

Niederschrift Nr. 6/2016

über die Sitzung des Rates der Wallfahrtsstadt Werl am 15.09.2016
18:00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses

Unter der Sitzungsleitung von Bürgermeister Grossmann sind anwesend:

Ratsmitglieder: Ratsherren Auer, Betz, Böllhoff, Eifler, Graf von Brühl, Göttken, Hörster, Petermann, Becker, Offele, Sommerfeld, Westervoß, Ehlert, Esser, D. Frieg, Quint, Stache, Weber, Jansen, Lippold, May, Riewe, Scheer, Miah, Schulte, Dörrer (ab TOP I/9), Fischer und Zanon sowie Ratsfrauen Kohlmann, Kramer, Ostrowski, Vorwerk-Rosendahl, Comblain, Schritt und Kubath

Entschuldigt: Ratsherren Debeljak, U. Frieg, Nordmann, Dißelhoff und Ratsfrau Rellmann

Verwaltung: Herren Canisius, Fromme, Korte (bis TOP I/5), Pöpsel, Rosenkranz, Stümpel und von der Heide sowie Frauen Bogdahn, Kleine und Falkenau

Tagesordnung:

I. Öffentliche Sitzung

TOP Nr.	Vorlage Nr.	Tagesordnungspunkt
1		Feststellung der fristgerechten und ordnungsgemäßen Einladung sowie der Beschlussfähigkeit; Hinweis auf das Mitwirkungsverbot gem. § 31 GO
2		Einwohnerfragestunde
3	513	Entwurf des Jahresabschlusses 2015
4	495	Erlass einer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Lärmschutzanlage „L 969“ (ehemals B1n) zwischen dem Waltringer Weg und der Neheimer Straße -abgesetzt-
5	499	Außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung gem. § 85 (1) S. 2 GO NRW zur Beschaffung eines Löschfahrzeuges für den Löschzug 5
6	500	Änderung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Einführung einer Kastrationspflicht für freilaufende Katzen
7	504	Bebauungsplan Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
8	505	4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

- 9 498 Antrag der SPD-Fraktion
 Änderung der Geschäftsordnung der Wallfahrtsstadt Werl
 hier: § 2 der Geschäftsordnung, Ladungsfrist
- 10 486 Mitteilung
 Über- und außerplanmäßige Ausgaben
- 11 Anfragen
- 496 Anfrage der SPD-Fraktion
 Gebäudemanagement Wallfahrtsstadt Werl
 (Energieeinsparung, Verringerung des CO₂-Ausstoßes)
- 497 Anfrage der SPD-Fraktion
 Städtebauförderungsprogramm des Landes Nordrhein-
 Westfalen 2016

Auf Antrag von Bürgermeister Grossmann wird der Tagesordnungspunkt I/4-495 „Erlass einer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Lärmschutzanlage „L 969“ (ehemals B1n) zwischen dem Waltringer Weg und der Neheimer Straße“ von der Tagesordnung abgesetzt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Vor Eintritt in die Tagesordnung, bittet Ratsherr Stache darum, Anfragen künftig ausführlicher zu protokollieren.

TOP I/1: Feststellung der fristgerechten und ordnungsgemäßen Einladung sowie der Beschlussfähigkeit; Hinweis auf das Mitwirkungsverbot gem. § 31 GO

Bürgermeister Grossmann stellt die fristgerechte und ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Rates fest und macht auf das Mitwirkungsverbot des § 31 GO aufmerksam.

TOP I/2: Einwohnerfragestunde

Bürgermeister Grossmann eröffnet die Einwohnerfragestunde.

Die Frage eines Werler Bürgers zur Höhe der Nutzungsentgelte der Stadthalle Werl für die AFD-Tagung wird von Bürgermeister Grossmann beantwortet. Für die Anmietung der Stadthalle gelten die vom Rat beschlossenen Nutzungsentgelte.

Ebenso beantwortet Bürgermeister Grossmann die Frage, ob die AFD ihre Entgelte bereits geleistet habe. Es wird mitgeteilt, dass Zahlungsverzögerungen nicht bekannt seien. Zuletzt wird die Frage gestellt, ob die Wallfahrtsstadt Werl an den Kosten eines Hundertschaften-Einsatzes der Polizei beteiligt werde. Bürgermeister Grossmann teilt mit, dass die Wallfahrtsstadt Werl an den Kosten nicht beteiligt sei.

Zur Frage eines Werler Bürgers bezüglich einer erneuten Anmietungsabsicht der AFD in der Stadthalle Werl teilt Bürgermeister Grossmann mit, dass ein Anmietungsinteresse zurzeit nicht geäußert wurde.

Bürgermeister Grossmann antwortet weiter auf die Anfrage, ob eine Änderung der Nutzungsordnung der Stadthalle Werl vorgesehen ist, dass der Rat den Ausschluss politischer Veranstaltungen abgelehnt habe.

TOP I/3-513: Entwurf des Jahresabschlusses 2015

B Es wird beschlossen, den Entwurf des Jahresabschlusses 2015 zur Prüfung nach § 101 GO NRW an den Rechnungsprüfungsausschuss weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP I/4-495: Erlass einer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Lärmschutzanlage „L 969“ (ehemals B1n) zwischen dem Waltringer Weg und der Neheimer Straße

-abgesetzt-

- b) die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ als Satzung gem. § 10 BauGB und
- c) die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Wege“ (**siehe Anlagen 6, 7 und 8**).

Abstimmungsergebnis: 35 Ja-Stimmen
1 Enthaltung

**TOP I/9-498: Antrag der SPD-Fraktion
Änderung der Geschäftsordnung der Wallfahrtsstadt Werl
hier: § 2 der Geschäftsordnung, Ladungsfrist**

- B** Es wird vereinbart, die Änderung der Ladungsfrist gemäß § 2 der Geschäftsordnung der Wallfahrtsstadt Werl in einer noch zu gründenden Arbeitsgruppe zu behandeln.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**TOP I/10-486: Mitteilung
Über- und außerplanmäßige Ausgaben**

Der Rat nimmt die schriftliche Mitteilung Nr. 486 „Über- und außerplanmäßige Ausgaben zur Kenntnis.

TOP I/11: Anfragen

Ratsherr Stache erläutert die Anfrage der SPD-Fraktion „Gebäudemanagement Wallfahrtsstadt Werl - Energieeinsparung, Verringerung des CO₂-Ausstoßes“. Es wird vorgeschlagen, an allen Verwaltungsgebäuden eine Installation von Photovoltaik-Anlagen zu überprüfen und im Rahmen der Haushaltsberatungen 2018 zu beraten. Die Verwaltung nimmt den Vorschlag der SPD-Fraktion zur Kenntnis. Der Rat nimmt darüber hinaus die schriftliche Mitteilung der Verwaltung zum SPD-Antrag zur Kenntnis (Vorl.- Nr. 496).

Ratsherr Esser erläutert die Anfrage der SPD-Fraktion „Städtebauförderungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen 2016“. Der Rat nimmt die schriftliche Mitteilung der Verwaltung (Vorl.-Nr. 497) zur Kenntnis.

Es wird beantragt, eine Arbeitsgruppe zur Beratung der Projekte der kommenden Jahre zu gründen. In der Arbeitsgruppe soll geprüft werden, ob und wann für einzelne Maßnahmen Fördermittel beantragt werden können.

- B** Abstimmungsergebnis: 36 Ja-Stimmen
1 Enthaltung

Ratsherr Stache stellt eine Anfrage bezüglich der zunehmenden Anzahl an Fehlalarmen ausgelöst durch Brandmeldeanlagen. Insbesondere bittet er um Auskunft, ob für derartige Einsätze der Freiwilligen Feuerwehr Kosten in Rechnung gestellt werden. Herr Rosenkranz sagt der SPD-Fraktion eine Beantwortung der Anfrage zu.

Ratsherr Stache bittet um erneute Überprüfung der damaligen Abrechnung der Lärmschutzsituation an der A44/Baugebiet Werl-Süd und hieraus ggf. mögliche Konsequenzen zu ziehen. Bürgermeister Grossmann sagt eine Beantwortung zu.

Herr Pöpsel beantwortet die Anfrage des Ratsherrn Schulte bezüglich der Radabstellanlage am Bahnhof. Die Ausschreibung der Baumaßnahme ist erfolgt. Der Bau wird im Jahr 2016 noch starten.

Ratsherr Schulte stellt eine Anfrage zur Installation einer Rampe in das Bahnhofsgebäude, die von Ratsfrau Kubath und Ratsherr Stache ergänzt werden. Herr Pöpsel beantwortet die Anfrage insoweit, dass seitens der Fraktion im Rahmen der Haushaltsberatungen 2017 ein Antrag auf Mittelbereitstellung für die Planung des Baus einer Rampe gestellt werden solle.

Frau Kubath stellt eine Anfrage bezüglich der noch zu pflanzenden Bäume an den Fahrbahnverengungen am Westuffler Weg, die von Herrn Pöpsel beantwortet wird. Es wird zugesagt, nachzureichen, ob die Bäume nachträglich noch gepflanzt werden können.

Ratsherr Miah stellt eine Anfrage, ob die AFD eine erneute Buchung in Werl getätigt hat. Bürgermeister Grossmann informiert, dass zurzeit keine Anfrage vorliegt, im Jahr 2016 allerdings auch keine freien Termine mehr zu erhalten seien.

1. Änderung der Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Gebiet der Stadt Werl

Präambel:

Aufgrund der §§ 27 Abs. 1, Abs. 4 Satz 1; 31 des Gesetzes über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden - Ordnungsbehördengesetz (OBG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.05.1980 (GV. NRW. S. 528 / SGV. NRW 2060), in der zurzeit gültigen Fassung wird von der Wallfahrtsstadt Werl als örtlicher Ordnungsbehörde gemäß Beschluss des Rates der Wallfahrtsstadt Werl vom _____ für das Gebiet der Wallfahrtsstadt Werl folgende Verordnung erlassen:

Artikel 1

§ 5 wird wie folgt ergänzt:

(5) Katzenhalter/innen, die ihren Katzen Zugang ins Freie gewähren, haben diese vorher tierärztlich kastrieren und mittels Tätowierung oder Mikrochip kennzeichnen zu lassen. Als Katzenhalter/innen im vorstehenden Sinne gilt auch, wer freilaufenden Katzen regelmäßig Futter zur Verfügung stellt.

(6) Für die Zucht von Rassekatzen können auf Antrag Ausnahmen von der Kastrationspflicht zugelassen werden, sofern eine Kontrolle und Versorgung der Nachzucht gewährleistet ist. Im Übrigen bleibt § 15 unberührt.

§ 15 (1) wird wie folgt ergänzt:

Nr. 14 die Bestimmungen hinsichtlich Kennzeichnung und Kastration von Katzen gemäß § 5 (6) der Verordnung

Artikel 2

Diese Verordnung tritt eine Woche an dem Tage ihrer Verkündung in Kraft.

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 120 der Wallfahrtsstadt Werl „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ im Zeitraum vom 06. Juli 2016 bis 05. August 2016

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gem. § 3 (2) BauGB

eingegangene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge
keine	

Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

lfd. Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange		Schreiben vom:	Anregungen/Bedenken
1.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 51 Landschaftspflege	21.07.2016	ja
2.	LWL-Archäologie für Westfalen	Außenstelle Olpe	14.07.2016	ja
3.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 25 Verkehr	12.07.2016	ja
4.	Kreis Soest - Die Landrätin	Koordinierungsstelle Regionalentwicklung	04.08.2016	ja
5.	Evangelische Kirche von Westfalen	- Baureferat der EkvW -	21.07.2016	nein
6.	Landesbetrieb Straßenbau NRW	Niederlassung Hamm	20.07.2016	nein
7.	Unitymedia NRW GmbH		19.07.2016	nein
8.	GASCADE Gastransport GmbH	Abt. GNL	18.07.2016	nein
9.	Gelsenwasser	Betriebsdirektion	13.07.2016	nein
10.	Westnetz GmbH	Regionalcenter Arnsberg Abt. V-AP	11.07.2016	nein
11.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 53 Immissionsschutz	08.07.2016	nein
12.	PLEdoc GmbH	Leitungsauskunft	08.07.2016	nein
13.	Industrie- und Handelskammer Arnsberg		05.08.2016	nein
14.	Bezirksregierung Arnsberg	Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	05.07.2016	nein
15.	Lippeverband	Abteilung Asset Management	02.08.2016	nein

Die Träger öffentlicher Belange von Nr. 5 bis 15 haben weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen, daher wird auf den Abdruck der Schreiben verzichtet.

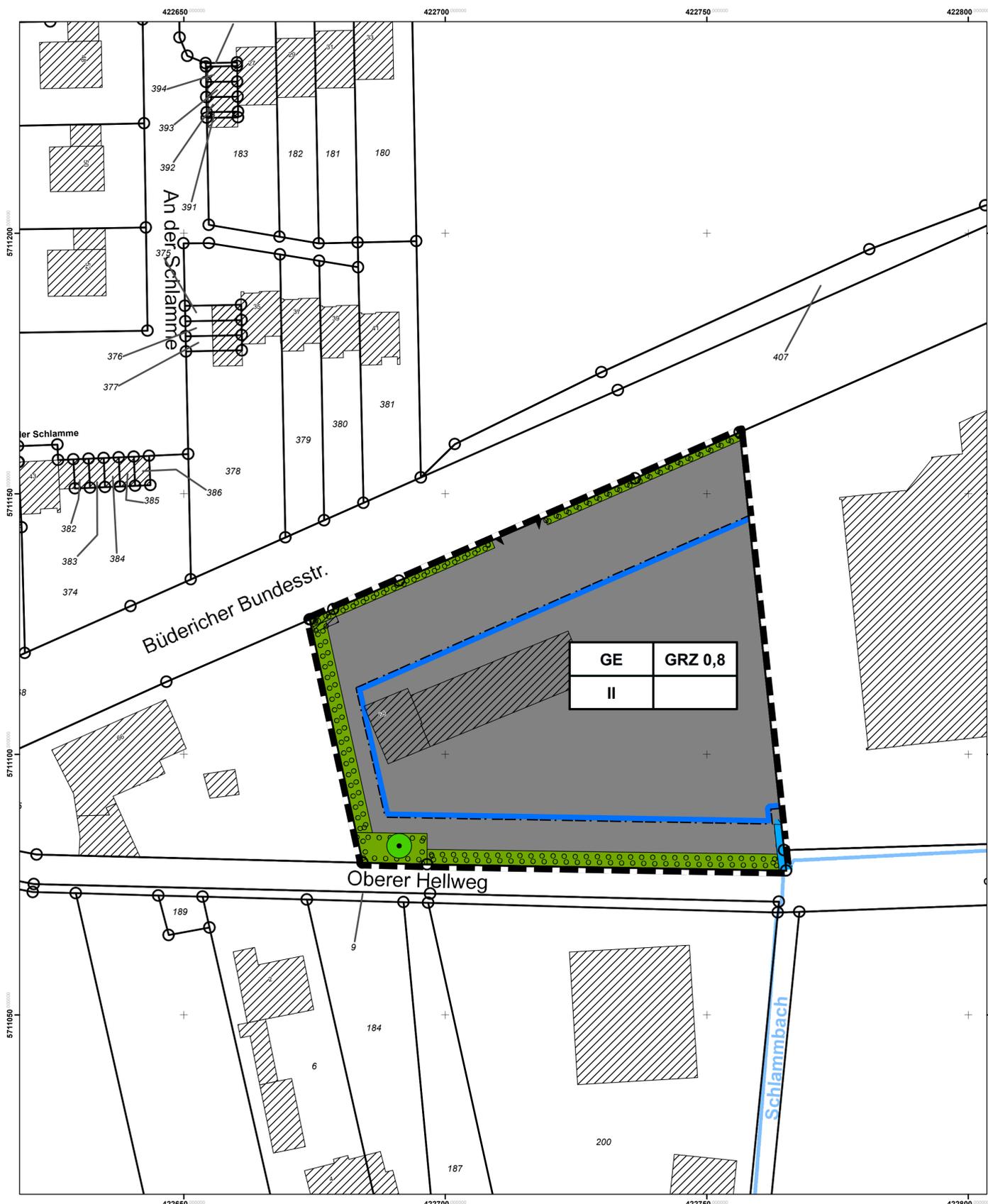
Die Träger öffentlicher Belange von Nr. 16 bis 41 haben keine Stellungnahme abgegeben.

lfd. Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange		Schreiben vom:	Anregungen/Bedenken
16.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 35 Städtebau		
17.	BRS Busverkehr Ruhr-Sieg GmbH	RegioCenter Ruhr-Sieg		
18.	Deutsche Telekom Technik GmbH	TI NL West PuB 4L Meschede		
19.	Einzelhandelsverband	für das südöstl. Westfalen		
20.	Freiwillige Feuerwehr	(Beauftragter für Brandschutz)		
21.	Gemeindeverband	Kath. Kirchengemeinden Hellweg		
22.	Gewässerschutzbeauftragter der Wallfahrtsstadt Werl	und Betriebsleitung KBW		
23.	Handwerkskammer Dortmund			
24.	Kreispolizeibehörde	Direktion Verkehr Führungsstelle		
25.	Landesbetrieb Straßenbau NRW	Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift		
26.	Landschaftsverband Westfalen-Lippe	Amt für Denkmalpflege in Westfalen		
27.	Regionalverkehr	Ruhr-Lippe GmbH		
28.	Thyssengas GmbH	Integrity Management und Dokumentation		
29.	Stadtwerke Werl			
30.	Wasser- u. Bodenverband	Büderich-Holtum Geschäftsstelle KBW		
31.	Klaus Juchheim & Werner Siedhoff	ÖBVI öffentlich bestellte Vermessungs-Ingenieure		
32.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 20 Finanzen		
33.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 30 Recht und Immobilien		
34.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 32 Sicherheit und Ordnung		
35.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 61 Stadtplanung, Straßen und Umwelt		
36.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 63 Bauordnung und Hochbau		
37.	GWS - Gesellschaft für Wirtschaftsförderung	und Stadtentwicklung mbH		
38.	KBW - Kommunalbetrieb Werl	Abt. 81.1 Betriebshof		
39.	KBW - Kommunalbetrieb Werl	Abt. 81.3 Grünflächen / Forst und Friedhöfe		
40.	Hermann Peukmann	Ortsvorsteher Büderich		
41.	Grundstückseigentümer			

eingegangene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gem. § 4 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p>1) Bezirksregierung Arnsberg, Verkehr Schreiben vom 12.07.2016</p> <p>Meine Stellungnahme vom 18.4.2016 behält ihre Gültigkeit.</p> <p>Im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs im Zuge der B 1 und der nahegelegenen Autobahnanschlussstelle und der Möglichkeit der Ansiedlung eines publikumsintensiven Einzelhandelsbetriebs sollte eine rückwärtige Erschließung über die Straße „Oberer Hellweg“ geprüft werden.</p>	<p>Die Straße „Oberer Hellweg“ ist aufgrund des vorhandenen Querschnittes für die Erschließung eines publikumsintensiven Einzelhandelsbetriebes nicht geeignet. Im Falle einer solchen Ansiedlung ist eine neue Zufahrt an der westlichsten Grundstücksgrenze sowie eine Linksabbiegespur auf der B1 zu errichten.</p>
<p>2) LWL – Archäologie für Westfalen Schreiben vom 14.07.2016</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 29.04.2016 (Az.:879rö16.eml) und bitten um Beachtung der darin enthaltenen Auflagen.</p>	<p>Die Auflagen aus dem Schreiben vom 29.04.2016 wurden in der Abwägung zu § 4 (1) BauGB berücksichtigt.</p>
<p>3) Bezirksregierung Arnsberg, Natur- und Landschaftsschutz Schreiben vom 21.07.2015</p> <p>die Wallfahrtsstadt Werl beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ im Stadtteil Buderich zur Erweiterung und Umnutzung einer bestehenden Lagerhalle. Aus landschaftsfachlicher Sicht nehme ich zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Der geplante Bereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Oberer Hellweg“. Grundlage für die Prüfung ist die Begründung zur Offenlage des Bebauungsplanes sowie der Umweltbericht der Stadt Werl</p> <p>Gegen die Planung bestehen unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise keine grundlegenden Vorbehalte.</p> <p>Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist festzuhalten, dass aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im Planbereich eine negative Beeinflussung planungsrelevanter Arten nahezu ausgeschlossen werden kann. Jedoch ist aufgrund der Beschaffenheit und des, geplanten Umbaus des bestehenden Lagerhauses die Betroffenheit von Fledermausarten nicht von vornherein auszuschließen.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Begründung wird aufgenommen, dass im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens eine gesonderte arten-</p>

<p>ßen. Ich bitte im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens diesen Aspekt in einer gesonderten artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) aufzunehmen.</p> <p>Auf Seite 9 der Begründung unter Nummer 5 wird erläutert, dass im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 Flächen im Norden und Süden des Bereichs für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wurden, die Anpflanzung jedoch bis heute nicht vollständig vorgenommen ist. Die vollständige Umsetzung der festgesetzten Anpflanzung ist nachzuholen.</p> <p>Auf Seite 8 des Umweltberichts wird die Bilanzierung für den Untersuchungsbereich dargestellt. Demnach ergibt sich nach Umsetzung der Planung ein Überschuss von insgesamt 1084 Biotopwertpunkten. Der angenommene Prognosewert für „Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern“ von 6 Punkten ist zu hoch angesetzt. Laut „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ ist ein Prognosewert von 5 anzunehmen. Daher bitte ich um eine Anpassung der Bilanzierung.</p> <p>Auf Seite 5 des Umweltberichtes wird geschildert, dass für je 4 Stellplätze ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum an geeigneter Stelle gepflanzt werden soll. Weder aus den textlichen noch den kartografischen Erläuterungen ist ersichtlich, um wie viele Stellplätze bzw. neu anzupflanzenden Bäume es sich handelt, noch wo diese konkret angepflanzt werden sollen. Ich bitte den bisherigen Kartenentwurf diesbezüglich zu überarbeiten.</p>	<p>schutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt werden muss.</p> <p>Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden im Bebauungsplan Nr. 120 analog zu den Flächen der 1. Änderung des VEP Nr. 11 festgesetzt. Darüber hinaus sind weitere Flächen im Westen und im Süden ausgewiesen. Die Umsetzung der Pflanzungen wird im Baugenehmigungsverfahren verfolgt.</p> <p>Die Bilanzierung wurde entsprechend der Berechnung der 1. Änderung des VEP Nr. 11 vorgenommen. Zum damaligen Zeitpunkt wurde der Prognosewert 6 zugeordnet. Bei einer Verringerung des Prognosewertes würde auch ein Verlust an Biotopwertpunkten einhergehen. Aus diesem Grund wird der Anregung nicht gefolgt.</p> <p>Die Formulierung aus der Begründung ist bewusst allgemein gehalten, da der Bedarf und die Lage von Parkplätzen nicht abgeschätzt werden kann. Sollten Parkplätze gebaut werden muss für je 4 Stellplätze ein Baum im Bereich der Stellplätze gepflanzt werden. Die Umsetzung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.</p>
<p>4) Kreis Soest Schreiben vom 04.08.2016</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 keine Bedenken.</p> <p>Ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist erstellt. Die im Erläuterungsbericht mit Umweltbericht zum jetzigen Planungsstadium dargestellten umweltrelevanten Inhalte sind schlüssig und inhaltlich richtig dargestellt.</p> <p>Schutzgebiete:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Das NATURA 2000-Gebiet,	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Europäisches Vogelschutzgebiet Hellwegbörde befindet sich allerdings nur 100m entfernt. Veränderungen und Störungen über die bereits vorhandenen hinaus, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes führen, sind nicht zu erwarten. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem gemeldeten Natura 2000-Gebiet Vogelschutzgebiet Hellwegbörde ist gegeben.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des südwestlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu erwarten. <p>Der Landschaftsplan sieht Siedlungsraum vor.</p> <p>Eingriffsregelung:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Schäden an Natur und Landschaft sind getroffen, indem der Erhalt bzw. die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt wurde. <p>Artenschutz:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.▪ Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. 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>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Begründung wird aufgenommen, dass im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt werden muss.</p> <p>Der Hinweis ist in der Begründung aufgeführt.</p>
---	---



RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

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

FESTSETZUNGEN

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

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter c) genannten Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Einzelhandelsbetriebe, sofern diese i.V.m. Handwerksbetrieben stehen und der handwerkliche Teil überwiegt oder für den Vertrieb von an gleicher Stelle eingetragenen Produkten sowie ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht innenstadtrelevanten Sortimenten: Bau- und Brennstoffe, Holz, Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Kfz, Kfz-Ersatzteile und Zubehör, Zweiräder und Zweiradzubehör, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Sanitär- und Heizungsbedarf, Möbel.

c) Nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – VI der Anlage 1 des Erlasses über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
2. Vergnügungsstätten

Sollten Betriebe der Abstandsklasse VII (Vorgabe: 100 m von der Wohnbebauung entfernt) angesiedelt werden, muss durch gutachterliche Untersuchung geklärt werden, ob der vorhandene Abstand zur Wohnbebauung ausreichend ist bzw. ob lärmschützende Maßnahmen ergriffen werden müssen.

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO.

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

Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) 11 BauGB

Bäume erhalten gem. § 9 (1) 25 b BauGB

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) 16 BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage, Stand März 2010, 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. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den

i.A.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) des BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am 25.02.2016 beschlossen worden.

Werl, den

.....
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.03.2016 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 25.02.2016 durch Anhörung in der Zeit vom 04.04.2016 bis einschl. 03.05.2016 durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 24.03.2016 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 04.04.2016 zur Unterrichtung und Äußerung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.05.2016 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 05.07.2016 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.08.2016 gebeten.

Werl, den

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 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 05.07.2016 bis 04.08.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 28.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Werl, den

.....
Bürgermeister

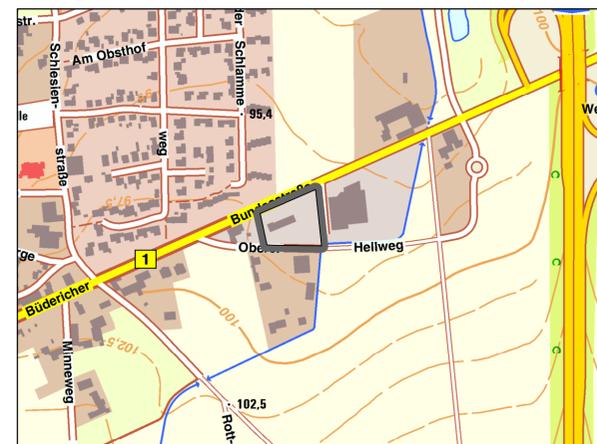
BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

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

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

Werl, den

.....
Bürgermeister



Wallfahrtsstadt Werl

**Beb.-Plan Nr. 120
" Gewerbegebiet Oberer Hellweg "**



Wallfahrtsstadt
Werl

Werl im Juni 2016 - FB III - Abt. 61 - Scheil/Ha



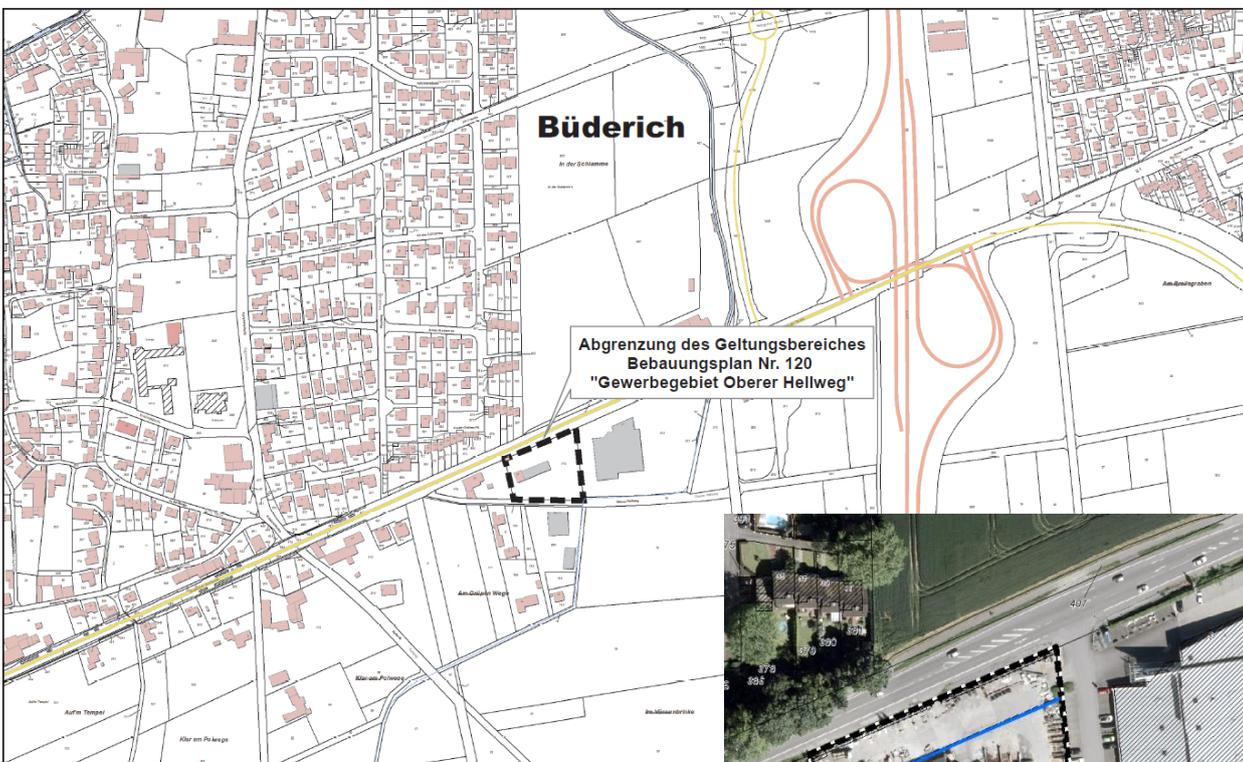
1:500



Wallfahrtsstadt
Werl

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 120 "Gewerbegebiet Oberer Hellweg"



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 120“Gewerbegebiet Oberer Hellweg“

Inhalt

Teil I Begründung

1	Lage des Plangebietes	3
	1.1 Städtebauliche Situation	3
2	Anlass der Planung und Planungsziele	4
	2.1 Anlass der Planung	4
	2.2 Planungsziele	4
3	Entwicklung aus übergeordneten Plänen	5
	3.1 Landes- und Regionalplanung	5
	3.2 Flächennutzungsplan	5
	3.3 Landschaftsplan	5
	3.4 Bebauungspläne	5
4	Inhalte des Bebauungsplanes	7
	4.1 Art der baulichen Nutzung	7
	4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
	4.3 Verkehr	8
	4.4 Entwässerung	8
	4.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	9
5	Natur- und Landschaft	9
	5.1 Artenschutz	9
	5.2 Umweltbericht	10
	5.3 Klimaschutz	10
	5.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	10
6	Sonstige Belange	10
	6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	10
	6.2 Denkmalschutz	10
7	Hinweise	10
	7.1 Entwässerung	10
	7.2 Artenschutz	11
	7.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	11
	7.4 Denkmalschutz	11

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

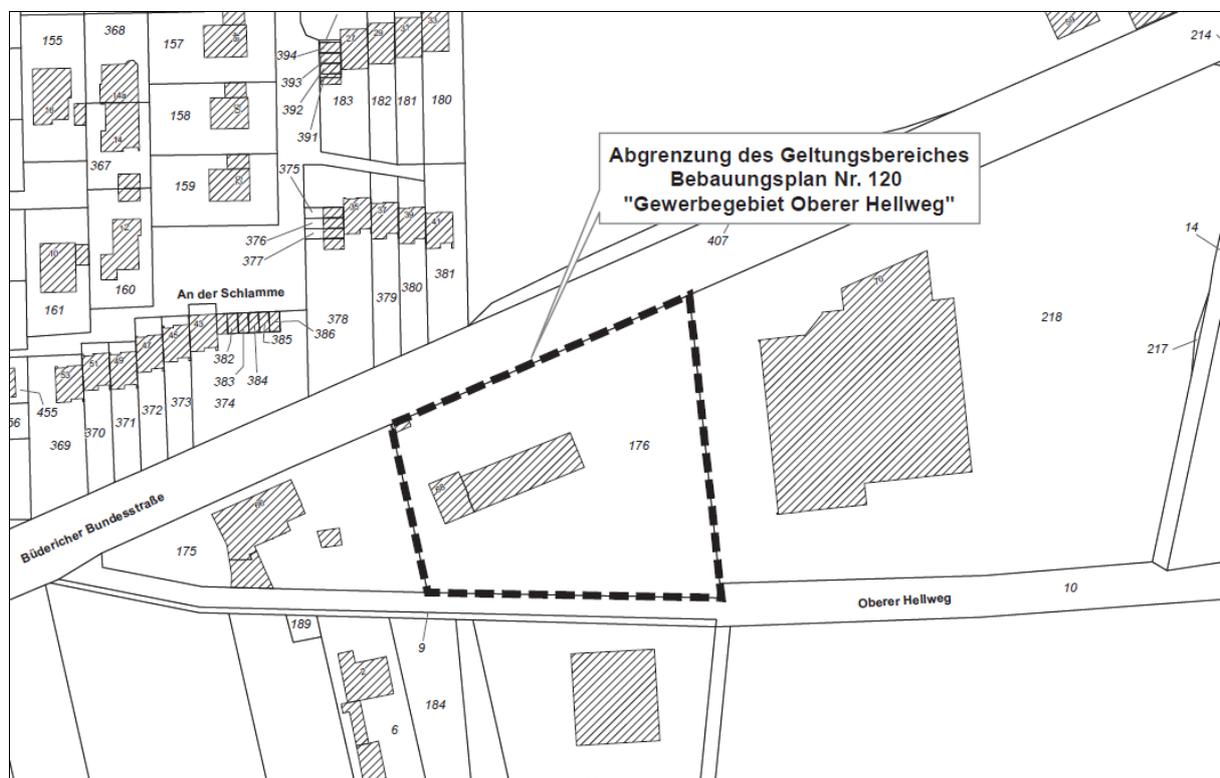
Begründung

1 Lage des Plangebietes

Das rd. 5.400 m² große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ liegt südlich der Büdericher Bundesstrasse (B1) am östlichen Ortsrand von Büderich, nahe der Autobahnanschlussstelle Werl-Zentrum (A 445). Es umfasst vollständig das Flurstück 176 in Flur 5 der Gemarkung Ostbüderich.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Büdericher Bundesstraße und im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze des angrenzenden Flurstücks 175. Im Osten endet das Plangebiet an der Grundstücksgrenze zum Sondergebiet „Spielhalle, Sport, Handel“ sowie im Süden an der nördlichen Seite der Straße Oberer Hellweg.

Abb. 1: Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“



1.1 Städtebauliche Situation

Der nordwestlich des Plangebiets gelegene Ortsteil Büderich ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, die am östlichen Ortsrand in eine aufgelockerte Reihenhausbauung übergeht. Der südliche Ortsrand zeichnet sich durch eine eher lückenhafte Bebauung mit z.T. gewerblicher Nutzung entlang der Büdericher Bundesstraße aus.

Nördlich an das Plangebiet grenzt die B 1. Die Bereiche nördlich der B1 werden durch landwirtschaftliche Flächen, Wohnbebauung sowie eine Hoflage mit angrenzendem Quellbereich geprägt. Die das Plangebiet im Süden umgebenden Bereiche sind als gewerbliche und landwirtschaftliche Flächen genutzt. Östlich des Plangebietes befindet sich das Sondergebiet „Spielhalle Sport Handel“. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 120 an eine Wohnbaufläche.

Die höher gelegene A 445 mit der Anschlussstelle Werl-Zentrum bestimmt östlich des Planbereichs das Ortsbild.

2 Anlass der Planung und Planungsziele

2.1 Anlass der Planung

Im Jahr 1998 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Oberer Hellweg“ beantragt, um das bestehende Baustoffzentrum an der Budericher Bundesstraße in Werl zu erweitern. Der östliche Teilbereich des Plangebiets wurde als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baufachmarkt mit angeschlossenem Gartencenter mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf insgesamt max. 3.650 m² und einer Vorgabe der Sortimentsgestaltung festgesetzt. Der westliche Bereich mit dem bestehenden Lagerbereich wurde als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lager festgesetzt. In dem Gewerbegebiet wurden weitere Verkaufsflächen ausgeschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde 1999 rechtskräftig.

Durch Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden die Verkaufsflächen ab 2001 für die angebotenen Sortimente nicht mehr in vollem Umfang benötigt. Daher wurde eine Bebauungsplanänderung beantragt, um die nicht mehr benötigten Flächen einer neuen Nutzung durch einen Kfz-Handel zuzuführen. Der östliche Teilbereich wurde als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kfz-Handel festgesetzt. Die Betriebsflächen des Baufachmarktes mit angeschlossenem Gartencenter wurden im rückwärtigen Grundstücksbereich konzentriert und die maximale Verkaufsfläche auf 950 m² verkleinert. Der westliche Bereich (Lagerfläche) wurde in dem Planverfahren nicht verändert. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde 2003 rechtskräftig und die vorgesehene Nutzungsänderung realisiert.

Aufgrund des Wegfalls der Nutzung im Bereich des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Kfz-Handel wurde 2006 eine Planänderung für den östlichen Teilbereich beantragt. Die 2007 rechtskräftig gewordene 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht ein Sondergebiet Spielhalle Sport Handel vor. Darüber hinaus wurde das Gebiet nach Osten erweitert, hier sind Ausgleichsflächen und Flächen für Nebenanlagen vorgesehen.

1998 wurden die Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger genutzt. Aufgrund der Beendigung des Pachtverhältnisses für das Gewerbegebiet wird nun von der Grundstückseigentümerin eine Änderung der Festsetzungen für das Gewerbegebiet beantragt, um weitergehende Nutzungen auf dem Grundstück zu realisieren.

2.2 Planungsziele

Für das Plangebiet ist in der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“ ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Lager festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebiets sind Verkaufsflächen ausgeschlossen.

Da das Grundstück als Lager für den benachbarten Baustoffhandel genutzt wurde, waren die restriktiven Festsetzungen vertretbar. Nach dem Wegfall dieser gemeinsamen Nutzung sollen nun die Voraussetzungen für eine autarke Nutzung des Gewerbegrundstückes und eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Es ist vorgesehen, ein Gewerbegebiet festzusetzen, indem neben Gewerbebetrieben (Ausnahme: Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – VI) auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 sollen die sehr stark einschränkenden Festsetzungen des rechtskräftigen Planes geändert werden, um eine dem Standort angemessene Nutzung zu erreichen.

3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Freiraum (allgemeiner Freiraum und Agrarbereich) dargestellt. Die Budericher Bundesstraße (nördlich des Plangebiets) ist als Straße vorwiegend für den regionalen und überregionalen Verkehr dargestellt. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des ASB-Bereiches Buderich (Allgemeiner Siedlungsbereich). Aufgrund des kleinen Geltungsbereiches sowie der Maßstäblichkeit und Aufgabenstellung des Regionalplans ist eine Änderung des Regionalplans nicht notwendig.

3.2 Flächennutzungsplan

Die planungsrechtliche Grundlage für den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP). Im wirksamen FNP ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

3.3 Landschaftsplan

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

3.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Oberer Hellweg“ / 1. Änderung. Der westliche Teilbereich des VEP Nr. 11, 1. Änderung (Gewerbegebiet mit Zweckbestimmung Lager), wird durch die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 ersetzt.

Der östliche Bereich der 1. Änderung des VEP Nr. 11 wurde durch die 2. Änderung bereits modifiziert. Hier wurde ein Sondergebiet „Spielhalle Sport Handel“ festgesetzt. (siehe Abbildungen 2 und 3, auf der nächsten Seite)

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 120 "Gewerbegebiet Oberer Hellweg"

Abb. 2: Ausschnitt aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“

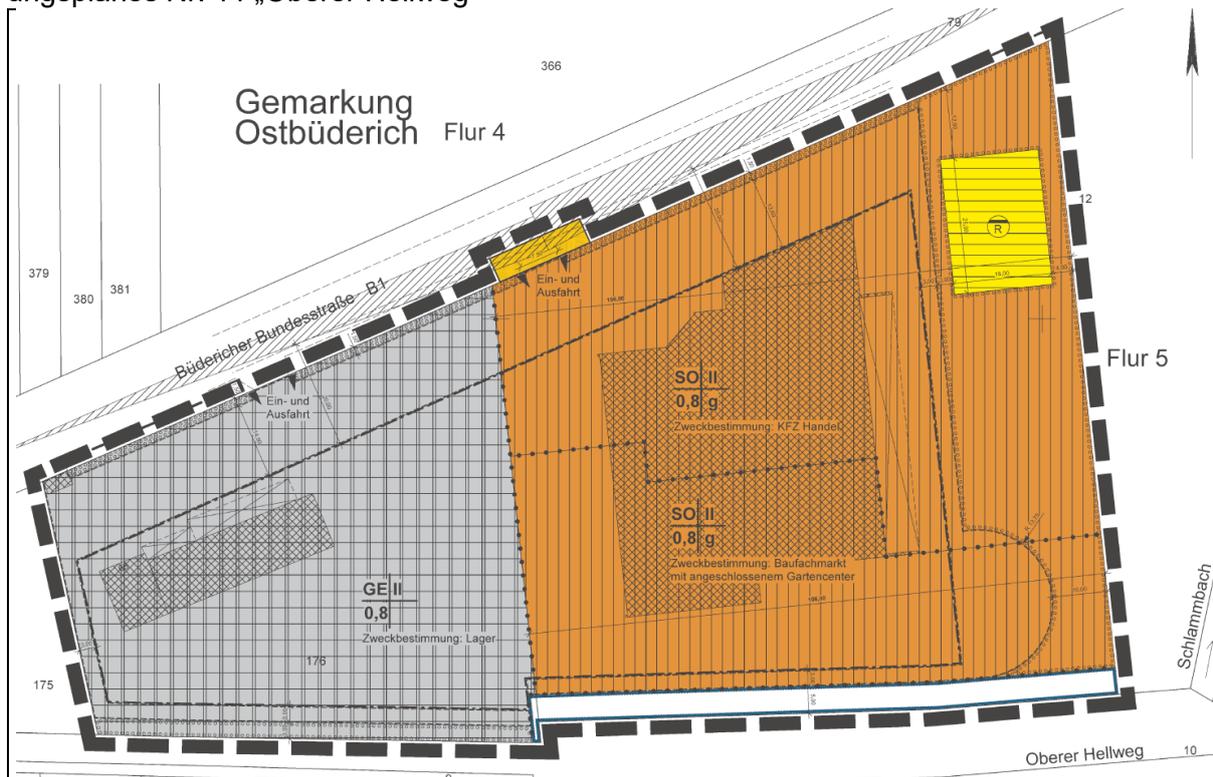
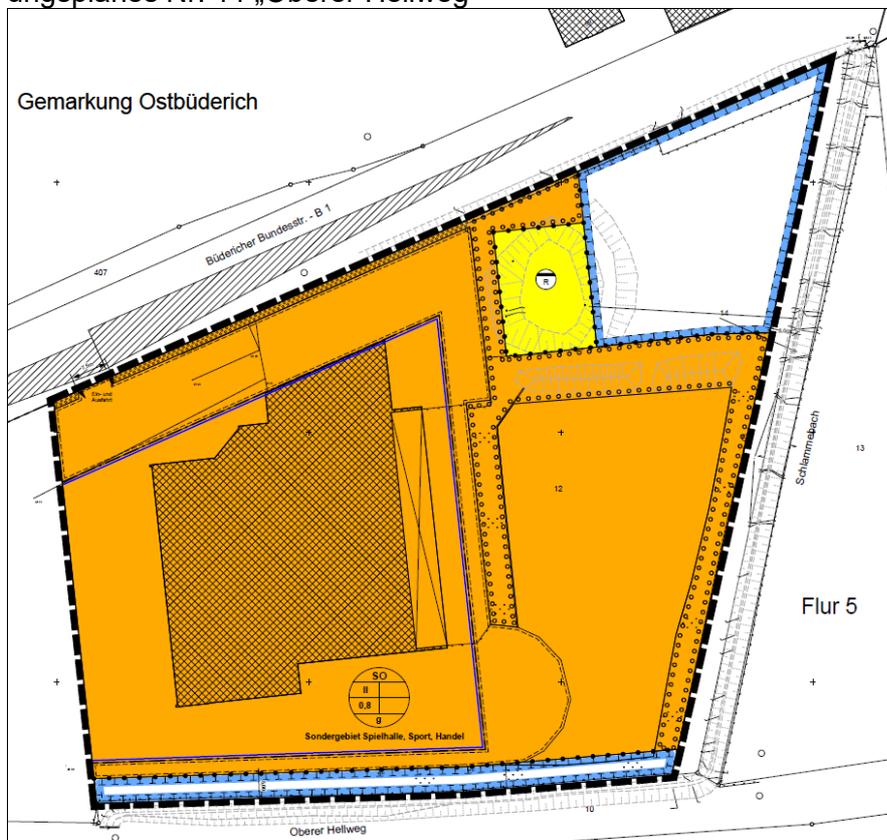


Abb. 3: Ausschnitt aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“



4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

GE - Gewerbegebiet

gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter c) genannten Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ,
3. Tankstellen.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Einzelhandelsbetriebe, sofern diese i.V.m. Handwerksbetrieben stehen und der handwerkliche Teil überwiegt oder für den Vertrieb von an gleicher Stätte eigengefertigten Produkten sowie ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht innenstadtrelevanten Sortimenten: Bau- und Brennstoffe, Holz, Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Kfz, Kfz-Ersatzteile und Zubehör, Zweiräder und Zweiradzubehör, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Sanitär- und Heizungsbedarf, Möbel.

c) Nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe der **Abstandsklassen I – VI** der Anlage 1 des Erlasses über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
2. Vergnügungsstätten

Sollten Betriebe der Abstandsklasse VII (Vorgabe: 100 m von der Wohnbebauung entfernt) angesiedelt werden, muss durch gutachterliche Untersuchung geklärt werden, ob der vorhandene Abstand zur Wohnbebauung ausreichend ist bzw. ob lärmschützende Maßnahmen ergriffen werden müssen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundzüge der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“ werden größtenteils für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 übernommen.

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl gemäß § 17 (1) BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird in dem Gewerbegebiet auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

- Bauweise (§ 22 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO die vorhandene Bebauung gesichert und darüber hinaus bauliche Erweiterungen sowie insgesamt eine flexible bauliche Nutzung ermöglicht.

4.3 Verkehr

Die Erschließung für den Kfz- und Lkw-Verkehr erfolgt von Norden über die Budericher Bundesstraße. Der Einfahrtsbereich befindet sich dabei in Höhe der nordöstlichen Kante des bestehenden Lagergebäudes. Der ruhende Verkehr wird auf den vorhandenen ebenerdigen Flächen untergebracht.

Die in der 1. Änderung des VEP 11 festgesetzte Ein- und Ausfahrt wird zurzeit nicht genutzt. Die Erschließung der Lagerfläche erfolgte über das Grundstück des Sondergebietes. Die Zufahrt zum Plangebiet kann aber nach Aussage von Straßen NRW wieder geöffnet werden. Die vorhandene Zufahrt wird von 7 m auf 11 m vergrößert um ein gefahrloses Ein- und Abbiegen von bzw. auf die Budericher Bundesstraße zu ermöglichen.

Die derzeitige Zufahrt ist für angedachte Nutzungen wie die Ansiedlung eines metallverarbeitenden Betriebes oder ein Fliesen- und Fensterhandel möglich, sollten jedoch Änderungen eintreten, die die Verkehrsströme erhöhen, muss eine Leistungsfähigkeitsprüfung durchgeführt werden und wenn nötig eine neue Zufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze sowie eine Linksabbiegespur auf der B1 errichtet werden.

4.4 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Straße Oberer Hellweg. Das Niederschlagswasser der bestehenden, genehmigten Gebäudedächer und Stellplatzflächen wird derzeit direkt in den Schlamm Bach eingeleitet.

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen darf das Niederschlagswasser zukünftig nur über Regenwasserklärung und Regenwasserrückhaltung in ein Gewässer eingeleitet werden. Entsprechende Abwasseranlagen sind auf dem Grundstück zu erstellen. Die wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Soest einzuholen und das Verfahren mit dem Kreis Soest und dem Kommunalbetrieb Werl abzustimmen.

Im Bebauungsplan wird aus der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 die Festsetzung für eine 13 m² große Fläche für die Wasserwirtschaft übernommen. Diese Fläche wird für die Bewirtschaftung des Schlamm Baches benötigt.

4.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB) und zur Eingrünung (Sichtschutz) werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese erstrecken sich im Norden des Plangebiets in Form eines 1,5 m breiten Grünstreifens *zur Anpflanzung von Sträuchern zum Sichtschutz* entlang der Budericher Bundesstraße und im Süden und Westen in Form eines den Lagerplatz umrahmenden, etwa 3 m breiten Grünstreifens. An der süd-westlichen Grundstückskante wird eine 6 m breite Fläche für den Schutz des vorhandenen Baumes festgesetzt.

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen: Pro angefangene 50 m² Fläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft mit einer standortgerechten Unterpflanzung aus heimischen Stauden und Sträuchern zu versehen und die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum, Stammumfang 18/20 auf einer ausreichend großen Pflanzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5 Natur- und Landschaft

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

Bestand:

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut oder durch Zufahrten und Lagerplätze versiegelt. Nur im südwestlichen Bereich des Plangebiets ist ein Teilbereich unversiegelt. Hier befinden sich Flächen mit Anpflanzungen. Im Norden und Süden der Fläche wurden in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Pflanzungen wurden jedoch nur zum Teil realisiert.

Im Süden grenzt an das Plangebiet das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde an.

5.1 Artenschutz

Es wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ vorgenommen, um festzustellen, ob im Geltungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 120 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 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.

Im Falle eines Abbruches der bestehenden Gebäude muss im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt werden.

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 wird, beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Kompensation - soweit erforderlich - benannt (s. Teil II).

5.3 Klimaschutz

Da es sich bei dem im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 120 “ Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ 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 CO₂ aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

5.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage der rechtskräftigen 1. Und 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ 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.

6 Sonstige Belange

6.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

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

6.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 befinden sich nach dem Kenntnisstand aus den Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 keine Denkmäler oder Bodendenkmäler. Bei geplanten Bauvorhaben muss vor Baubeginn eine Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen.- vorgenommen werden.

7 Hinweise

7.1 Entwässerung

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

Der überwiegende Teil des Stadtgebietes ist aus verschiedenen Gründen für eine Versickerung nicht geeignet. Die Ergebniskarte mit der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedli-

cher Tauglichkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser kann im Planungsamt oder im Kommunalbetrieb eingesehen werden.

7.2 Artenschutz

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

7.3 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.

7.4 Denkmalschutz

Folgende Hinweise werden gegeben:

Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

Werl, im August 2016

i. A.



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



Wallfahrtsstadt
Werl

Umweltbericht

**Bebauungsplan Nr. 120
„Gewerbegebiet Oberer Hellweg“**



Inhalt

II. Umweltbericht	3
1. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung	3
1.1. Zeichnerische und textliche Festsetzungen	4
1.2. Verkehr	4
1.3. Entwässerung	4
1.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	5
2.1 Verbindliche Ziele des Umweltschutzes	5
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Planungsalternativen, u. U. verbleibende erhebliche Negativauswirkungen und sonstige Angaben	6
3.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
3.2. Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	6
3.3. Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	7
3.4. Boden	8
3.5. Wasser	8
3.6. Luft und Klima	9
3.7. Kultur- und Sachgüter	9
3.8. Wechselwirkungen	9
3.9. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10
3.10. Prüfung von Planungsalternativen / in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
3.11. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen	10
3.12. Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
3.13. Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)	10
3.14. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	11
4. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	12

II. Umweltbericht

1. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung

Im Jahr 1998 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Oberer Hellweg“ beantragt, um das bestehende Baustoffzentrum an der Bübericher Bundesstraße in Werl zu erweitern. Der östliche Teilbereich des Plangebiets wurde als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baufachmarkt mit angeschlossenem Gartencenter mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf insgesamt max. 3.650 m² und einer Vorgabe der Sortimentsgestaltung festgesetzt. Der westliche Bereich mit dem bestehenden Lagerbereich wurde als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lager festgesetzt. In dem Gewerbegebiet wurden weitere Verkaufsflächen ausgeschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde 1999 rechtskräftig.

Durch Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden die Verkaufsflächen ab 2001 für die angebotenen Sortimente nicht mehr in vollem Umfang benötigt. Daher wurde eine Bebauungsplanänderung beantragt, um die nicht mehr benötigten Flächen einer neuen Nutzung durch einen Kfz-Handel zuzuführen. Der östliche Teilbereich wurde als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kfz-Handel festgesetzt. Die Betriebsflächen des Baufachmarktes mit angeschlossenem Gartencenter wurden im rückwärtigen Grundstücksbereich konzentriert und die maximale Verkaufsfläche auf 950 m² verkleinert. Der westliche Bereich (Lagerfläche) wurde in dem Planverfahren nicht verändert. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde 2003 rechtskräftig und die vorgesehene Nutzungsänderung realisiert.

Aufgrund des Wegfalls der Nutzung im Bereich des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Kfz-Handel wurde 2006 eine Planänderung für den östlichen Teilbereich beantragt. Die 2007 rechtskräftig gewordene 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht ein Sondergebiet Spielhalle Sport Handel vor. Darüber hinaus wurde das Gebiet nach Osten erweitert, hier sind Ausgleichsflächen und Flächen für Nebenanlagen vorgesehen.

1998 wurden die Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger genutzt. Aufgrund der Beendigung des Pachtverhältnisses für das Gewerbegebiet wird nun von der Grundstückseigentümerin eine Änderung der Festsetzungen für das Gewerbegebiet beantragt, um weitergehende Nutzungen auf dem Grundstück zu realisieren.

Planungsziele

Für das Plangebiet ist in der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“ ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Lager festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebiets sind Verkaufsflächen ausgeschlossen.

Da das Grundstück als Lager für den benachbarten Baustoffhandel genutzt wurde, waren die restriktiven Festsetzungen vertretbar. Nach dem Wegfall dieser gemeinsamen Nutzung sollen nun die Voraussetzungen für eine autarke Nutzung des Gewerbegrundstückes und eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Es ist vorgesehen, ein Gewerbegebiet festzusetzen, indem neben Gewerbebetrieben (Ausnahme: Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – VI) auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 sollen die sehr stark einschränkenden Festsetzungen des rechtskräftigen Planes geändert werden, um eine dem Standort angemessene Nutzung zu erreichen.

1.1. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird ein GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO festgesetzt. Einschränkungen werden für Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – VI und Vergnügungsstätten vorgenommen. Diese sind im Gebiet nicht zulässig.

Sollten Betriebe der Abstandsklasse VII (Vorgabe: 100 m von der Wohnbebauung entfernt) angesiedelt werden, muss durch gutachterliche Untersuchung geklärt werden, ob der vorhandene Abstand zur Wohnbebauung ausreichend ist bzw. ob lärmschützende Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Einzelhandelsnutzungen sind für nicht zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise zulässig.

Die Grundzüge der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“ werden größtenteils für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 übernommen. Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl gemäß § 17 (1) BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird in dem Gewerbegebiet auf maximal 2 Vollgeschosse sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO die vorhandene Bebauung gesichert und darüber hinaus bauliche Erweiterungen sowie insgesamt eine flexible bauliche Nutzung ermöglicht.

1.2. Verkehr

Die Erschließung für den Kfz- und Lkw-Verkehr erfolgt von Norden über die Budericher Bundesstraße. Der Einfahrtsbereich befindet sich dabei in Höhe der nordöstlichen Kante des bestehenden Lagergebäudes. Der ruhende Verkehr wird auf den vorhandenen ebenerdigen Flächen untergebracht.

1.3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße Oberer Hellweg. Das Niederschlagswasser der bestehenden, genehmigten Gebäudedächer und Stellplatzflächen wird in den Schlamm Bach eingeleitet.

Im Bebauungsplan wird aus der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 die Festsetzung für eine 13 m² große Fläche für die Wasserwirtschaft übernommen. Diese Fläche wird für die Bewirtschaftung des Schlamm Baches benötigt.

1.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB) und zur Eingrünung (Sichtschutz) werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese erstrecken sich im Norden des Plangebiets in Form eines 1,5 m breiten Grünstreifens entlang der Budericher Bundesstraße und im Süden und Westen in Form eines den Lagerplatz umrahmenden, etwa 3 m breiten Grünstreifens. An der südwestlichen Grundstückskante wird eine 6 m breite Fläche für den Schutz des vorhandenen Baumes festgesetzt.

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen: Pro angefangene 50 m² Fläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft mit einer standortgerechten Unterpflanzung aus heimischen Stauden und Sträuchern zu versehen und die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum, Stammumfang 18/20 auf einer ausreichend großen Pflanzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

2.1 Verbindliche Ziele des Umweltschutzes

Gesetze

Abwägungsbeachtliche Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, ergänzt durch die Ausführungen des § 1a BauGB zur Eingriffsregelung, benannt. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wie auch das Landschaftsgesetz NW (LG NW) geben in § 1 die Ziele und in § 2 die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch im besiedelten Bereich vor. Das Wasserrecht (WHG bzw. LWG) formuliert bspw. in § 1a WHG ebenfalls Ziele des Umweltschutzes, sowie in § 31a WHG Grundsätze für den Hochwasserschutz.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Freiraum (allgemeiner Freiraum und Agrarbereich) dargestellt. Die Budericher Bundesstraße (nördlich des Plangebiets) ist als Straße vorwiegend für den regionalen und überregionalen Verkehr dargestellt. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des ASB-Bereiches Buderich (Allgemeiner Siedlungsbereich). Aufgrund des kleinen Geltungsbereiches sowie der Maßstäblichkeit und Aufgabenstellung des Regionalplans ist eine Änderung des Regionalplans nicht notwendig.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

Flächennutzungsplan

Die planungsrechtliche Grundlage für den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP). Im wirksamen FNP ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Planungsrelevante Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Oberer Hellweg“ / 1. Änderung. Der westliche Teilbereich des VEP Nr. 11, 1. Änderung (Gewerbegebiet mit Zweckbestimmung Lager), wird durch die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 ersetzt.

Der östliche Bereich der 1. Änderung des VEP Nr. 11 wurde durch die 2. Änderung bereits modifiziert. Hier wurde ein Sondergebiet „Spielhalle Sport Handel“ festgesetzt. (siehe Abbildungen 2 und 3, auf der nächsten Seite)

Baumschutzsatzung

Die Stadt Werl verfügt über keine Baumschutzsatzung.

Altlastenkataster

Im Plangebiet sind keine Altlasten verzeichnet.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Planungsalternativen, u. U. verbleibende erhebliche Negativauswirkungen und sonstige Angaben

3.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Gliederung dieses Teils des Umweltberichtes erfolgt nach den Schutzgütern / Umweltmedien, deren Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen sind. Innerhalb der einzelnen Unterkapitel zu den Schutzgütern werden jeweils folgende Punkte behandelt:

- **Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes** einschließlich der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich durch die Planung beeinflussten Gebiete (relevante Umweltprobleme) gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe a)
- **Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes** (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen) **bei Durchführung der Planung**, inkl. der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und der Auswirkungen auf andere Pläne und Programme (gem. Anlage 1 BauGB, Nr. 2 Buchstabe b),
- Geplante **Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen** (gem. Anlage 1 BauGB, Nr. 2 Buchstabe c).

Die **Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung** (gem. Anlage, Nr. 2 Buchstabe b) wird für alle Schutzgüter / Umweltmedien zusammen in Kapitel 3.2 dargestellt.

3.2. Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Wohn- und Aufenthaltsqualität, Regenerationsmöglichkeiten

Das Plangebiet wird überwiegend durch die ehemalige gewerblichen Nutzungen geprägt und ist neben den Gebäuden weitgehend durch Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen versiegelt. Umgeben ist es von Straßen, Siedlung und Gewerbeflächen. Insofern weist das Plangebiet weder Wohn- oder Aufenthaltsqualitäten noch Regenerationsmöglichkeiten auf. Erhebliche Beeinträchtigungen sind für diese auch durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Lärm-, Staub-, Geruchsbelastungen

Vorbelastungen durch Lärmimmissionen sind durch den Straßenverkehr auf der Budericher Bundesstraße B 1 sowie dem Parkplatz vorhanden. Das Lärmscreening des Landesumweltamtes NRW aus dem Jahr 1999 weist Schallpegel durch den Kfz-Verkehr auf der Budericher Bundesstraße tagsüber von > 60 - 65 dB(A) und nachts im Bereich > 50 - 55 dB(A) aus.

Luft

vergl.: Luft und Klima

Elektromagnetische Felder

Belastungen durch elektromagnetische Felder liegen nicht vor.

Ortsbild, visuelle Beeinträchtigungen

Die Gewerbefläche mit der vorhandenen Bebauung ist bereits vorhanden. Durch die Planung werden keine wesentlichen Änderungen verursacht. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie visuelle Beeinträchtigungen sind durch die Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen und die umgebende Lagerfläche nicht zu erwarten.

3.3. Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Naturraum

Das Plangebiet am südöstlichen Rand des Ortsteils Büberich liegt im Landschaftsraum der des Oberen Hellwegs, einem Teil der Haupteinheit Hellwegbörden im Süden der Westfälischen Bucht. Der nach Süden zum Haarstrang leicht, ansteigende Raum wird fast ausschließlich ackerbaulich genutzt und stellt sich als waldfreie Feldflur mit vereinzelt Baumreihen, Gebüsch, Feldgehölzen und Obstwiesen dar. Ortschaften finden sich im Wesentlichen als teils sehr alte Haufendörfer entlang der Nordgrenze dieser Einheit, einem Bereich mit einer Vielzahl von Quellen, die von dem sich hier über undurchlässigen Kreidemergeln aufstauenden Grundwasser gespeist werden.

Potentielle natürliche Vegetation

Im Untersuchungsgebiet würde sich als Klimaxstadium einer durch den Menschen unbeeinflussten natürlichen Entwicklung ein Flattergras-Buchenwald entwickeln. Dieses Bild der ursprünglichen Vegetation kann Anhaltspunkte für standortgerechte Gehölzpflanzungen im Zuge der zukünftigen Begrünung geben. Bodenständige Bäume und Sträucher für Pflanzungen in der offenen Landschaft dieser Einheit sind Buche, Salweide, Stieleiche, Weißdorn, Hainbuche, Hasel, Espe und Hundsrose.

Heutige Vegetation und Biotoptypen

Der nach Süden zum Haarstrang ansteigende Raum wird fast ausschließlich ackerbaulich genutzt und stellt sich als waldfreie Feldflur mit vereinzelt Baumreihen, Gebüsch, Feldgehölzen und Obstwiesen dar. Das Plangebiet ist zum größten Teil versiegelt bzw. bebaut. Nur auf einer kleinen Teilfläche in der südöstlichen noch Reste eines ehemaligen Grünbereichs mit zwei Birnbäumen, einem Wallnussbaum, wenigen Sträuchern, darunter Wiesenreste und Hochstauden. Es handelt sich wohl ein ehemalige Garten oder einen Bereich zur Tierhaltung. Dieser scheint aufgegeben und wird mittlerweile durch eine umfasste und unbefestigte Zufahrt durchschnitten an der sich beidseitig Materialablagerungen befinden

Tiere

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf planungsrelevante Arten vor. Im Süden grenzt an das Plangebiet das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde an.

Sollten sich, bei Bauausführungen etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten ergeben ist diesen nachzugehen und unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Schutzausweisungen

nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW liegen nicht vor. Auf Grund der Lage im Innenbereich wird das Planbereich vom Landschaftsplan VI „Werl“ nicht enthalten

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets wird im Süden durch eine flache, bis auf wenige Gehölze ausgeräumte Feldflur geprägt. Ebenfalls weitgehend offene Feldflur zeigt

sich im nordöstlich gelegene Bereich zwischen Büderich und BAB 445. Direkt um das Plan-
gebiet Westlich befinden sich bebaute Bereiche und Straße. Das Gebiet selbst ist weitge-
hend baulich geprägt.

Um die gewerbliche Prägung der Grundstücksnutzung abzumildern, werden Pflanzungen
zum Sichtschutz an den Rändern festgesetzt.

Eingriffe und Ausgleich

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage der rechtskräftigen 1. Und 2. Änderung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ 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 Ent-
scheidung zulässig waren.

Eine dennoch vorsorgliche Einschätzung des Eingriffs ergab, dass durch Vergrößerung der
Grünfläche bei der Planänderung, zum derzeit festgesetzten Bestand ein Überschuss von
1084 Biotopwertpunkten von entsteht.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes *							
Flächen-Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Flächen-größe qm	Grund-wert	Kor.-faktor	Wert	Flächen-wert
1	1.1	versiegelte Fläche Gewerbe (ohne Nr. 2)	4.970	0*		0	0
2	1.2	Stellplätze Gewerbe	160	0,5		0,5	80
3	8.2	Flächen z. Anpfl. v. Bäumen, Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB) gem. v.B.P. 11	317	6*		6	1.902
4		Industriebrache mit Hochstauden und Gehölzen, aber auch Materialablagerungen					
Gesamtflächenwert A.			5.447				1.982

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Planung *							
Flächen-Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Flächen-größe qm	Grund-wert	Kor.-faktor	Wert	Flächen-wert
1	1.1	Gewerbefläche versiegelt Gebäude und Lagerfläche und Stellplätze**	4.920	0*		0	0
3	8.2	Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)	511	6*		6	3.066
Gesamtflächenwert B.			5.431				3.066

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)							
							1.084

* Bei der Bewertung der Biotoptypen wurden die Aussagen aus der Bewertung der Eingriffe aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 (Mai 1999) berücksichtigt.
Bewertung nach "Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft", Arbeitshilfe für die Bauleitplanung
** Stellplätze nicht Baumüberständen und keine nachgeschaltete Versickerung

3.4. Boden

Die Böden im Untersuchungsgebiet, Parabraunerden mit hoher und mittlerer Basensättigung, sind aus Lößlehmen des Dilluviums entstanden (Bodenkarte auf Grundlage der Bodenschätzung, Blatt Büderich, M 1:5.000, Landesvermessungsamt NW, 1992). Den tieferen Untergrund bilden wasserdurchlässige Kalke bzw. Kalkmergel des Turons (Oberkreide).

Mit der Realisierung der Planung wird der mögliche Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht zunehmen. Im Vergleich zur derzeitig zulässigen Versiegelung wird durch eine Vergrößerung der Grünfläche die Funktion des Schutzgutes Boden gefördert. Wertvolle bzw. schutzwürdige Böden werden nicht in Anspruch genommen.

Für eine Belastung der Böden durch Altlasten im Plangebiet bestehen keine Hinweise. Im „Altlastenkataster Kreise Soest“ ist der Planbereich nicht aufgeführt.

3.5. Wasser

Grundwasser

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser sind beim bestimmungsgemäßen Betrieb des Gewerbes nicht zu erwarten. Nur bei Störfällen, Unfällen oder Leckagen (z.B. von Öl) kann das Niederschlagswasser mit wassergefährdenden Stoffen belastet werden; dann wäre ein Eintrag in das Grundwasser bzw. in den Schlamm Bach nicht ausgeschlossen.

Um Einträge in das Grundwasser durch den Betrieb zu vermeiden, wird der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen; im Baugenehmigungsverfahren ist der Rund-erlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ anzuwenden.

Oberflächengewässer

Im Südosten des Plangebiets verläuft der Schlamm bach, der weiter nördlich im Bereich des Gewerbegebietes Runtestraße in den Feldbach mündet. Die Bachböschungen werden im Umfeld des Plangebiets in der Regel durch Stauden- und Grasfluren gebildet.

Das von den Dachflächen als auch von den befestigten Nebenanlagen ablaufende Niederschlagswasser muss entsprechend der Begründung (Abstimmung mit dem Kommunalbetrieb der Wallfahrtsstadt Werl) über ein Regenklärbecken in einem Regenrückhaltebecken gesammelt werden, bevor es in den Schlamm bach geleitet wird. Die Drosselwassermenge des Rückhaltebeckens ist immissionsorientiert festzulegen.

3.6. Luft und Klima

Das Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk Münsterland zuzuordnen, der großräumig zum Klimabereich Nordwestdeutschland gehört. Diese über Nordrhein-Westfalen hinaus reichende Region ist als Übergangszone zwischen dem maritimen Klima in Küstennähe und dem kontinental beeinflussten Süden zu sehen. Charakteristisch sind kühle Sommer und milde Winter bei einem insgesamt stark zyklonal geprägten Wettergeschehen. Seltener sind kontinentale Einflüsse mit Hochdruckwetterlagen. Niederschläge sind im Regelfall recht gleichmäßig über das Jahr verteilt, mit einem leichten Maximum in den Sommermonaten von Juni bis August. Die Hauptwindrichtung liegt bei Südwest.

Die guten Austauschbedingungen und nur schwach ausgeprägten geländeklimatischen Variationen des Klimabezirks Münsterland werden kleinräumig im Untersuchungsgebiet durch die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ zulässigen und realisierten baulichen Nutzungen, versiegelten Bereiche und Vegetationsbestände abgewandelt. Von einer geringen Vorbelastung durch die Bundesstraße 1, je nach Verkehrsaufkommen ist auszugehen. Die erweiterte Festlegung von Grünflächen und Vorgaben zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen im jetzigen Planverfahren können zu einer Verminderung der nachteiligen Auswirkungen beitragen.

3.7. Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Denkmäler, sonstigen Objekte mit besonderer kultureller oder historischer Bedeutung sowie besonderen Sachgüter vorhanden.

3.8. Wechselwirkungen

In der Umweltprüfung sind die Wechselwirkungen zwischen den abiotischen und biotischen Elementen des Naturhaushaltes, der Landschaft, der biologischen Vielfalt, dem Menschen und seiner Gesundheit sowie den Kultur- und Sachgütern zu betrachten.

Wesentliche planerische Veränderungen bezüglich Bebauungsgrad und Versiegelung ergeben sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans 120 im Verhältnis zu den vorhandenen planungsrechtlichen Vorgaben nicht. In Folge dessen ist auch keine negative Veränderung

der Wechselwirkungen in der Umwelt zu erwarten. Positiv kann sich die Vergrößerung der festgesetzten Grünfläche mit Erhalt von vorhandenen Gehölzen auf den Naturhaushalt und die Landschaft auswirken. Dies auch Hinsichtlich des Schutzguts Boden mit zahlreichen Funktionen (Lebensraumfunktion, Schutzfunktion für das Grundwasser u.a.).

3.9. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem weiteren Leerstand des Betriebsgeländes auszugehen, der zu nicht absehbaren wirtschaftlichen Folgen für den Eigentümer führen würde. Da das vorhandene Planungsrecht bereits die Bebauung und Versiegelung zulässt, wären von einer Nichtdurchführung keine Verbesserungen für die Umwelt zu erwarten. Durch die Vergrößerung der Grünfläche im Rahmen der geänderten Planung können sich im Gegensatz zu den bestehenden Möglichkeiten jedoch Verbesserungen für den Naturhaushalt ergeben.

3.10. Prüfung von Planungsalternativen / in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich im Wesentlichen um die Nutzungsänderung des bestehenden Geländes mit Bebauung handelt, wurden Planungsalternativen nicht untersucht.

3.11. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen

Es ist mit einer Zunahme des nutzungsbedingten Verkehrs zu rechnen, der jedoch die vorhandene Verkehrsbelastung auf der Budericher Bundesstraße nicht wesentlich beeinflussen wird.

3.12. Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Stadt Werl liegt Landschaftsplan VI „Werl“ vor, ferner trifft der Regionalplan zum Geltungsbereich Aussagen, beide Plangrundlagen wurden beigezogen.

Zur Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes wurden vorhandene Fachinformationssysteme eingesehen. Durch Geländebegehungen wurden diese Aussagen weiter konkretisiert. Zudem wurden Informationen aus vorangegangenen Planverfahren beigezogen. Auf dieser Grundlage wurden der Umweltzustand und Auswirkungen durch die Planung bewertet.

Zu wesentlichen Schutzgütern wie Klima, Tiere und Pflanzen liegen keine detaillierten stadtweiten Grundlagen vor.

3.13. Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. Auf Grund der unwesentlichen Änderungen der derzeitigen Nutzung durch die Planung werden keine gravierenden Umweltauswirkungen erwartet. Folgende Maßnahmen werden zur Absicherung festgelegt:

- Bei Baugenehmigungsverfahren werden notwendige Vorgaben zur Sicherung der Umweltrelevanten Vorgaben (z.B. Gehölzbeseitigung, Artenschutzrechtliche Regelungen) definiert.
- Eine baurechtliche Abnahme nach Durchführung von baugenehmigungsbedürftigen Veränderungen, einschließlich Umweltrelevanter Vorgaben.

- Bei Altlastenfunden ist die zuständige Fachdienststelle des Kreises Soest zu informieren und in die Sanierung einzubinden.
- Sollten nicht vorhersehbare negative Umweltauswirkungen (z.B. schädliche Immissionen) auftreten, ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu informieren, um notwendige Überwachungsmaßnahmen zu treffen.
- Bei Auffinden etwaiger Bodendenkmale ist die Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege zu unterrichten.
- Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, Überprüfung der Umsetzung der Vorgaben zum Gehölzerhalt und Pflanzgebot.
- Sofern sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu unterrichten.

3.14. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	Umweltzustand (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe a BauGB)	Wirkungen der Planung (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe b BauGB)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe c BauGB)
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet wird durch gewerbliche Nutzungen geprägt • Keine Wohn- oder Aufenthaltsqualitäten • Vorbelastungen durch Bundesstraße B 1 und umliegende Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Veränderung des Ist Zustandes 	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung von Grünbereichen
Landschaft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt einschließlich Gebäude • Vegetation einschl. Bäume nur auf geringer Teilfläche vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingriffsbilanzierung bereits in Vorgängerplanung erledigt. • Vergrößerung der bisher festgesetzten Grünfläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung von Grünbereichen • Zusätzlicher Biotopwert von 1084 Biotopwertpunkten
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Parabraunerden vorhanden, keine wertvollen oder schutzwürdigen Böden • keine Hinweise auf Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelungsgrad bleibt unverändert 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Maßnahmen erforderlich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Im Südosten des Plangebiets verläuft der Schlammbach • Geringe Überflutung bei HQ 100 möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine zusätzlichen Auswirkungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Maßnahmen erforderlich
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Vorbelastung 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine zusätzlichen Auswirkungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Maßnahmen erforderlich
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • keine Denkmäler 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine erheblichen Auswirkungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Maßnahmen erforderlich

4. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Mit dem Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung einer ehemaligen Lagerfläche geschaffen. Erhebliche Umweltauswirkungen werden von der Planung nicht hervorgerufen. Der Eingriff wurde bereits in einer Vorgängerplanung bilanziert und planungsrechtlich festgeschrieben. Durch die jetzige Aufstellung des Bebauungsplans wird die Grünfläche, mit der Folge eines verbesserten Biotopwerts, erweitert. Dies führt auch zu geringen Verbesserungen im Bereich der anderen Schutzgüter.

Werl, im Februar 2016

i. A.

A handwritten signature in black ink, reading "Ludger Pöpsel". The signature is written in a cursive, flowing style.

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

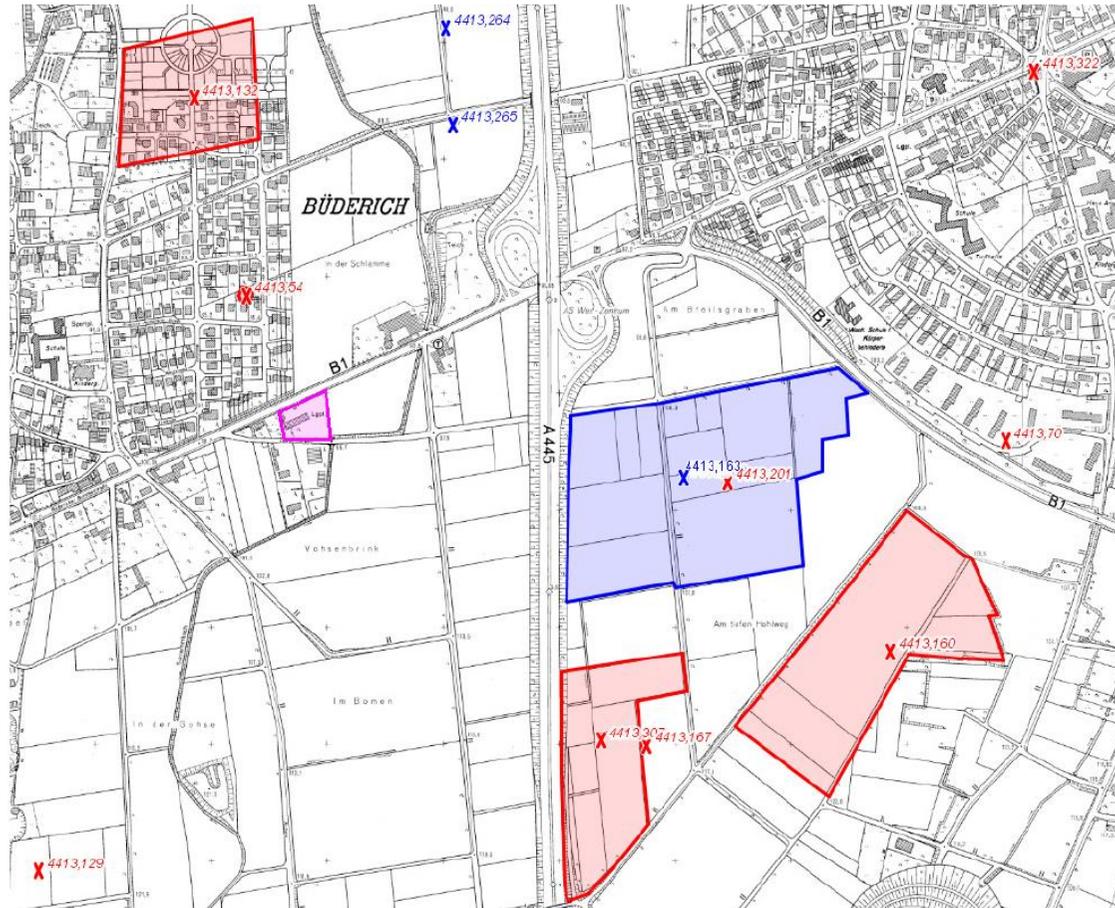
eingegangene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gem. § 4 (1) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p>1) Bezirksregierung Arnsberg, Natur- und Landschaftsschutz Schreiben vom 28.07.2015</p> <p>aus landschaftspflegerischer Sicht nehme ich als höhere Landschaftsbehörde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem o.a. Bebauungsplan Nr. 120 "Gewerbegebiet Oberer Hellweg" wie folgt Stellung:</p> <p>gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Vorbehalte.</p> <p>Schutzgebiete Durch die geplante Umwandlung sind keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG betroffen.</p> <p>Der überplante Bereich liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen LP's VI Werl des Kreises Soest. Konkrete landschaftsrechtliche Schutzbestimmungen sind somit durch die Änderung in der beabsichtigten Form nicht betroffen.</p> <p>Eingriffsregelung Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG werden nicht verursacht.</p> <p>Artenschutz Bei Realisierung der Planung ist nicht ersichtlich, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt werden. Die vorgelegte artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe I kommt zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. §§ 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht stimme ich der ASP zu, dass aufgrund der intensiven Nutzung des Gebietes davon auszugehen ist, dass das Gelände überwiegend von ubiquitären Tierarten als Lebensraum genutzt wird. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die die Notwendigkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich machen würden, sind zunächst nicht erkennbar.</p> <p>Vorstehende Stellungnahme ergeht nur aus landschaftspflegerischer Sicht.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2) Kreis Soest Schreiben vom 26.4.2016</p> <p>die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung</p>	

<p>•Schutz von den genannten Gehölzen vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit</p> <p>•Festsetzung einer Grünfläche, die zur Straße breiter als 1,50 m gewählt wird.</p> <p>Artenschutz</p> <p>Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans ist zu bewerten, ob durch die ermittelten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.</p> <p>Das geplante Vorhaben darf zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten führen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Damit ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutz-gesetz berührt werden. Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.</p> <p>Weitere Hinweise aus anderen Abteilungen wurden nicht gegeben.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>hen. Die beiden Birnbäume weisen einen fortgeschrittenen Alterszustand auf und in Zusammenhang mit dem Stand in der überbaubaren Fläche sowie dem geringen Abstand zum Gebäude ist daher eine Festsetzung der Bäume nicht sinnvoll.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung einer Grünfläche die zur Straße breiter als 1,50 m sein soll wird als nicht sinnvoll erachtet, weil hier keine Grünstrukturen vorhanden sind. Es wird jedoch eine zusätzliche Grünfläche an der Westgrenze des Grundstückes festgesetzt, weil hier eine Anbindung an private Grünflächen erfolgen kann.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>
--	---

<p>3) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift Email vom 4.5.2016</p> <p>der Geltungsbereich o. a. Bauleitplanung grenzt an die B1 im Bereich der freien Strecke. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über eine Ein- und Ausfahrt der angrenzenden Grundstücksfläche, die im Abschnitt 113, Station 0,830 der Bundesstraße in das übergeordnete Verkehrsnetz mündet.</p> <p>Zur Erschließung des gesamten Plangebietes im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 11 ist die Bundesstraße durch die Anlage einer Linksabbiegespur leistungsfähig und verkehrssicher ausgebaut worden. Eine weitere Zu- und Ausfahrt wäre ebenfalls so zu gestalten, dass eine sichere Führung der durchfahrenden sowie der ein- und abbiegenden Verkehrsströme gewährleistet ist. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der angestrebten Fahrtgeschwindigkeit ist jedoch eine weitere Ein- und Ausfahrt aufgrund der geringen Abstände nicht möglich.</p> <p>Somit bitte ich zu prüfen, ob eine Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“, wie derzeit auch, über die vorhandene Zufahrt erfolgen kann.</p>	<p>Bis zum Ende des Pachtvertrages erfolgte die Zuwegung über das angrenzende Grundstück. Diese Möglichkeit besteht nun nicht mehr. Das Plangebiet ist über eine eigene Zufahrt erschlossen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzt ist. Diese vorhandene Zufahrt wird auf 11 Meter vergrößert um ein Einbiegen in einem Zug zu ermöglichen.</p> <p>Die derzeitige Zufahrt ist für angedachte Nutzungen wie die Ansiedlung eines metallverarbeitenden Betriebes oder ein Fliesen- und Fensterhandel möglich, sollten jedoch Änderungen eintreten, die die Verkehrsströme erhöhen, muss eine Leistungsfähigkeitsprüfung durchgeführt werden und wenn nötig eine neue Zufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze sowie eine Linksabbiegespur auf der B1 errichtet werden.</p> <p>Aufgrund der Beendigung des Pachtvertrages zwischen den angrenzenden Parteien ist eine solche Lösung privatrechtlich nicht möglich.</p>
<p>4) Bezirksregierung Arnsberg, Verkehr Schreiben vom 18.04.2016</p> <p>zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen aus verkehrstechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs im Zuge der B I und der nahegelegenen Autobahnanschlussstelle und der Möglichkeit der Ansiedlung eines publikumsintensiven Einzelhandelsbetriebes sollte eine rückwärtige Erschließung über die Straße „Oberer Hellweg“ geprüft werden.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Straße „Oberer Hellweg“ ist aufgrund des vorhandenen Querschnittes für die Erschließung eines publikumsintensiven Einzelhandelsbetriebes nicht geeignet. Im Falle einer solchen Ansiedlung ist eine neue Zufahrt an der westlichsten Grundstücksgrenze sowie eine Linksabbiegespur auf der B1 zu errichten.</p>

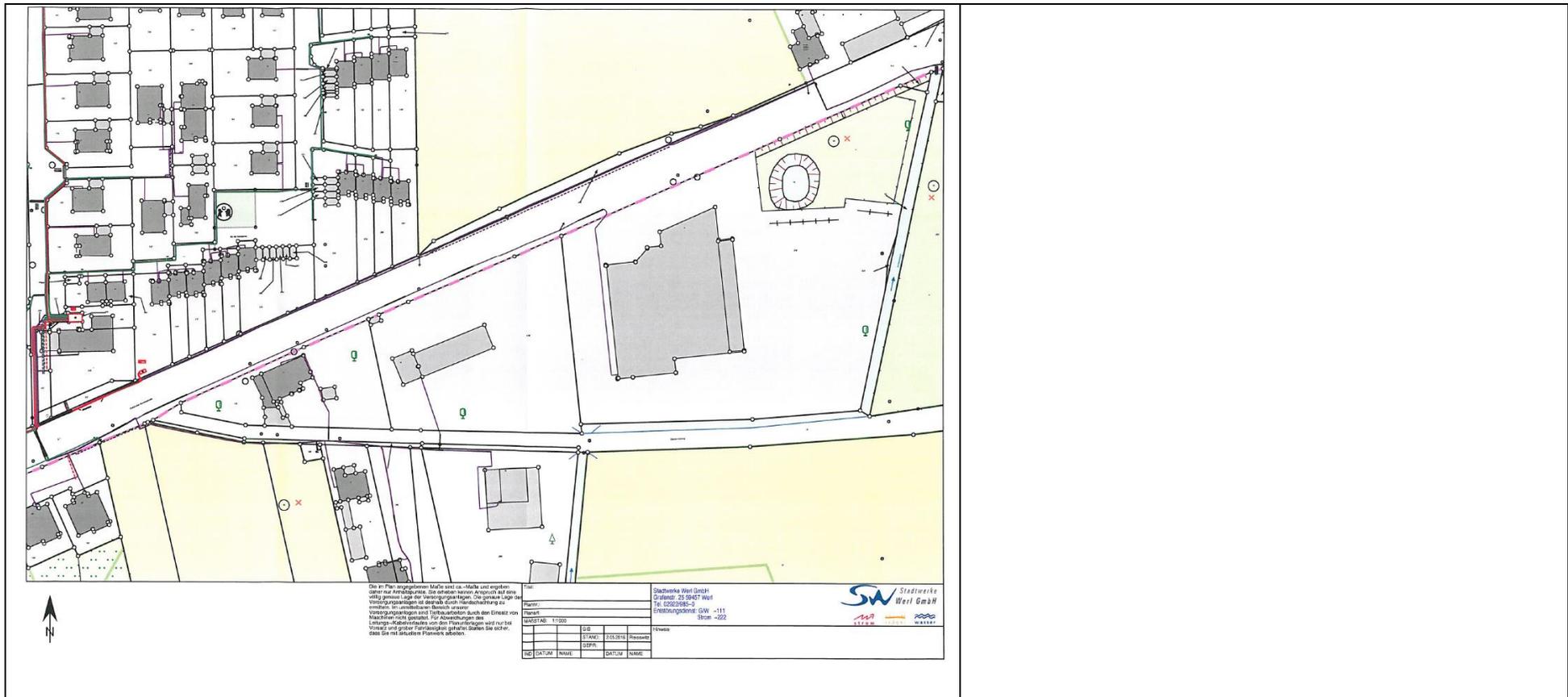
<p>5) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Autobahnniederlassung Hamm Schreiben vom 27.04.2016</p> <p>Seitens der Autobahnniederlassung Hamm bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan keine Bedenken. Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren und nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Autobahnniederlassung Hamm wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p>6) LWL – Archäologie für Westfalen Schreiben vom 29.04.2016</p> <p>In der Umgebung des Plangebietes sind uns bereits zahlreiche archäologische Fundstellen bekannt (vgl. beigegebene Kartierung). Dabei handelt es sich um Siedlungen der Eisenzeit, Kaiserzeit und Steinzeit, eine Wüstung, die Reste einer Brückenanlage, einen ehem. Steinbruch und zahlreiche Lesefundstellen verschiedener Epochen. Die Lesefundstellen deuten auf ein Vorhandensein weiterer Siedlungsplätze und/oder Bestattungsplätze. Es ist nicht auszuschließen, dass sich auch innerhalb des Plangebietes Bodendenkmalsubstanz erhalten hat, die bei Bodeneingriffen aufgedeckt/zerstört würde.</p> <p>Im ungünstigsten Fall könnte es während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommen, was dann zu zusätzlichen Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten führen würde. Denn nach dem Urteil des OVG NRW vom 20.09.2011, Az. 10 A 2611/09, UA, S. 17 müssen Bodendenkmäler auch bei Entdeckung nach der Plangenehmigung aufgrund der bestehenden Sicherungsverpflichtungen nach dem DSchG NW in die Denkmalliste eingetragen und entsprechend berücksichtigt werden. Dies würde dann unweigerlich zu Verzögerungen führen, die für durchgeplante Bauvorhaben erhebliche Konsequenzen haben würden. Die weitere Untersuchung ginge dann zu Lasten des Vorhabenträgers, ist doch seit zwei Jahren das Verursacherprinzip im DSchG NW fest verankert.</p> <p>Um dies zu vermeiden und damit auftretende Bodendenkmalsubstanz unmittelbar erkannt, dokumentiert und ggf. geborgen werden kann, bitten wir Sie Bodeneingriffe im Plangebiet frühzeitig (mindestens vier Wochen vor Beginn) mit unserem Hause abzustimmen, um eine archäologische Begleitung durch Mitarbeiter unseres Hauses sicherzustellen.</p>	<p>In die Begründung wird aufgenommen, dass eine Abstimmung mit dem LWL – Archäologie für Westfalen vor Baubeginn vorgenommen werden muss.</p>

Kartierung archäologischer Fundstellen



- 4413,132 Kaiserzeitliche Siedlung
- 4413,264 Siedlungsspuren der Rössener Kultur, Eisenzeit und neuzeitliche Befunde
- 4413,265 Siedlungsspuren der Spätlatènezeit bis Kaiserzeit
- 4413,54 Steinzeitliche Lesefundstelle
- 4413,322 Vermutlich Reste einer Brückenanlage
- 4413,70 Mittelalterliche Lesefundstelle
- 4413,163 Wüstung Sianmode (Eintragung in die Denkmalliste beantragt)
- 4413,201 Mittelalterliche Fundstelle
- 4413,13:129 Steinbruch
- 4413,307 Mittelalterliche und neuzeitliche Lesefundstelle
- 4413,167 Eisenzeitliche, kaiserzeitliche, mittelalterliche und neuzeitliche Lesefundstelle
- 4413,160 Steinzeitliche, eisenzeitliche, kaiserzeitliche und mittelalterliche Lesefundstelle

<p>7) KBW Schreiben vom 02.05.2016</p> <p>Das rd. 5.400 m² große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ liegt südlich der Büdericher Bundesstraße (81) am östlichen Rand von Büderich. Es umfasst vollständig das Flurstück 176, Flur 5, der Gemarkung Ostbüderich und soll im Rahmen der Bauleitplanung einer Nutzungsänderung zugeführt werden. Bei der Planfläche handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser wird der Schmutzwasserkanalisation in der Straße Oberer Hellweg zugeführt. Für die Niederschlagsentwässerung hält der Kommunalbetrieb Werl keine gemeindliche Abwasseranlage vor. Die Abwässer werden über Verrohrung direkt in den Schlamm- bach geleitet.</p> <p>Entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben <u>dürfen</u> Niederschlagswässer von Gewerbeflächen, hierbei insbesondere Verkehrsflächen; nur über Regenwasserklärung und Regenwasserrückhaltung in ein Gewässer eingeleitet werden. Diese Entwässerungsanlagen sind nachzurüsten und bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. Genehmigung.</p> <p>Im Rahmen dieses Verfahren sind Einzelheiten mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Soest und dem Kommunalbetrieb Werl abzustimmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. In die Begründung wird aufgenommen, dass Niederschlagswasser nur über Regenwasserklärung und Regenwasserrückhaltung in ein Gewässer eingeleitet werden dürfen. Entsprechende Abwasseranlagen sind auf dem Grundstück zu erstellen. Die wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Soest einzuholen und das Verfahren mit dem Kreis Soest und dem Kommunalbetrieb Werl abzustimmen.</p>
<p>8) Stadtwerke Werl Schreiben vom 18.08.2015</p> <p>in dem oben genannten Bebauungsplan befinden sich derzeit keine Versorgungsleitungen der Stadtwerke Werl GmbH, die für die Planung 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).</p> <p>Hinsichtlich der weiteren Terminplanung muss geprüft werden, ob die Versorgung des vorliegenden Bauvorhabens mit Elektrizität, Erdgas und Trinkwasser über das bestehende Leitungsnetz erfolgen kann oder umfangreiche Bauarbeiten im vorgelagerten Netz der Stadtwerke Werl GmbH erforderlich sind. Wir bitten um frühzeitige Informationen über die notwendige Versorgung der Liegenschaft damit wir diese für unsere Jahresplanungen vorsehen können.</p> <p>Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung wenden Sie sich bitte an die Gelsenwasser AG und bitten um eine Stellungnahme, da der o.g, Bebauungsplan deren Konzessionsgebiet betrifft.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gelsenwasser AG wurde im Verfahren beteiligt.</p>



9) Bezirksregierung Arnsberg, Landentwicklung/Agrarstruktur

Schreiben vom 20.04.2016

Belange der allgemeinen Landentwicklung/Agrarstruktur sind von dieser Maßnahme nicht betroffen.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

10) Bezirksregierung Arnsberg, Immissionsschutz

Email vom 19.04.2016

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.

Die Belange des Dezernates 53 als obere Immissionsschutzbehörde sind nicht betroffen.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

<p>11) IHK Arnsberg, Hellweg Sauerland Schreiben vom 6.4.2016</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	<p>.</p> <p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>12) Westnetz GmbH, Dortmund Email vom 20.04.2016</p> <p>innerhalb der Verfahrensfläche verlaufen keine Erdgashochdruckleitungen der RWE Deutschland AG / Westnetz GmbH. Gegen die Aufstellung des BP 120 erheben wir keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>13) Gascade Gastransport GmbH Schreiben vom 11.04.2016</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & 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>Unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de steht Ihnen das kostenfreie Online-Portal BIL für die Leitungsauskunft zur Verfügung. Dort werden Ihre Anfragen automatisch auf Betroffenheit geprüft. So erfahren Sie umgehend, welche BIL Teilnehmer von Ihrer Anfrage betroffen sind und welche Teilnehmer mit ihren Leitungen nicht im Anfragebereich liegen. Weitere Informationen zum BIL-Portal erhalten Sie ebenfalls unter http://bil-leitungsauskunft.de.</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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14) Unitymedia NRW GmbH Schreiben vom 14.04.2016</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

15) PLEdoc GmbH

Schreiben vom 4.4.2016

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 Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>18) Gelsenwasser AG Schreiben vom 11.04.2016</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>19) Evangelische Kirche von Westfalen (EKvW), Baureferat Schreiben vom 15.04.2016</p> <p>Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Abwägung der
Anregungen aus der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 12 der Wallfahrtsstadt Werl „Scheidinger Straße/Bergstraßer Weg“, 4.
Änderung
im Zeitraum vom 06. Juli 2016 bis 05. August 2016**

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gem. § 3 (2) BauGB

eingegangene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge
keine	

Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

lfd. Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange		Schreiben vom:	Anregungen/ Bedenken
1.	Landesbevollmächtigter für	Bahnaufsicht beim Eisenbahn-Bundesamt	12.07.2016	ja
2.	Thyssengas GmbH	Integrity Management und Dokumentation	14.07.2016	ja
3.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 51 Landschaftspflege	19.07.2016	ja
4.	LWL-Archäologie für Westfalen	Außenstelle Olpe	22.07.2016	ja
5.	DB Service Immobilien GmbH	Niederlassung Köln	28.07.2016	ja
6.	Stadtwerke Werl		03.08.2016	ja
7.	Gewässerschutzbeauftragter der Wallfahrtsstadt Werl	und Betriebsleitung KBW	04.08.2016	ja
8.	Kreis Soest - Die Landrätin	Koordinierungsstelle Regionalentwicklung	04.08.2016	ja
9.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 53 Immissionsschutz	08.07.2016	nein
10.	PLEdoc GmbH	Leitungsauskunft	11.07.2016	nein
11.	Westnetz GmbH	Regionalcenter Arnsberg Abt. V-AP	11.07.2016	nein
12.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 25 Verkehr	12.07.2016	nein
13.	Gelsenwasser	Betriebsdirektion	13.07.2016	nein
14.	GASCADE Gastransport GmbH	Abt. GNL	18.07.2016	nein
15.	Unitymedia NRW GmbH		19.07.2016	nein

16.	Evangelische Kirche von Westfalen	- Baureferat der EkvW -	21.07.2016	nein
17.	Industrie- und Handelskammer Arnsberg		25.07.2016	nein
18.	Lippeverband	Abteilung Asset Management	02.08.2016	nein

Die Träger öffentlicher Belange von Nr. 9 bis 18 haben weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen, daher wird auf den Abdruck der Schreiben verzichtet.

Die Träger öffentlicher Belange von Nr. 19 bis 38 haben keine Stellungnahme abgegeben.

lfd. Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange		Schreiben vom:	Anregungen/ Bedenken
19.	Bezirksregierung Arnsberg	Dez. 35 Städtebau		
20.	BRS Busverkehr Ruhr-Sieg GmbH	RegioCenter Ruhr-Sieg		
21.	Deutsche Telekom Technik GmbH	TI NL West PuB 4L Meschede		
22.	Einzelhandelsverband	für das südöstl. Westfalen		
23.	Freiwillige Feuerwehr	(Beauftragter für Brandschutz)		
24.	Gemeindeverband	Kath. Kirchengemeinden Hellweg		
25.	Handwerkskammer Dortmund			
26.	Kreispolizeibehörde	Direktion Verkehr Führungsstelle		
27.	Landesbetrieb Straßenbau NRW	Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift		
28.	Landschaftsverband Westfalen-Lippe	Amt für Denkmalpflege in Westfalen		
29.	Regionalverkehr	Ruhr-Lippe GmbH		
30.	Klaus Juchheim & Werner Siedhoff	ÖBVI öffentlich bestellte Vermessungs-Ingenieure		
31.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 20 Finanzen		
32.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 30 Recht und Immobilien		
33.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 32 Sicherheit und Ordnung		
34.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 61 Stadtplanung, Straßen und Umwelt		
35.	Wallfahrtsstadt Werl	Abt. 63 Bauordnung und Hochbau		
36.	GWS - Gesellschaft für Wirtschaftsförderung	und Stadtentwicklung mbH		
37.	KBW - Kommunalbetrieb Werl	Abt. 81.1 Betriebshof		
38.	KBW - Kommunalbetrieb Werl	Abt. 81.3 Grünflächen / Forst und Friedhöfe		

eingegangene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gem. § 4 (2) BauGB	Abwägungsvorschläge
<p>1) Landesbevollmächtigter für Bahnaufsicht beim Eisenbahn-Bundesamt Schreiben vom 12.07.2016</p> <p>gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Da sich im Planungsbereich jedoch Privatgleisanschlussanlagen befinden, möchte ich auf folgendes hinweisen:</p> <p>Schienenwege von Eisenbahnen, einschließlich der für den Betrieb der Schienenwege notwendigen Anlagen, dürfen nur gebaut oder geändert werden, wenn zuvor ein Verfahren nach §§ 18 ff des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) durchgeführt worden ist.</p> <p>Sollten demnach zur Realisierung der Ziele des o.g. Vorhabens Maßnahmen im Bereich von Bahnanlagen von nichtbundeseigenen Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs und / oder Anschlussbahnen notwendig werden, wären entsprechende Planfeststellungsunterlagen durch das betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen bzw. den betroffenen Privatgleisanschlussinhaber bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde vorzulegen.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist beabsichtigt ein Entwidmungsverfahren für die Bahnanlagen durchzuführen, so dass mit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung die Stadt Werl über die Flächen verfügen kann. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen, sofern eine Baumaßnahme vor der Entwidmung durchgeführt werden soll.</p>
<p>2) Thyssengas GmbH Schreiben vom 14.07.2016</p> <p>Bebauungsplan Nr. 12 „Scheidinger Straße/Bergstraßer Weg“, 4. Änderung gem. § 13 a BauGB Thyssengasfernleitungen L06004 Ba.I; L07419 81.55 + 56 (inklusive stillgelegter Leitungsabschnitte); Schutzstreifenbreite je 4,0 m</p> <p>innerhalb der o.g. Bauleitplanung verlaufen die im Betreff genannten Gasfernleitungen L06004 und L07419 der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten sie die Bestandspläne Blatt Nr. 1, 55 und 56 sowie einen Übersichtsplan im Maßstab 1:2500.</p> <p>Die Gasfernleitungen liegen innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass innerhalb des Plangebietes eine Ferngasleitung verlegt ist.</p>

Dem Überfahren der Gasfernleitungen mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zustimmen.

Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass

1. unsere Gasfernleitungen im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich dargestellt werden,
2. in der Begründung zum Bebauungsplan auf unsere Gasfernleitungen hingewiesen wird,
3. unsere Gasfernleitungen L06004 und L07419 bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden,
4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,
5. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Die angesprochenen Vorgaben, Maßnahmen und Merkblätter zu Planung und Bauausführung werden bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.

Den Anregungen zu den Punkten 1 bis 5 wird gefolgt.

<p>3) Bezirksregierung Arnsberg, Natur- und Landschaftsschutz Schreiben vom 19.07.2015</p> <p>Bebauungsplan Nr.12 "Scheidinger Straße /Bergstraßer Weg", 4.Änderung gem.§13a BauGB; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB</p> <p>bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Aussagen in der „Begründung“ ist eine naturschutzfachliche Betroffenheit nicht erkennbar.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Im Genehmigungsverfahren wird die Durchführung einer Artenschutzprüfung vor Beginn einer Baumaßnahme im Bereich der ehem. Gleistrasse zur Auflage gemacht.</p>
<p>4) LWL – Archäologie für Westfalen Schreiben vom 22.07.2016</p> <p>Nach meinem bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt.</p> <p>Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass wegen der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben, der zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den Bescheid bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte:</p> <p>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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungs- Stätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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).</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist in der Begründung unter dem Punkt Hinweise Denkmalschutz aufgeführt.</p>

5) DB Service Immobilien GmbH

Schreiben vom 22.07.2016

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.

Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen o. g. genannten Bebauungsplan der Stadt Werl keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise und Auflagen in der weitergehenden Bauleitplanung berücksichtigt werden:

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objektes sind frühzeitige und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel Beleuchtungen von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, sind wir bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6) Stadtwerke Werl

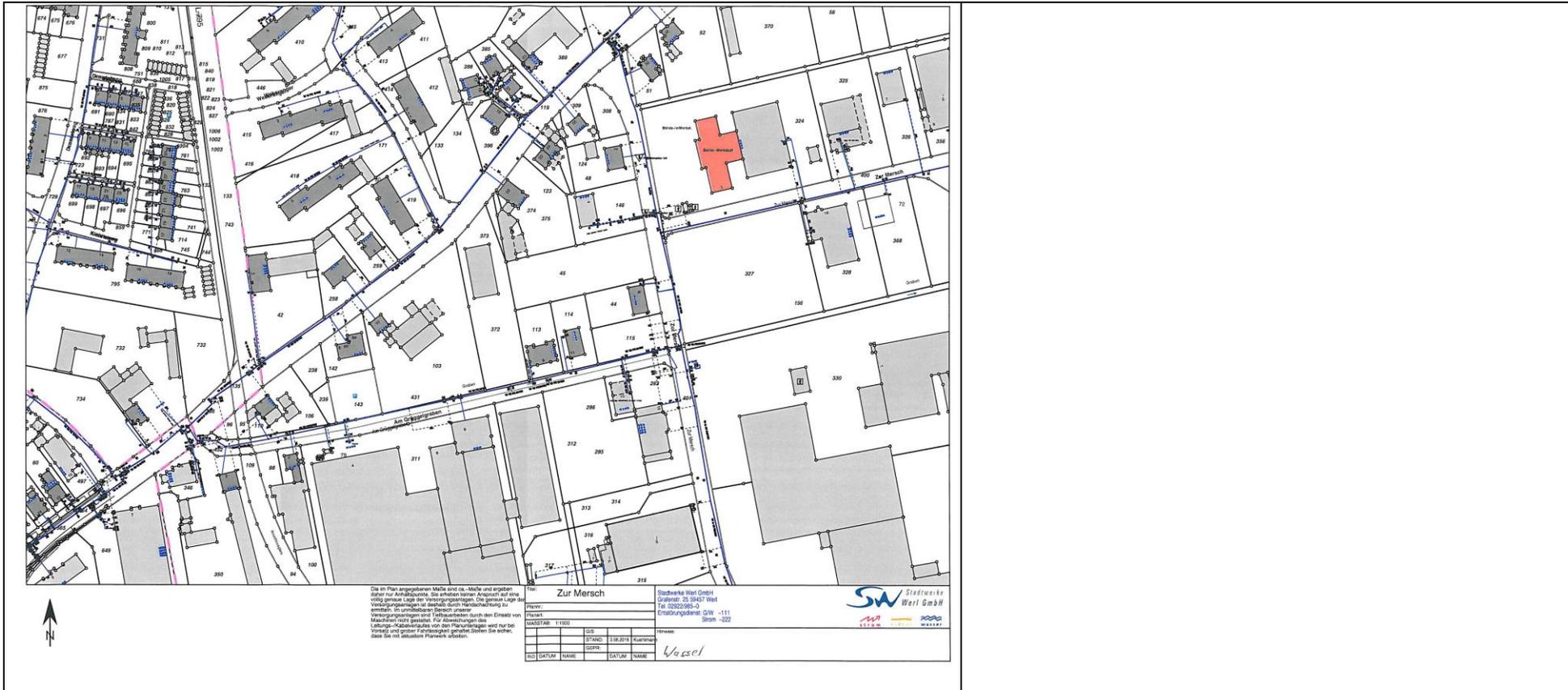
Schreiben vom 22.07.2016

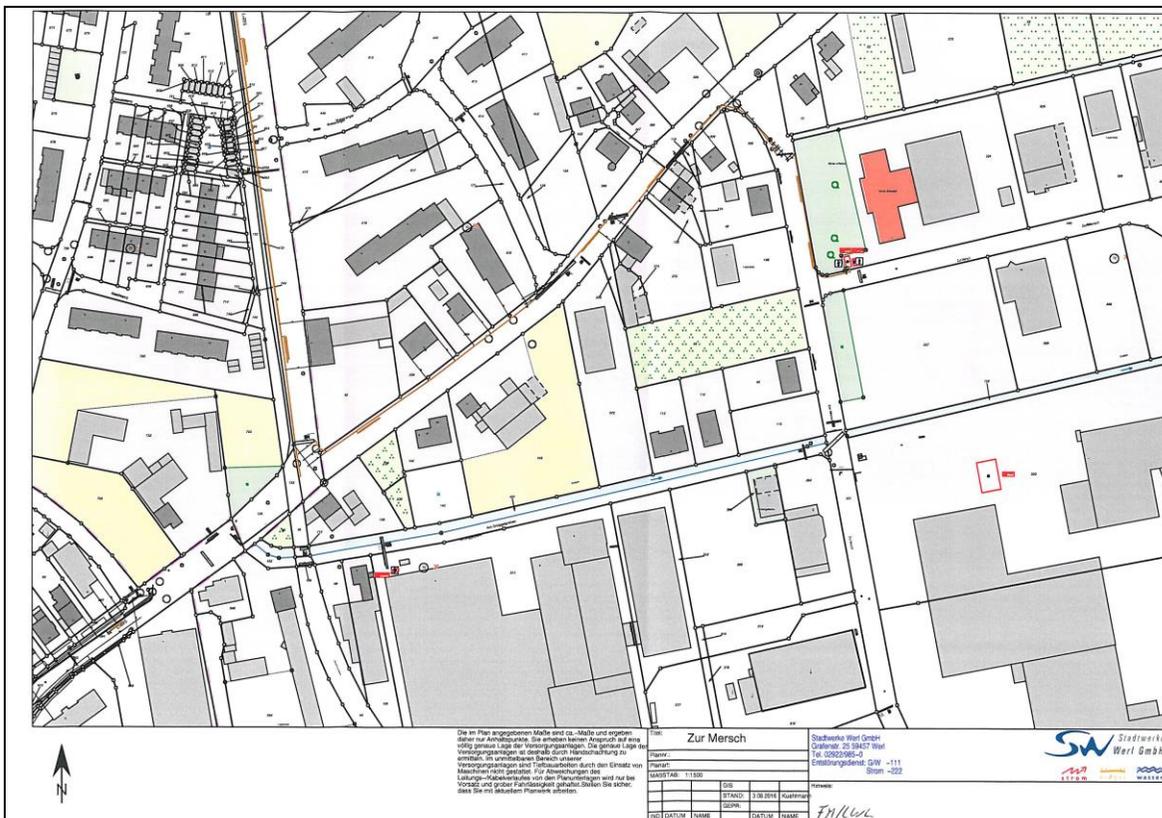
in dem oben genannten Bebauungsplan befinden sich einige Versorgungsleitungen der Stadtwerke Werl GmbH, die für die Planung bzw. für eventuelle Bauvorhaben berücksichtigt werden müssen. Weiterhin sind in dem gesamten Bereich Am Grüggelgraben, Industriestraße, Scheidinger Straße, Bergstraßer Weg und Zur Mersch mehrere Baumaßnahmen in den nächsten drei Jahre vorgesehen. Mit jeder Baumaßnahme kann sich die derzeitige Lage der einzelnen Gewerke verändern.

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).

Sollte mit zukünftigen Bauvorhaben eine Umlegung unserer vorhandenen Trassen verbunden sein, benötigen wir aus planungstechnischen Gründen eine Vorlaufzeit ab Mitteilung über das konkrete Bauvorhaben von mindestens einem Jahr.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.





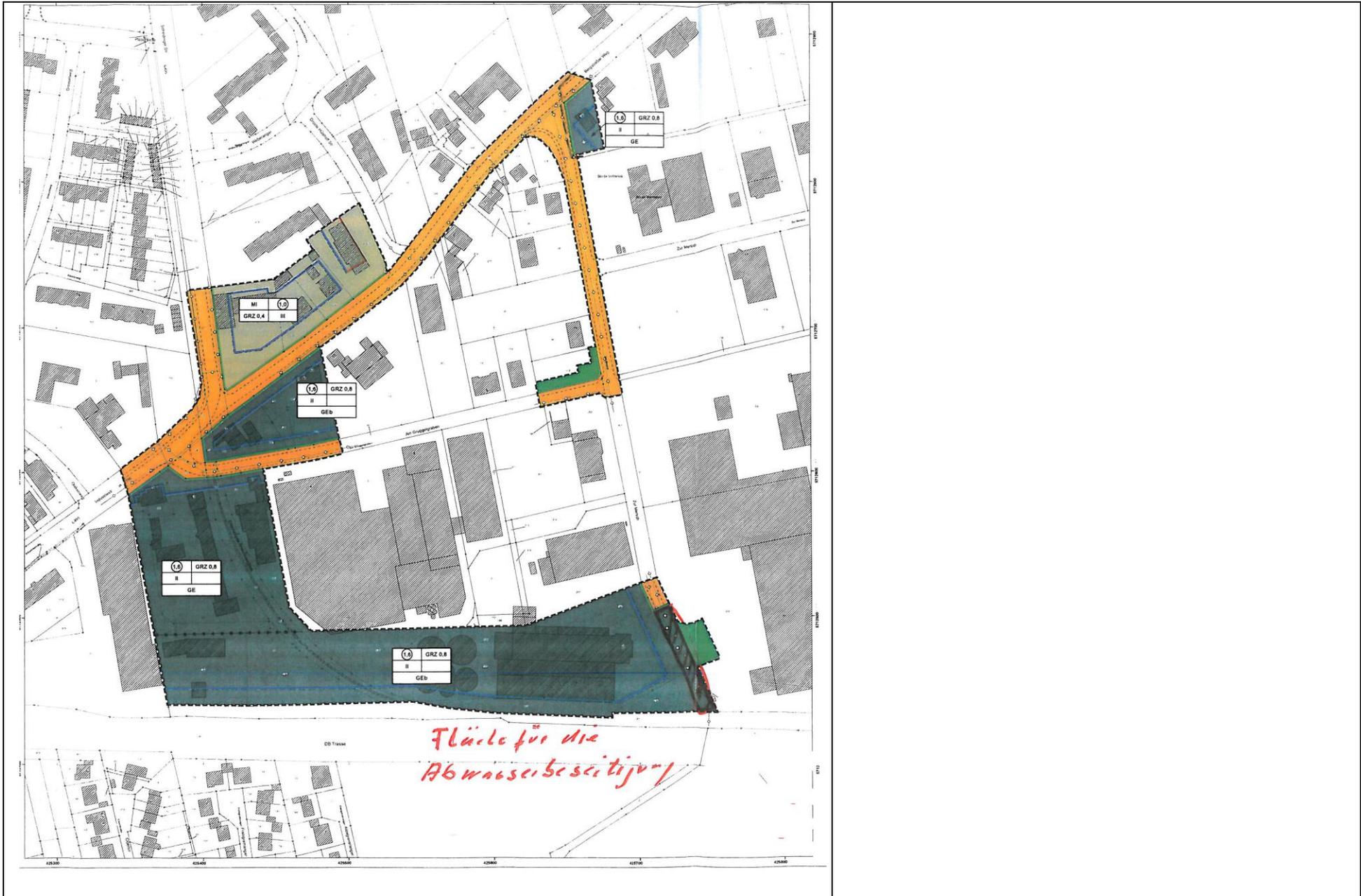
7) Gewässerschutzbeauftragter der Wallfahrtsstadt Werl und Betriebsleitung KBW

Schreiben vom 22.07.2016

Die nicht mehr benötigte Straßenfläche im Anschluss an die Wendeanlage in der Straße „Zur Mersch“ soll in nicht überbaubare Gewerbefläche umgewandelt werden.

Der Kommunalbetrieb Werl betreibt in dieser Fläche Abwasseranlagen (Mischwasserkanäle und ein Pumpwerk). Diese Fläche muss auf Dauer für den Kanalbetrieb jederzeit zugänglich und nutzbar sein. Ich bitte Sie daher, die Fläche im Rahmen der 4. Änderung als Fläche für die Abwasserbeseitigung festzusetzen. Die festzusetzende Fläche ist in der Anlage dargestellt.

Die Fläche ist bereits mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Kommunalbetrieb Werl gesichert. Zusätzlich wird in das Planwerk die nachrichtliche Darstellung „Abwasserhebewerk“ aufgenommen.



8) Kreis Soest - Die Landrätin

Schreiben vom 04.08.2016

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

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken; die immissionsschutzrechtlichen Belange können allerdings erst innerhalb der Genehmigungsverfahren zu konkreten Bauvorhaben verbindlich und abschließend geprüft werden.

Besondere Hinweise und Anregungen werden zum jetzigen Verfahrensstand nicht vorgeschlagen.

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich folgende Hinweise:

Mit der Änderung sollen in erster Linie ehemalige Bahnflächen in Gewerbegebietsflächen umgewandelt werden.

Ökologisch relevant ist neben der allgemeinen Problematik der zunehmenden Bodenversiegelung der damit einhergehende Verlust von Gehölzstrukturen, die aus Spontanvegetation entstanden sind.

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen.

Der Landschaftsplan Werl sieht Siedlungsraum vor.

Eingriffsregelung:

Gemäß Landschaftsgesetz gelten in der Regel, die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbilds auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Aufnahme einer neuen oder Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung (Natur auf Zeit), nicht als Eingriffe.

Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung zu tragen, sollte geprüft werden, ob ein Erhalt des vorhandenen Baumbestandes auf bzw. an der Gleisstrasse möglich ist.

Artenschutz:

- Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gleisstrasse dargestellt, daher ist eine vegetationslose Nutzung jederzeit möglich.

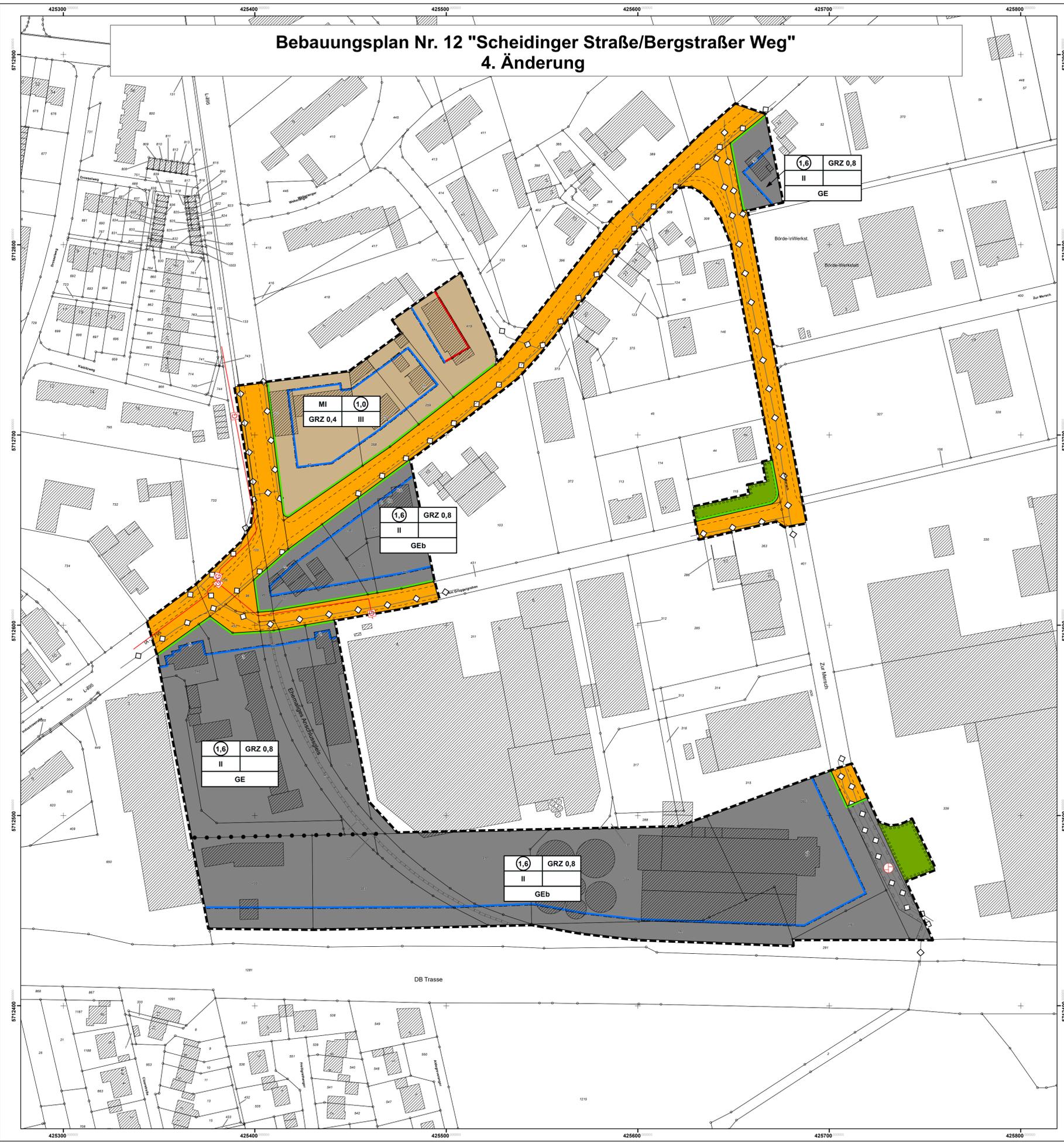
Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Umplanung, die Gleisstrasse hatte eine trennende Wirkung, entsteht eine zusammenhängende Fläche die für eine Gewerbeansiedlung genutzt werden kann, sodass unbebaute Flächen geschont werden.

<p>Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den überplanten Gehölzbestand des Bebauungsplans ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. <p>Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vor-kommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unver-züglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.</p> <p>Weiter Hinweise aus anderen Fachabteilungen wurden nicht gegeben.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Im Genehmigungsverfahren wird die Durchführung einer Artenschutzprüfung vor Beginn einer Baumaßnahme im Bereich der ehem. Gleistrasse zur Auflage gemacht.</p> <p>Der Hinweis ist in der Begründung aufgeführt.</p> <p>Der Hinweis ist in der Begründung aufgeführt.</p>
--	---

Bebauungsplan Nr. 12 "Scheidinger Straße/Bergstraßer Weg"

4. Änderung



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.

- MI** 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.

- GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- (2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.

- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind gem. § 8 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten.

- GE₁** eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- (2) Zulässig sind
1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.

- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind gem. § 8 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten.

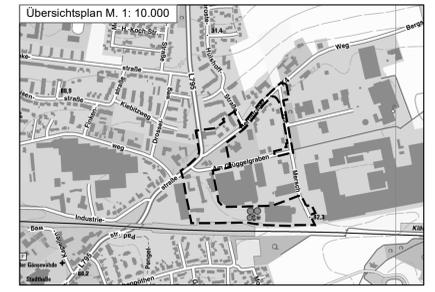
- Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfäche gem. § 9 (1) 11 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB Begünstigter: Stadt Werl / Versorgungsträger
- Flächen zum Anpflanzen von standortgemäßen Laubbäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB
- Abwasserleitung
- Abwasserhebewerk
- vorhandene Gasleitung

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Abwasserhebewerk

vorhandene Gasleitung

- SONSTIGE DARSTELLUNGEN
- Ehemaliges Anschlussgleis
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - vorhandene Gebäude
 - geplante Straßenaufteilung



Änderungen nach Beteiligung gem §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind rot dargestellt.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

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

EINLEITUNGSBESCHLUSS

Die Einleitung des beschleunigten Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße/Bergstraßer Weg" gem § 13 a BauGB ist vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am 23.06.2016 beschlossen worden.

Werl, den

Bürgermeister

Der Beschluss ist am 28.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 den Entwurf mit Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 06.07.2016 bis 05.08.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 28.06.2016 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 05.07.2016 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.08.2016 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 Januar 2016, 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. 12 "Scheidinger Straße/Bergstraßer Weg"- 4. Änderung gem. § 13 a BauGB - wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den

i.A.

Bebauungsplan Nr. 12

"Scheidinger Straße/Bergstraßer Weg"

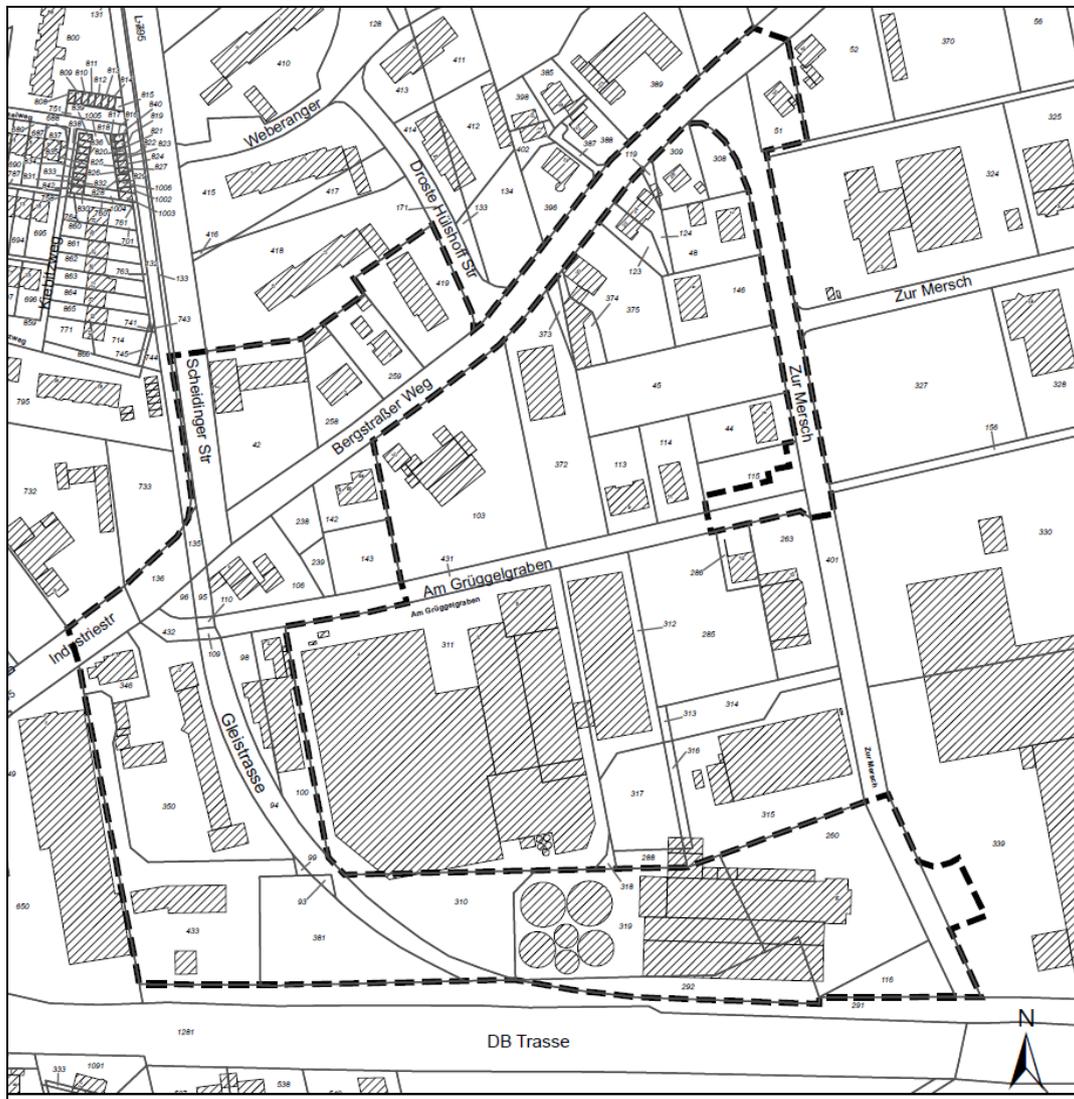
4. Änderung gem. § 13 a BauGB



Wallfahrtsstadt
Werl

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg"
gem. § 13 a BauGB



BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg"
gem. § 13 a BauGB

Inhalt

Lage des Plangebietes	3
Entwicklung aus übergeordneten Plänen	3
Regionalplan	3
Flächennutzungsplan	4
Planungsziele / Planungsinhalte	4
Bebauungsplan Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg"	4
Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung	6
Art und Maß der baulichen Nutzung	7
Rechtliche Grundlage	8
Verfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)	8
Erschließung	9
Verkehr	9
Entwässerung	9
<i>Versorgungsanlagen</i>	9
Natur- und Landschaft	9
Artenschutz	9
Umweltbericht	11
Klimaschutz	11
Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	11
Sonstige Belange	11
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	11
Denkmalschutz	11
Hinweise	11
Entwässerung	11
Artenschutz	11
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	12
Denkmalschutz	12
Flächenbilanz	12

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

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ gem. § 13 a BauGB

Begründung

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt im Nord-Osten der Kernstadt von Werl. Der Planbereich ist, mit Ausnahme der Fläche östl. der Scheidinger Straße (L 795) hier ist allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet festgesetzt, überwiegend gewerblich genutzt.

In dem, seit dem 25.07.1975 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“, ist für den Änderungsbereich größtenteils ein Gewerbegebiet und im Norden ein Teilbereich als Mischgebiet festgesetzt.

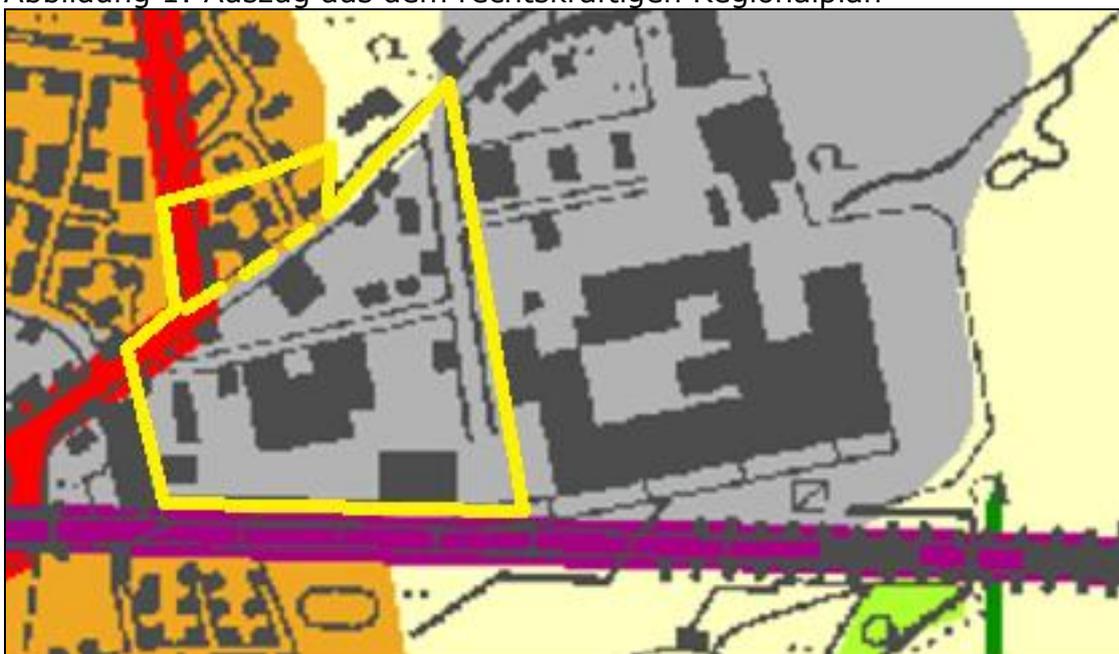
Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 55.000 m² zwischen der Industriestraße/Am Grüggelgraben, Scheidinger Straße, Bergstraßer Weg, Zur Mersch und der Bahntrasse im Süden. Der Bereich wurde so groß gefasst um alle Änderungen an den Verkehrs-/ Bahnflächen einzubeziehen.

Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes hauptsächlich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar. Das Mischgebiet im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan



BEGRÜNDUNG

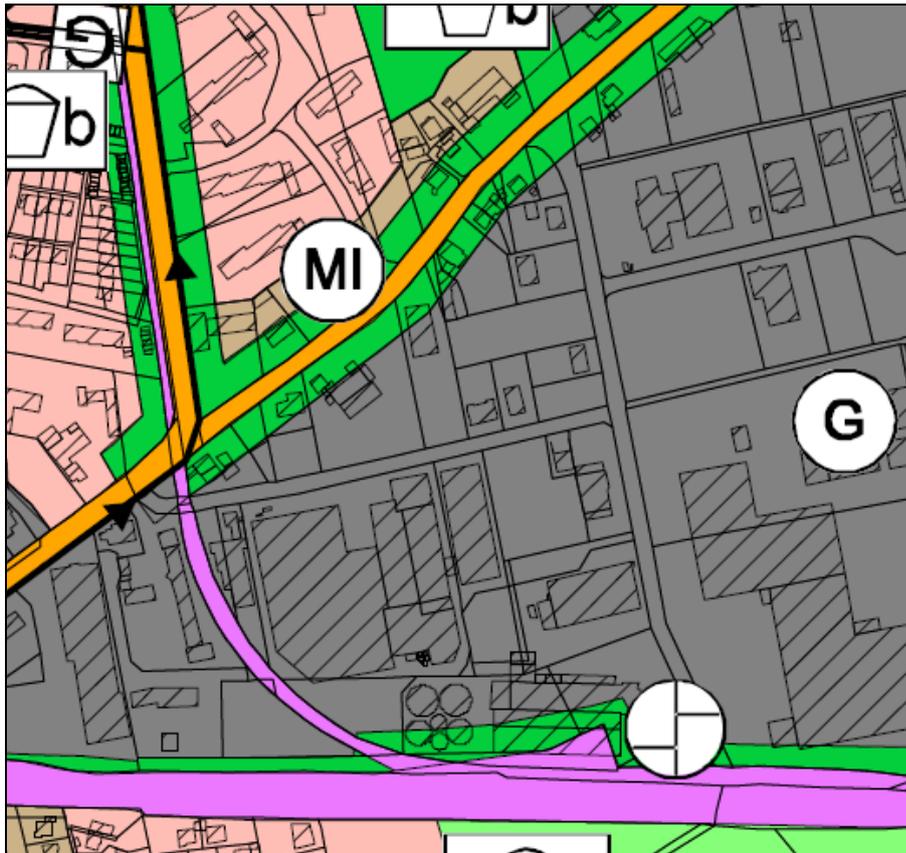
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" gem. § 13 a BauGB

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist der überwiegende Teil des überplanten Bereiches als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die dargestellte Fläche für die Bahntrasse wird im Wege einer redaktionellen Änderung geändert.

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl



Planungsziele / Planungsinhalte

Bebauungsplan Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg"

Rechtskräftige Fassung/Bebauungsplan

Für den am 25.07.1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg", der teilweise reines und allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbe- und Industriegebiet festsetzt, galt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968.

Planungsziel der 1. vereinfachten Bebauungsplanänderung war die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Regenüberlaufbecken nördlich der Bahnlinie Werl-Soest zu schaffen. Die überbaubaren Flächen wurden geringfügig nach Süden beziehungsweise nach Norden verlegt. Die festgesetzte Grünfläche wurde zugunsten des Regenrückhaltebeckens verkleinert. Die vereinfachte Bebauungs-

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" gem. § 13 a BauGB

planänderung wurde unter Anwendung der BauNVO 1968 am 14.12.1976 rechtskräftig.

Durch die 2. Bebauungsplanänderung wurden die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete einer kleinteiligeren gewerblichen Nutzung zugeführt. Voraussetzung für diese Ansiedlungen war eine neue Erschließungsstraße. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 02.12.1984 unter Anwendung der BauNVO 1977 rechtskräftig.

Durch die 3. Bebauungsplanänderung (rechtskräftig am 30.09.1989) wurde für den ges. Planbereich, mit Ausnahme des 2. Änderungsbereiches, die Anwendung der BauNVO 1977 verbindlich.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 23.06.2016 die 4. Änderung gem. § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 i.V.m. 13 a BauGB des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg"



BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" gem. § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung

Planungsziele

Hauptsächlicher Planungsanlass waren die nicht mehr benötigten Flächen für Bahnanlagen und die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Einmündung Am Grüggelgraben in die Industriestraße sowie die Einmündung Zur Mersch in den Bergstraßer Weg. Aufgrund von vielfältigen Veränderungen und Anpassungen des im Jahre 1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" soll der Plan an die heutige Situation angepasst werden.

Die Wallfahrtsstadt Werl beabsichtigt, nachdem die DB-Gleise nicht mehr benötigt werden, diese Fläche einer neuen Nutzung zu zuführen. Es ist daher geplant, die nachrichtlich übernommene Darstellung Flächen für Bahnanlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB aufzugeben. Es ist beabsichtigt das Entwidmungsverfahren für die Bahnanlagen durchzuführen, so dass mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung die Stadt Werl über diese Flächen verfügen kann. Die zu überplanenden Flächen werden analog zu den angrenzenden Flächen als Gewerbegebiete festgesetzt. Die Festsetzungen (GE b) Gewerbegebiet mit Einschränkungen und Gewerbegebiet (GE) werden modifiziert.

Des Weiteren ist die Festsetzung des Einmündungsbereiches Am Grüggelgraben in die Industriestraße entsprechend dem Bestand vorgesehen. Die sich daraus ergebende Änderung der Verkehrsführung hat eine Verschiebung der vorher überplanten Gewerbefläche zur Folge.

Der Einmündungsbereich Zur Mersch in den Bergstraßer Weg wird unter Berücksichtigung der zurzeit geltenden Richtlinien neu überplant. Im weiteren Verlauf der Straße Zur Mersch werden die Anlage eines einseitigen Gehweges und die Aufgabe der Wendeanlage im südlichen Bereich der Straße Zur Mersch und Umwandlung in Grünfläche geplant. Die Aufgabe der Wendeanlage ist deshalb möglich, weil in der Hauptsache in diesem Teil der Straße Zur Mersch zwei Betriebe angefahren werden, sodass hier von reinem Anliegerverkehr gesprochen werden kann. Die Erschließung der anliegenden Betriebe erfolgt über die vorhandenen ausreichend dimensionierten Zufahrten, die gleichzeitig als Wendemöglichkeit genutzt werden können.

Die nicht mehr benötigte Straßenfläche im Anschluss an die Wendeanlage wird in nicht überbaubare Gewerbefläche umgewandelt. Die in dieser Fläche liegenden städtischen Versorgungsleitungen werden mittels eines Leitungsrechtes gesichert. Ebenfalls nicht mehr benötigt wird in diesem Bereich eine Fläche für ein Pumpwerk, diese wird in nicht überbaubare Gewerbefläche umgewandelt.

Weitere Anpassungen an den Bestand werden im Bereich der Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg vorgenommen. Hier wird nicht mehr benötigte Verkehrsfläche in Mischgebietsfläche umgewandelt.

Durch diese Änderungen/Anpassungen werden zum größten Teil Verkehrsflächen überplant. Durch die Umwandlung der Gleistrasse ergibt sich nur eine zusätzliche Fläche von ca. 3.300 m² überbaubarer Gewerbefläche, sodass das Verfahren als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden kann.

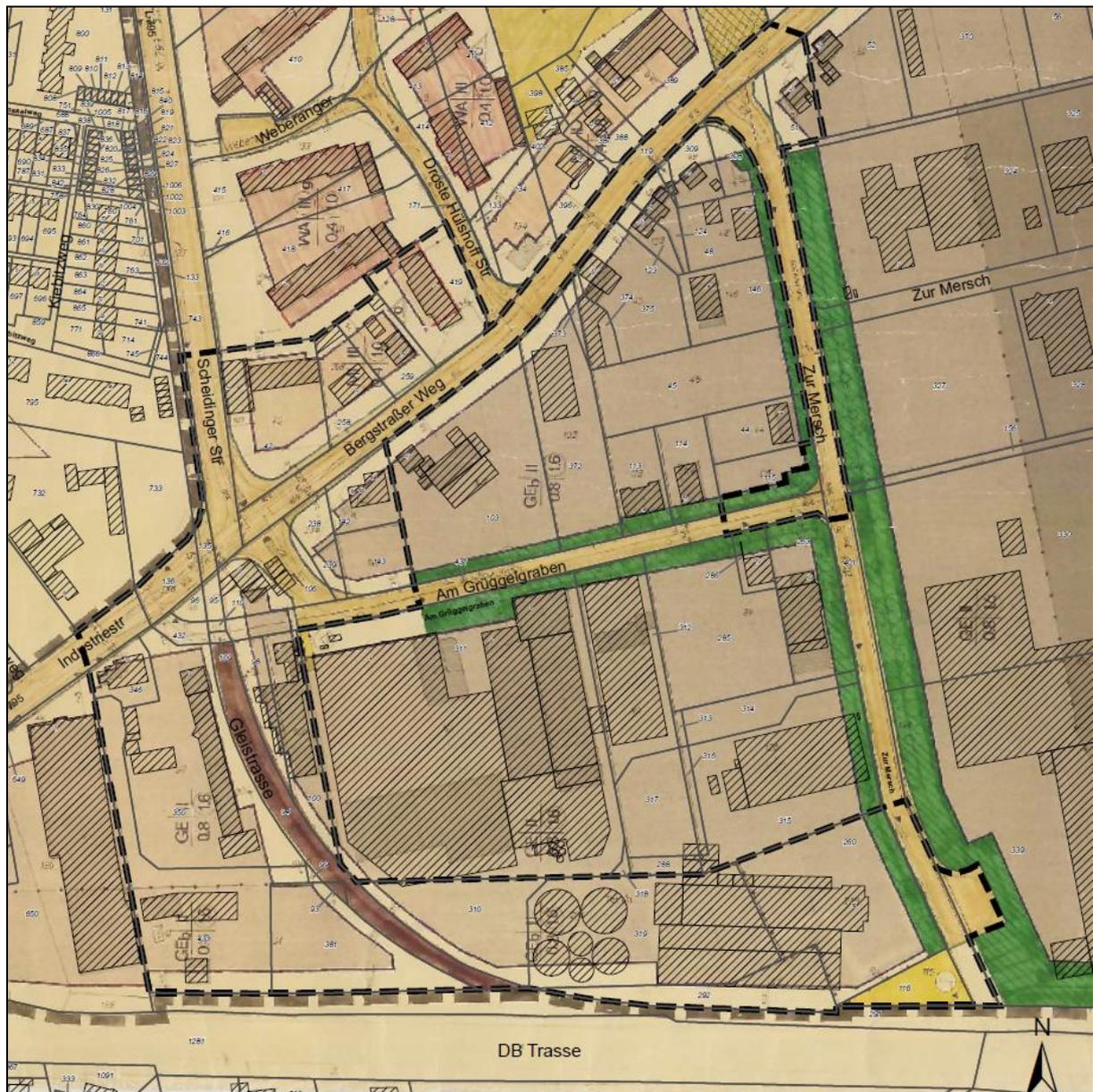
BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" gem. § 13 a BauGB

Durch die Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ für den Geltungsbereich seiner 4. Änderung außer Kraft.

Der Änderungsbereich ist in Abbildung 4 dargestellt.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" mit Änderungsbereich



Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Bereich zwischen DB-Fläche, den Straßen Zur Mersch, Industriestraße und Bergstraßer Weg ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gem. BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" gem. § 13 a BauGB

Betriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Für das unmittelbar nördlich an das Bahngelände angrenzende Gewerbegebiet (GE b) sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Die für das Gebiet nördlich des Bergstraßer Weges festgesetzten Vorgaben des Mischgebietes werden in die Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Geschossigkeit werden entsprechend den bestehenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 12 übernommen. Für die Gewerbegebiete gelten bei 2-geschossiger Bebauung die Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschossflächenzahl von 1,6.

Im Mischgebiet werden 3 Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt, bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0.

Auf Grund der zuvor genannten Planungsziele, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Rechtliche Grundlage

Verfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 wurde der § 13a BauGB (Bebauungspläne zur Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren) eingefügt.

Es können hierbei die Regelungen des § 13 BauGB angewandt werden, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann; ebenso wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der 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.

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" gem. § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 12 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Kriterien einer Verfahrensführung nach § 13 a BauGB sind gegeben.

Erschließung

Verkehr

Die äußere Erschließung wird durch die Industriestraße und die Straße Bergstraßer Weg sichergestellt. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen Am Grüngelgraben und Zur Mersch.

Eisenbahnanlagen

Sollten zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes Maßnahmen im Bereich von Bahnanlagen, von nichtbundeseigenen Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs und / oder Anschlussbahnen notwendig werden, wären entsprechende Planfeststellungsunterlagen durch das betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen bzw. den betroffenen Privatgleisanschlussinhaber bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde vorzulegen.

Entwässerung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an vorhandene Leitungen und Kanäle sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

In der Verlängerung der Straße „Zur Mersch“ in Richtung Süden, befindet sich ein Pumpwerk des Kommunalbetriebes Werl, das bereits mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Kommunalbetrieb Werl gesichert ist. Zusätzlich wird in das Planwerk die nachrichtliche Darstellung „Abwasserhebewerk“ aufgenommen.

Versorgungsanlagen

innerhalb des Bebauungsplangebietes verlaufen Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH. Die Gasfernleitungen liegen innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

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

Im Änderungsbereich sind nur geringe Flächen für Anpflanzungen vorhanden. In dem als Gleistrasse festgesetzten Bereich sind aufgrund des Brachliegens Gehölzstrukturen entstanden, die jedoch planungsrechtlich nicht gesichert sind. Zur Reaktivierung der Fläche könnte der Eigentümer die Gehölze entfernen, unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Vorgaben. Durch die Planung wird

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraße Weg" gem. § 13 a BauGB

die Gleistrasse in Gewerbliche Baufläche umgewandelt, sodass auch hier keine landschaftsplanerischen Vorgaben gegeben sind. (siehe Luftbild)

Da durch die 4. Änderung keine neue Grünfläche dem Naturhaushalt entzogen wird und die Realisierung eines Bauvorhabens nicht absehbar ist, wird eine Artenschutzprüfung zum jetzigen Zeitpunkt für nicht erforderlich erachtet. Um jedoch in Zukunft zu verhindern das naturschutzrechtliche Vorgaben verletzt werden, wird als Auflage in die Baugenehmigung eingehen, dass vor Beginn der Maßnahme eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden muss.

Darüber hinaus 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.

Abbildung 5: Luftbild des Änderungsbereiches



BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ gem. § 13 a BauGB

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. 12 befindliche Plangebiet eine Umplanung von Verkehrsflächen 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 CO₂ 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. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ 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 sind bisher keine Fundstellen bekannt.

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.

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg" gem. § 13 a BauGB

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:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

Flächenbilanz

	Fläche in m²	Anteil in %
Verfahrensgebiet	55.605	100,0
Mischgebiet	6.617	11,9
Gewerbegebiet	36.632	65,9
Straßenverkehrsfläche	11.409	20,5
Flächen für Anpflanzung	947	1,7

Werl, im August 2016

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt