5</b>
<b><u>4.3</u></b>	<b><u>Artenschutz</u></b> .....	<b>5</b>
<b><u>5</u></b>	<b><u>Sonstige Belange</u></b> .....	<b>6</b>
<b><u>5.1</u></b>	<b><u>Altlasten</u></b> .....	<b>6</b>
<b><u>5.2</u></b>	<b><u>Klimaschutz</u></b> .....	<b>6</b>
<b><u>5.3</u></b>	<b><u>Denkmalschutz</u></b> .....	<b>6</b>
	<b><u>Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan</u></b> .....	<b>8</b>
	<b><u>Anlage 2: Entwurf 89. Änderung Flächennutzungsplan</u></b> .....	<b>9</b>

## **1 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Wallfahrtsstadt Werl befindet sich im Bereich des Bahnhofsumfeldes in der nördlichen Innenstadt von Werl. Das Gebiet von einer Größe von ca. 5.700 m<sup>2</sup> wird über die „Bahnhofsstraße“ und die „Grafenstraße“ erschlossen.

Der Bereich des ehemaligen Postgeländes ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist im Geltungsbereich Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ und Kerngebiet dargestellt (s. Abb. 1).

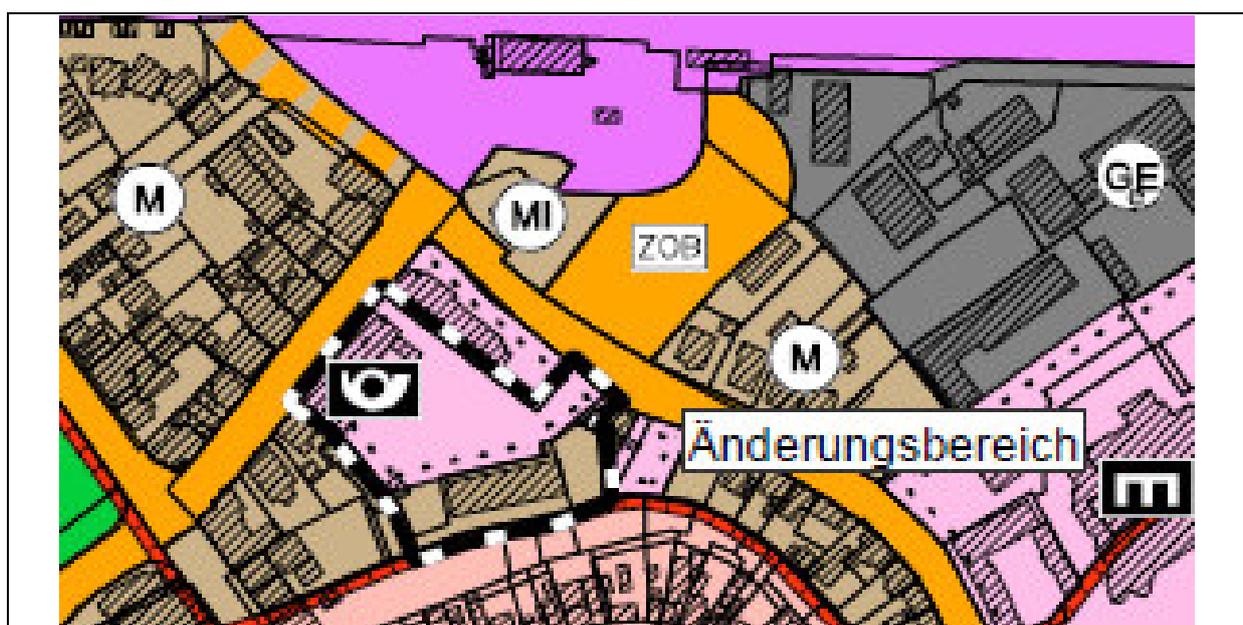
Für die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umwandlung von Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ in gemischte Baufläche sowie die Umwandlung der als Kerngebiet dargestellten Fläche in eine Fläche für Versorgungsanlagen.

An dem Standort des ehem. Postgrundstückes sollen für das Gebäude eine Umnutzung und auf der Fläche weitere Neubauten erfolgen. Vorgesehen sind Einrichtungen aus dem Dienstleistungsbereich und Wohnungen.

Im hinteren Bereich des ehem. Postgrundstückes befinden sich ein Sendemast und ein Technikgebäude der Telekom. Dieser Bereich soll als Gebiet für Versorgungsanlagen ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich der 89. FNP-Änderung ist die planungsrechtliche Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, der gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und Änderungsbereich der 89. Änderung



## **2 Planungsziele**

Mit Schreiben vom 17.12.2014 hat die Wimmeler Planen und Bauen GmbH die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“ beantragt. Nach dem Erwerb des ehem. Postgrundstückes sollen für das Gebäude eine Umnutzung und auf der Fläche weitere Neubauten erfolgen.

Vorgesehen sind Einrichtungen aus dem Gesundheits- und Pflegebereich, Wohngruppen, Praxen, Büros und Wohnungen. Für die Erschließung sind der Abbruch des Anbaus an der westlichen Seite und die Errichtung einer Einfahrt von der Bahnhofstraße aus vorgesehen. Der entsprechende Parkraum soll auf ebenen Flächen und in Tiefgaragen entstehen.

Auf Grundlage der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Bereich des ehemaligen Postgeländes an der Bahnhofstraße ein Bebauungsplan aufgestellt und die Fläche für Gemeinbedarf in gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO geändert werden.

Für den südlichen Bereich des ehem. Postgrundstückes, in dem sich Anlagen für die Telekommunikation befinden, soll der Bereich des Kerngebietes in eine Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12 BauGB geändert werden.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Entwurf der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes



### **3 Erschließung**

#### 3.1 Verkehr

Die äußere Erschließung wird durch die Anbindung an die „Bahnhofsstraße“ und die Grafenstraße sichergestellt. Der öffentliche Personennahverkehr ist durch den Haltepunkt der Regionalbahn und den Zentralen Omnibusbahnhof an das Verkehrsnetz angebunden

#### 3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die in der „Bahnhofstraße“ und der „Grafenstraße“ verlaufenden Kanäle und Leitungen erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

#### Hinweis

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

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

### **4 Natur- und Landschaft**

#### 4.1 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.

#### 4.2 Umweltbericht

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

#### 4.3 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 BNatSchG, Abs. 5, Satz 2 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.

## **5 Sonstige Belange**

### 5.1 Altlasten

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest ist im Plangebiet eine Eintragung vorhanden. Es handelt sich um den Standort einer ehemaligen Tankstelle auf dem Postgelände. Die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest führt im Rahmen eines routinemäßigen Untersuchungsprogramms bei ehemaligen Betriebsstandorten die Beurteilung von Standorten ehemaliger Tankstellen durch. Die Untersuchungen zum Standort stehen noch aus.

#### Hinweis

Im Zuge der Planumsetzung/Bauausführung ist nachfolgendes zu beachten:

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

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

### 5.2 Klimaschutz

Da es sich bei dem Änderungsbereich um Umnutzung 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.

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.

### 5.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich das ehemalige Gebäude der Post.

Mit Schreiben vom 11.11.2014 bat der LWL um Eintragung des Objektes in die Denkmalliste. Die Eintragung des ehemaligen Postgebäudes in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl wurde vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 24.02.2015 abgelehnt.

Da es sich um einen Bereich in der Innenstadt handelt, unmittelbar angrenzend an den historischen Stadtkern wird der folgende Hinweis gegeben:

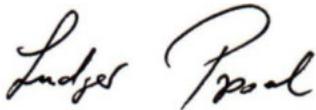
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX 02761-937520) unverzüg-

**BEGRÜNDUNG**  
zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes „Postgebäude“

lich 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).

Werl, im Oktober 2015

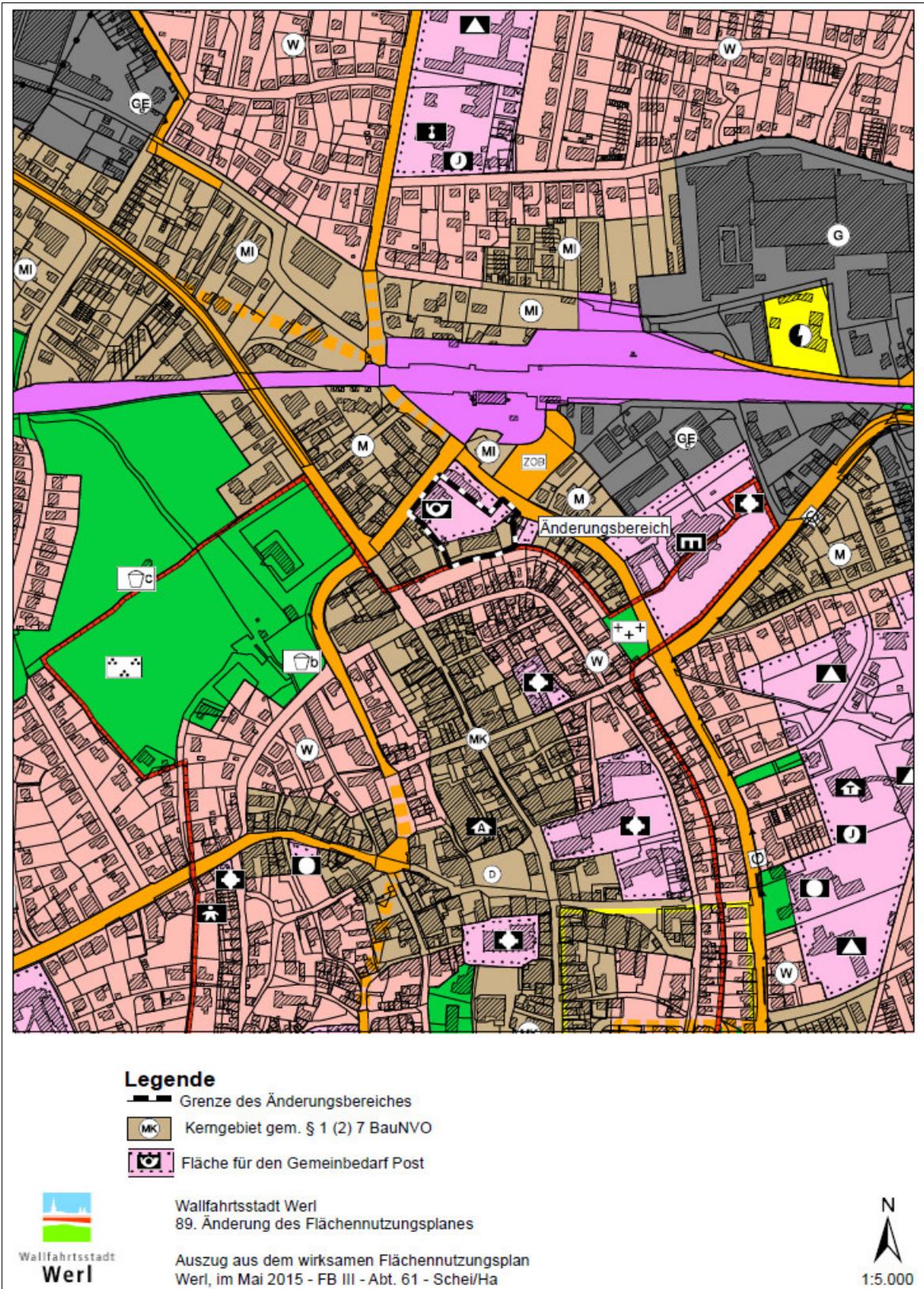
i. A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ludger Pöpsel'. The script is cursive and somewhat stylized.

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

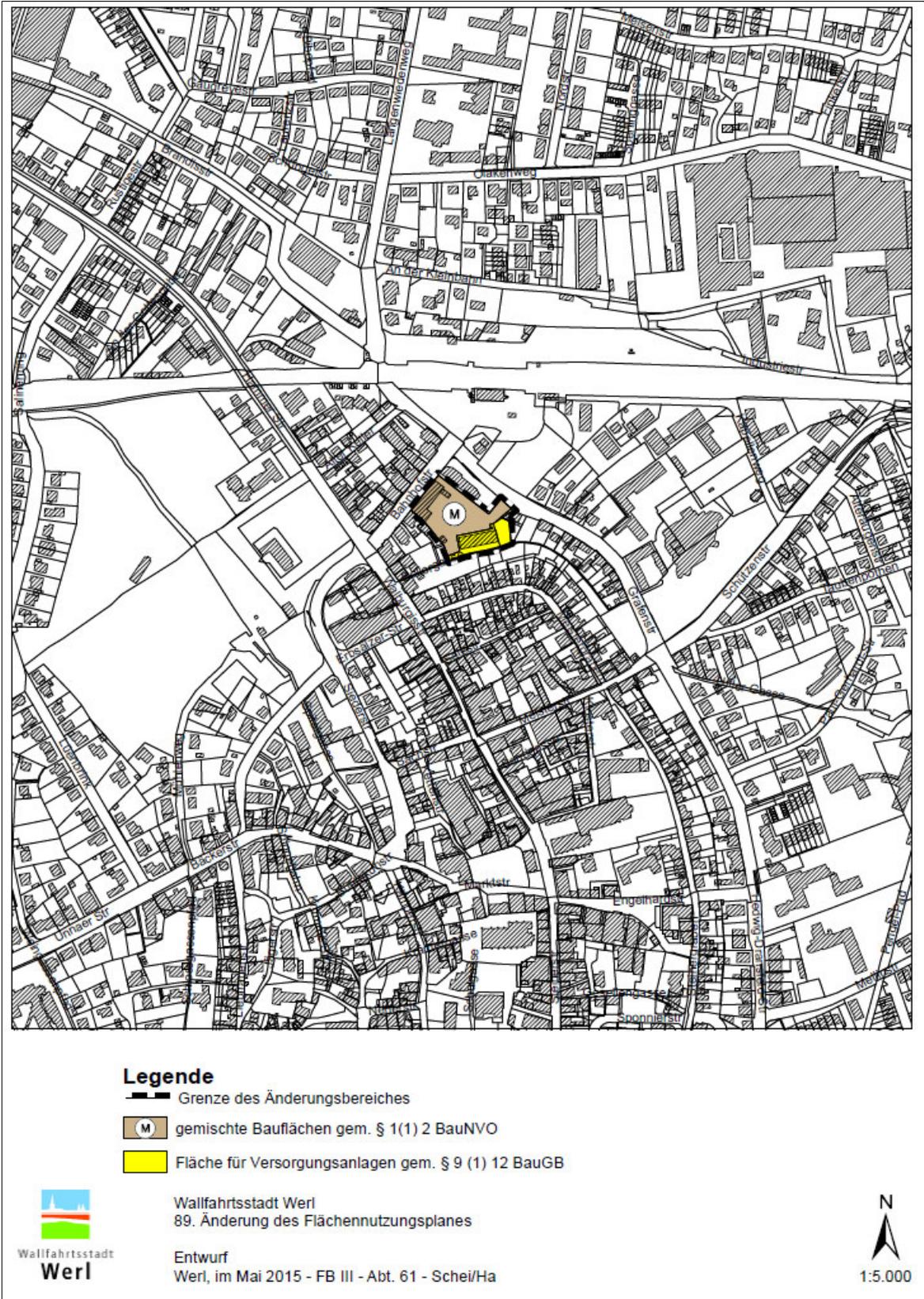
**BEGRÜNDUNG**  
zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes „Postgebäude“

Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



**BEGRÜNDUNG**  
zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes „Postgebäude“

Anlage 2: Entwurf 89. Änderung Flächennutzungsplan



# UMWELTBERICHT

zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl und  
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Wallfahrtsstadt Werl „Unterführung  
Langenwiedenweg“

## Inhalt

### Teil II Umweltbericht

<b>1. Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes	2
1.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	3
<b>2. Bestandsaufnahme - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>5</b>
2.1 Schutzgut Mensch	5
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
2.3 Schutzgut Boden	9
2.4 Schutzgut Wasser	9
2.5 Schutzgut Luft und Klima	10
2.6 Schutzgut Landschaft	10
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
2.8 Wechselwirkungen	11
2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	11
<b>3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>12</b>
<b>4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>12</b>
<b>5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b>	<b>12</b>
5.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen	12
5.2 Ausgleichsmaßnahmen	13
<b>6. Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>13</b>
<b>7. Angewendete Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammen- stellung der Angaben und Kenntnislücken</b>	<b>13</b>
<b>8. Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)</b>	<b>13</b>
<b>9. Zusammenfassung des Umweltberichtes</b>	<b>13</b>

Änderungen nach Offenlage sind *KURSIV* dargestellt.

## Teil II Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes

*Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist im Geltungsbereich Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ und Kerngebiet dargestellt.*

*Für die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umwandlung von Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ in gemischte Baufläche sowie die Umwandlung der als Kerngebiet dargestellten Fläche in eine Fläche für Versorgungsanlagen. Die Verfahren werden Parallel durchgeführt.*

Der im Jahr 1990 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiederweg“ befindet sich im nördlichen Stadtgebiet. Seine 2. Änderung bezieht sich auf den südöstlichen Teilbereich und umfasst eine Fläche von ca. 5.700 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 tangiert im Nordwesten die „Bahnhofsstraße“ und im Nordosten das Grundstück der Polizeidienststelle Werl an der „Grafenstraße“. Die äußere Erschließung wird durch die Anbindung an die „Bahnhofsstraße“ und die „Grafenstraße“ sichergestellt.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 33 ist die Beseitigung höhengleicher Bahnübergänge durch die Herstellung einer Bahnunterführung im Bereich des „Langenwiederweges“ und einer Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der „Hammer Straße“, um u. a. die verkehrliche Anbindung des nördlichen Stadtgebietes an die Innenstadt zu verbessern.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan Nr. 33 für den Geltungsbereich seiner 2. Änderung Fläche für Gemeinbedarf und nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Nach dem Erwerb des ehem. Postgrundstückes durch einen Investor wurde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiederweg“ beantragt. Für das Gebäude sollen eine Umnutzung und auf der restlichen Fläche weitere Neubauten erfolgen.

Vorgesehen sind Einrichtungen aus dem Gesundheits- und Pflegebereich, Wohngruppen, Praxen, Büros und Wohnungen. Für die Erschließung sind der Abbruch des Anbaus an der westlichen Seite und die Errichtung einer Einfahrt von der Bahnhofstraße aus vorgesehen. Der entsprechende Parkraum soll auf ebenen Flächen und in Tiefgaragen entstehen.

Im Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt und soll in gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und im hinteren Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen (Telekom) geändert werden.

Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Unterführung Langenwiederweg“ werden größtenteils für die 2. Änderung übernommen.

Es soll ein Mischgebiet festgesetzt werden mit den Festsetzungen für die GFZ 1,8, die GRZ 0,7 und die Geschossigkeit von II – III. An der Grundstücksgrenze zur Bahnhofstraße wird eine Baulinie festgesetzt.

Zur Stärkung des Kerngebietes der Wallfahrtsstadt Werl, insbesondere der Fußgängerzone, soll die Ansiedlung von Fachmärkten/großflächigen Einzelhandelsbetrieben in dieser innenstadtnahen Lage nicht zugelassen werden.

## 1.2 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.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
<b>Mensch</b>	Baugesetz- buch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Vermeidung von Emissionen
	Bundes- immissions- schutzgesetz	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-Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	FFH- und 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
	Bundesnatur- schutzgesetz/ Landschafts- schutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der 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 Vo-</li> </ul>

		<p>gelschutzgebiete sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>	Bundesbodenschutzgesetz	<p>Ziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen,</li> <li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>• Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> <li>• der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>• Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sowie</li> <li>• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul>
	Baugesetzbuch	<p>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</p>
<b>Wasser</b>	Wasserhaushaltsgesetz	<p>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</p>
	Landeswassergesetz NRW	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit</p>
<b>Luft</b>	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	<p>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)</p>
	TA-Luft	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt</p>
<b>Klima</b>	Landschaftschutzgesetz NRW	<p>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</p>

<b>Land- schaft</b>	Bundesnatur- schutzgesetz/ Landschafts- schutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
	Baugesetz- buch	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 den Änderungsbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Im Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet, dargestellt.

## **2. Bestandsaufnahme - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### 2.1. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf die Erholungsfunktion und das Wohnumfeld (Lärm, Staub, Gerüche und Landschaftsbild) von Bedeutung.

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 grenzt im Norden an die Bahnhofstraße, im Osten an das Polizeigebäude und die Grafenstraße. Im Süden an den Fußweg „Bollergasse“ und im Westen schließt sich weitere Bebauung an.

Aufgrund der angrenzenden Misch-, bzw. Kerngebietsnutzung weist der Änderungsbereich bezogen auf das Schutzgut Mensch eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

#### Erholungsfunktion

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund fehlender Erholungseinrichtungen keine Erholungsfunktion für den Menschen.

#### Wohnumfeld

Die Festsetzungen wurden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung getroffen, so dass nicht davon auszugehen ist, dass die an das Plangebiet angrenzenden Gebiete durch die Umsetzung der Planung erheblich beeinträchtigt werden.

#### *Lärm*

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrslärm (Bahnhofstraße und Grafenstraße) ein. Hierzu wurden im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 102 schalltechnische Untersuchungen (Ingenieurbüro Happe, 2010) vorgenommen. Die gemessenen Immissionswerte an der Grafenstraße und der Bahnhofstraße zeigen, dass im Istzustand die Grenzwerte teilweise überschritten werden.

Im Ergebnis können vor dem Hintergrund der deutlichen Vorbelastungen die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Verkehrslärm als weniger erheblich eingestuft werden.

#### *Luftschadstoffe, Staub, Gerüche*

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sieht - wie auch der rechtskräftige Bebauungsplan - die Ausweisung eines Mischgebietes mit Wohnnutzung und Dienstleistung vor. Der dadurch hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer geringfügigen Erhöhung der Belastung angrenzender

Gebiete mit Abgasen führen, die jedoch gegenüber der bereits vorhandenen Belastung zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung der Mischgebiete führt. Im Vergleich zur Vornutzung (Post) ist aufgrund der geringeren LKW-Frequenz mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen.

Es ist von keiner erheblichen Belastung der angrenzenden Bebauung durch die Planung auszugehen.

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### *Biotopstrukturen*

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes steht für Tiere und Pflanzen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt sowie der Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Dies betrifft insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten. Demnach sind die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion besonders zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich folgende Biotopformen (numerische Bewertung von Biotypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008):

#### Versiegelte oder teilversiegelte Flächen:

1.1 versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauer etc.)

#### Grünflächen:

4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen

#### Gehölze:

7.3 Baumgruppe, lebensraumtypischer Gehölzanteil < 50% und Einzelbaum

Das Plangebiet grenzt zu zwei Drittel an vorhandene Bebauung mit versiegelter Fläche und an stark befahrene Straßen. Am südlichen Rand grenzen im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens Privatgärten an, ökologisch interessante Strukturen sind nur bedingt vorhanden.

Diese Bereiche könnten zwar bedingt Kleintierarten und Vögeln einen Lebensraum bieten oder zur Jagd und Nahrungssuche in Frage kommen, aufgrund des kaum vorhandenen Artenbestands in Plangebiet sind sie jedoch für einen Bezug irrelevant. Ein eventuell dort vorhandenes Artenleben kann im Umkehrschluss auch nur auf Eigendynamik der Flächen basieren. Diese bleibt unberührt, da durch die Planänderung die derzeitigen Vorgaben, Gebäude und versiegelte Fläche, nicht verändert werden. Im Rahmen der jetzigen Planänderung wird vorsorglich die vorhandene Grünfläche entlang der Südgrenze als Puffer festgesetzt.

Die Baumgruppe an der Grafenstraße wird ebenfalls durch Festsetzung gesichert.

Es sind somit von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biototypen betroffen.

### *Artenschutz*

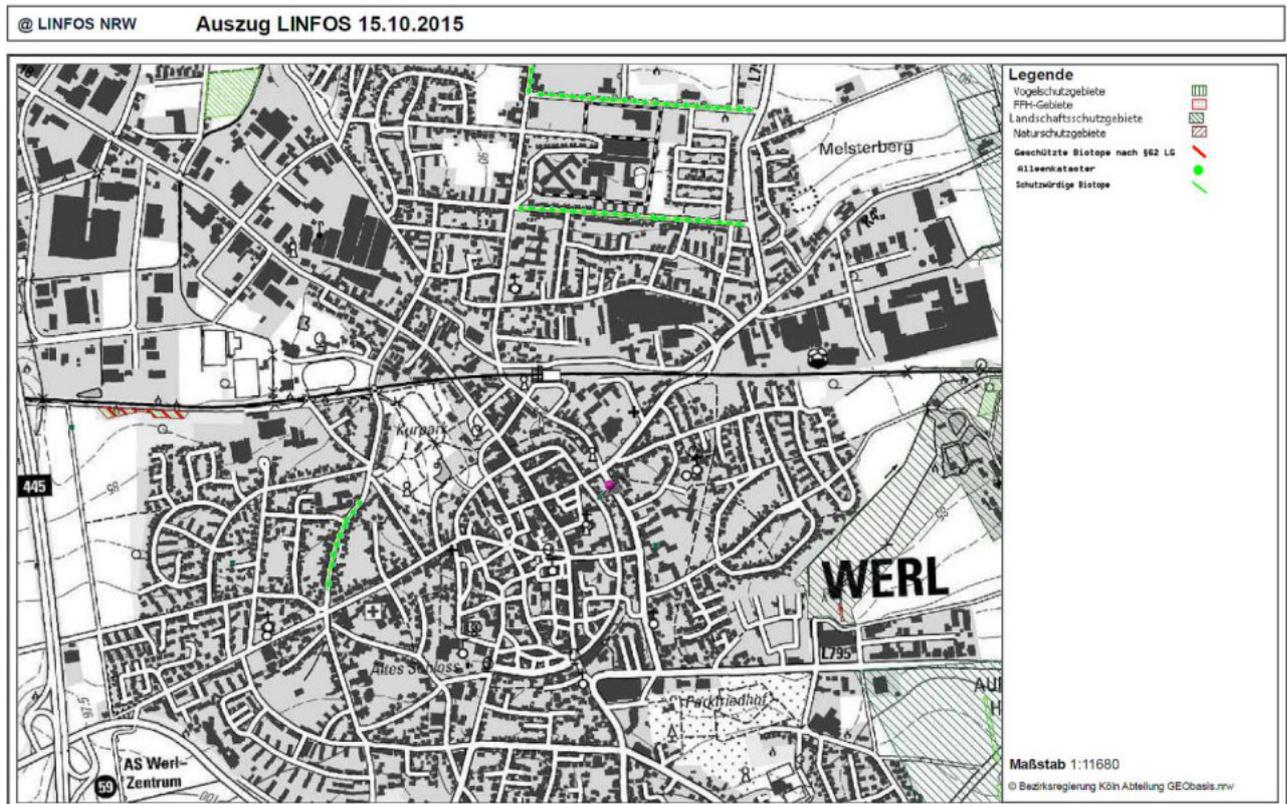
Ziel des Artenschutzes ist es, seltene oder gefährdete Tierarten und ihre Lebensstätten zu erhalten.

Auf Grundlage der vom LANUV für Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellten Daten aus dem „Fachinformationssystem geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“(FIS) und dem „Fundortkataster“ (LINFOS) einschließlich Biotopkataster sind im Umkreis von 300 m keine planungsrelevanten Arten kartiert.

Im Abstand von ca. 300 m in Richtung Süd-Osten ist im LINFOS ein Fundort für den Rotmilan, mit Status „Wahrscheinlich brütend“ gekennzeichnet.

FFH-Gebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NRW sowie Schutzwürdige Biotope oder Alleen aus dem Alleenkataster NRW sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht vorhanden.

Aufgrund der Entfernung zu den nächstgelegenen Gebieten im Außenbereich wird von keiner Beeinträchtigung geschützter Flächen durch die Planung ausgegangen.



Das FIS erfasst die vorkommenden geschützten Arten in der Ausbreitung der Messtischblätter von Nordrhein Westfalen. Es wurde eine Auswahl nach Lebensraumtypen vorgenommen. Für das Plangebiet wurde der Lebensraumtyp: Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen sowie Gebäude zugrunde gelegt. Die auf dieser Grundlage zur Verfügung stehende Artenauswahl wurde an die örtlichen Strukturen (fehlen geeigneter Voraussetzungen) angepasst. Für zahlreiche der unten genannten Arten (Messtischblatt 4413, Werl) kann ein Vorkommen im Plangebiet und damit eine Betroffenheit ausgeschlossen werden, da die Lage im Siedlungsbereich und die im Gebiet vorhandenen Biotopstrukturen keine geeigneten Habitate bieten. Diese Arten wurden in der Liste durchgestrichen, da keine weitere Betrachtung erforderlich ist.

Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4413					
Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude					
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Gaert	Gebaeu
<u>Säugetiere</u>					
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G-	XX	WS/WQ
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G	(X)	X/WSWQ
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	Art vorhanden	G		(WS)/(WQ)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX	WS/WQ
<u>Vögel</u>					
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G-	X	

Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G	X	
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G	(X)	
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U	X	
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	G-	X	X
Cuculus canorus	Kuckuck	sicher brütend	U-	X	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U	X	XX
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	U	X	
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G	X	X
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U	X	XX
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	G	X	
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U	X	
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	S	X	
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	S	(X)	
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G	X	X
Tyto alba	Schleihereule	sicher brütend	G	X	X

XX Hauptvorkommen, X Vorkommen, (X) potentielles Vorkommen  
 Vögel: B kommt als Brutvogel vor, D kommt als Durchzügler vor, W kommt als Wintergast vor,  
 () potentielles Vorkommen  
 Fledermäuse: WS Wochenstube, ZQ Zwischenquartier, WQ Winterquartier, () potentielles Vorkommen

Aus der Auswertung der Informationssysteme des LANUV ergeben sich 2 Fledermausarten und 3 Vogelarten die potentiell durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Bis auf Rotmilan weisen alle genannten Arten für die hier definierten Lebensraumtypen einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Der Rotmilan besiedelt offene, reich gegliederte Landschaften mit Feldgehölzen und Wäldern. Zur Nahrungssuche werden Agrarflächen mit einem Nutzungsmosaik aus Wiesen und Äckern bevorzugt. Der Brutplatz liegt meist in lichten Altholzbeständen, an Waldrändern, aber auch in kleineren Feldgehölzen. Auf Grund der Habitatvorgaben im Abgleich mit dem dicht besiedelten Innenstadtbereich, scheint der Fund am Melstergraben, insbesondere der Brutverdacht, fraglich. Aber selbst wenn die Vermutung zuträfe, würde auf Grund der weitgehenden Bestandswahrung durch den Bebauungsplan als bebaut und versiegelte Fläche für diese „streng geschützte“ Art keine Betroffenheit ausgelöst.

Bezüglich der 4 planungsrelevanten Arten ist unter Berücksichtigung der räumlichen Einschränkung durch Straßen sowie Nutzung, Bebauung und Versiegelung des Plangebietes ist nicht von einer existentiellen Bedeutung und damit auch nicht von einer Betroffenheit geschützter Arten auszugehen.

#### Vorsorgliche Maßnahmen:

Obwohl von keiner Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes strenggeschützter Arten auszugehen ist, wurde als vorsorgliche Maßnahme für den Artenschutz, die Biotopstruktur und das grüne Ortsbild im Plangebiet die Grünfläche entlang der südlichen Grenze und die Baumgruppe mit Pyramidenpappeln an der Grafenstraße festgesetzt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vor Abriss von Gebäuden aus artenschutzrechtlichen Gründen zu prüfen ist, ob sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten, d. h. Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartiere in Dachböden und Kellern), Brutstätten von heimischen Vögeln (z. B. Schwalben, Turmfalken) oder Nester von Hornissen, im oder am Gebäude befinden. Ergeben

sich etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tierarten, ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren damit das weitere Verfahren abgestimmt werden kann.

Wenn Tierarten beeinträchtigt werden können, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Art-für-Art-Betrachtung, Vermeidung, Risikomanagement) durch einen Sachkundigen durchzuführen. Beim Vorkommen von Fledermäusen sind ggf. Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen. Danach wäre ein Abriss des Gebäudeteils möglichst in den Zeiträumen des konfliktarmen Quartierwechsels (01.04 – 31.05. und 01.09. – 31.10.) durchzuführen. Eine Bauzeitenregelung soll laut Begründung auch für Gehölzentnahmen erfolgen, die nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) zulässig sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen dürfen und die Vorgaben des § 39 Abs. 5, Satz 2 BNatSchG zu beachten sind.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope betroffen sind und von der Änderung des Bebauungsplanes keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen.

### 2.3 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 Plangebiet der Hellwegbörde, die durch ihre mächtigen Lössböden charakterisiert ist, zuzuordnen.

Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen ist mit einer Beeinträchtigung der Abflussregulierung, Oberflächenwasserversickerung und Grundwasserneubildung zu rechnen.

Die Böden im Siedlungsbereich sind anthropogen überformt und weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie gestörte Bodeneigenschaften auf. Die Biotopbildungs-, Grundwasserschutz- und Abflussregulationsfunktion des Bodens innerhalb des Plangebietes ist somit von nicht erheblicher Bedeutung.

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

### 2.4 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 aufgrund der Vornutzung als nicht erheblich zu beurteilen.

### 2.5 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 Verkehrsabgasen 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.

### 2.6 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. Die vorhandenen Grünbereiche werden im Plan festgesetzt.

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.

### 2.7 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. 33 sind keine Bau- und Bodendenkmäler in der Denkmalliste aufgeführt, jedoch ist das Plangebietes aufgrund der Nähe zum historischen Stadtkern als Bereich mit vermuteten Bodendenkmälern einzustufen. Das vorhandene ehemalige Postgebäude wurde von der Unteren Denkmalbehörde nicht in die Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Werl aufgenommen. Gleichwohl kann das Gebäude durch den Investor in seinen Grundzügen gehalten werden.

Es ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter im Änderungsbereich vorliegt, jedoch ist aufgrund archäologischer Funde in der Umgebung das Vorhandensein von Bodendenkmälern grundsätzlich nicht auszuschließen.

### 2.8 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 mit vorhandener Versiegelung 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.

### 2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei der Planung handelt es sich um eine Umnutzung bzw. Nachverdichtung im Stadtgebiet. Aufgrund der Vorbelastungen 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	Unveränderte Vorgaben für Biotopstruktur und Artenschutz zusätzliche Sicherung von Grünflächen und Bäumen	-	-
<b>Boden</b>	Biotopbildungsfunktion, Grundwasserschutzfunktion, Abflussregelungsfunktion	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	-	-
<b>Wasser</b>	Grundwasserneubildung, Grundwasserschutzfunktion, Abflussregulation	Verlust der Funktionen durch Versiegelung und Bodenverdichtung	-	-
<b>Luft und Klima</b>	Durchlüftungs- und Luftreinigungsfunktionen, Wärmeregulation	geringe Anreicherung 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)

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

Ohne Umsetzung der Planung bleiben auf den bisher versiegelten Flächen die Bedingungen für den Umweltzustand gleich.

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

Mit der Planung sind die zuvor beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Die Beeinträchtigungen werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die innerstädtische Lage sowie unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung als nicht erheblich eingestuft.

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

#### 5.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen

##### Schutzgut Mensch (Schallschutz)

Bei der Umnutzung des vorhandenen Gebäudes und bei einer Neubebauung ist der Einsatz von passiven Schallschutz-Maßnahmen vorgesehen. 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 grüne Ortsbild im Plangebiet die Grünfläche entlang der südlichen Grenze und die Baumgruppe mit Pyramidenpappeln an der Grafenstraße 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.

Im Plangebiet befindet sich eine ehemalige Tankstelle, die vom Kreis Soest untersucht wird. Sollten hierbei Verunreinigungen des Bodens entdeckt werden, muss eine fachgerechte Entsorgung erfolgen. Im Zuge der Planumsetzung sind hinsichtlich der Altlastenproblematik bei konkreten Bauvorhaben gezielte Untersuchungen des Bodens unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung vorzunehmen. Die Untersuchungen sind mit der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest abzustimmen.

##### 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.

#### 5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Nicht erforderlich.

### **6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 soll die vorhergehende Nutzung an veränderte Rahmenbedingungen zwecks besserer Realisierbarkeit angepasst werden. *Ziel ist die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes und eine Erweiterung auf den restlichen Flächen. Die Nutzung soll Wohnen und Dienstleistung beinhalten. Eine Einzelhandelsnutzung soll nur in Verbindung mit Dienstleistungen zugelassen werden.* Alternative Planungsmöglichkeiten i. S. der Innenentwicklung bestehen in diesem Umfang nicht.

### **7. 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.

### **8. Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)**

In Bezug auf den Schallschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBI. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen.

Des Weiteren wird eine notwendige fachkundige Begleitung der Bodenarbeiten 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.

### **9. 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 der be-

stehenden Vorbelastungen und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verringerungs-  
maßnahmen 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>• Prägung des Plangebietes durch urbane Nutzung</li> <li>• Vorbelastung durch Verkehrslärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von innerstädtischen Mischgebietsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht erforderlich</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>• Zum Istzustand unverändert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht erforderlich</li> <li>• Festsetzung von Grünfläche und Bäumen</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenfunktionen durch Baumaßnahmen Gestört, Altlasten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlastenbeseitigung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht erforderlich</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Oberflächengewässer 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 erheblichen Auswirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• -</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch gewerbliche Bebauung und Versiegelung geprägt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Auswirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur Verbesserung Festsetzung von Grünfläche und Bäumen</li> </ul>
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</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 an Investor, dass im Vorfeld eine qualifizierte Prospektion mittel Baggerschnitten erfolgen sollte</li> <li>• fachkundige Begleitung der Bodenmaßnahmen wird Bestandteil der Baugenehmigung</li> </ul>
<b>Wechselwirkungen</b>	-	-	-

Werl, im Januar 2016  
i. A.



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

**Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße", 4.Änderung gem. § 13 a BauGB  
Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

<b>Im Zeitraum vom 24.11.2015 bis 23.12.2015 eingegangene Stellungnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB</b>	<b>Abwägungsvorschläge der Verwaltung</b>
<p><b>1) Kreis Soest</b> Schreiben vom 09.12.2015</p> <p>die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o.g. Planung, die lediglich eine Verschiebung der Baugrenzen nach sich zieht, keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es sollte geprüft werden, inwieweit heimische Gehölze vorhanden sind und diese als zu erhaltenden Gehölze im Bebauungsplan festgesetzt werden können.</p> <p>Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.11 führt gemäß Ausführungen der Stadt zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist die genannte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) unbedingt erforderlich. Zusätzlich ist bei etwaigen Rodungsmaßnahmen vorher zu erkunden, ob sich Vögel oder andere Tiere (z.B Fledermäuse) im Baum aufhalten. Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere Fledermäuse, nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.</p> <p>Weitere Hinweise aus anderen Fachabteilungen wurden nicht gegeben.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die unbebauten Grundstücke im Plangebiet wurden Anfang 2015 gerodet. Insoweit sind keine erhaltenswerte heimischen Gehölze vorhanden.</p> <p>Die Anregung wurde in die Begründung aufgenommen.</p>
<p><b>2) Evangelische Kirche von Westfalen (EKvW), Baureferat</b> Schreiben vom 03.12.2015</p> <p>Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>3) Juchheim &amp; Siedhoff, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure</b> <b>Schreiben vom 21.12.2015</b></p> <p>Bezüglich der Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung und hinsichtlich der geometrischen Eindeutigkeit der Festlegung der städtebaulichen Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>4) Unitymedia NRW GmbH</b> <b>Schreiben vom 01.12.2015</b></p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>5) LWL – Archäologie für Westfalen</b> Schreiben vom 10.12.2015</p> <p>Das geplante Bauvorhaben betrifft einen Bereich westlich außerhalb des ehemals befestigten Stadtkerns von Werl. Die ältere Stadtgeschichtsforschung war der Ansicht, dass die befestigte Stadtfläche ursprünglich sehr viel weiter nach Westen ausgriff und demnach auch das von den Planungen betroffene Grundstück umfasst hätte. Erst die Zerstörung der Stadt 1288 durch die Grafen von der Mark habe zu einem verkleinerten Wiederaufbau geführt, eine Annahme, die sich u.a. auf den Flurnamen „am alten Graben“ stützt. Dieser ist schon in der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts für einen Bereich bezeugt, an dem die aufgelassene ältere Befestigung verlaufen sein könnte.</p> <p>Neuere archäologische Ergebnisse zeigen dagegen, dass eine bestehende Besiedlung in diesem Bereich nicht erst 1288, sondern bereits im 12. Jahrhundert, also noch vor der Stadtwerdung Werls, aufgegeben wurde, widerspricht also den älteren Ansichten zur Entwicklung des Stadtgrundrisses.</p> <p>Südlich des Vorhabenbereiches wurden bei Baumaßnahmen bereits zahlreiche frühmittelalterliche und mittelalterliche Siedlungsreste aufgedeckt (vgl. beigegebene Karte). Bei Kanalbaumaßnahmen im Bereich Am Lyggengraben wurden in den 70er Jahren zudem einige Gruben und Briquetagen gefunden. Nördlich aber auch südlich des Vorhabengebietes konnten zudem bei zahlreichen Baumaßnahmen neolithische/bandkeramische Siedlungspuren dokumentiert werden. Im Gartenbereich des Hauses Am Lyggengraben 8 wurden zahlreiche frühmittelalterliche und mittelalterliche Scherben entdeckt, die anzeigen, dass hier Siedlungsreste verborgen liegen.</p>	

Die weite Streuung und Anzahl der bereits bekannten Fundstellen zeigt, dass hier ein großflächiger bandkeramischer bis mittelalterlicher Siedlungsbereich liegt. Der Briquetagen - Fund zeugt zudem davon, dass im Bereich Am Lyggengraben Salzgewinnung stattgefunden hat. Aus diesen Gründen ist zu vermuten, dass sich auch innerhalb des Planbereiches Bodendenkmalsubstanz erhalten hat.

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches liegen also **Vermutete Bodendenkmäler**.

Der Begriff der "Vermuteten Bodendenkmäler" ist im Juli 2013 in der Artikelgesetzänderung zum Denkmalschutzgesetz NW aufgenommen worden. Danach sind diese genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler.

2014 wurde im Bereich Am Lyggengraben 12 bereits eine archäologische Begleitung der Bodeneingriffe im Rahmen der Errichtung eines Einfamilienhauses durchgeführt. Dieses Gebäude wurde auf einer Bodenplatte errichtet, weshalb die Eingriffstiefe gering war. Aufgrund dieser geringen Eingriffstiefe wurden keine archäologischen Befunde aufgedeckt.

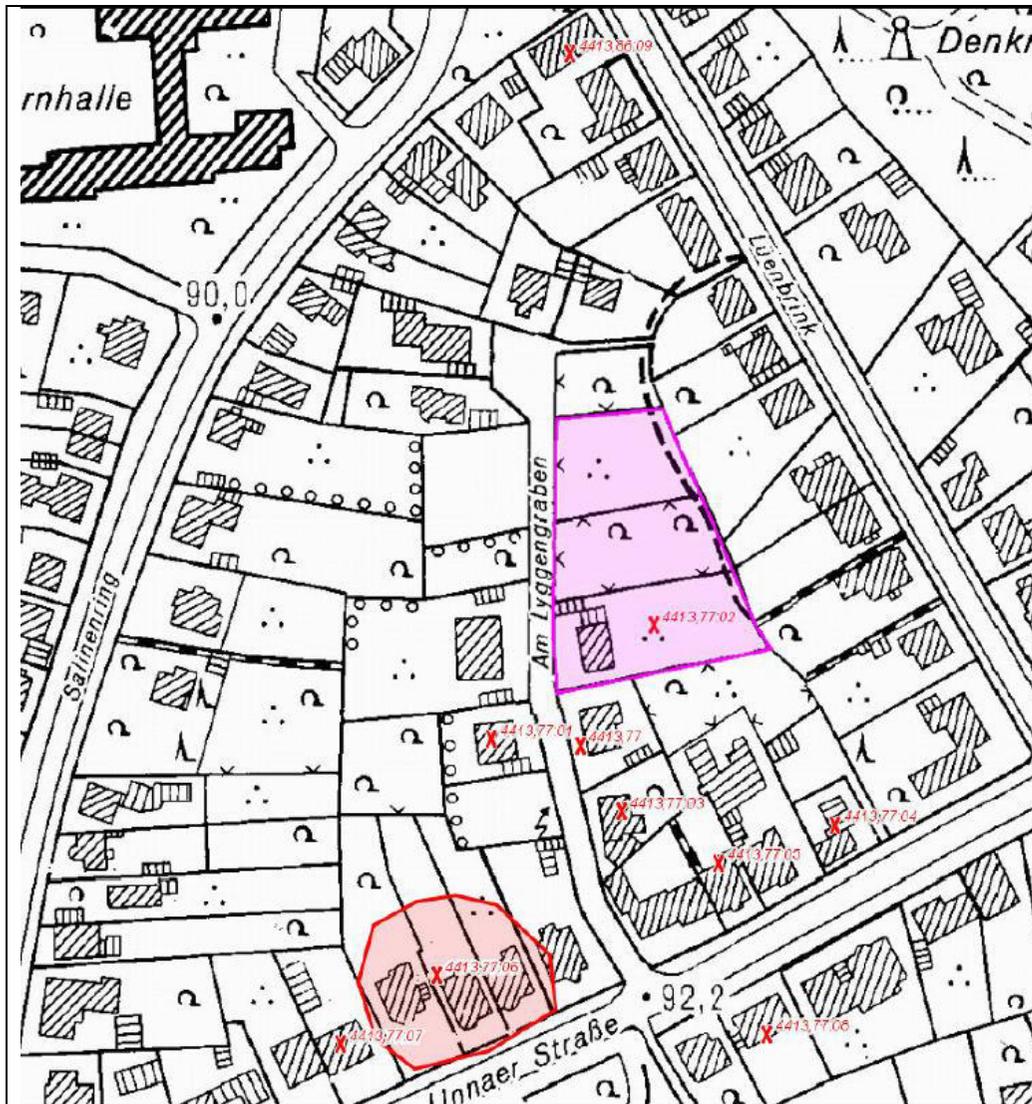
Für die aktuelle Planung stellt sich zunächst die Frage, wie umfangreich die Bodeneingriffe sein werden, bzw. wie welche Eingriffstiefe vorgesehen ist. Sofern auch hier mit Bodenplatten gearbeitet werden soll und keine tiefreichenden Bodeneingriffe geplant sind, würde auch hier die Begleitung des Oberbodenabtrages durch Mitarbeiter unseres Hauses als archäologische Maßnahme ausreichen. Sollten die Bodeneingriffe jedoch tiefreichender sein, wären umfangreichere archäologische Maßnahmen (Baggersondagen im Vorfeld der Baumaßnahmen) notwendig. Daher bitten wir zunächst um nähere Informationen zum Umfang der Bodeneingriffe.

Anlage: Kartierung

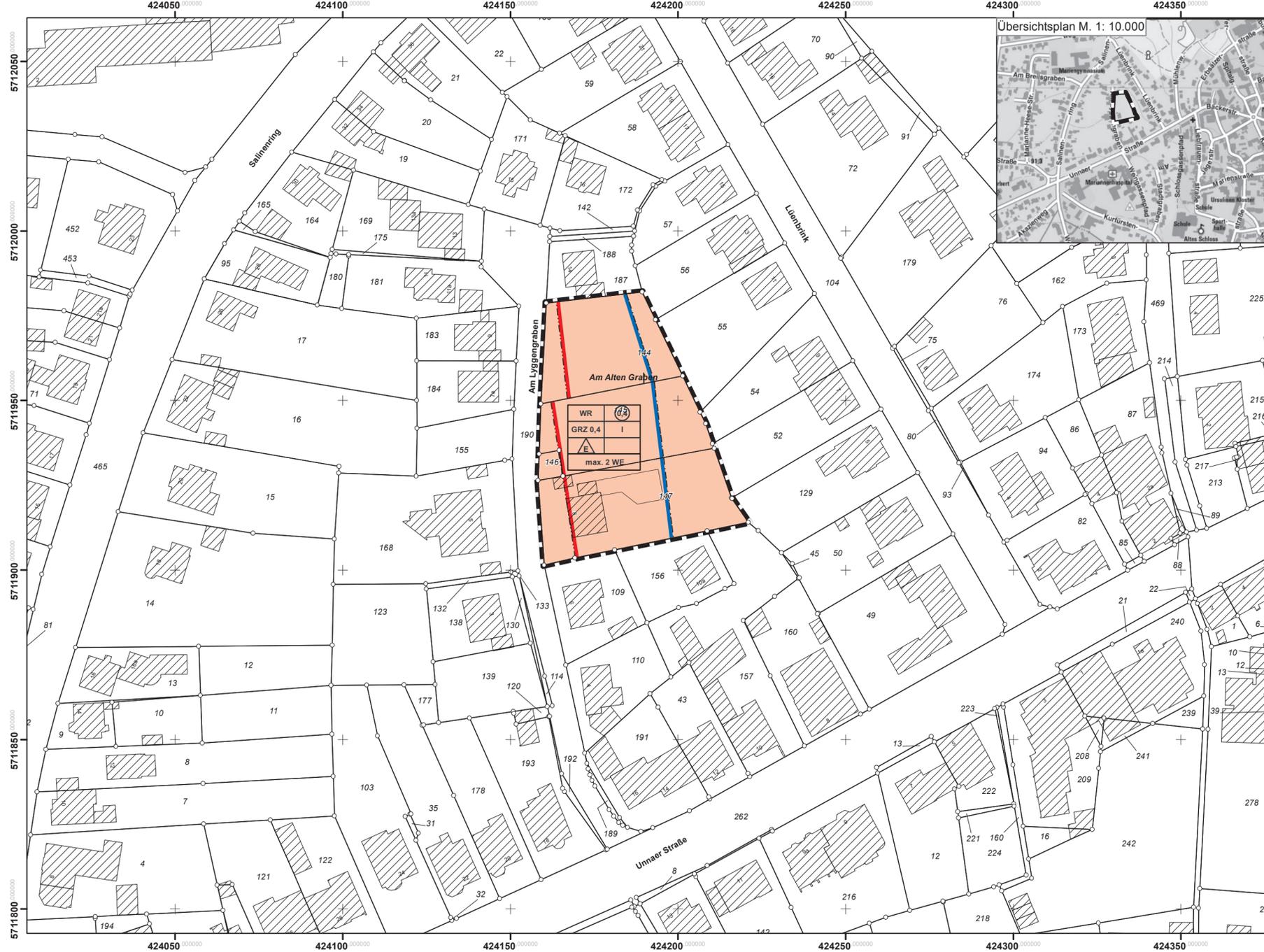
Die Aussagen werden in die Begründung aufgenommen.

Da das Plangebiet an den Bereich des historischen Stadtkerns anschließt, ist von vermuteten Bodendenkmälern auszugehen. Diese sind genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler

In die Begründung wird aufgenommen, dass eine Begleitung des Oberbodenabtrages durch Mitarbeiter des LWL's zu erfolgen hat. Bei weiterreichenden Bodeneingriffen ist zu Lasten des Vorhabenträgers der Planbereich durch eine archäologische Fachfirma zu überprüfen.



- 4413,86:09 Bandkeramische Siedlungsreste
- 4413,77:01 und 02 Frühmittelalterliche und mittelalterliche Siedlungsreste
- 4413,77; 77:06 und 07 Neolithische, frühmittelalterliche und mittelalterliche Siedlungsreste
- 4413,77:03 Neolithische Siedlungsreste
- 4413,77:04 und 05 Frühmittelalterliche Siedlungsreste
- 4413,77:08 Mittelalterliche Siedlungsreste



**EINLEITUNGSBESCHLUSS**  
 Die Einleitung des beschleunigten Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" gem § 13 a BauGB ist vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl am ... beschlossen worden.

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

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**  
 Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf mit Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den ...  
 Bürgermeister

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

Werl, den ...  
 Bürgermeister

**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 Juli 2015, 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 11 "Anger Unnaer Straße"- 4. Änderung gem. § 13 a 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), SGV. NRW. 2023, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

§§ 1, 2, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

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

Denkmalschutz und -pflege

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl, einem archäologisch bedeutsamen Bereich. In der näheren Umgebung des o. g. Plangebietes sind zahlreiche archäologische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt. Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) 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. 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.

**Festsetzung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO  
 (2) Zulässig sind Wohngebäude.  
 Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- Geschosßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO, maximal 2 Wohneinheiten
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Geplantes Gebäude

**Bebauungsplan Nr. 11  
 "Anger Unnaer Straße"  
 4. Änderung gem. § 13 a BauGB**





Wallfahrtsstadt  
**Werl**

## **BEGRÜNDUNG**

**zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"**



**BEGRÜNDUNG**  
**zur 4. Änderung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"**

**Inhalt**

<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>3</b>
Regionalplan	3
Flächennutzungsplan	3
<b>Planungsziele / Planungsinhalte</b>	<b>3</b>
Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"	3
Bebauungsplan Nr. 11, 4. Änderung	4
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>Rechtliche Grundlage</b>	<b>5</b>
<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
Verkehr	6
Entwässerung	6
<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>6</b>
Artenschutz	6
Umweltbericht	7
Klimaschutz	7
Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	7
<b>Sonstige Belange</b>	<b>7</b>
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	7
Denkmalschutz	7
<b>Hinweise</b>	<b>7</b>
Entwässerung	7
Artenschutz	8
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	8
Denkmalschutz	8
Flächenbilanz	9

Änderungen nach Offenlage sind *KURSIV* dargestellt.

## **Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" gem. § 13a BauGB**

### **Begründung**

#### **Lage des Plangebietes**

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" befindet sich im westlichen Bereich der Werler Kernstadt an der Straße „Am Lyggengraben“. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Unnaer Straße, wird im Westen von der Bebauung Salinenring und im Osten von Wohnbauflächen am Lünenbrink begrenzt.

In dem, seit dem 09. Juni 1967 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße", ist in der Stichstraße „Am Lyggengraben“ abgehend von der Unnaer Straße, ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Das direkt an der Unnaer Straße gelegene Baufenster ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Bereich des Lyggengrabens und betrifft die Flurstücke 144, 145, 146 und 147, Flur 33, Gemarkung Werl, mit einer Gesamtgröße von 3.909 m<sup>2</sup>.

#### **Entwicklung aus übergeordneten Plänen**

##### Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dar.

##### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

#### **Planungsziele / Planungsinhalte**

##### Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"

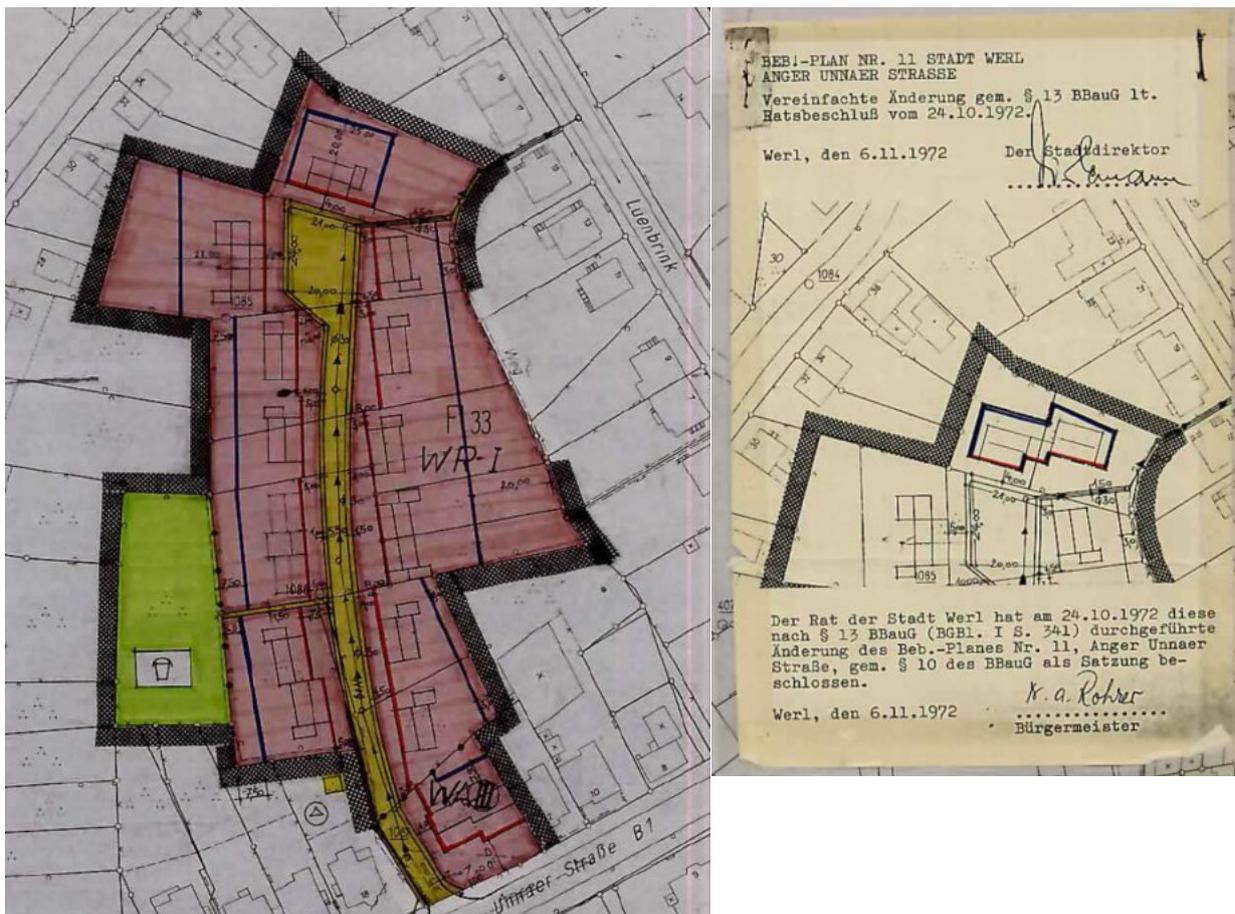
##### Rechtskräftige Fassung/Bebauungsplan

Der seit dem 09. Juni 1967 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" setzt ein Reines Wohngebiet in der Straße Am Lyggengraben und im Bereich Unnaer Straße ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hatte die Verschiebung der Baulinie und der Baugrenze im Bereich des nördlichen Plangebietes zum Inhalt. (siehe Abbildung 1)

In der 2. Und 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in nicht überbaubare Fläche umgewandelt

Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" und 1. Änderung



### Bebauungsplan Nr. 11, 4. Änderung

#### Änderungsantrag/Planungsziel

Änderungsziel ist die Verschiebung der Baugrenze im hinteren Bereich der Grundstücke um 5 m nach Osten, um die Möglichkeit eines Anbaus an vorhandene Gebäude zu erreichen. Es wird die Festsetzung getroffen werden, dass in dem Gebiet nur Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Der Änderungsbereich ist in Abbildung 2 dargestellt.

*Mit Satzungsbeschluss treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ für den Geltungsbereich seiner 4. Änderung außer Kraft.*

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Ausweitung der Wohnbaufläche handelt, werden die vorhandenen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ übernommen.

Es ist ein Reines Wohngebiet für Einzelhäuser in offener eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Für die als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesenen Bereiche des Bebauungsplans gilt als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl 0,4. Die Geschossflächenzahl wird in den Bereichen der eingeschossigen Wohnbebauung mit 0,4 festgesetzt. Gestalterische Festsetzungen sind für die Dachform vorgesehen. Hierbei wird ein Satteldach mit maximal 40 Grad Dachneigung festgesetzt.



zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen, wenn nach Ersteinschätzung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgehen, was in der vorliegenden Planung der Fall ist. Danach ist der Satzungsbeschluss zu fassen. Die Eingriffsregelung nach BNatSchG findet keine Anwendung.

Der Bebauungsplan Nr. 11 und die 1., 2. und 3. Änderung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Kriterien einer Verfahrensführung nach § 13 a BauGB sind gegeben.

## **Erschließung**

### Verkehr

#### Erschließung

Die äußere Erschließung wird durch die „Unnaer Straße“ sichergestellt. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Stichstraße „Am Lyggengraben“.

### Entwässerung

Das Plangebiet ist über die in der „Unnaer Straße“ verlaufenden Kanäle und Leitungen erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

## **Natur- und Landschaft**

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.

### Artenschutz

Es wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ vorgenommen, um festzustellen, ob im Geltungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Lage in dem stark besiedelten Bereich der Werler Kernstadt und der bisherigen Nutzung der Fläche von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope berührt sind und nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG erfüllt werden.

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

## Umweltbericht

Auf Grund der Gesetzesregelung nach § 13 a BauGB besteht für diese Änderung nicht das Erfordernis einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

## Klimaschutz

Da das in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" befindliche Plangebiet eine Ausweitung eines bestehenden Baugebietes darstellt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute vorgesehen.

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.

## Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ bzw. des bestehenden Baurechts gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu ermitteln. Nach § 1 a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

## **Sonstige Belange**

### Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

In der Aufstellung „Erfassung von Altlasten im Kreis Soest“ ist der Planbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen zurzeit keine Hinweise.

### Denkmalschutz

*Im Plangebiet befinden sich frühmittelalterliche und mittelalterliche Siedlungsreste. Im weiteren Umfeld sind ebenfalls umfangreiche Fundstellen bekannt.*

*Die Anzahl der bereits bekannten Fundstellen zeigt, dass hier ein großflächiger bandkeramischer bis mittelalterlicher Siedlungsbereich liegt. Aus diesen Gründen ist zu vermuten, dass sich auch innerhalb des Planbereiches Bodendenkmalsubstanz erhalten hat.*

## **Hinweise**

### 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.

### Artenschutz

Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. *Zusätzlich ist bei etwaigen Rodungsmaßnahmen vorher zu erkunden, ob sich Vögel oder andere Tiere (z.B. Fledermäuse) im Baum aufhalten.* Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG, Abs. 5, Satz 2 zu beachten.

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

### Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

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.

### Denkmalschutz

Folgende Hinweise werden gegeben:

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl, einem archäologisch bedeutsamen Bereich. In der näheren Umgebung des o.g. Plangebietes sind zahlreiche archäologische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt. Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. *Somit liegen innerhalb des Plangebietes **Vermutete Bodendenkmäler.***

Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. *Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Bodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Bei weiterreichenden Bodeneingriffen muss der Bodenabtrag mittels einer Baggersondage durchgeführt werden. Diese Arbeiten müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden und gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Sollten Bodenfunde auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen.*

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).

### Flächenbilanz

	<b>Fläche</b>	<b>Flächenanteil</b>
Verfahrensgebiet	3.909 m <sup>2</sup>	100,0 %
Reines Wohngebiet (WR)	3.909 m <sup>2</sup>	100,0 %
- davon überbaubare Fläche	1.563 m <sup>2</sup>	40,0 %
- davon nicht überbaubare Fläche	2.345 m <sup>2</sup>	60,0 %

Werl, im Januar 2016

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt

## **Satzung der Wallfahrtsstadt Werl über die Nutzung und die Erhebung von Benutzungsgebühren für stadteigene und angemietete Unterkünfte**

Aufgrund folgender gesetzlicher Vorschriften in der zurzeit jeweils gültigen Fassung,

- §§ 7, 8 und 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666),
- §§ 4 und 6 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) vom 21. Oktober 1969 (GV. NW. 1969 S. 712),
- §§ 5 Abs. 1 Satz 1 und 6 Abs. 2 des Gesetzes über die Aufnahme von Aussiedlern, Flüchtlingen und Zuwanderern (Landesaufnahmegesetz–LAufG) vom 28. Februar 2003 (GV. NRW. S. 95),
- § 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Zuweisung und Aufnahme ausländischer Flüchtlinge (Flüchtlingsaufnahmegesetz–FlüAG) vom 28. Februar 2003 (GV. NRW. 2003 S. 93),

hat der Rat der Wallfahrtsstadt Werl in seiner Sitzung am 16.03.2016 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Rechtsform und Zweckbestimmung**

- (1) Die Wallfahrtsstadt Werl betreibt eigene und angemietete Unterkünfte in Form von Gebäuden, Wohnungen, Räumen u.ä. zur Aufnahme und in der Regel vorläufigen Unterbringung von
  1. Aussiedlern, Spätaussiedlern und Zuwanderern (§ 2 LAufG)
  2. ausländischen Flüchtlingen (§ 2 FlüAG)
  3. anderen wohnungslosen Personen.
- (2) Die Unterkünfte sind nichtrechtsfähige Anstalten des öffentlichen Rechts.
- (3) Das Benutzungsverhältnis zwischen der Wallfahrtsstadt Werl und den Benutzern ist öffentlich-rechtlich.

### **§ 2**

#### **Aufsicht, Verwaltung, Nutzung und Ordnung**

- (1) Die Unterkünfte unterstehen der Aufsicht und der Verwaltung des Bürgermeisters.
- (2) Die zugewiesenen Räume dürfen ausschließlich von Personen bewohnt werden, die durch schriftliche Einweisungsverfügung der Wallfahrtsstadt Werl hierzu berechtigt sind. Durch die Zuweisung der Unterkunft wird kein Wohn- oder Mietverhältnis begründet.
- (3) Die Nutzung durch die untergebrachten Personen ist beschränkt auf die zugewiesenen Räumlichkeiten und auf die Gemeinschaftseinrichtungen.

- (4) Es ist verboten:
1. die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken zu benutzen,
  2. der eigenmächtige Wechsel in andere Räume oder in eine andere Unterkunft oder der Tausch der zugewiesenen Unterkunft mit anderen Benutzern,
  3. die Aufnahme anderer Personen in die zugewiesenen Räume (Besuche sind nur in der Zeit von 9 Uhr bis 22 Uhr gestattet),
  4. der Besitz oder Gebrauch von Waffen jeglicher Art, insbesondere von Klapp- oder Springmessern, Gaspistolen und sonstigen Schusswaffen innerhalb des Gebäudes oder auf dem Unterkunftsgelände,
  5. eigenmächtige Reparaturen sowie Manipulationen und Umbauten an den elektrischen Anlagen und Versorgungsanlagen (bei Störungen oder Defekten an den betrieblichen Einbauten ist umgehend der zuständige Hausmeister oder ein anderer Bediensteter der Wallfahrtsstadt Werl zu informieren),
  6. die selbstständige Beschaffung zusätzlicher Raum- und/oder Haustürschlüssel,
  7. das Einbringen von Privatmöbeln und das Auslegen der Räume mit Teppichboden oder Teppichen,
  8. das Umstellen sowie das Umbauen von Möbeln, insbesondere von Betten,
  9. das Entfernen von Möbelstücken aus den Zimmern oder Gemeinschaftsräumen,
  10. das Bekleben von Möbeln, Türen und Fensterrahmen mit Aufklebern oder ähnlichen Dingen,
  11. das Bohren von Löchern und das Einschlagen oder Eindrehen von Nägeln, Schrauben, Haken o.ä. in Fensterrahmen oder Türen,
  12. das Anbringen von Antennen und Parabolspiegeln,
  13. die Verwendung von Elektrogeräten und Elektrozubehör (Mehrfachstecker, Verlängerungskabel u.ä.), die nicht der VDE-Norm entsprechen und nicht das VDE- und das GS-Prüfzeichen tragen,
  14. die Verwendung von ätzenden oder farblösenden Mitteln zum Säubern von Fußböden, Türen, Badewannen und Brausetassen, Wasch-, Spül- und Toilettenbecken,
  15. das Entzünden von offenem Feuer und die Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten im Gebäude und auf dem Gelände der Unterkunft,
  16. die Haltung von Tieren jeder Art in der Unterkunft oder auf dem Unterkunftsgelände,
  17. jede gewerbliche Tätigkeit in den Räumen sowie auf dem Gelände der Unterkunft,
  18. das Rauchen im gesamten Gebäude. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen das Rauchverbot gem. § 5 des Nichtraucherschutzgesetzes NRW mit einer Geldbuße geahndet werden kann.
- (5) In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen schriftlich durch die Wallfahrtsstadt Werl zugelassen werden.
- (6) Der Bürgermeister erlässt eine Benutzungsordnung, die das Zusammenleben der Benutzer, das Ausmaß der Benutzung und die Ordnung in den Unterkünften regelt. Die jeweils aktuelle Benutzungsordnung ist Bestandteil des Benutzungsverhältnisses.

- (7) Die Dienstkräfte der Stadtverwaltung sind nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften sowie der Benutzungsordnung berechtigt, sämtliche Unterkunfts- und Gemeinschaftsräume zu betreten.
- (8) Die durch die Wallfahrtsstadt Werl zugewiesenen Räume samt der zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenstände und Geräte sind schonend und pfleglich zu behandeln und im Rahmen der durch ihre bestimmungsgemäße Verwendung bedingten Abnutzung instand zu halten.
- (9) Die Benutzer sind verpflichtet, der Wallfahrtsstadt Werl unverzüglich Schäden jeglicher Art zu melden. Unterlässt der Benutzer die Meldung, ist er der Wallfahrtsstadt Werl zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet. Eigenverschuldete Beschädigungen der Räume oder der Einrichtung sind vom Benutzer der Unterkunft oder dem Verursacher auf seine Kosten zu beseitigen. Die Beweislast für fehlendes Eigenverschulden trägt der Benutzer. Beschädigungen, die strafrechtlich relevant sind, werden zur Anzeige gebracht.
- (10) Den Bediensteten der Wallfahrtsstadt Werl ist das Auftreten von übertragbaren Krankheiten und von Schädlingsbefall unverzüglich mitzuteilen. Die Meldepflicht obliegt dem von der Krankheit/dem Schädlingsbefall Betroffenen sowie jedem anderen Bewohner, der von dem Krankheitsfall/Schädlingsbefall Kenntnis hat.

### **§ 3**

#### **Einweisung**

- (1) Unterzubringende Personen (§ 1 Abs. 1) werden durch schriftliche Einweisungsverfügung des Bürgermeisters unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs in eine Unterkunft eingewiesen. Spätestens bei der erstmaligen Aufnahme in eine Unterkunft erhält der Benutzer gegen schriftliche Bestätigung:
  1. die Einweisungsverfügung, in der die unterzubringende Person, die Unterkunft und die Höhe der Benutzungsgebühren bezeichnet sind,
  2. einen Abdruck dieser Satzung und der jeweiligen Benutzungsordnung,
  3. Unterkunftsschlüssel.In besonderen Fällen können die unterzubringenden Personen durch mündliche Einweisungsverfügung eingewiesen werden.
- (2) Ein Anspruch auf Zuweisung einer bestimmten Unterkunft besteht nicht. Die Unterbringung weiterer Personen in den zugewiesenen Räumlichkeiten ist zu dulden. Der Benutzer kann nach vorheriger Ankündigung mit einer Frist von zwei Tagen sowohl innerhalb einer Unterkunft als auch von einer Unterkunft in eine andere verlegt werden. In Fällen äußerster Dringlichkeit kann dem Benutzer sofort eine neue Unterkunft zugewiesen werden.
- (3) Durch Einweisung und Aufnahme in eine Unterkunft ist jeder Benutzer verpflichtet,
  1. die Bestimmungen dieser Satzung und der Benutzungsordnung zu beachten und

2. den mündlichen und schriftlichen Weisungen der mit der Aufsicht und der Verwaltung der Unterkünfte beauftragten Bediensteten der Stadt Folge zu leisten.
- (4) Die Einweisung kann widerrufen werden, wenn der Benutzer
    1. anderweitig ausreichenden Wohnraum zur Verfügung hat,
    2. als Person des § 1 Abs. 1 Nr. 1 eine ihm angebotene Unterbringung in einer öffentlich geförderten Wohnung oder einer anderen geeigneten und zumutbaren Wohnung aus von ihm zu vertretenden Gründen verhindert und damit gem. § 8 LAufG den Anspruch auf bevorzugte Versorgung mit Wohnraum verliert,
    3. schwerwiegend oder mehrfach gegen diese Satzung, die Benutzungsordnung oder die mündlichen oder schriftlichen Weisungen (Abs. 3 Nr. 2) verstoßen hat,
    4. aus organisatorischen Gründen eine Umsetzung in eine andere Unterkunft erforderlich ist,
    5. die Räumlichkeiten der zugewiesenen Unterkunft zur Begehung von Verbrechen (§ 12 Abs. 1 Strafgesetzbuch) oder Vergehen (§ 12 Abs. 2 Strafgesetzbuch) nutzt,
    6. die zugewiesene Unterkunft von ihm nicht benutzt wird oder
    7. aus sonstigen wichtigen Gründen.
  - (5) Der Benutzer hat die Unterkunft unverzüglich zu räumen, wenn die Einweisung widerrufen wird. Die Räumung einer Unterkunft kann nach den Vorschriften des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen zwangsweise durchgesetzt werden. Der betroffene Benutzer ist verpflichtet, die Kosten einer Zwangsräumung zu tragen.
  - (6) Das Benutzungsverhältnis endet mit der ordnungsgemäßen Übergabe der Unterkunft und der dem Benutzer überlassenen Gegenstände an einen mit der Aufsicht und der Verwaltung der Unterkunft beauftragten Bediensteten der Wallfahrtsstadt Werl. Im Falle des Abs. 5 Satz 2 endet das Benutzungsverhältnis mit dem Abschluss der Räumung.

#### **§ 4**

##### **Gebührenpflicht**

- (1) Die Stadt erhebt für die Benutzung der Unterkünfte Benutzungsgebühren.
- (2) Gebührenpflichtig sind die Benutzer der Unterkünfte.
- (3) Werden Räume von einer Familiengemeinschaft gemeinsam benutzt, haftet jedes volljährige Mitglied der Familiengemeinschaft für die Gebühr als Gesamtschuldner.
- (4) Mitbenutzer einer Raum- oder Wohnungseinheit, die einer Familiengemeinschaft nicht angehören, haften anteilmäßig nach der Anzahl der untergebrachten Personen.
- (5) Die Gebührenpflicht entsteht von dem Tage an, von dem der Gebührenpflichtige die Unterkunft benutzt oder aufgrund der Einweisungsverfügung nutzen kann. Sie endet mit dem Tag der ordnungsgemäßen Übergabe der Unterkunft an einen mit der Aufsicht und der Verwaltung der Unterkunft be-

auftragten Bediensteten der Wallfahrtsstadt Werl. Im Falle des § 3 Abs. 5 Satz 2 endet die Gebührenpflicht mit dem Abschluss der Räumung.

- (6) Die Benutzungsgebühr ist jeweils monatlich im Voraus und zwar spätestens am dritten Werktag nach der Aufnahme in die Unterkunft, im Übrigen bis zum fünften Werktag eines jeden Monats an die Stadtkasse zu entrichten.
- (7) Besteht die Gebührenpflicht nicht während des gesamten Monats, wird jeder einzelne gebührenpflichtige Tag berechnet. Einzugs- und Auszugstag werden jeweils als voller Tag berechnet. Am Tage der Verlegung von einer Unterkunft in eine andere ist nur die Tagesgebühr für die neue Unterkunft zu entrichten. Zuviel entrichtete Gebühren werden unverzüglich erstattet.

## **§ 5**

### **Gebührenberechnung**

- (1) Die Gebühr wird nach der Grundfläche der benutzten Räume berechnet, die auf volle Quadratmeter aufgerundet wird. Die Gemeinschaftsflächen (Küchen, Sanitärbereiche, Flure) werden anteilig berücksichtigt. Die anteilige Gemeinschaftsfläche errechnet sich aus der Division der Gemeinschaftsfläche durch die Sollpersonenzahl.
- (2) Die zu entrichtende Grundgebühr berechnet sich nach der Größe der zugewiesenen belegungsfähigen Fläche zuzüglich der darauf entfallenden anteiligen Gemeinschaftsfläche.
- (3) Die Gebühr für die Verbrauchskosten berechnet sich nach dem Personenmaßstab.
- (4) Die Gesamtbenutzungsgebühr beträgt **204,92 €/Monat** für alle Benutzer städtischer Unterkünfte. Sie setzt sich zusammen aus einer Grundgebühr für die nicht verbrauchsabhängigen Kosten in Höhe von **146,97 €** und den Verbrauchskosten in Höhe von **57,95 €**.

## **§ 6**

### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
  1. entgegen § 2 Abs. 2 Satz 1 eine Unterkunft unberechtigt benutzt,
  2. entgegen § 2 Abs. 4 Nr. 2 eigenmächtig in andere Räume oder in eine andere Unterkunft wechselt, oder die zugewiesene Unterkunft mit anderen Benutzern tauscht,
  3. entgegen § 2 Abs. 4 Nr. 3 andere Personen in die zugewiesenen Räume aufnimmt oder Besuche außerhalb der Besuchszeiten gestattet,
  4. entgegen § 2 Abs. 4 Nr. 4 innerhalb des Unterkunftsgebäudes oder auf dem Unterkunftsgelände Waffen jeglicher Art, insbesondere Klapp- oder Springmesser, Gaspistolen und sonstige Schusswaffen besitzt oder gebraucht,
  5. entgegen § 2 Abs. 4 Nr. 5 eigenmächtig Reparaturen, Manipulationen oder Umbauten an den elektrischen Anlagen und Versorgungsanlagen der Unterkunft vornimmt,

6. entgegen § 2 Abs. 4 Nr. 6 selbstständig zusätzliche Raum- und/oder Haustürschlüssel beschafft,
  7. entgegen § 2 Abs. 4 Nr. 7 Privatmöbel einbringt oder Räume mit Teppichboden oder Teppichen auslegt,
  8. entgegen § 2 Abs. 4 Nr. 8 Möbel, insbesondere Betten umstellt oder umbaut,
  9. entgegen § 2 Abs. 4 Nr. 9 Möbelstücke aus den Zimmern oder Gemeinschaftsräumen entfernt,
  10. entgegen § 2 Abs. 4 Nr. 11 Löcher in Fensterrahmen oder Türen bohrt oder Nägel, Schrauben, Haken o.ä. in diese einschlägt oder eindreht,
  11. entgegen § 2 Abs. 4 Nr. 12 Antennen oder Parabolspiegel anbringt,
  12. entgegen § 2 Abs. 4 Nr. 13 Elektrogeräte oder Elektrozubehör (Mehrfachstecker, Verlängerungskabel o.ä.) verwendet, die nicht der VDE-Norm entsprechen und nicht das VDE- und das GS-Prüfzeichen tragen,
  13. entgegen § 2 Abs. 4 Nr. 15 offenes Feuer im Gebäude oder auf dem Gelände der Unterkunft entzündet oder brennbare Flüssigkeiten im Gebäude oder auf dem Gelände der Unterkunft lagert,
  14. entgegen § 2 Abs. 4 Nr. 16 Tiere in der Unterkunft oder auf dem Unterkunftsgelände hält,
  15. entgegen § 2 Abs. 4 Nr. 17 eine gewerbliche Tätigkeit in den Räumen oder auf dem Gelände der Unterkunft ausübt,
  16. entgegen § 2 Abs. 7 den Dienstkräften der Wallfahrtsstadt Werl den Zutritt verwehrt,
  17. entgegen § 2 Abs. 10 seiner Pflicht nicht nachkommt, übertragbare Krankheiten und Schädlingsbefall zu melden,
  18. entgegen § 3 Abs. 3 Nr. 2 den mündlichen oder schriftlichen Weisungen der mit der Aufsicht und der Verwaltung der Unterkünfte beauftragten Bediensteten der Wallfahrtsstadt Werl nicht Folge leistet,
  19. entgegen § 3 Abs. 5 die Unterkunft nicht unverzüglich räumt, wenn die Einweisung widerrufen wurde,
  20. entgegen § 3 Abs. 6 die Unterkunft und die überlassenen Gegenstände nicht ordnungsgemäß übergibt.
- (2) Verstöße gegen diese Vorschriften können mit einer Geldbuße nach den Bestimmungen des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602) in der zurzeit gültigen Fassung geahndet werden, soweit sie nicht nach Bundes- oder Landesrecht mit Strafen oder Geldbußen bedroht sind.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung der Wallfahrtsstadt Werl über die Nutzung und die Erhebung von Benutzungsgebühren für stadteigene und angemietete Unterkünfte vom 26.11.2015 außer Kraft.

## **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Satzung der Wallfahrtsstadt Werl über die Nutzung und die Erhebung von Benutzungsgebühren für stadteigene und angemietete Unterkünfte wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass eine

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Wallfahrtsstadt Werl vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Werl, den 16.03.2016

(Grossmann)  
Bürgermeister

# **Benutzungsordnung für stadteigene und angemietete Unterkünfte der Wallfahrtsstadt Werl**

Die zugewiesenen Räume dürfen ausschließlich von Personen bewohnt werden, die durch eine schriftliche Einweisungsverfügung der Wallfahrtsstadt Werl hierzu berechtigt sind. Durch die Zuweisung der Unterkunft wird kein Wohn- oder Mietverhältnis begründet.

Die Bediensteten der Wallfahrtsstadt Werl sind berechtigt, die Unterkünfte in regelmäßigen Abständen sowie nach Ankündigung in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr zu betreten. Bei dringender Gefahr (Rohrbruch, Feuer o.ä.) kann die Unterkunft ohne Ankündigung jederzeit betreten werden. Den Anordnungen der städtischen Bediensteten ist Folge zu leisten.

## **Benutzung der zugewiesenen Räume**

Die zugewiesenen Räume dürfen nur zum Schlafen und Wohnen benutzt werden. Andere Personen (z. B. Freunde oder Verwandte) dürfen nicht aufgenommen werden. Besuche sind nur in der Zeit von 9 Uhr bis 22 Uhr gestattet. Jede gewerbliche Tätigkeit und auch das Halten von Tieren ist in den Räumen sowie auf dem Gelände der Unterkunft verboten.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass Sie nur die Ihnen zugewiesenen Räume nutzen dürfen und es nicht gestattet ist, dass Sie eigenmächtig in andere Räume umziehen oder Räume mit anderen Bewohnern tauschen. Verstöße gegen diese Regeln werden mit einer Geldbuße geahndet.

Die Räume sind mit den notwendigen Möbeln ausgestattet. Private Möbel, Teppiche oder ähnliche Gegenstände dürfen u.a. aus brandschutztechnischen Gründen nicht eingebracht werden. Auch das Umstellen oder Umbauen der Möbel ist nicht gestattet. Damit auch nachfolgende Bewohner ordentliche Verhältnisse vorfinden, behandeln Sie die Unterkunft und das Inventar bitte pfleglich. Dazu gehört auch, dass Sie die Möbel nicht bekleben oder beschädigen, dass Sie keine Löcher in Wände, Türen oder Fensterrahmen bohren und dass Sie die Räume und das Inventar regelmäßig reinigen. Die Verwendung von ätzenden oder farb-lösenden Mitteln ist verboten. Verstöße gegen diese Regeln können mit einer Geldbuße geahndet werden. Sie müssen damit rechnen, dass Sie für mutwillige Beschädigungen Schadensersatzpflichtig gemacht werden.

Um Schimmelbildung im Gebäude zu verhindern, lüften Sie bitte alle benutzten Räume mehrmals am Tag mit weit geöffnetem Fenster.

Für die Ihnen beim Einzug überlassenen Schlüssel sind Sie verantwortlich. Falls Sie weitere Schlüssel benötigen, wenden Sie sich bitte an den Hausmeister. Sie selbst dürfen keine Schlüssel nachmachen lassen. Falls Sie beim Auszug aus der Unterkunft nicht alle Ihnen überlassenen Schlüssel zurückgeben, müssen Sie damit rechnen, dass Ihnen die Kosten für einen Austausch der Schließanlage berechnet werden.

Jeder Hausbewohner hat das Recht, ohne Belästigungen durch Lärm zu wohnen. In der Zeit von 22 Uhr bis 7 Uhr ist daher jegliche Lärmbelästigung innerhalb des Gebäudes sowie auf dem Grundstück mit Rücksicht auf Mitbewohner und Nachbarn zu unterlassen.

## **Gemeinschaftseinrichtungen**

Die Gemeinschaftsküchen einschließlich der vorhandenen Elektroherde, Spülen und Schränke stehen allen Unterkunftswohnern zur Verfügung. Die Reihenfolge der Benutzung regeln Sie bitte mit Ihren Mitbewohnern. Die Küchen sind nach jeder Benutzung in gesäubertem Zustand zu hinterlassen. Dazu gehört auch, dass Abfälle regelmäßig und unter Beachtung der geltenden Vorschriften zur Mülltrennung in die dafür vorgesehenen Müllgefäße entsorgt werden. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den Hausmeister.

Auch Waschküchen, Trockenräume und Wäschetrocknerplätze stehen allen Unterkunftsbenutzern zur Verfügung. Auch hier regeln Sie die Reihenfolge der Benutzung bitte mit Ihren Mitbewohnern. Das Trocknen von Wäsche in den Wohnräumen, Küchen und sonstigen Gemeinschaftsräumen sowie auf den Fluren ist verboten.

Bitte reinigen Sie Duschen, Badewannen und Toiletten jeweils sofort nach Gebrauch. Achten Sie auch in den Badezimmern darauf, dass Feuchtigkeit durch weites Öffnen der Fenster sofort beseitigt wird und nicht in andere Räume verteilt wird.

## **Für Ihre Sicherheit**

Der Besitz oder Gebrauch von Waffen jeglicher Art und der Konsum von Drogen jeglicher Art ist in der Unterkunft und auch auf dem Unterkunftsgelände strengstens verboten. Auch das Rauchen (hierzu gehören auch Shisha-Wasserpfeifen u.ä.) ist im ganzen Gebäude verboten. Verstöße gegen diese Verbote werden mit einer Geldbuße geahndet.

Aufgrund der erhöhten Brandgefahr müssen Kochstellen bei eingeschaltetem Herd oder eingeschaltetem Backofen immer von einer erwachsenen Person beaufsichtigt werden. Halten Sie die Küchentüren während des Kochens geschlossen, da sonst Feuchtigkeit und Gerüche in die übrigen Räume verteilt werden. Lüften Sie die Küche durch weites Öffnen der Küchenfenster.

Bei einem Brand können Menschen durch das Einatmen von Brandrauch innerhalb von wenigen Sekunden ersticken. Eine frühe Brandentdeckung und schnelle flächendeckende Alarmierung und Warnung aller Bewohner ist daher zwingend notwendig. Dies gilt nicht nur zur Schlafenszeit, sondern ist zu jeder Zeit von höchster Wichtigkeit. Das Abkleben von Rauchwarnmeldern ist strengstens verboten. Bei jeder Alarmierung müssen alle Bewohner das Gebäude schnellstmöglich verlassen.

Aus Sicherheitsgründen sind auch das Entzünden von offenem Feuer und die Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten im Gebäude und auf dem Gelände der Unterkunft verboten.

Um im Notfall (z.B. einem Feuer) zu gewährleisten, dass alle Bewohner das Gebäude schnell und sicher verlassen können, müssen Treppenhäuser, Flure und Hauseingänge als Fluchtwege ständig frei gehalten werden. Das Aufbewahren und auch das kurzzeitige Abstellen und Lagern von Möbeln, Kleidung, Schuhen, Regenschirmen, Kinderwagen, Kinderspielzeug, Fahrrädern, Abfall, Lebensmitteln, Getränken, Kartons u.ä. ist daher auf diesen Flächen verboten. Verstöße gegen diese Regeln können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Denken Sie bitte daran, dass Feuerwehr, Notarzt und Rettungskräfte Treppenhäuser und Flure als Rettungswege benötigen, um Ihnen und Ihren Mitbewohnern im Notfall schnell und sicher helfen zu können.

Die vorhandenen Feuerlöscher dürfen nur im Notfall bei Bränden benutzt werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit machen Sie sich bitte mit den Regeln für das Verhalten im Brandfall sowie den Maßnahmen zur Brandverhütung vertraut und beachten Sie diese unbedingt.

Falls Sie Schäden im oder am Gebäude oder am Inventar feststellen, melden Sie dies bitte dem Hausmeister, der sich um eine kurzfristige Beseitigung kümmern wird. Auch das Auftreten von übertragbaren Krankheiten und von Schädlingsbefall ist unverzüglich mitzuteilen, damit geeignete Maßnahmen zum Schutz aller Mitbewohner getroffen werden können.

## **Allgemeine Hinweise**

Bei einem Auszug aus der Unterkunft informieren Sie bitte einen Bediensteten der Wallfahrtsstadt Werl mindestens eine Woche vor dem Auszugstermin. Die Räume müssen bei der Übergabe geräumt und gereinigt sein.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Verstöße gegen die Regeln dieser Benutzungsordnung sowie gegen Vorschriften der Satzung der Wallfahrtsstadt Werl über die Nutzung und die Erhebung von Benutzungsgebühren für stadteigene und angemietete Unterkünfte mit einer Geldbuße geahndet werden können.

Wallfahrtsstadt Werl, 17.03.2016

(Grossmann)  
Bürgermeister