

96. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ der Stadt Werl

**Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
 gem. § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 4 (1) BauGB
 im Zeitraum vom 07.06.2021 bis 07.07.2021 (einschl.) sowie
 der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und
 der Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 4 (2) BauGB
 im Zeitraum vom 10.01.2022 bis 10.02.2022 (einschl.) eingegangenen Stellungnahmen**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag Beschlussempfehlung Ing.-Büro / Verwaltung
a) betroffene Behörden	
1. Thyssengas GmbH	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 22.12.2021 innerhalb der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung L07419 der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten Sie den o.g. Bestandsplan im Maßstab 1: 1000 sowie einen Übersichtsplan im Maßstab 1: 2500.</p> <p>Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines 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>Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen (inklusive Fundamente, Gebäude, Tiefgaragen, Garagen, Carports, Überdachungen etc.) jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb unserer Gasfernleitung beeinträchtigt oder gefährden.</p> <p>Wir weisen jetzt schon darauf hin, dass alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. Im Rahmen der Erschließung wird mit allen Versorgungsträgern eine Koordinierung erfolgen, sodass der Anregung im Rahmen der Erschließungsarbeiten nachgekommen wird. Die Gasfernleitung L07419 liegt vollständig inkl. des Schutzstreifens innerhalb des Plangebiets im öffentlichen Straßenraum. Von der Darstellung der Leitung und den Schutzstreifen in der Planzeichnung wird daher abgesehen. In der Begründung zur Planzeichnung wird ein Hinweis auf die Gasfernleitung gegeben.</p>

(Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.) anzuzeigen sind, damit wir prüfen können, ob die jeweils angezeigte Maßnahme in der geplanten Form durchgeführt werden kann oder Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen an der jeweiligen Versorgungsanlage erforderlich werden.

Diese Unterlagen müssen uns entsprechend frühzeitig zur Verfügung gestellt werden, damit uns ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme verbleibt.

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.

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

Nachfolgende Sicherungsmaßnahmen sind im Voraus zu berücksichtigen:

1. Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über der Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm² nicht überschreiten, eingesetzt werden.
2. Bei Näherungen im Horizontalabstand unter 1,0 m und im Vertikalabstand unter 0,5 m zu unseren Anlagen dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.
3. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen
Bei offener Bauweise sind die lichten Abstände unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Sie sollen 0,40 m bei Kreuzungen und in kurzen Abständen 2,0 m bei Parallelführungen nicht unterschreiten.
Sollte nicht in offener Bauweise verlegt werden, ist das Verfahren mit uns im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die begleitende Einmessung festzulegen. Dieses hat rechtzeitig einige Werkzeuge vor Baubeginn zu erfolgen.

4. Bei Rammarbeiten in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit $V < 30$ mm/sec überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen. Verbleibende Spundwände können in einem lichten Abstand von 2,0 m, Spundwände, die wieder gezogen werden, in einem lichten Abstand von 1,0 m zur Gasfernleitung gesetzt werden
5. Bei Durchpressungsmaßnahmen sind die entsprechenden Leitungsabschnitte vorsorglich freizulegen, um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache mit unserem Projektleiter an Ort und Stelle festzulegen.
6. Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, einschließlich Begleitkabel, sind durch eine Holzummantelung o.ä. so zu sichern, dass die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird
7. Kanalschächte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen.
8. Die Baugrube im Kreuzungsbereich ist sorgfältig anzulegen, wobei die freigelegte Leitungslänge das Maß von max. 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Bei der Verfüllung des Rohrgrabens muss die Leitung in einer Schichtdicke von mindestens 0,2 m allseitig in Sand eingebettet werden.
9. Bodenabtrag bzw. -auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m erlaubt.
10. Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.
11. Der Zustand der Rohrisolierung ist frühzeitig vor Baubeginn durch eine Intensivmessung auf eventuelle Schäden zu überprüfen, die ggf. vorher zu beseitigen sind.
12. Zusätzliche Auflagen
Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor.

<p>Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass</p> <ol style="list-style-type: none">1. unsere Gashochdruckleitungen im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich inklusiv des Schutzstreifens als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche der Thyssengas GmbH dargestellt wird,2. in der textlichen Begründung zum Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan auf unsere Gasfernleitungen hingewiesen wird,3. die Gasfernleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,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. <p>Bitte stellen Sie sicher, dass unsere Gasfernleitung durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt wird.</p> <p>Bauarbeiten im Schutzstreifenbereich unserer Ferngasleitung dürfen auf Grundlage dieser Planungsanfrage nicht erfolgen.</p> <p>Die Ihnen überlassenen Planunterlagen unseres Hauses dürfen nur zu Planungszwecken verwandt werden, eine Weitergabe an eine Baufirma darf nicht erfolgen.</p>	
<p>2. Gascade Gastransport GmbH</p> <p>Stellungnahme Offenlegung vom 23.12.2021 wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung Ihres 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>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>

<p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de eingeholt werden können.</p> <p>Nachdem das BIL-Portal mittlerweile sehr umfangreich auch von Behörden und Planungsbüros für die oben beschriebenen Aufgaben genutzt wird, würden wir es sehr begrüßen, wenn auch Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch machen würden und Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das BIL-Portal richten.</p> <p>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 11.06.2021 wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: https://portal.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>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>
<p>3. Stadt Werl – Abteilung Sicherheit und Ordnung</p>	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 29.12.2021 zur geplanten Änderung des Bebauungsplans ist anzumerken, dass vor Durchführung von Baumaßnahmen in den in den Anlagen rot gekennzeichneten Flächen,</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. Der Hinweis wurde bereits in der Offenlegung berücksichtigt.</p>

<p>Oberflächensondierungen aufgrund von Kampfmittelverdachtsflächen durchzuführen sind.</p> <p>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 28.05.2021 zur Änderung des Flächennutzungsplans möchte ich darauf hinweisen, dass nach vorliegenden Luftbildauswertungen vor einer Bebauung Oberflächensondierungen aufgrund von Verdachtsflächen auf Bombardierung erforderlich werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag Dem Hinweis wurde im Offenlegungsentwurf gefolgt. In die Begründung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
<p>4. Bezirksregierung Arnsberg - Dezernat 53</p>	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 04.01.2022 die Darstellungsänderungen im FNP sowie die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin geprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der Oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Wie bereits in meiner Stellungnahme vom 21.06.2021 angeführt, sind bei dem Vorhaben die Belange des Dezernat 53 als Obere Immissionsschutzbehörde nicht betroffen. Betriebe und Anlagen im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung, die auf den Planbereich einwirken könnten, sind im Umfeld des Planbereiches nicht vorhanden.</p> <p>Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 21.06.2021 die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin geprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der Oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind. Die Belange des Dezernat 53 als Obere Immissionsschutzbehörde sind nicht betroffen. Betriebe und Anlagen im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung, die auf den Planbereich einwirken könnten, sind im Umfeld des Planbereiches nicht vorhanden.</p> <p>Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Unterlagen zur 96. FNP-Änderung wurden im Internet nicht gefunden. Diese Stellungnahme kann aber auch für die zugehörige FNP-Änderung Angewandt werden.</p> <p>Ich bitte den Eingang kurz zu bestätigen.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>

<p>5. Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle Essen</p> <p>Stellungnahme Offenlegung vom 04.01.2022 Ihr Schreiben ist am 17.12.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Gegen die Erteilung einer Genehmigung zu dem o. g. Vorhaben habe ich keine Bedenken, sofern Bahnanlagen dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Im Übrigen ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung des Vorhabens weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.</p> <p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG / DB Energie GmbH als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p> <p>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 24.06.2021 Ihr Schreiben ist am 26.05.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Gegen die Erteilung einer Genehmigung zu dem o. g. Vorhaben habe ich keine Bedenken, sofern Bahnanlagen dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. Die Bahnanlagen werden nicht beeinträchtigt. Sie sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“.</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. Die Bahnanlagen werden nicht beeinträchtigt. Sie sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“.</p>
--	---

<p>Im Übrigen ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung des Vorhabens weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.</p> <p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG / DB Energie GmbH als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstückseigentümerin / -nachbarin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Erna-Scheffler-Str. 5 in Köln empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	
<p>6. Gelsenwasser AG</p> <p>Stellungnahme Offenlegung vom 11.01.2022 für die Benachrichtigung über o. g. Planungen danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht.</p> <p>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 15.06.2021 für die Benachrichtigung über o. g. Planungen danken wir. Anregungen dazu haben wir nicht.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>
<p>7. Landeseisenbahnverwaltung NRW</p> <p>Stellungnahme Offenlegung vom 11.01.2022 im Bereich des zu ändernden Bebauungsplans befinden sich keine nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturen.</p> <p>Somit bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>
<p>8. Evangelische Kirche</p> <p>Stellungnahme Offenlegung vom 13.01.2022 Stellungnahme zu B-Plan: Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Stellungnahme zu FNP: Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 10.06.2021 und 14.06.2021</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>

<p>Stellungnahme zu B-Plan: Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Stellungnahme zu FNP: Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>
<p>9. Stadt Hamm</p>	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 13.01.2022 ich nehme Bezug auf mein Schreiben vom 17.06.2021. Die darin enthaltene Aussage, dass die in einem neuen zentralen Versorgungsbereich vorgesehenen Lebensmittelläden aufgrund der Entfernung voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Versorgungssituation im Stadtgebiet der Stadt Hamm haben, bleibt bestehen.</p> <p>Durch die beabsichtigten Entwicklungen im Geltungsbereich der 96. Änderung des Flächennutzungsplans der Wallfahrtstadt Werl und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ der Wallfahrtsstadt werden die Belange der Stadt Hamm daher nicht berührt.</p> <p>Anregungen werden aus Sicht der Stadt Hamm weiterhin nicht vorgetragen.</p> <p>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 30.06.2021 die in einem neuen zentralen Versorgungsbereich vorgesehenen Lebensmittelläden haben aufgrund der Entfernung voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Versorgungssituation im Stadtgebiet der Stadt Hamm.</p> <p>Durch die beabsichtigten Entwicklungen im Geltungsbereich der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl und der 1. Änderung des Bebauungsplanes 102 „Bahnhofsumfeld“ werden die Belange der Stadt Hamm daher nicht berührt. Zu dem o.g. Bauleitplanverfahren werden von hier daher keine Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>
<p>10. Gemeinde Ense</p>	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 17.01.2022 durch die Gemeinde Ense werden keine Anregungen zu den o. g. Planungen der Wallfahrtstadt Werl im Umfeld des Bahnhofsgeländes vorgebracht.</p> <p>Gemeindliche Belange werden durch diese Planung nicht berührt.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>

11. Stadtwerke Hamm	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 17.01.2022 gegen die 96. Änderung des Flächennutzungsplans und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 -Bahnhofsumfeld- in Werl bestehen von Seiten der Stadtwerke Hamm GmbH und deren Tochtergesellschaft der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH keine Bedenken, da sich der o.g. Bereich außerhalb des Versorgungsgebietes der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH befindet.</p> <p>Es verlaufen keine Versorgungs- oder Transportleitungen sowie Anlagen der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH im Planungsbereich.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme A-21-046 vom 09.06.2021, welche weiterhin ihre volle Gültigkeit behält.</p> <p>Eine weitere Beteiligung zum o.g. Vorgang ist nicht erforderlich.</p> <p>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 09.06.2021 gegen die 96. Änderung des Flächennutzungsplans und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ in Werl bestehen von Seiten der Stadtwerke Hamm GmbH und deren Tochtergesellschaft, der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH, keine Bedenken, da sich der o.g. Bereich außerhalb des Versorgungsgebietes der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH befindet.</p> <p>Es verlaufen keine Versorgungs- oder Transportleitungen sowie Anlagen der Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH im Planungsbereich.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>
12. Kommunalbetrieb Werl	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 18.01.2022 Mit Schreiben vom 23.06.2021 hatte ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB zur Entwässerung des B-Plan-Entwurfes schon Stellung genommen. Diese Stellungnahme ist inhaltlich noch gültig.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. Im Rahmen der Erschließung wird mit allen Versorgungsträgern eine Koordinierung erfolgen, sodass der Anregung im Rahmen der Erschließungsarbeiten nachgekommen wird.</p>

<p>Zurzeit befindet sich die Entwässerungsplanung zum Ausbau der Mischwasserkanalisation in den Straßen „An der Bundesbahn“ und „Industriestraße“ in der Entwurfsphase. Um eine ganzheitliche Entwässerungsplanung für das B-Plangebiet auszuführen, bitte ich um Bereitstellung der detaillierten Straßenplanung.</p> <p>Der Kommunalbetrieb Werl beabsichtigt die Ausführung der Baumaßnahme im Sommer 2022. Die Entwässerungsplanung des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung des Betriebsausschusses.</p> <p>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 23.06.2021 das Plangebiet des o.g. Vorhabens mit einer Flächengröße von rd. 1,34 ha wird derzeit ungeordnet über die Mischwasserkanalisation in den Straßen „An der Kleinbahn“ und „An der Bundesbahn“ entwässert. Zur Erschließung des Nahversorgungszentrums ist vorgesehen, das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser über die Straße „Industriestraße“ geordnet abzuführen.</p> <p>Dafür ist der Ausbau von Mischwasserkanälen einschl. Regenrückhaltekanälen erforderlich.</p> <p>Die Kanalisation der Straße „Industriestraße“ liegt im kanalisierten Einzugsbereich Werl-Ost der Kläranlage Werl-Westönnen. Es ist vorgesehen, den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 über eine Länge von rd. 220 m zu erweitern. Aufgrund der hydraulischen Verhältnisse und im Hinblick auf Starkregenereignisse ist der Ausbau eines Regenrückhaltekanals erforderlich. Der Kommunalbetrieb Werl beabsichtigt die Ausführung der Baumaßnahme im Jahr 2022 mit Abschluss im September. Die Entwässerungsplanung des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung des Betriebsausschusses.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. Im Rahmen der Erschließung wird mit allen Versorgungsträgern eine Koordinierung erfolgen, sodass der Anregung im Rahmen der Erschließungsarbeiten nachgekommen wird.</p>
<p>13. LWL-Archäologie für Westfalen</p>	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 21.01.2022 für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p>

<p>Wir verweisen auf den in</p> <p>Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	
<p>14. IHK Arnsberg – Hellweg Sauerland</p>	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 25.01.2022 durch die oben genannten Planungen sollen in der Werler Kernstadt die Voraussetzungen für die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Rewe-Marktes (bisher Langenwiedeweg 7) sowie eines Discounters des Anbieters Aldi Nord (bisher Belgische Straße 2) in ein dann nördlich des Werler Bahnhofs neu entstehendes Nahversorgungszentrum geschaffen werden. Es ist eine Gesamtverkaufsfläche (VK) von 3.200 m² vorgesehen, wobei der Rewe Markt von aktuell 1.200 m² VK (inkl. Konzessionäre) auf 1.900 m² VK (+ 700 m², inkl. Bäcker) sowie der Aldi-Markt von aktuell 799 m² VK auf 1.300 m² VK (+ 501 m² VKF) erweitern sollen. Der maximale Randsortimentsanteil soll bei 10 % liegen.</p> <p>Seitens der Stadt Werl wurde eine aktuelle „Auswirkungsanalyse für die geplante Entwicklung des Nahversorgungszentrums Nord in Werl“ des Büros Stadt und Handel vorgelegt. Die aktuelle Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (NuG) liegt laut Gutachten in Werl (rd. 0,33 m²/VK NuG/EW) unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m²/VK NuG/EW). Korrespondierend dazu beträgt die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für Werl, ohne das Planvorhaben, 88 Prozent, woraus sich laut Gutachter gewisse Rückbindungspotenziale ergeben. So könnte nach Vorhabenrealisierung eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 0,41 m² VK NuG/EW (dem Bundesdurchschnitt entsprechend) sowie eine Erhöhung der Zentralität in diesem Bereich von 91 % erzielt werden. Bereits jetzt nehmen die beide Betriebe Rewe und Aldi Nord eine wesentliche Versorgungsfunktion für den Werler Norden (inkl. der angrenzenden Ortsteile) ein. Beide weisen eine nicht mehr vollkommen marktgängige Verkaufsflächendimensionierung auf (unterdurchschnittliche VK im Vergleich zum Bundesdurchschnitt).</p> <p>Der Vorhabenstandort mit den geplanten Erweiterungen trägt daher, so der Gutachter, zur Etablierung und langfristigen Sicherung einer wohnortnahen Versorgung in der nördlichen Kernstadt Werls bei und bildet zusammen mit dem Standortbereich Wulf-Hefe eine innerstädtische „Knochenstruktur“ (mit dem ZVB der Werler Innenstadt als zentraler Verbindungslage).</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>

Bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Werl aus dem Jahr 2005 wird der Planstandort zudem als geeigneter Standort zur Ergänzung der Nahversorgung gesehen. In der aktuell laufenden Konzeptfortschreibung ist eine Ausweisung als Zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) vorgesehen. Der Gutachter gelangt insgesamt zu der Feststellung, dass – unter Anwendung des Ausnahmetatsbestandes im Landesentwicklungsplan zu Ziel 6.5-2 bzw. nach Neufassung des Einzelhandelskonzeptes – eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gegeben sei. So seien insbesondere keine relevanten negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Bau NVO auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder integrierte Nahversorgungslagen im Untersuchungsraum zu erwarten.

Bei Auswertung des Gutachtens viel uns auf, dass die durch den Gutachter angesetzten relevanten Verkaufsflächen im Bestand unter den sich aus den uns vorliegenden Unterlagen (z.B. Planungsunterlagen) ergebenden Zahlen liegen. Vor diesem Hintergrund erfolgte – in Abstimmung mit dem Handelsverband Nordrhein-Westfalen, Südwestfalen – bereits im Rahmen der Landesplanerischen Anfrage eine Nachfrage zu den konkreten Flächenansätzen. Bei einigen relevanten Betrieben (u.a. Kaufland, Trinkgut, Getränkeoase) liegen insofern geringere Ansätze als uns bekannt vor. Entsprechend ist bei einer Vorhabenrealisierung und Nachnutzung der Rewe-Altimmobilie (wie wohl planungsrechtlich möglich und vom Gutachter in seinen Berechnungen angenommen) nach unserer Einschätzung dann von einer über der bundesdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmitteln auszugehen mit ggf. entsprechend größeren Umsatzumverteilungseffekten.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme. Nach Rücksprache mit dem Einzelhandelsgutachter, entspricht die vom Handelsverband NRW Südwestfalen gewünschte einzelbetriebliche Ausweisung von Verkaufsflächen und Umsatzumverteilung nicht dem üblichen gutachterlichen Standard, da sie zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens pauschal keinen Erkenntnismehrwert im Sinne der hier relevanten Fragestellung liefern (so kann beispielsweise ein rechnerisch hoher prozentualer Wert bei entsprechender Berücksichtigung der städtebaulichen und einzelbetrieblichen Situation keine negativen Auswirkungen haben, oder aber ein Betrieb schon bei rechnerisch geringer prozentualer Auswirkung geschädigt werden).

Insbesondere aber zielt sowohl die Gesetzesgrundlage (BauNVO/BauGB oder auch LEP NRW) als auch die einschlägige Rechtsprechung einzig auf städtebauliche Auswirkungen, insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche ab. Einzelbetriebliche Darstellungen wären hingegen rein absatzwirtschaftlich-wettbewerbliche Darstellungen und entsprechend nicht aussagekräftig im Hinblick auf die relevante Gesamtbewertung der städtebaulichen Situation. Aus diesen Gründen und im Sinne des Datenschutzes sieht der Einzelhandelsgutachter grundsätzlich und so auch in diesem Fall davon ab, einzelbetriebliche Ausweisungen in seinen Gutachten vorzunehmen.

In der Bewertung wurden die einzelbetrieblichen Auswirkungen entsprechend berücksichtigt, sodass diese im Zuge der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (in Kapitel 6.3 des Einzelhandelsgutachten) im Hinblick auf die strukturprägenden Anbieter in den einzelnen Lagen dargestellt und hinsichtlich ihrer Betroffenheit bewertet wurden.

Bezüglich der differenten VKF-Grundlagen einiger Bestandsbetriebe in Werl (insb. Kaufland sowie zwei Getränkemärkte) ist im Hinblick auf die durch das Büro Stadt und Handel erstellte Auswirkungsanalyse zum Vorhaben NVZ Nord Folgendes festzustellen:

Nach bereits erfolgter Abstimmung zwischen der Stadt Werl sowie den Beteiligten zur Erstellung des aktuellen Einzelhandelskonzeptes von dem Büro Stadt und Handel, soll keine diesbezügliche Änderung der benannten VKF im Zuge des zu erstellenden EHK erfolgen. Aus fachlicher Sicht ist dabei in der Auswirkungsanalyse in erster Linie die Konsistenz zu den Angaben und Grundlagen des EHK zu wahren, sodass der Einzelhandelsgutachter hier ebenfalls von einer Anpassung der zugrunde gelegten VKF dieser Betriebe absehen würde.

Dies gilt insbesondere, da durch dieses Vorgehen weiterhin der höchststrichterlich geforderte Worst Case-Ansatz gewahrt bleibt:

Für die Bewertung des in Rede stehende Vorhabens ist weniger die tatsächliche VKF, als der zu erwartende Umsatz der Wettbewerber wie auch der Bestandteile des Planvorhabens von Relevanz. Eine höhere VKF des Kaufland-Marktes würde dabei ggf. höhere Umsätzen dieses Betriebes bedingen als im Gutachten zugrunde gelegt, was sich wiederum umsatzverringend auf die weiteren Bestandsbetriebe in Werl auswirken würde.

Dies beträfe auch die beiden Bestandsmärkte des Planvorhabens (ALDI und REWE), da sich diese entsprechend in ihr Wettbewerbsumfeld vor Ort einfügen und ebenfalls von einem sodann stärkeren Wettbewerbsdruck durch den Kaufland-Markt betroffen wären. Es wäre somit von geringeren Bestands- und damit eng verbunden auch geringeren Planumsätzen des Vorhabens auszugehen. Das Umsatzdelta zwischen Bestand und Planung und somit der umsatzumverteilungsrelevante Anteil des Planvorhabens würden sich dabei absehbar nicht bzw. nur unwesentlich verändern. Der Vorhabenumsatz träfe dabei auf einen insgesamt erhöhten

<p>Insgesamt bleibt aus unserer Sicht allerdings festzuhalten, dass das Planvorhaben der Attraktivierung und marktgerechten und somit zukunftsfähigen Aufstellung des Nahversorgungsangebotes in der nördlichen Kernstadt (und für die umliegenden Orte) dient und entsprechend zu begrüßen ist.</p> <p>Sollte das Plangebiet zukünftig als Zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen werden und idealer Weise eine Neubelegung des Rewe-Altstandortes mit Nahversorgungssortimenten vermieden werden können, haben wir gegen die Planung keine Bedenken.</p>	<p>Bestandsumsatz der Wettbewerber, sodass sich die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen in Summe prozentual eher verringern würden.</p> <p>Eine durch die IHK benannte, sodann überdurchschnittliche Ausstattung wäre im Zuge des damit ggf. verbundenen Wettbewerbsdrucks entsprechend einzuordnen. Aus fachlicher Sicht des Einzelhandelsgutachters wird in diesem Kontext insbesondere die Annahme verstärkt, dass die Nachnutzung der Bestandsimmobilie nicht wirtschaftlich durch einen weiteren Lebensmittelmarkt betrieben werden kann.</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. siehe obenstehender Abwägungsvorschlag.</p>
<p>15. Telefonica Richtfunk</p>	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 27.01.2022 Zum Bebauungsplan: die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind. Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p> <p>Zum Flächennutzungsplan: die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>

<p>Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p>	
<p>16. Pledoc GmbH</p>	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 10.01.2022</p> <p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei 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 (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>
<p>17. Kreispolizeibehörde Soest – Direktion Verkehr (08.02.2022)</p>	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 08.02.2022</p> <p>zu Ihren Anfragen in Bezug auf (...) 2.96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ der Wallfahrtsstadt</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>

<p>(...)</p> <p>Zu 1 – 3: Seitens der Polizei bestehen keine Bedenken.</p> <p>(...)</p>	
<p>18. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</p>	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 08.02.2022</p> <p>Zum Bebauungsplan Stellungnahme 1: wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.12.2021.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH• Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH• Zeichenerklärung Vodafone GmbH• Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH <p>Zum Bebauungsplan Stellungnahme 2: wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.12.2021.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-W.Dortmund@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Wir teilen Ihnen ebenfalls mit, dass sich Ihr angefragtes Gebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Zum Flächennutzungsplan:

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.12.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres

Beschlussvorschlag
Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag
Kenntnisnahme.

<p>Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH• Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH• Zeichenerklärung Vodafone GmbH• Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	
<p>19. Westnetz GmbH</p>	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 18.01.2022</p> <p>im Gebiet der Stadt Werl betreibt die Westnetz als Eigentümerin:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gas-Hochdruckanlagen und die zugehörigen Fernmelde-/Steuerleitungen• Strom-Hochspannungsanlagen• Strom-Verteilnetzanlagen:• Mittelspannungsanlagen• Fernmeldeanlagen / Glasfasernetze <p>Strom Verteilnetzanlagen betreibt auch ein weiterer Netzeigentümer.</p> <p>Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsanlagen verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der o.g. Verteilnetze im Auftrag der jeweiligen Netzeigentümer:</p> <p>Zum o.g. Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen unseres Unternehmens.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. Im Rahmen der Erschließung wird mit allen Versorgungsträgern eine Koordinierung erfolgen, sodass der Anregung im Rahmen der Erschließungsarbeiten nachgekommen wird.</p>

<p>Die genaue Lage entnehmen Sie bitte den beigefügten Lageplänen. Sollten die Anlagen für die Baumaßnahme hinderlich sein, werden wir diese an die neuen Verhältnisse anpassen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die beigefügten Bestandsunterlagen lediglich zu Planungszwecken genutzt werden dürfen. Zur Vermeidung von Unfällen sowie Beschädigungen unserer Versorgungsanlagen, bitten wir Sie, sich spätestens 10 Tage vor eventuellen Bauausführungen über unsere Online-Bauauskunft eine Planauskunft einzuholen.</p> <p>https://bauauskunft.westnetz.de</p> <p>Nach einer Registrierung bietet Ihnen die Online-Bauauskunft rund um die Uhr ohne Wartezeit und kostenlos ein Auskunftssystem für Planungs- und Baumaßnahmen. Bei einer anstehenden Maßnahme können Sie als registrierter Nutzer schnell erkennen, ob Leitungen betroffen sind - ganz einfach über eine Adresssuche.</p> <p>Wichtig: Unsere Leitungen werden erst sichtbar, wenn Sie die Unterlagen angefordert bzw. ausgedruckt haben. (Dieser Ausdruck enthält dann auch mehrere Seiten Hinweise.)</p> <p>ALTERNATIV besteht die Möglichkeit sich mit unserer Technischen Meldeannahme TMA (0800-93786389) in Verbindung zu setzen.</p> <p>Per Mail TMA-Arnsberg-Posteingang@Westnetz.de</p>	
<p>20. Gemeinde Wickede (Ruhr)</p>	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 07.02.2022 zu dem Entwurf des o.g. Flächennutzungsplans, bzw. Bebauungsplans werden seitens der Gemeinde Wickede (Ruhr) keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Belange der Gemeinde Wickede (Ruhr) werden hierdurch nicht berührt.</p> <p>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 14.06.2021</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>

<p>zu den Entwürfen der o. g. Bauleitpläne werden seitens der Gemeinde Wickede (Ruhr) keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Belange der Gemeinde Wickede (Ruhr) werden hierdurch nicht berührt.</p>	
<p>21. Kommunalbetrieb Werl – Gewässerschutzbeauftragte</p>	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 09.02.2022 nach Durchsicht der im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen, kann ich aus wasserwirtschaftlicher Sicht aufgrund fehlender Detailinformationen zur geplanten Abwasserbeseitigung keine Stellungnahme abgeben. Für die weiteren Planungsphasen möchte ich auf folgendes hinweisen: Gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist anfallendes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt über ein Trennsystem in ein Gewässer einzuleiten. Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht zugelassenen Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der Verpflichtung ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Für eine wirtschaftliche Ableitung des Niederschlagswassers über ein Trennsystem ist kein Gewässer in der Nähe vorhanden. Ob eine Versickerung an dieser Stelle möglich ist, müsste über ein gesondertes Gutachten untersucht werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Entwässerung des Bereiches demnach, wie geplant, ausschließlich im Mischsystem möglich. Ich möchte Sie um die Beteiligung in den weiteren Planungsphasen bitten.</p> <p>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 24.06.2021 nach Durchsicht der im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen, nehme ich wie folgt Stellung: Gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist anfallendes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt über ein Trennsystem in ein Gewässer einzuleiten. Für eine wirtschaftliche Ableitung des Niederschlagswassers über ein Trennsystem ist kein Gewässer in der Nähe vorhanden. Ob eine Versickerung an dieser Stelle möglich ist, müsste über ein gesondertes Gutachten untersucht werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Entwässerung des Bereiches demnach, wie geplant, ausschließlich im Mischsystem möglich.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. Da sich im Plangebiet noch Altlasten befinden und die Böden für die Versickerung ungeeignet sind, wird von einer Versickerung abgesehen. Der Kommunalbetreiber Werl - Stadtentwässerung teilt in seiner Stellungnahme vom 23.06.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass die Kanalisation der Straße „Industriestraße“ im kanalisierten Einzugsbereich Werl-Ost der Kläranlage Werl-Westönnen liegt. Es ist vorgesehen, den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 über eine Länge von rd. 220 m zu erweitern. Aufgrund der hydraulischen Verhältnisse und im Hinblick auf Starkregenereignisse ist der Ausbau eines Regenrückhaltekanals erforderlich. Der Kommunalbetrieb Werl beabsichtigt die Ausführung der Baumaßnahme im Jahr 2022 zu beginnen.</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. Da sich im Plangebiet noch Altlasten befinden und die Böden für die Versickerung ungeeignet sind, wird von einer Versickerung abgesehen. Der Kommunalbetreiber Werl teilt in seiner Stellungnahme vom 23.06.2021 mit, dass die Kanalisation der Straße „Industriestraße“ im kanalisierten Einzugsbereich Werl-Ost der Kläranlage Werl-Westönnen liegt. Es ist vorgesehen, den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 über eine Länge von rd. 220 m zu erweitern. Aufgrund der hydraulischen Verhältnisse und im Hinblick auf Starkregenereignisse ist der Ausbau eines Regenrückhaltekanals erforderlich.</p>

Der Erhalt des Baumbestandes ist gemäß Planverfasser nicht möglich, sollte aber im Einzelfall erwogen werden.

Das im Umweltbericht festgestellte Kompensationsdefizit, das die Planänderung auslöst, beträgt gem. aktueller Bilanz 6.762 Biotoppunkte nach 10-stufigem LANUV-Verfahren. Die Kompensation dieses Defizits erfolgt aus dem Ökokonto der Stadt Werl. Hierzu ist der UNB ein aktueller Kontoauszug und Umsetzungsstand mitzuteilen.

Das Gutachterbüro Mestermann kommt in der Artenschutzprüfung nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung bestimmter Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind demnach nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. durchzuführen. Mit einer umweltfachlichen Baubegleitung soll sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen – insbesondere von Gehölzbeständen – nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Maßnahmen sind in den Plan übernommen. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der geplanten Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt werden.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken, folgende Punkte sind zu beachten:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Errichtung des Nahversorgungszentrums inkl. der erforderlichen Stellplätze ist flächenintensiv, daher können die Gehölzbestände auf der Fläche nicht gesichert werden. Kompensationsmaßnahmen sind dem Planverfahren verbindlich zugeordnet. Grundsätzlich werden im Randbereich des Grundstücks neue Bäume gepflanzt. Im Rahmen der detaillierten Ausführungsplanung könnten hier ggfs. Bestandsbäume berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Unteren Naturschutzbehörde wird seitens der Stadt Werl ein aktueller Kontoauszug zur Verfügung gestellt und der Umsetzungsstand mitgeteilt.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme. Die Empfehlungen werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Die Empfehlung des Gutachters aus dem Bericht „Bodenuntersuchung im Bereich des geplanten BV Nahversorgungszentrums Werl-Nord in 59457 Werl, An der Bundesbahn“ vom 04.02.2021 sind umzusetzen.

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigte Böden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.

Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 05.07.2021

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 vorliegende Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken.

Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der geplanten Ansiedlung der Lebensmittelmärkte ist durch Vorlage einer geeigneten Aussage zu Geräuschemissionen bzw. einer Geräuschemissionsprognose nachzuweisen.

Die abschließende immissionsschutzrechtliche Bewertung behält sich die Untere Immissionsschutzbehörde für das jeweilige Genehmigungsverfahren vor.

Aus brandschutztechnischer Sicht besteht mit der Planung Einverständnis, wenn die Löschwasserversorgung wie folgt gesichert wird:

Aufgrund der geplanten Gebäudegrößen ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 l/min über 2 Stunden in max. 300 m Umkreis (Laufänge) vorzugsweise im Bereich der Industriestraße vorzusehen (Grundschutz).

Beschlussvorschlag
Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag
Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag
Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag
Dem Hinweis wurde gefolgt und im Rahmen der Offenlegung ein Schallgutachten vorgelegt.

Beschlussvorschlag
Kenntnisnahme. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Die Stadtwerke Werl GmbH teilten am 21.07.2021 der Stadt Werl mit, durch die vorhandenen Trinkwasser-Rohrleitungen im Umkreis von 300 m im Bereich des oben genannten Grundstücks eine angemessene Grundschutzversorgung im öffentlichen Bereich sichergestellt ist. Dies bedeutet, dass mit einer Entnahmeleistung von $96 \text{ m}^3/\text{h} = 1.600 \text{ l/min}$ am

Die nächstgelegene Löschwasserquelle darf nicht weiter als 160 m Lauflänge von den geplanten Gebäuden entfernt liegen.

Die Untere Naturschutzbehörde gibt zur Planung folgende Hinweise:

Mit der Planänderung wird die Neuordnung des Bahnhofsumfeldes Werl verfolgt. Das Areal ist geprägt durch Vegetation verschiedener Sukzessionsstadien.

Ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag werden im weiteren Verfahren erstellt und vorgelegt. Eine Stellungnahme diesbezüglich wird daher bis zum Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB zurückgestellt.

Der erhaltenswerte Gehölzbestand ist zu sichern und zu schützen.

Die Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Minimierung der Anlock- und Fallenwirkung der vom Vorhaben ausgehenden Lichtemissionen gewährleistet wird.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Kartierung vorzunehmen, ggf. eine ökologische Baubegleitung festzusetzen und eine Bauzeitenregelung außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) festzusetzen.

Unterflurhydranten im südlichen Bereich des Hochregallagers (Industriestraße bzw. An der Kleinbahn) und somit im Umkreis des Grundstücks „An der Kleinbahn/An der Bundesbahn“ für eine Zeit von mindestens 2 Stunden zu rechnen ist.

Beschlussvorschlag

Dem Hinweis wurde gefolgt und im Rahmen der Offenlegung ein Umweltbericht und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgelegt.

Beschlussvorschlag

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die Errichtung des Nahversorgungszentrums inkl. der erforderlichen Stellplätze ist flächenintensiv, daher können die Gehölzbestände auf der Fläche nicht gesichert werden. Im Rahmen der Offenlegung wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgelegt. Es wurde ein Defizit von 6.762 Biotopwertpunkten festgestellt. Das Defizit wird über eine Ausgleichszahlung im Baugenehmigungsverfahren kompensiert. Der Ausgleich wird über den Ausgleichsflächenpool „Stadtwald“ nachgewiesen.

Beschlussvorschlag

Dem Hinweis wurde gefolgt. Im Rahmen des Offenlegungsentwurfs wurde diesbezüglich ein Hinweis aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme. Ein Umweltbericht und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen der Offenlegung vorgelegt. Hierin enthalten sind auch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

<p>Abrissarbeiten sowie Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dann nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. durchzuführen.</p> <p>Um eine befriedigende landschaftliche Einbindung des Parkplatzes sicherzustellen, sind folgende Regelungen vorzusehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stellplätze sind – soweit wassertechnisch möglich – mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zufahrten sind von dieser Regelung ausgenommen. • Auf dem Parkplatz sind Parkbuchten mit Bäumen zu überstellen. Für jeweils vier Stellplätze ist dabei ein Hochstamm, 2x v., ca. 190 cm, 12 cm Stammumfang der Arten Spitzahorn, Hainbuche, Esche oder Stieleiche anzustreben. Die Bäume können zwischen den Stellplatzreihen in einen mind. 2,5 m breiten Grünstreifen gesetzt werden. Ziel der Maßnahme ist sowohl eine Verschattung der abgestellten Fahrzeuge, als auch eine städtebauliche befriedigende Einbindung der Stellplatzanlage. <p>Ungegliederte, geschlossene Wandflächen wie z.B. Schallschutzwände oder die Seitenwände der Gebäude sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Hierfür eignen sich Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein und Schlingknöterich.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Beschlussvorschlag Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Da sich im Plangebiet Altlasten befinden, wurde von einer Versickerung und von der Benutzung von wasserdurchlässigem Belag abgesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag Dem Hinweis wurde gefolgt. Im Offenlegungsentwurf wurde festgesetzt, dass je 4 Stellplätze 1 Baum im Plangebiet anzupflanzen ist. Aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße im Hinblick auf die geplante Nutzung müssen die Bäume nicht auf dem Stellplatz stehen, sondern dürfen auch in den Randbereichen des Plangebiets gepflanzt werden.</p> <p>Beschlussvorschlag Dem Hinweis wurde wie folgt gefolgt. Da die Märkte einer Firma in der Regel Wert auf ein einheitliches Erscheinungsbild legen, wurde eine Begrünung lediglich auf deren Rückseite zur Straße „An der Kleinbahn“ hin verbindlich festgelegt. Des Weiteren befinden sich nördlich des Plangebiets gemischt genutzte Gebäude, zu denen eine ansprechende Gestaltung der Rückseite der Märkte erfolgen soll. Fassadenbegrünung wird aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Platzes nur für das SO1 festgesetzt. Im SO2 erfolgt eine Eingrünung der Gebäude durch einen mindestens 0,50 m breiten Grünstreifen mit standortgerechten heimischen Gehölzen und Bodendeckern. Die Gestaltung mit der Eingrünung der Gebäuderückseiten wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p>
<p>23. Lippeverband</p>	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 09.02.2022</p>	<p>Beschlussvorschlag</p>

gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Bedenken und keine Hinweise. Wir bitten jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen:
In den einzelnen Planungsphasen zur Mischwasserkanalisation und Regenrückhaltekanälen ist der Lippeverband zu beteiligen. Die Zuflussmengen zu den Kläranlagen sind abzustimmen. Aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf geht hervor, dass die Ableitung des Niederschlagswassers über den örtlichen Mischwasserkanal erfolgen soll.

Gerade im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels sollten jedoch alle Maßnahmen geprüft werden, mit denen das Niederschlagswasser vor Ort bewirtschaftet werden kann. Dazu bieten sich neben der (unterirdischen) Versickerung (Rigole) auch Möglichkeiten wie Dachbegrünung oder die durchlässige Befestigung von Flächen an. Zudem ist auch eine Nutzung des Regenwassers z. B. zur Spülung der Toiletten oder auch zur Bewässerung von Fassadenbegrünung denkbar. Auch im Hinblick auf die zu erwartenden Folgen des Klimawandels hinsichtlich der Zunahme von Starkregenereignissen und der Belastung durch Hitze sollte der Umgang mit dem Regenwasser im Planungsgebiet unbedingt berücksichtigt werden.

Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 01.07.2021

gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Bedenken. Die folgenden Hinweise sind zu beachten:
Aufgrund fehlender Angaben ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Stellungnahme möglich. Wir bitten um Beteiligung in den weiteren Planungsphasen.
In der weiteren Planung ist zu berücksichtigen, dass bei Baumaßnahmen die Aspekte der Klimaresilienz und ortsnahen Regenwasserbewirtschaftung, welche unter der Zukunftsinitiative „Wasser in der Stadt von morgen“ subsumiert werden, zu bedenken und zu berücksichtigen sind.
Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der

Kenntnisnahme. Im Rahmen der Entwässerungsplanung und Ausführungsplanung wird der Lippeverband beteiligt.
Der Kommunalbetreiber Werl - Stadtentwässerung teilt in seiner Stellungnahme vom 23.06.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass die Kanalisation der Straße „Industriestraße“ im kanalisiertem Einzugsbereich Werl-Ost der Kläranlage Werl-Westönnen liegt. Es ist vorgesehen, den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 über eine Länge von rd. 220 m zu erweitern. Aufgrund der hydraulischen Verhältnisse und im Hinblick auf Starkregenereignisse ist der Ausbau eines Regenrückhaltekanals erforderlich.

Der Kommunalbetrieb Werl beabsichtigt die Ausführung der Baumaßnahme im Jahr 2022 zu beginnen.

Beschlussvorschlag

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Da sich im Plangebiet Altlasten befinden, wird von einer Versickerung und von der Benutzung von wasserdurchlässigem Belag abgesehen. Der grundsätzliche Umgang mit dem Regenwasser erfolgt im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme. Die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ waren bereits zur frühzeitigen Beteiligung in der Begründung im Kapitel Klima beschrieben worden. Des Weiteren wurde im Offenlegungsentwurf bestimmt, dass je 4 Stellplätze 1 standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen ist. Es handelt sich um eine mathematische Berechnung der Anzahl der erforderlichen Bäume. Die Pflanzung kann in den Randbereichen der privaten Grundstücke erfolgen. Für den Fall, dass eine Baumanpflanzung aus Gründen der Verlegung

<p>Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“. Dieser Grundsatz ist nach § 1 Absatz 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Wir bitten daher, im geplanten Bauvorhaben alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die Niederschlagsabflüsse aus dem Plangebiet durch Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung oder Nutzung zu verringern und zu verzögern und so auch den Erfordernissen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.</p>	<p>und Sicherung von Leitungen/Leitungstrassen nicht möglich sein sollte, kann die Anpflanzung eines Laubbaums durch die Anpflanzung einer standortgerechten heimischen Hecke ersetzt werden. Je Laubbaum sind dann alternativ 15 qm Hecke zu pflanzen. Eine Eingrünung der Gebäudefront zur Straße „An der Kleinbahn“ wurde ebenfalls als textliche Festsetzung aufgenommen.</p>
<p>24. Stadtwerke Werl GmbH</p> <p>Stellungnahme Offenlegung vom 09.02.2022 Ihr Schreiben vom 15.12.2021 haben wir erhalten und die Belange der Stadtwerke Werl GmbH untersucht. Folgende Punkte teilen wir Ihnen hiermit mit:</p> <p>Strom, Gas, Wasser Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplante Ausführung. Bei Baumaßnahmen ist die Lage aller in Betrieb befindlichen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Sofern eine Erschließung neuer Gebäude über Privatgrundstücke erfolgen soll, sind entsprechende Rechte zur Verlegung und zum Betrieb erforderlich.</p> <p>Wir weisen in diesem Zusammenhang besonders darauf hin, dass für die zukünftige und sichere Stromversorgung des Plangebietes inklusive notwendiger Infrastruktur für E-Mobilität und Erneuerbare Energien eine neue Ortsnetzstation mit entsprechender Zuwegung für Kabel und Bedienung aufgestellt werden muss (Lastenfreie Fläche ca. 5 m x 6 m). Diese soll sich an einem zentralen Punkt zwischen den geplanten Verbrauchermärkten und der Erschließungsstraße befinden, eine genaue Festlegung ist erst nach der Dimensionierung aus den genauen Leistungsangaben der jeweiligen Abnahmestellen möglich. Da eine Niederspannungsversorgung aus den umliegenden Stationen zu lange Kabelstrecken ergeben und zu einer Beeinträchtigung der Stromversorgung führen würde, ist eine Einbindung in das umgebene Ortsnetz (An der Kleinbahn/ Industriestraße) erforderlich. Dieses erfordert u.a. eine Leitungsführung zwischen den Verbrauchermärkten hindurch, bei Privatgrundstücken mit entsprechenden Rechten zur Verlegung und zum Betrieb.</p> <p>Weiterhin muss für die Stromversorgung eine umfangreiche Neuverlegung von Mittelspannungskabeln erfolgen. Dazu ist eine Kabeltrasse von ca. 2,5 m Breite im Gehweg und ggf. im Straßenbereich der neuen Erschließungsstraße freizuhalten,</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. Im Rahmen der Erschließung wird mit allen Versorgungsträgern eine Koordinierung erfolgen, sodass der Anregung im Rahmen der Erschließungsarbeiten nachgekommen wird. Falls erforderlich sind Leitungsrechte grundbuchlich zu sichern. Eine Festlegung von Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, erfolgt an dieser Stelle nicht, da die Leitungsverläufe derzeit noch nicht abschließend feststehen.</p>

tiefwurzelnde Bäume oder Gehölze sind nur mit entsprechendem Abstand außerhalb dieser Trasse möglich. Ebenso ist im nordöstlichen Bereich die Umlegung einer Wasserleitung zu ermöglichen. Nur durch alle diese Baumaßnahmen kann auf den geplanten Grundstücken völlige Baufreiheit geschaffen werden (siehe anliegende Pläne für Strom und Wasser).

Die Einbindung der umverlegten Stromversorgung in das Bestandnetz erfordert auch umfangreiche Anpassungsarbeiten im Bereich Langenwiesenweg, hier ist eine frühzeitige Berücksichtigung im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Kreuzungsbereiches zur Vermeidung von mehrfachen Arbeiten wichtig.

Ergänzend weisen wir auf die Planung und Errichtung einer geeigneten Straßenbeleuchtung hin.

Die Umlegungsarbeiten insbesondere in der Gehwegtrasse der neuen Erschließungsstraße müssen im Vorfeld (z.B. nach dem Kanalbau) erfolgen, da sonst eine Außerbetriebnahme der alten Kabel im Baubereich nicht möglich ist. Wir bitten daher um weitere frühzeitige Beteiligung bzw. weisen auf eine rechtzeitige Antragstellung für die Versorgung von Gebäuden hin.

Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 06.07.2021

Ihr Schreiben vom 21.05.2021 haben wir erhalten und die Belange der Stadtwerke Werl GmbH untersucht. Folgende Punkte teilen wir Ihnen hiermit mit:

Strom, Gas, Wasser

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplante Ausführung. Bei Baumaßnahmen ist die Lage aller in Betrieb befindlichen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Sofern eine Erschließung neuer Gebäude über Privatgrundstücke erfolgen soll, sind entsprechende Rechte zur Verlegung und zum Betrieb erforderlich.

Wir weisen in diesem Zusammenhang besonders darauf hin, dass für die zukünftige und sichere Stromversorgung des Plangebietes inklusive notwendiger Infrastruktur für E-Mobilität und Erneuerbare Energien eine neue Ortsnetzstation mit entsprechender Zuwegung für Kabel und Bedienung aufgestellt werden muss (Lastenfreie Fläche ca. 5m x 6m). Diese soll sich an einem zentralen Punkt zwischen den geplanten Verbrauchermärkten und der Erschließungsstraße befinden, eine genaue Festlegung ist

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme. Im Rahmen der Erschließung wird mit allen Versorgungsträgern eine Koordinierung erfolgen, sodass der Anregung im Rahmen der Erschließungsarbeiten nachgekommen wird. Falls erforderlich sind Leitungsrechte grundbuchlich zu sichern. Eine Festlegung von Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, erfolgt an dieser Stelle nicht, da die Leitungsverläufe derzeit noch nicht abschließend feststehen.

<p>erst nach der Dimensionierung aus den genauen Leistungsangaben der jeweiligen Abnahmestellen möglich. Da eine Niederspannungsversorgung aus den umliegenden Stationen zu lange Kabelstrecken ergeben und zu einer Beeinträchtigung der Stromversorgung führen würde, ist eine Einbindung in das umgebene Ortsnetz (An der Kleinbahn/ Industriestraße) erforderlich. Dieses erfordert u.a. eine Leitungsführung zwischen den Verbrauchermärkten hindurch, bei Privatgrundstücken mit entsprechenden Rechten zur Verlegung und zum Betrieb.</p> <p>Weiterhin muss für die Stromversorgung eine umfangreiche Neuverlegung von Mittelspannungskabeln erfolgen. Dazu ist eine Kabeltrasse von ca. 2,5 m Breite im Gehweg und ggf. im Straßenbereich der neuen Erschließungsstraße freizuhalten, tiefwurzelnde Bäume oder Gehölze sind nur mit entsprechendem Abstand außerhalb dieser Trasse möglich. Ebenso ist im nordöstlichen Bereich die Umlegung einer Wasserleitung zu ermöglichen. Nur durch alle diese Baumaßnahmen kann auf den geplanten Grundstücken völlige Baufreiheit geschaffen werden (siehe anliegende Pläne für Strom und Wasser).</p> <p>Die Einbindung der umverlegten Stromversorgung in das Bestandnetz erfordert auch umfangreiche Anpassungsarbeiten im Bereich Langenwiedenweg, hier ist eine frühzeitige Berücksichtigung im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Kreuzungsbereiches zur Vermeidung von mehrfachen Arbeiten wichtig.</p> <p>Ergänzend weisen wir auf die Planung und Errichtung einer geeigneten Straßenbeleuchtung hin.</p> <p>Die Umlegungsarbeiten insbesondere in der Gehwegtrasse der neuen Erschließungsstraße müssen im Vorfeld (z.B. nach dem Kanalbau) erfolgen, da sonst eine Außerbetriebnahme der alten Kabel im Baubereich nicht möglich ist. Wir bitten daher um weitere frühzeitige Beteiligung bzw. weisen auf eine rechtzeitige Antragstellung für die Versorgung von Gebäuden hin.</p>	
<p>25. Vodafone NRW GmbH</p>	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 10.02.2022</p> <p>zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 05.07.2021 Stellung genommen.</p> <p>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 05.07.2021</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>

<p>vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege.</p> <p>Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>
<p>26. Bezirksregierung Arnsberg – Dezernat 25</p> <p>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 07.06.2021 zu den o.g. Änderungen des FNP und des Bebauungsplans verweise ich auf meine Stellungnahme vom 04.10.2017 zum Bebauungsplan Nr. 124, Gewerbegebiet Olakenweg. Aus meiner Sicht sind diese Planungen in engem Zusammenhang zu sehen. Daher bitte ich, die nochmals beigefügte Stellungnahme auch für diesen Plan zu übernehmen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 04.10.2017:</u> zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen aus Verkehrstechnischer Sicht erhebliche Bedenken. Seit einigen Jahren gibt es seitens der Stadt Werl Bestrebungen, Lkw-Verkehre aus der Innenstadt fernzuhalten. Hier wurde besonderes Augenmerk auf die L 795 Soester</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. Bereits der bestehende Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ weist den Änderungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung eines Nahversorgungszentrums mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.200 qm aus. Die Gesamtverkaufsfläche wird also nicht erhöht. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ wurde ein Verkehrsgutachten mit Verkehrskonzept erstellt. Dieses kommt zu dem Schluss, dass neben der Umgestaltung der Straßenachse „An der Bundesbahn“ – Industriestraße“ eine Anpassung der Kreuzung „Langenwiedenweg/ Brandisstraße/ An der Bundesbahn“ zwingend erforderlich ist, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit zur Abwicklung des Verkehrs zu gewährleisten. Das erarbeitete Verkehrskonzept stellt eine ganzheitliche und leistungsfähige Lösung dar, in der alle Verkehrsarten berücksichtigt sind.</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. Das Verkehrsaufkommen für die An- und Ablieferung wird sich um etwa 10 % erhöhen, voraussichtlich ein zusätzlicher Lkw pro Tag und Richtung. Diese geringe Verkehrserzeugung wird auf der L 795 nicht spürbar sein.</p>

<p>Straße/ Hedwig-Dransfeld-Straße/ Schützenstraße/ Scheidinger Weg gelegt. Ebenso wurden Untersuchungen zur Lkw-Belastung der L 732 Neheimer Straße durchgeführt.</p> <p>Genau diese und weitere Straßen im Innenstadtbereich werden in der Begründung zum Bebauungsplan als gute verkehrliche Anbindungen an die A 44 und A 445 dargestellt. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens von 10% wird erwartet. Die An- und Auslieferung erfolgt mittels Lkw.</p> <p>Im Hinblick auf die Reduzierung des Verkehrs in der Innenstadt von Werl halte ich die Aufstellung des Bebauungsplans mit den geplanten Anbindungen insbesondere zu A 44 für mehr als kontraproduktiv.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>
<p>27.DB Kommunikationstechnik GmbH</p>	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 24.01.2022 im Auftrag der DB Netz AG und der Vodafone GmbH haben wir Ihre Anfrage auf Betreiber Auskunft vom 15.12.2021 bearbeitet. Es liegen nun folgende Ergebnisse vor:</p> <p>Der angefragte Bereich enthält folgende TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG:</p> <p>An der Strecke 2103 befindet sich ein Kabelführungssystem mit dem Streckenfernmeldekanal F3803 sowie 4 Bahnhofskabeln. Im Bereich der Punkte RS2.24 und RS2.25 muss beim Umbau der Industriestraße dieses Führungssystem berücksichtigt bzw. gesichert werden.</p> <p>Die Lage der Kabel kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden. Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen. Diese sind nicht im zentralen Archiv dokumentiert.</p> <p>Die DB Kommunikationstechnik GmbH stimmt den von Ihnen geplanten Bauarbeiten unter folgenden Bedingungen zu: Sofern die Baumaßnahme die TK-Kabel/ -Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich. Bitte teilen Sie uns schriftlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. den Termin zur Kabeleinweisung mit.</p> <p>DB Kommunikationstechnik GmbH Dokuzentrum TK-Auskünfte I.CVR 22</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. Im Rahmen der Erschließung wird mit allen Versorgungsträgern eine Koordinierung erfolgen, sodass der Anregung im Rahmen der Erschließungsarbeiten nachgekommen wird.</p>

Fax: 069/26091-3776

Mail: db.kt.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter liegen dem Schreiben bei.

Diese Zustimmung ist für einen Zeitraum von 3 Monaten gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Auskunft im Auftrag der Vodafone GmbH

Der angefragte Bahnbereich enthält keine Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone GmbH.

Bei Anfragen auf öffentlichen Grund stehen ab dem 1. April 2017 die Bestandspläne der Vodafone und der Vodafone Kabel Deutschland Telekommunikationsanlagen für das gesamte Bundesgebiet gemeinsam über das Webportal „externe Webauskunft“ zur Verfügung. Anfragen per Mail werden nicht mehr beantwortet!
Bitte nutzen Sie daher unseren kostenlosen Self-Service unter <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/>.

Auf dieser Seite können Sie sich in wenigen Schritten anmelden und die Daten zu Ihrem Planungsgebiet abrufen.

Für die elektronische Webauskunft beachten Sie bitte die FAQ's, die alle wichtigen Informationen enthält. Dieser Link befindet sich oben rechts auf der Startseite.

Die meisten Fragen, die sich während der Bedienung der elektronischen Webauskunft ergeben, sind dort erläutert.

Ist Ihr Problem auch dort nicht aufgelistet, wenden Sie sich bitte an kabel-planauskunft.de@vodafone.com.

Ihre Vorteile:

- schnelle Verfügbarkeit der Planauskunft
- freie Gebietsauswahl und Anpassung der Abfrage

• kostenfreier Service

Bei einer Anfrage über eine längere Strecke wäre es für die Fa. Vodafone GmbH auch ggf. interessant, eine Mitverlegung zu machen. Bitte senden Sie uns in diesem Falle dann noch Informationen an folgende E-Mail-Adresse:
TLTT.Transport-Planung@vodafone.com

Sollten Sie bei den Bauarbeiten auf in den Plänen nicht angegebene TK-Kabel oder TK-Anlagen stoßen, informieren Sie uns bitte unverzüglich.

Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 08.06.2021

im Auftrag der DB Netz AG und der Vodafone GmbH haben wir Ihre Anfrage auf Breiber Auskunft vom 27.05.2021 bearbeitet. Es liegen nun folgende Ergebnisse vor:

Auskunft im Auftrag der DB Netz AG

Der angefragte Bereich enthält folgende TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG:

Nach Recherche in IZ-Plan liegen im angefragten Bereich das Streckenfernmeldekabel F3803, die Bahnhofsfernmeldekabel Fb113 und Fb114, sowie ein Beilaufkabel und BÜ-Kabel. Außerdem wurden Kabel anderer Fachbereiche verlegt.

Die Lage der Kabel kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden. Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen. Diese sind nicht im zentralen Archiv dokumentiert.

Die DB Kommunikationstechnik GmbH stimmt den von Ihnen geplanten Bauarbeiten unter folgenden Bedingungen zu:

Sofern die Baumaßnahme die TK-Kabel/ -Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich. Bitte teilen Sie uns schriftlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. den Termin zur Kabeleinweisung mit.

DB Kommunikationstechnik GmbH
Dokuzentrum TK-Auskünfte (I.CVR 22)
Fax: 069/26091-3776
Mail: db.kt.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter liegen dem Schreiben bei.

Diese Zustimmung ist für einen Zeitraum von 3 Monaten gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Auskunft im Auftrag der Vodafone GmbH

Der angefragte Bahnbereich enthält keine Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone GmbH.

Bei Anfragen auf öffentlichen Grund stehen ab dem 1. April 2017 die Bestandspläne der Vodafone und der Vodafone Kabel Deutschland Telekommunikationsanlagen für das gesamte Bundesgebiet gemeinsam über das Webportal „externe Webauskunft“ zur Verfügung. Anfragen per Mail werden nicht mehr beantwortet!
Bitte nutzen Sie daher unseren kostenlosen Self-Service unter <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/>.

Auf dieser Seite können Sie sich in wenigen Schritten anmelden und die Daten zu Ihrem Planungsgebiet abrufen.

Für die elektronische Webauskunft beachten Sie bitte die FAQ's, die alle wichtigen Informationen enthält. Dieser Link befindet sich oben rechts auf der Startseite.

Die meisten Fragen, die sich während der Bedienung der elektronischen Webauskunft ergeben, sind dort erläutert.

Ist Ihr Problem auch dort nicht aufgelistet, wenden Sie sich bitte an kabel-planauskunft.de@vodafone.com.

Ihre Vorteile:

- schnelle Verfügbarkeit der Planauskunft
- freie Gebietsauswahl und Anpassung der Abfrage
- kostenfreier Service

Bei einer Anfrage über eine längere Strecke wäre es für die Fa. Vodafone GmbH auch ggf. interessant, eine Mitverlegung zu machen. Bitte senden Sie uns in diesem Falle dann noch Informationen an folgende E-Mail-Adresse:
TLTT.Transport-Planung@vodafone.com

Die Vodafone D2 GmbH stimmt den von Ihnen geplanten Bauarbeiten unter folgenden Bedingungen zu:

Sofern die Baumaßnahme die TK-Kabel/ -Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung erforderlich.

Bitte stimmen Sie einen Termin mit dem zuständigen Vodafone Ansprechpartner ab.

Vodafone GmbH
Trassenschutz
D2 Park 5, 40878 Ratingen
Telefon: 02102/98-6621 Fax: 02102/98-9451
Mail: TDRA-W.Ratingen@Vodafone.com

Diese Zustimmung ist für einen Zeitraum von 3 Monaten gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Vodafone GmbH und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Anlagen:
Kabelmerkblatt
Empfangsbestätigung Kabelmerkblatt
Planausschnitte des angefragten Grundstückes

Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

28. Amprion GmbH

Stellungnahme Offenlegung vom 12.01.2021

Beschlussvorschlag

<p>Seitens der Kreisstadt Unna wird daher angeregt, die Begründungen der Bauleitpläne mit Aussagen über die städtebauliche Wirkung der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters und des Lebensmitteldiscounters zu ergänzen.</p>	<p>und Rewe sichern die Nahversorgung in der nördlichen Kernstadt von Werl. Des Weiteren wurde ein Einzelhandelsgutachten für die Errichtung des Aldi und des Rewe-Marktes erstellt, welches zum Ergebnis hat, dass keine negativen Auswirkungen von dem Vorhaben ausgehen und die Ziele 6.5-1, 6.5-2 und 6.5-3 LEP NRW 2019 eingehalten werden.</p>
<p>31. Deutsche Bahn AG</p> <p>Stellungnahme Offenlegung vom 28.02.2022 die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:</p> <p>Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Im Zusammenhang mit der o.g. Bauleitplanung soll die Straße „An der Bundesbahn“ ausgebaut werden. Hierfür wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung parallel ein möglicher Flächenerwerb (Teilfläche von ca. 260 m² aus dem DB-Flurstück 636, Flur 6, Gemarkung Werl) für die Abböschung/Rückstützen der Straße angefragt. Die Prüfung ist zwischenzeitlich abgeschlossen und ergab, dass ein Erwerb des angefragten DB-Grundstücks nicht möglich ist. Der Ausbau der Straße „An der Bundesbahn“ ist daher komplett auf den städtischen Flächen umzusetzen.• Ansonsten bleibt es bei den Auflagen und Hinweisen aus unserer Stellungnahme vom 26.07.2021 zur frühzeitigen Beteiligung. <p>Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 26.07.2021</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:</p> <p>Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. Nach Rücksprache mit dem Verkehrsplaner Herr Rademacher ist der Ausbau der Straße „An der Bundesbahn“ auch weiterhin nur auf den städtischen Flächen umsetzbar.</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. siehe Abwägung der Stellungnahme vom 26.07.2021</p>

<ul style="list-style-type: none">• Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge, z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen oder den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge, nicht beeinträchtigt werden dürfen.• Der Bebauungsplan sieht die Errichtung bzw. Neugliederung der Straße „An der Bundesbahn“ vor. Hierdurch verändert sich auch die Kreuzungssituation im Bereich des Bahnübergangs Langenwiedenweg in Bahn-km 204,51. Um zu klären, ob und in welchem Umfang Sicherungsmaßnahmen am vorhandenen Bahnübergang angepasst werden müssen, ist eine Verkehrsschau durchzuführen. Wir empfehlen nach der DB Konzernrichtlinie 815.0040 Abschnitt 5 eine Verkehrsschau durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde oder den Straßenbaulastträger nach der allgemeinen Verwaltungsvorschrift (VwV) zur Straßenverkehrsordnung (StVO), bei der auch die Straßenverkehrsanlagen an Bahnanlagen zu prüfen sind, durchzuführen. Der Teilnehmerkreis der Verkehrsschau sollte sich wie folgt zusammensetzen: Planungsbüro, Polizei, EBA, die zuständige Straßenverkehrsbehörde sowie Vertreter der DB Netz AG, Fachbereich Fahrbahn. Ansprechpartner DB Netz AG: Janek Burg Bezirksleiter Fahrbahn (I.NA-W-N-HM-IF 03) Unionstraße 5, 59067 Hamm (Westf) Tel.: 02381/3701591 Mobil: 015237530362 E-Mail: janek.burg@deutschebahn.com• Im Rahmen des Straßenausbaus „An der Bundesbahn“ wurde parallel eine mögliche Flächennutzung von DB-Gelände für die Abböschung/Rückstützen der Straße angefragt. Betroffen ist eine Teilfläche von ca. 260 m² des DB-Flurstücks 636, Flur 6, Gemarkung Werl. Hier soll ein Verkauf der Fläche an den Vorhabenträger geprüft werden. Ob und unter welchen Bedingungen ein Verkauf möglich ist, steht jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Hierfür wird eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt.	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. Im Rahmen der Erschließung wird mit allen Beteiligten eine Koordinierung erfolgen, sodass der Anregung im Rahmen der Erschließungsarbeiten nachgekommen wird.</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none">• Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952• Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.• Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.• Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren und behalten uns weitere Auflagen und Bedingungen vor.</p> <p>Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p>
---	--

<p>32. Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH</p>	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 12.01.2022 gemäß der vorliegenden Planentwürfe zu den o.a. Vorhaben nehmen wir seitens der Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH wie folgt Stellung: Grundsätzlich begrüßen wir die Ansiedlung der Verbrauchermärkte in direkter Umgebung des Bahnhofs bzw. des Busbahnhofs. Um die ÖPNV-Anbindung noch attraktiver zu gestalten, sollte zudem mit in weitere Prüfungen einbezogen werden, inwieweit die bestehende Personenunterführung am Bahnhof in Richtung Norden verlängert werden kann.</p> <p>Hiermit einher ginge eine weitere Verkürzung der Wege für potenzielle Kunden, die am Bahnhof oder Busbahnhof aussteigen, mit entsprechend positiven Effekten für die Nutzung des Umweltverbunds.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. Im Rahmen der Erschließung wird mit allen Beteiligten eine Koordinierung erfolgen, sodass die Anregung im Rahmen der Erschließungsarbeiten überprüft wird.</p>

<p>b) Private/Bürger</p>	
<p>1. Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club Kreisgruppe Soest e.V.</p>	
<p>Stellungnahme Offenlegung vom 08.02.2022 hiermit legen wir gegen den o.a. Bebauungsplan Einspruch ein. Begründung: 1. Bei der Ausfahrt aus der Straße „An der Bundesbahn“ in den Langenwiedenweg ist ein sog. „Freier Rechtsabbieger“ geplant. Diese Art der Straßenführung steht seit längerem in der Kritik wegen Ihrer Unfallhäufigkeit. Bei der von Ihnen geplanten Straßenführung kommt erschwerend hinzu, dass in ganz kurzem Abstand zwei Fußgänger-Überwege geplant sind. Diese Situation erhöht das Unfallrisiko ganz erheblich. Wie Sie aus der AGFS-NRW -Querungsstellen- entnehmen können, werden diese freien Rechtsabbieger mittlerweile wieder von vielen Kommunen zurückgebaut oder es ist beabsichtigt, dies zu tun.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme. Der Kreuzungsbereich An der Bundesbahn / Langenwiedenweg/ Grafenstraße/ Brandisstraße liegt nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“. Die Hinweise werden daher zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung für den genannten Kreuzungsbereich entsprechend vorgetragen und ggfs. berücksichtigt. Grundsätzlich ist zu sagen, dass der freie Rechtsabbieger der Entzerrung der Verkehrsströme – auch für den Radverkehr dient. Ohne den freien Rechtsabbieger würden Rechtsabbieger und Linksabbieger aus der Straße „An der Bundesbahn“ gemeinsam auf</p>

2. Ein weiteres Sicherheitsrisiko stellt der Links-Abbiegerverkehr aus der Straße „An der Bundesbahn“ Richtung Stadtmitte dar. Hier ist der Verkehr gezwungen, den Verkehr mit Vorfahrtsrecht aus 4 Richtungen zu beachten. Einmal vom Langenwiedenweg kommend und Richtung Stadt fahrend, dann aus Richtung Stadt kommend in den Langenwiedenweg einfahrend und aus Richtung Stadt kommend in die Brandisstrasse einfahrend. Dazu kommt noch der Linksabbieger-Verkehr aus dem Langenwiedenweg in die Straße „An der Bundesbahn“. Es ist gerade den Radfahrenden erheblich erschwert, den Verkehr aus diesen Richtungen zu beachten und dann noch, erst einmal schwer pedelierend, über die Straße zu kommen. Die Ausführung der Kreuzung, wie geplant, birgt ein sehr hohes Unfallgefahrenpotenzial - besonders für nichtmotorisierte Fahrzeuge. Wie vereinbart sich dieses Verkehrskonzept mit der „Vision Zero“ aus dem Fahrrad- und Nahmobilitätsgesetz NRW?

den Knotenpunkt zulaufen. Da der linksabbiegende Verkehrsstrom gegenüber allen anderen Verkehrsströmen wartepflichtig ist, würde der rechtsabbiegende Verkehr hierdurch unnötig behindert. Es liegt auch im Interesse des aus der Straße „An der Bundesbahn“ Richtung Norden fahrenden Radfahrers, dass er dadurch weniger Konfliktpunkten bei dem Passieren des vielbefahrenen Knotenpunktes ausgesetzt ist.

Die Planung wird auch im weiteren Planungsverlauf mit den für die Verkehrssicherheit zuständigen Stellen der Stadt Werl abgestimmt.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme. Der Kreuzungsbereich An der Bundesbahn / Langenwiedenweg/ Grafenstraße/ Brandisstraße liegt nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“. Die Hinweise werden daher zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung für den genannten Kreuzungsbereich entsprechend vorgetragen und ggfs. berücksichtigt.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass der Linksabbiegeverkehr aus der Straße „An der Bundesbahn“ in der Tat allen anderen Verkehrsströmen gegenüber wartepflichtig. Dies ist zwingend erforderlich, da innerhalb des Räumbereiches des Bahnübergangs die aus Richtung Süden über den Bahnübergang fahrenden Fahrzeuge immer vorfahrtsberechtigt sein müssen, um Rückstau auf die Bahnanlage zu verhindern.

Der Linksabbiegeverkehr aus der Straße „An der Bundesbahn“ muss allerdings nur schauen, ob sich ein vorfahrtberechtigtes Fahrzeug aus Richtung Süden (Bahnübergang) und/ oder aus Richtung Nordwesten (nur Verkehrsstrom Langenwiedenweg Nord – Richtung Langenwiedenweg Süd) nähert. Dabei ist es unerheblich, ob der vorfahrtberechtigte Verkehr Linkabbieger oder Geradeausfahrer ist. Diese Situation entspricht der üblichen Situation an einer Einmündung.

In den nächsten zehn bis zwanzig Jahren soll die Bahnunterführung gebaut werden. Das darf nicht daran hindern, die mittelfristige Verkehrsführung sicher und nachhaltig zu gestalten.

Deshalb fragen wir:

1. Hat man in Erwägung gezogen, den Betstuhl (oder die Kapelle) auf der Kreuzung Langenwiedenweg/Brandisstraße abzubauen und an einer anderen Stelle wieder aufzubauen? Dann wäre Platz für einen Kreisverkehr, der bedeutend mehr Sicherheit bietet als die jetzige Planung. Wohlgermerkt, wir denken nicht an die Entfernung des Betstocks, sondern nur an eine Umsiedlung!
2. Kann um das Nahversorgungszentrum östlich eine 3,5 m breite Straße gebaut werden, die dann die Straßen „An der Bundesbahn“ und „An der Kleinbahn“ verbindet? Damit wäre eine Möglichkeit geschaffen, die Straße „An der Bundesbahn“ als einfahrende Einbahnstraße und die Straße „An der Kleinbahn“ als ausfahrende Richtung festzulegen. Der Verkehr aus der Schützenstraße könnte ohne Probleme mit eingebunden werden. Auch die Parkplätze könnten ungehindert angefahren werden, wenn eine Zufahrt von dort aus eingerichtet würde. Damit wäre die absolut risikoreiche Kreuzung weitgehendst entschärft.
3. Sollte die Möglichkeit gegeben sein, bietet sich ein separater Fuß- und Radweg „An der Bundesbahn“ an, denn dann wäre eine Fahrbahnbreite von 3,5m ausreichend und es wäre für die Maßnahme genügend Platz vorhanden. Das gleiche gilt für die Straße „An der Kleinbahn“.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme. Der Kreuzungsbereich An der Bundesbahn / Langenwiedenweg/ Grafenstraße/ Brandisstraße liegt nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“. Die Hinweise werden daher zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung für den genannten Kreuzungsbereich entsprechend vorgetragen und ggfs. berücksichtigt.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass ein Kreisverkehr an dieser Stelle ausgeschlossen ist, weil dies zwangsläufig zu einer Wartepflicht des aus Richtung Süden über den Bahnübergang fahrenden Verkehrs führt. Dies ist im Räumbereich der Bahn unzulässig, da die Gefahr von Rückstauabildungen auf die Gleisanlagen besteht.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme. Die Straße An der Kleinbahn wurde explizit nicht mit der Straße An der Bundesbahn verbunden, um eben Durchgangsverkehr in der Straße An der Kleinbahn zu unterbinden. Diese Straße soll ausschließlich dem Anwohnerverkehr dienen. Das Befahren mit Fahrrädern bis zum Nahversorgungszentrum wird gewährleistet.

Nach dem vorliegenden Verkehrskonzept wird die Straße An der Bundesbahn als Erschließungsstraße mit nahräumiger Verbindungsfunktion „Gewerbestraße/Sammelstraße“ (ES IV) ausgeführt. Hier wird das Trennungsprinzip angewendet, die Fahrbahn wird in einer Breite von 6m geplant, sodass sich 2 Lkws begegnen und nebeneinander herfahren können. Ein Gehweg wird in einer Breite von 2,0m errichtet. Der Radverkehr wird auf der Fahrbahn geführt. Eine Fahrbahnbreite von der vorgeschlagenen Größenordnung von 3,5m ist vor dem Hintergrund der Funktion der Straße nicht zielführend.

Die Straße An der Kleinbahn wird kategorisiert als Erschließungsstraße mit kleinräumiger Verbindungsfunktion (ES V).

	<p>Hier verkehren weniger als 150 Pkw-Einheiten pro Tag, so dass hier sowohl das Misch- wie auch Trennungsprinzip angewendet werden kann. Auch hier sollen sich Pkw und Lkw begegnen können, sodass auch hier eine Fahrbahnbreite von nur 3,50m zu schmal wäre.</p> <p>Auch der Verkehrsgutachter führt nach Nachfrage aus, dass die Nutzung der Straße „An der Kleinbahn“ für die Erschließung des Nahversorgungszentrums für den Pkw-Verkehr aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung nicht anzustreben ist. Ziel ist es, Kfz-Verkehr und Bahnverkehr möglichst auf einer Achse zu bündeln und die Straße „An der Kleinbahn“ nicht durch den Kfz-Verkehr des Nahversorgungszentrums und zusätzlich zu erwartende Durchgangsverkehre zu belasten.</p> <p>Die Straße An der Kleinbahn kann stattdessen in der jetzigen Form als Mischverkehrsfläche mit sehr geringem Kfz-Verkehrsaufkommen aufgrund der Sackgassenlage der Anbindung des Nahversorgungszentrums an den Langenwiedenweg Nord für den Rad- und Fußgängerverkehr dienen. Dadurch ergibt sich für erhebliche Teile des zu erwartenden nicht motorisierten Quell- und Zielverkehrs des Nahversorgungszentrums eine attraktive Anbindung, die das Passieren des Knotenpunktes am Bahnübergang nicht erfordert.</p>
<p>2. Bürger 1</p>	
<p>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 07.07.2021 als Eigentümer der Parzelle 29 (unmittelbar vom B-Plan Nr. 102 tangiert) bringen wir nachfolgend unsere Stellungnahme ein. Grundlage für uns bilden die folgenden, auf der Homepage der Stadt Werl per 01.07.2021 publizierten Dokumente (Link siehe Anhang 1)</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB - 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 102 Bahnhofsumfeld vom 07.06. - 07.07.2021

Zugeordnete Dateien

- 1. Änderung Beb.-Plan 102 - Bahnhofsumfeld - Begründung **524 KB**
- 1. Änderung Beb.-Plan 102 - Bahnhofsumfeld - Verkehrsgutachten mit Verkehrskonzept **5 MB**
- 1. Änderung Beb.-Plan 102 - Bahnhofsumfeld - Visualisierung Nahversorgungszentrum Werl **1 MB**
- 1. Änderung Beb.-Plan 102 - Bahnhofsumfeld - Vorentwurf **2 MB**
- 1. Änderung Beb.-Plan 102 - Bahnhofsumfeld - Gestaltungsplan **3 MB**
- 1. Änderung Beb.-Plan 102 - Bahnhofsumfeld - Baugrunduntersuchung **6 MB**
- 1. Änderung Beb.-Plan 102 - Bahnhofsumfeld - Bodenuntersuchung **14 MB**

1) Allgemein

Als Eigentümer vorgenannt direkt tangierter Parzelle sind wir seitens Verwaltung Stadt Werl zum konkreten Verfahren sowie zum angedachten bzw. nun modifizierten Vorhaben nicht vororientiert worden. Nach unserem Kenntnisstand trifft dies auch auf die unmittelbar betroffenen Nachbarn zu. Hier ist im Vorfeld leider erneut, ähnlich wie beim Bebauungsplan Nr. 124 «Gewerbegebiet Olakenweg» und weiteren Beispielen, eine wertvolle Chance für einen partnerschaftlich konstruktiven Dialog vertan worden. Wir bitten Sie bei zukünftigen Planungsaktivitäten die tangierten Grundstückseigentümer bereits im Vorfeld aktiv einzubinden und zu informieren, womit bei allen Beteiligten diverse Iterationsschritte vermieden werden können.

2) Zufahrt/ Parzelle 255 A

Seit den ca. 1950er Jahren besteht für die Parzelle 29 über die Parzelle 255 der Zugang zum öffentlichen Raum. Gleichzeitig diente die Parzelle 255 auch der Zugänglichkeit zu der der östlich angrenzenden Gewerbe-Parzelle 651 (frühere Tischfabrik, heute Gewerbegebiet Olakenweg B-Plan 124).

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 52 (12/1993) ermöglicht auf der Parzelle 29 eine Grenzbebauung zur Parzelle 255 hin. Ferner resultiert durch die festgesetzten Baulinien ein Zwickel in der Parzelle, welcher rechtlich gesichert nur über die Parzelle 255 erreicht werden kann (siehe nachstehende Abbildung).

Beschlussvorschlag Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Grundsätzlich ist ein öffentlicher Straßenanschluss des Flurstücks 29 weiterhin auch durch die nun verfolgte Planung gegeben. Auf einer Breite von 5,60m schließt das Flurstück 29 an die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche. Diese Breite von 5,60 wird für das Flurstück als ausreichend angesehen, so dass eine ordentliche Erschließung des Grundstücks gesichert ist. Die Festsetzung des Flurstücks 255 als privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Feuerwehrezufahrt ist im Offenlegungsentwurf unverändert geblieben.

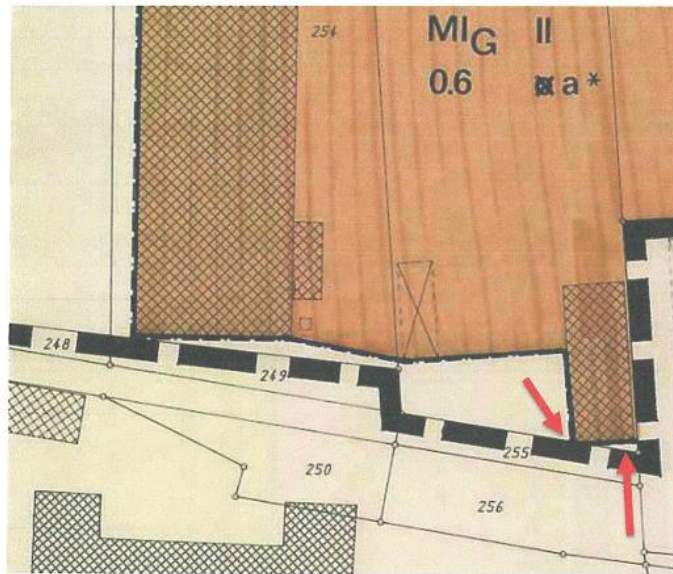


Abbildung 1: Ausschnitt aus gültigem Bebauungsplan Nr. 52

Der aktuell rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 105 berücksichtigt diese spezielle Situation korrekt, indem er die Parzellen 255 und Teile von 256 als öffentliche Verkehrsflächen ausweist, ohne besondere Zweckbestimmung gemäss BauGB. Damit ist auch für die Parzelle 29 die vollumfängliche Zuwegung in allen Bereichen öffentlich-rechtlich sichergestellt.

Der nun vorliegende Entwurf zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 105 negiert diese Situation, in dem Parzelle 255 nun neu als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung «Feuerwehzufahrt» umgewidmet wird und die Ein-/Ausfahrt dieser Parzelle nur noch für die Feuerwehr gestattet sein soll. Es ist aus den Unterlagen nicht abschließend ersichtlich, ob die Parzelle 255 als Feuerwehzufahrt nur für das «Gewerbegebiet Olakenweg» (gemäss B-Plan 124) oder zugleich auch rückwärtig für den geplanten REWE-Markt (gemäss vorliegender 1. Änderung B-Plan 105) dienen soll. Wir gehen davon aus, dass es sich um beide Funktionen handelt.

-> ist diese Annahme korrekt?

Aufgrund der Tatsache, dass hier die Anliegen aus Parzelle 29 nun weniger bzw. keine Berücksichtigung mehr finden soll, legen wir gegen diese Planungsänderung Einspruch ein.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme. Das Nahversorgungszentrum und die Straße „An der Bundesbahn“ wird in der Stadt Werl über die Kläranlage Westönnen entwässert und die Grundstücke „An der Kleinbahn“ werden über die Kläranlage Werl entwässert. Des Weiteren wird aufgrund der

Der Lösungsansatz wäre, dass die Parzelle 255 neu als Verkehrsfläche gleichwohl eine «Besondere Zweckbestimmung» erhält, diese jedoch zugunsten eines erweiterten Nutzungs- und Erschließungsrechtes auch durch die Parzelle 29.

Wir halten diesen ergänzenden Anspruch für vertretbar und sehen hierdurch keine Aspekte, welche die aktuellen Planungsabsichten negativ beeinflussen würden. In Gegenbetrachtung sehen wir jedoch auch keinen Grund, diesbezüglich derart massiv vom aktuell rechtsgültigen B-Plan 105, ohne explizite und verhandelte Begründung, abzuweichen. Ohnehin gehen wir davon aus, dass die Parzelle 255 einen qualifizierten und versiegelten Straßenaufbau mit entsprechender Entwässerung erhält.

3) Kanalbau bzw. Entwässerung

Wir nehmen zur Kenntnis, dass als Neuerung das Nahversorgungszentrum über einen neu zu erstellenden Mischwasserkanal in der Straße An der Bundesbahn bis in den Kanalisationsbestand im Bereich Industriestraße angeschlossen werden soll.

In der Straße An der Kleinbahn befindet sich bereits heute ein Mischwasserkanal, welcher ungefähr im Bereich der heutigen Parzelle 255 beginnt und in Richtung Langenwiedenweg entwässert.

Warum wird das ganze Nahversorgungszentrum nicht an diesen bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen, um damit bereits bestehende und offensichtlich funktionierende Infrastruktur im Sinne von Synergie genutzt? Gibt es hierzu separate Analysen und Nutzen-/Kostenbetrachtungen, welche die als nicht preisgünstig einzustufende Kanalbaumassnahme im Bereich An der Bundesbahn rechtfertigen?

4) Erschließungsthematik

Aufgrund der sich jetzt konkretisierten Pläne zum neuen Nahversorgungszentrum inkl. den umliegenden Straßenachsen bitten wir um Prüfung und Austausch, welche erweiterten Erschließungsmöglichkeiten für Parzelle 29 und Nachbarn (u.a. über Parzelle 255/256 und 663) im Zuge der Baumaßnahmen An der Kleinbahn/ Nahversorgungszentrum möglich sind (Wasser-, Abwasser-, Strom- und Telefonanschlüsse aus Richtung Straße An der Bundesbahn via Parzelle Nahversorgungszentrum (als Baulast) in Richtung An der Kleinbahn). Beispielsweise wäre eine neue und zentrale Erschließungsachse zwischen den beiden neuen Baukörpern REWE/ALDI mit Ziel-/ Anschlusspunkt Wendeplatz denkbar.

5) Grenzabstände

Kapazitäten von Abwasser und Niederschlagswasser des Nahversorgungszentrums wird der Neubau/Erweiterung eines Mischwasserkanals und von Regenrückhaltekanälen in der Industriestraße vorgesehen.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme. Die Erschließung der genannten Flurstücke 28, 29, 244 und 254 erfolgt über die Straße „An der Kleinbahn“.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme. An der derzeitigen planungsrechtlichen Situation des Flurstücks 29 ändert sich nichts, da dieses nicht im Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ liegt. Die bereits errichteten Gebäude und Nebenanlagen genießen in jedem Fall Bestandsschutz. Die geplanten Neubauten in den Sondergebieten SO1 und SO2 haben die gesetzlichen bauordnungsrechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Änderungen in diesem Bereich ergeben sich in der Ausgestaltung und Verschiebung des Wendehammers nach Westen und der Zufahrtssituation zum Flurstück 651 und 29. Grundsätzlich ist der Wendeplatz für die Größe eines dreiaxigen Müllfahrzeugs ausgelegt. Somit ist das Wenden von PKWs und LKWs für eine typische Mischgebietenutzung, die das Plangebiet nach Norden und Westen umgibt, grundsätzlich gewährleistet und weiterhin möglich. Das Flurstück 255 dient zukünftig als Feuerwehrzufahrt zum Flurstück 651, das Flurstück ist zukünftig nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Grundsätzlich ist ein öffentlicher Straßenanschluss des Flurstücks 29 weiterhin auch durch

Aufgrund der vorgenannt geschilderten Situation im Bereich der Parzellen 29 mit B-Plan Nr. 52 sowie den Parzellen 255/256 mit angedachtem modifizierten B-Plan Nr. 105 stellen sich aufgrund der jeweiligen Ausnutzungsziffern Fragen bzgl. der Verträglichkeit. Hier bitten wir Sie um Prüfung und Bestätigung, dass die gesetzlichen Bestimmungen bzgl. Grenzabstände effektiv eingehalten und damit garantiert werden können.

6) Wendeplatz

Wir stimmen den Aussagen im Verkehrsgutachten zu, wonach die Straße An der Kleinbahn zukünftig als «Sackgasse» für verkehrsberuhigten Mischverkehr ausgebildet wird und mit ihrer Erschließungsfunktion für die rückliegenden Gewerbeflächen zudem mit überschaubarem Schwer-/ LKW-Verkehr zu rechnen ist.

Gegenüber dem gültigen B-Plan 105 weist die nun vorliegende Planänderung einen mit 6-m verkleinerten Wendeplatz aus (Auslegung: z.B. 3-achsiges Kommunalfahrzeug), welche aufgrund der modifizierten Anordnung der Baukörper des Nahversorgungskomplexes zudem anders situiert ist.

Wir gehen davon aus, dass das Wenden für LKW-Züge bzw. ein Sattelzug mit 18,5 m hier auch weiterhin möglich sein wird, indem u.a. der dem Wendeplatz südlich angehängte «Rucksack» (zwischen den beiden Baukörpern des

die nun verfolgte Planung gegeben. Auf einer Breite von 5,60m schließt das Flurstück 29 an die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche. Diese Breite von 5,60 wird für das Flurstück als ausreichend angesehen, so dass eine ordentliche Erschließung des Grundstücks gesichert ist.
Die Festsetzung des Flurstücks 255 als privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Feuerwehrezufahrt bleibt im Offenlegungsentwurf unverändert.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme. Für Rangierfahrten kann ausschließlich der festgesetzte Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche genutzt werden. Der Wendeplatz ist nicht für ein Wenden mit einem Sattelschlepper (L=18,5m) ausgelegt, da über die Straße „An der Kleinbahn“ nur mischgebietstypische Nutzungen angedient werden müssen. Im westlichen Bereich der Straße „An der Kleinbahn“ befinden sich planungsrechtlich Wohnbauflächen und im östlichen Bereich Mischbauflächen. Die Dimensionierung des Wendeplatzes für einen Sattelschlepper mit 18,50m Länge entspricht also nicht der planungsrechtlichen Zielsetzung der angrenzenden gemischt und wohnbaulich genutzten Grundstücke.

Die Gestaltung des Straßenraumes erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung. Grundsätzlich ist der Wendeplatz für die Größe eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ausgelegt. Somit ist das Wenden von PKWs und LKWs für eine typische Mischgebietenutzung, die das Plangebiet nach Norden und Westen umgibt, grundsätzlich gewährleistet.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird in der Ausgestaltung des Straßenraums der ruhende Anwohnerverkehr berücksichtigt werden. Die festgesetzte Straßenbreite des Bebauungsplans bietet generell Platz für Anliegerstellplätze im Straßenraum. Die genaue Ausgestaltung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren.

Nahversorgungszentrum) für entsprechende Rangierfahrten genutzt werden kann. -> ist diese Annahme korrekt?

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir dringend, dass bereits jetzt der Straßenraum An der Kleinbahn detaillierter geplant wird. Es muss sichergestellt sein, dass dieser sensible Bereich Wendepunkt nicht durch z.B. «Wildes Parken» oder andere Arten der Zweckentfremdung in seiner Funktion außer Kraft gesetzt wird (siehe hierzu auch nachfolgende Ausführungen).

7) Verkehrs-/Parkflächen An der Kleinbahn

Mit der Umnutzung der Parzelle 312 (u.a. für den Baukörper «ALDI») wird für das gegenüberliegend in den 90igern entstandene Wohnquartier An der Kleinbahn (Mischgebiet Wohnen) eine große Fläche umgenutzt bzw. entzogen, welche heute durch die Anwohner, die nur über begrenzte Park-/ Besucherparkplatzflächen verfügen, als erweiterter Parkplatzanlage wahrgenommen und genutzt wird. Mit Umsetzung der geplanten Bebauung entfällt diese Möglichkeit. Die Bewohner werden sich andere Wege suchen. Neben der Option, die neuen und fußläufig schnell zu erreichenden Parkplatzflächen vor dem Nahversorgungszentrum (zweckentfremdet) zu nutzen, wird hierdurch auch der Straßenraum An der Kleinbahn selber viel mehr in den Fokus geraten.

Daher empfehlen wir dringend, wie bereits unter vorgenannten Punkten aufgezeigt, diesen Straßenraum bereits jetzt detaillierter zu untersuchen und zu planen. Es müssen vorbeugende Maßnahmen getroffen werden, um dem Phänomen «Wildes Parken», wie man es heute schon im Areal An der Kleinbahn beobachten kann, vorzubeugen. Ansonsten könnte die Verkehrssicherheit gefährdet und die Zufahrt zu den rückliegenden Gewerbearealen für LKW-Gespanne, Feuerwehr und auch kommunale Fahrzeuge behindert werden.

In diesem Kontext sind auch die im Bahnhofsumfeld zunehmend zu beobachtende LKW-Gespanne zu nennen, welche über das Wochenende Parkflächen suchen. Daher sollten in der weiteren Planung ergänzend neue PKW-Parkmöglichkeiten im Straßenraum geprüft und angeboten werden bzw. in den kritischen bzw. fragwürdigen Bereichen explizit verboten werden (als besonders kritischer Bereich dürfte hierbei der unmittelbare Nahbereich Wendepunkt sein).

So bietet es sich z.B. an, entlang der Straße An der Kleinbahn weitere Parkbuchten mit Bäumen zu platzieren, ähnlich wie die bereits vorgesehenen Mitarbeiterparkbuchten nördlich des REWE, im Areal des Privatinvestors befindlich. Die Parkplätze können als Bewohnerparkausweis ausgewiesen werden und ergänzend sonn- und feiertags frei nutzbar sein. Weitere Möglichkeiten sind denkbar und wir bitten um Rückmeldung, welche Maßnahmen Sie hier andeuten.

8) Ganzheitliche Betrachtungsweise und Planung

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme. Eine Versetzung des Baukörpers in Richtung „An der Bundesstraße“ ist kaum möglich, da in diesem Fall die Fläche für die erforderliche Anzahl an Stellplätzen verringert werden würde. Eine bis ins Detail durchgeplante Erschließungsplanung ist für die Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Gleichwohl ist im Vorfeld zu prüfen, ob die festgesetzte Breite des Straßenraums und die Ausgestaltung der Wendeanlage für die zu berücksichtigten Bedürfnisse ausreichend ist. Die festgesetzte Straßenbreite des Bebauungsplans bietet generell Platz für Anliegerstellplätze im Straßenraum. Die genaue Ausgestaltung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren. Und auch der Wendepunkt ist für die Größe eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ausgelegt. Somit ist das Wenden von PKWs und LKWs für eine typische Mischgebietsnutzung, die das Plangebiet nach Norden und Westen umgibt, grundsätzlich gewährleistet.

Des Weiteren wurde im Offenlegungsplan bestimmt, dass je 4 Stellplätze ein Laubbaum auf den privaten Grundstücken zu pflanzen ist. Es handelt sich um eine mathematische Berechnung der Anzahl

Die aktuellen Unterlagen und Pläne zeigen deutlich, dass im Privatareal des Investorenbereichs Nahversorgungszentrum viele und ganzheitliche Überlegungen angestellt wurden, u.a. zur optimierten Ausgestaltung der Bebaubarkeit, betrieblicher Funktionalitäten, Verkehrsräume, Parkplätze und Begrünung. Dieses kommt signifikant im Beispiel Gestaltungsplan zum Ausdruck, wesentlich auf das Privatareal fokussiert und den öffentlichen Raum dagegen wie «abgeschnitten» oder sogar vergessen darstellt. Und genau dieser öffentlich/städtische Raum ist der Grund für den kritischen Diskurs mit entsprechenden Bemerkungen und Rückfragen.

Neben den bereits angesprochenen Aspekten möchten wir einbringen, dass es nördlich des Baukörpers ALDI sowie allgemein im öffentlichen Raum an Grünflächen und Bäumen fehlt. Aus architektonischer und insb. ökologischer Sicht sollten auch diese Bereiche mit Bäumen ergänzt werden. Der Baukörper ALDI, der aktuell viel zu nah an der Straße gebaut wird, könnte entsprechend leicht zurückversetzt werden, was das städtebauliche Bild in diesem Bereich massgeblich aufwerten würde (wir bitten um Prüfung und Rückmeldung). Zum Stichwort städtebauliches Bild: warum gibt es keine unabhängige städtebauliche Beurteilung bzgl. der Qualität (welche ja u.a. von der GWS als Zuschlagsentscheid für die Veräußerung der städtischen Parzellen publiziert wurde)? So ist insgesamt zu fordern, dass u.a. der Straßenraum An der Kleinbahn (was wir exemplarisch verstanden wissen möchten für alle Straßenräume im Einflussbereich des hier thematisierten Bebauungsplanes) in der gleichen Detailierungstiefe zu planen und darzustellen ist, wie in vorgenannten Punkten bereits mehrfach angedeutet. Ziel muss eine ganzheitliche und integrale Betrachtung sein (= genaue Straßen-/ Bürgersteig-/ Grünflächen-/ Beleuchtungsplanung, von wo bis wohin Bürgersteige, welche Beläge/ Materialisierung, Behindertengerecht ja/nein, etc.). Die Straße An der Kleinbahn wird gleichwohl für den nicht motorisierten Individualverkehr sowie Fußgänger Erschließungscharakter zum neuen Nahversorgungszentrum haben, insbesondere für die Bewohner der Quartiere An der Kleinbahn und diejenigen aus dem Einzugsgebiet Langenwiedeweg (der kürzeste Weg wird die Routenwahl bestimmen). Entsprechend müssen zeitnah, unter Einbeziehung der betroffenen Anwohner, detailliertere Planungen für die Straße an der Kleinbahn folgen.

9) Beleuchtung An der Kleinbahn

Vorgenannten Punkt möchten wir mit einem trivial erscheinenden Aspekt exemplarisch aufgreifen: Thema «öffentliche Straßenraumbeleuchtung».

Wir wissen um die Historie der Straße An der Kleinbahn, den Zustand, wie diese sich heute präsentiert und die zukünftigen Anforderungen, die an diese Straße u.a. mit den neuem Nahversorgungszentrum gestellt werden. Eine ganzheitliches

der erforderlichen Bäume. Die Pflanzung kann in den Randbereichen der privaten Grundstücke erfolgen. Für den Fall, dass eine Baumanpflanzung aus Gründen der Verlegung und Sicherung von Leitungen/Leitungstrassen nicht möglich sein sollte, kann die Anpflanzung eines Laubbaums durch die Anpflanzung einer standortgerechten heimischen Hecke ersetzt werden. Je Laubbaum sind dann alternativ 15 qm Hecke zu pflanzen. Dies trägt zur Begrünung und Eingrünung des Plangebiets bei.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme. Das Thema einheitliche Beleuchtung ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Es wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Beleuchtungskonzept war historisch bedingt nie ein Thema, drängt sich jedoch nun mit der neuen Funktionszuweisung zwingend auf.
Die heutige vorzufindende Beleuchtungssituation kann im Gesamtareal und insbesondere in der Straße An der Kleinbahn als ungenügend klassifiziert werden. Mit den zwei neuen Baukörpern des Nahversorgungszentrums muss die Beleuchtungssituation des Gesamtareals inkl. städtischer Straßenareale vollständig neu gedacht und geplant werden. Dies auch im Hinblick, um die Aufenthalts-/ Wohn-/ Sicherheitsqualität des ganzen Bahnhofsumfeldes und insbesondere die des neuen Nahversorgungszentrums garantieren und hochhalten zu können. Es muss verhindert werden, dass die rückwärtigen Gebäudeteile des neuen Nahversorgungszentrums und auch die Situation der Parzelle 255 zu «Dunkel- /Dreckecken» führen, infolgedessen neue Brennpunkte bzgl. Müll, Lärm, Vandalismus usw. entstehen (wie bereits heute anhand z.B. von Gruppenansammlungen oder illegaler Abfallentsorgung in der Nacht zu beobachten). Dieses sind soziologische, städtebauliche Problem-, Aufgabenstellungen, die wir in den vorliegenden Ausführungen gänzlich vermissen und damit insgesamt als gärend, jedoch als nicht ausgegoren qualifizieren.

Wir bitten darum, die vorgenannten Punkte im weiteren Prozess zu berücksichtigen, unsere Fragen zu beantworten und unseren Einspruch gemäss Punkt 2) zu bestätigen. Für weitere Gespräche stehen wir gerne zu Verfügung.

Anhang:

- 1) Link zur Quelle: https://www.werl.de/rathaus-politik-buerger/bauen-und-infrastruktur/stadtplanung/bauleitplanung/oeffentlichkeitsbeteiligung/detailansicht/?tx_newsApi1%5Bnews%5D=666&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=fc7e28118c435867d95aba490c3fe035

3. Bürger 2

Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 07.07.2021

als Grundstücksnachbarn regen wir an, den Bereich zwischen der Straße An der Bundesbahn und dem Gleiskörper der Bahnlinie in die Planungen einzubeziehen. Gemäß dem im Jahre 2016 in Kraft getretenen Plan sind südlich der Straße An der Bundesbahn eine Rampenführung zum Tunnel mit Zugang zu den Bahngleisen sowie eine Park- & Ride-Fläche vorgesehen. Aus unserer Sicht steht dies im Zusammenhang mit der Planung der Bahnunterführung. Da der Zeitpunkt der Verwirklichung der Unterführung nicht absehbar ist, sollte für diesen Bereich zumindest eine Zwischenlösung mit einer teilweisen Begrünung vorgesehen werden.

Beschlussvorschlag

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der hier angesprochene Bereich Park und Ride ist nicht Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung des BP Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ und bleibt daher unverändert des BP Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ rechtskräftig und weiterhin gesichert. Handlungsbedarf wird hier nicht gesehen.

**Nicht eingegangene Stellungnahmen im Rahmen
 der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
	Bezirksregierung Arnsberg Dez. 32
	DB Station & Service AG
	Deutsche Telekom Technik GmbH
x	Handelsverband NRW
	Freiwillige Feuerwehr
	Gemeindeverband Kath. Kirchengemeinden Hellweg
	Gemeindeverwaltung Bönen
	Gemeindeverwaltung Ense
	Gemeindeverwaltung Welver
	Geologischer Dienst NRW
x	Handwerkskammer Dortmund
	Industrie- und Handelskammer Arnsberg
x	Kreispolizeibehörde
x	Landesbetrieb Straßenbau NRW
	LWL-Archäologie für Westfalen
	Landschaftsverband Westfalen- Lippe
	PLEdoc GmbH
	Regionalverkehr
	Westnetz GmbH
	Thyssengas GmbH
	Stadtverwaltung Soest
	Verkehrsgesellschaft Breitenbach mbH & Co. KG

**Nicht eingegangene Stellungnahmen im Rahmen
 der Offenlegung gem. § 4 (2) BauGB**

	Bezirksregierung Arnsberg Dez. 32
	Bezirksregierung Arnsberg Dez. 25
	DB Station & Service AG
	Deutsche Telekom Technik GmbH
x	Handelsverband NRW
	Freiwillige Feuerwehr
	Gemeindeverband Kath. Kirchengemeinden Hellweg
	Gemeindeverwaltung Bönen
	Gemeindeverwaltung Welver
	Geologischer Dienst NRW
x	Handwerkskammer Dortmund
	Landesbevollmächtigter für
x	Landesbetrieb Straßenbau NRW
	Landschaftsverband Westfalen-Lippe
x	Lippeverband
	Stadtverwaltung Soest
	Stadtverwaltung Unna
	E-Plus Mobilfunk GmbH
	WiMee-Connect GmbH
	German Networks UK Ltd.