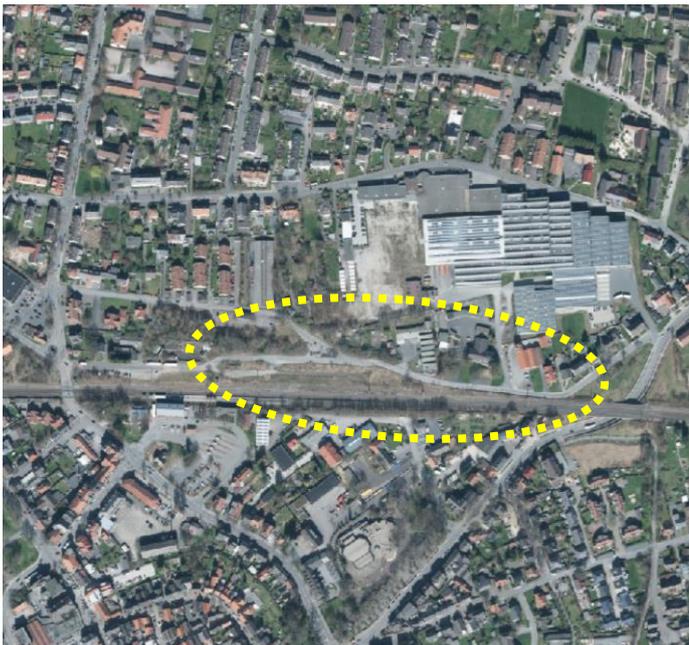


Begründung zur
Aufstellung der 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 102
„Bahnhofsumfeld“
der Wallfahrtsstadt Werl



Erstellt von:
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Satzungsfassung
gem. § 10 BauGB**

14/03/22



I BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass | 4 |
| 2 | Räumlicher Änderungsbereich | 6 |
| 3 | Übergeordnete Vorgaben | 7 |
| 3.1 | Regionalplan | 7 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 8 |
| 4 | Änderungsinhalte | 8 |
| 4.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise | 8 |
| 4.2 | Überbaubare, nicht überbaubare Fläche | 10 |
| 4.3 | Erschließung | 10 |
| 4.4 | Grünordnerische Elemente | 11 |
| 5 | Sonstiges | 12 |
| 5.1 | Ver- und Entsorgung | 12 |
| 5.2 | Verkehr | 13 |
| 5.3 | Denkmal- und Bodendenkmalpflege | 14 |
| 5.4 | Altlasten | 14 |
| 5.5 | Kampfmittel | 15 |
| 5.6 | Immissionsschutz | 15 |
| 5.7 | Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln | 17 |
| 6 | Umweltbelange und Artenschutz | 18 |
| 7 | Klima | 23 |
| 8 | Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 24 |
| 9 | Monitoring | 24 |

Hinweis:

Auf Seite 9 ist eine klarstellende Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB eingefügt worden, sie ist in *kursiver Schrift* gekennzeichnet.

II UMWELTBERICHT

Umweltbericht zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ in Verbindung mit der 96. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wallfahrtsstadt Werl; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im November 2021

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ in Verbindung mit der 96. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wallfahrtsstadt Werl; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Oktober 2021

Erläuterungsbericht zum Verkehrsgutachten mit Verkehrskonzept Nahversorgungszentrum Werl Nord in Werl, „An der Bundesbahn“; Ingenieurbüro für das Bauwesen Jonas Rademacher, Arnsberg im März 2021



Gutachten – Auswirkungsanalyse für die geplante Entwicklung des Nahversorgungszentrums Nord in Werl (Verlagerung ALDI Nord und REWE); Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Dortmund im November 2021

Bodenuntersuchung im Bereich des geplanten BV Nahversorgungszentrum Werl-Nord in 59457 Werl, An der Bundesbahn; IGC Geoconsult GmbH, Dortmund im Februar 2021

Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ der Stadt Werl; Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau im November 2021



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 12.05.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ beschlossen.

Nördlich der Bahnlinie in Werl soll nach der Grundstücksausschreibung durch die Stadt Werl und durch die Gesellschaft für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung ein Nahversorgungszentrum entstehen. Zur Verwirklichung einer im Ganzen adäquaten Planung wurde im Vorfeld bereits ein Verkehrskonzept für diesen Bereich erarbeitet. Dadurch wird eine Anpassung der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ notwendig. Das Verkehrskonzept sieht vor, die bislang gesperrte nicht ausgebaute Straße „An der Bundesbahn“ und die Industriestraße um- und auszubauen. Die neue Verbindungsstraße soll parallel zu den Gleisen der Bahn verlaufen und den Nahversorgungsstandort inkl. Anlieferverkehr der Märkte von Süden aus erschließen. In Betrachtung der räumlichen Gesamtheit im Themenfeld Verkehr wird auch der Knotenpunkt An der Bundesbahn / Langenwiedenweg / Brandisstraße umgestaltet, um die Leistungsfähigkeit und die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu erhöhen. Dieser liegt allerdings nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“. Die westlich außerhalb des Änderungsbereichs festgesetzte Bahnunterführung „Langenwiedenweg“ bleibt bestehen. An der Zielplanung wird weiterhin festgehalten.

Am zukünftigen Nahversorgungsstandort „An der Bundesbahn“ ist die Errichtung der Märkte Aldi und Rewe geplant. Sowohl Rewe als auch Aldi beabsichtigen ihre derzeitigen Standorte aufzugeben (Rewe: Langenwiedenweg 7, Aldi: Belgische Straße 2).

Die Wallfahrtsstadt Werl beabsichtigt die Neuaufstellung sowie die dauerhafte Sicherung des Aldi-Marktes und des Rewe-Marktes in der Kernstadt Werl planungsrechtlich zu unterstützen.

Geplant ist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.200 qm, wobei der Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 qm und der Rewe-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.900 qm geplant wird. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ wird die Kontingentierung der Verkaufsflächen allerdings nicht insgesamt auf ein Sondergebiet bezogen festgesetzt, sondern um das sogenannte „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragssteller auszuschließen, als anteilige Verkaufsfläche (qm) in Bezug zu je einem qm Fläche des Baugrundstücks (siehe Kapitel 4.1).

Die Ausstattung der heutigen Märkte mit breiteren Gängen, viel Tageslicht und einem großzügigeren Raumangebot verbessern die Möglichkeiten der Warenpräsentation sowie das Einkaufserlebnis der Kunden. Die PKW-Stellflächen und Fahrradabstellanlagen sollen in ausreichender Anzahl und kundenfreundlicher Dimension errichtet werden.

Durch diese Neuaufstellung des Aldi-Marktes und des Rewe-Marktes erfährt der bislang mindergenutzte Bereich nördlich des Bahnhofs Werl im Abschnitt des derzeit genutzten Schleichwegs „An der Bundesbahn“ eine wesentlich höhere Attraktivität und Optimierung des Standorts mit positiven Auswirkungen für das Stadtgebiet Werl.



Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ setzt in einem westlichen Teilbereich des Änderungsbereichs ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Der überwiegende Teil ist bereits als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel-Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind bislang Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.200 qm. In dieser Größenordnung wären der neue Aldi-Markt und Rewe-Markt grundsätzlich umsetzbar. Einer Anpassung bedarf allerdings die derzeitige Beschränkung der Randsortimente von derzeit 5 % der Gesamtverkaufsfläche auf 10 %.

Ebenso wird die Mischgebietsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen, um den städtebaulichen Missstand in diesem räumlichen Bereich zu beseitigen. Des Weiteren sind die Festsetzungen zum Immissionsschutz zu überarbeiten bzw. anzupassen.

Die überbaubaren Flächen werden im Zuge der angestrebten Änderung ebenfalls an die geplante Neuerrichtung der Märkte Aldi und Rewe angepasst.

Die wesentlichen Änderungen der angestrebten Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ lassen sich also wie folgt zusammenfassen:

- Ausweitung des Sonstigen Sondergebiets auf das Flurstück 84 in der Flur 6 der Gemarkung Werl
- Anpassung der Verkaufsflächen im Rahmen der Sortimentsbeschränkung
- Anpassung der Baugrenzen an die geplante Neuerrichtung der Märkte Aldi und Rewe
- Festsetzung der neuen öffentlichen Verkehrsfläche „An der Bundesbahn“ und Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche „An der Kleinbahn“

Die geplante Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel – Nahversorgungszentrum bzw. die jetzige Erweiterung um das Flurstück 84 geht mit den Aussagen der Strukturuntersuchung Einzelhandel für die Stadt Werl aus dem Jahr 2005 konform. Der Gutachter hält die Errichtung eines Nahversorgungszentrums Werl Nord im Bereich „An der Bundesbahn“/„An der Kleinbahn“ für zielführend zur langfristigen Sicherung des Nahversorgungsangebots in Werl Nord.

Es wurde festgestellt, dass

- die beiden wesentlichen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (Rewe am Langenwiedenberg und Aldi an der Belgischen Straße) räumlich voneinander getrennt liegen, so dass sie keinen Nahversorgungsschwerpunkt darstellen und
- der vorhandene Rewe-Markt an dem heutigen Standort nur eingeschränkt in der Lage ist, eine, den Marktanforderungen gerecht werdende Erweiterung (z. B. eine Vergrößerung des Getränkemarktes) vorzunehmen.

Derzeit stellt die Wallfahrtsstadt Werl ein Einzelhandelskonzept über das gesamte Stadtgebiet auf. Es ist geplant, den Planbereich nördlich des Bahnhofs als Zentralen Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf auszuweisen. Da der Beschluss über das Einzelhandelskonzept möglicherweise zeitlich nicht vor der Satzungsfassung dieses Bebauungsplans erfolgen kann, wurde zusätzlich über eine gutachterliche Auswirkungsanalyse durch das Ingenieurbüro Stadt und Handel aus Dortmund überprüft, ob die Ausnahmetatbestände gemäß Ziel 6.5-2 LEP erfüllt sind. Das Gutachten liegt dieser Begründung bei.



Die gutachterliche Stellungnahme aus November 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP NRW 2019 ist. Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen:

- 6.5-1. Ziel: Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan Arnsberg innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). 6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt.
- 6.5-2. Ziel: Das Planvorhaben erfüllt aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 und dient nachweislich der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung. Ergänzend werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen ausgelöst. Eine Verlagerung der in Rede stehenden Betriebe REWE und ALDI Nord in einen zentralen Versorgungsbereich ist nach derzeitigen Kenntnissen kurz- bis mittelfristig nicht möglich. 6.5-2 Ziel wird demnach erfüllt (Ausnahmeregelung).
- 6.5-3. Ziel: Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (s. Kapitel 6.2 der Auswirkungsanalyse) und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.3 der Auswirkungsanalyse) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. 6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ wird auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da hier zum einen auch noch das Flurstück 84 als Mischgebiet dargestellt ist.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ sowie die 96. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 124 „Gewerbegebiet Olakenweg“ wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ teilweise überlagert und tritt in dessen Geltungsbereich außer Kraft.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Kernstadt von Werl zwischen den Straßen „An der Bundesbahn“/Industriestraße und „An der Kleinbahn“. Westlich und nördlich des Änderungsbereichs schließt sich Mischbebauung an, nach Süden ist das Plangebiet begrenzt durch die Bahngleise. Angrenzend im Nordosten befinden sich gewerbliche Bauflächen.

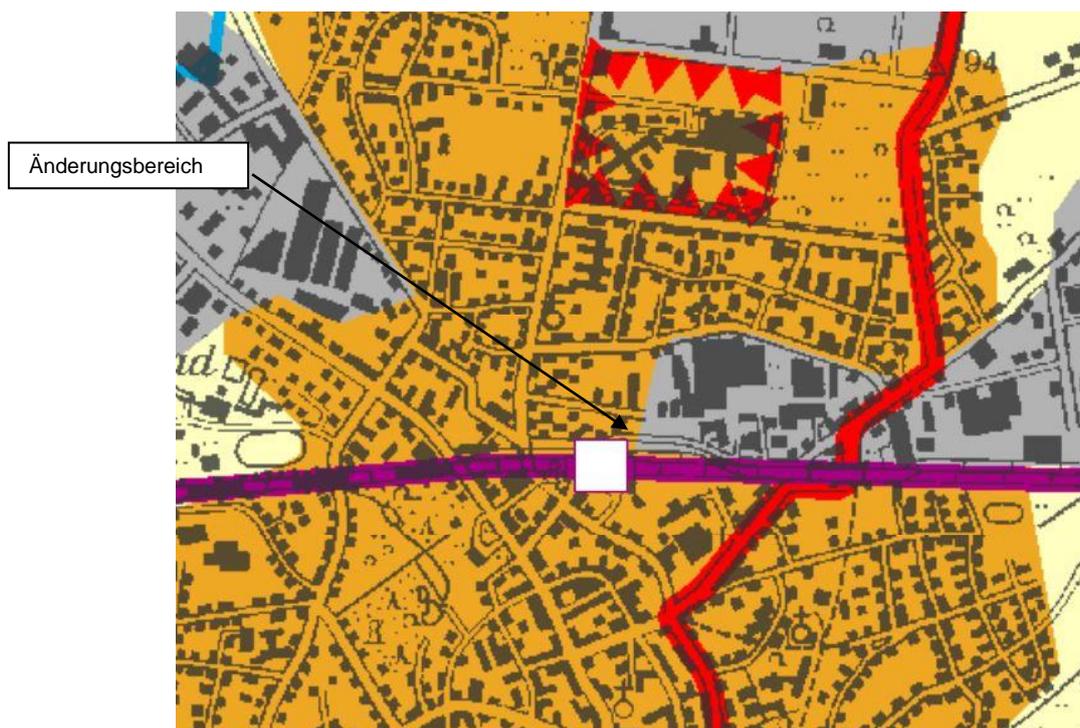


Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 39 tlw., 68 tlw., 69 tlw., 84, 250, 255, 256, 289, 290, 291, 292, 312, 336 tlw., 394 tlw., 481 tlw., 563 tlw., 663 in der Flur 6 der Gemarkung Werl und umfasst eine Größe von 1,76 ha.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest Hochsauerlandkreis ist der Änderungsbereich im Wesentlichen als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Ein Teilbereich insbesondere die Straßenparzelle der Industriestraße befindet sich in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).



Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NW zu dem Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung, der im Verlauf seines Aufstellungsverfahrens als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ weitergeführt wurde, wurde mit Schreiben vom 17.06.2008, Az. 32.I.4.2.35.03-11. 13 durch die Bezirksregierung Arnsberg erteilt. Die Planung des Nahversorgungszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.200 qm ist gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die landesplanerische Anfrage zur 96. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Nahversorgungszentrum Nord“ wurde gem. § 34 (1) Landesplanungsgesetz NW am 23.04.2021 und gem. § 34 (5) Landesplanungsgesetz NW am 06.12.2021 gestellt. Gegen



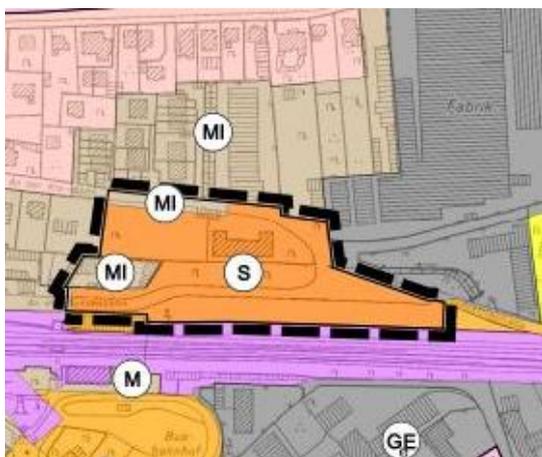
die Planungsabsicht bestehen keine raumordnungsrechtlichen Bedenken. Die landesplanerische Zustimmung durch die Bezirksregierung Arnsberg wurde mit Schreiben vom 06.01.2022, Az. 32.09.13.01-001/2021-003 erteilt.

3.2 Flächennutzungsplan

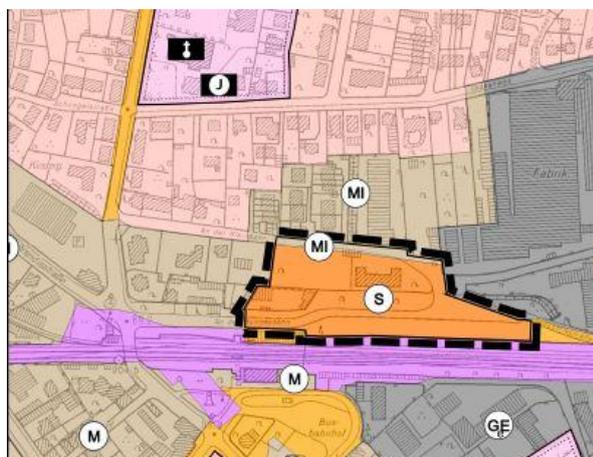
Gemäß der bereits dargestellten Zielsetzung in Kapitel 1 dieser Begründung ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die bislang als Mischgebiet dargestellte Fläche auf dem Flurstück 84 im Änderungsbereich wird zukünftig als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Des Weiteren werden Änderungen im Bereich der Straße „An der Kleinbahn“ vorgenommen. Diese Straße wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ überwiegend in einer Breite von 8,00 m festgesetzt. Zukünftig wird der Bereich südlich „An der Kleinbahn“ bis zur neuen Straße „An der Bundesbahn“ als Sonderbaufläche festgesetzt. Die Straße „An der Kleinbahn“ und die Feuerwehrezufahrt zum östlich gelegenen Gewerbebetrieb werden zukünftig als Mischgebiet dargestellt, da die Straße „An der Kleinbahn“ planmäßig vorrangig nur von den Anwohnern des Mischgebiets in diesem Bereich genutzt werden soll.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP



geplante 96. Änderung des FNP

4 Änderungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ wird gemäß der in Kapitel 1 genannten Zielsetzung das Mischgebiet in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel-Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 BauNVO geändert



Während die zulässige Gesamtverkaufsfläche mit insgesamt 3.200 qm unverändert bleibt, wird aus Gründen der Flexibilität die Verkaufsfläche der Randsortimente inkl. Aktionswaren zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant von derzeit 5 % der zulässigen Verkaufsfläche auf 10 % erhöht. Dies entspricht den in Ziel 6.5.-5 des LEP NRW genannten 10 % hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente.

Des Weiteren wird das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel-Nahversorgungszentrum“ im Rahmen der 1. Änderung differenzierter festgesetzt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts öffnet eine Kontingentierung von Verkaufsflächen, die auf ein Sondergebiet insgesamt bezogen ist, die Möglichkeit für das sogenannte „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragssteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Falle der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen bleiben. Daher wird das Plangebiet zukünftig gemäß der angestrebten Ansiedlung eine Aldi-Marktes und eines Rewe-Marktes in zwei Sondergebiet unterteilt:

- Sonstiges Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel-Nahversorgungszentrum“ und der Art der baulichen Nutzung: großflächiger Lebensmittel-Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 0,26 qm je qm Fläche des Baugrundstücks mit dem in der dargestellten Tabelle der Planzeichnung aufgeführten Sortimente
(Das entspricht einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.300 qm bei einer Fläche des Sondergebiets von 5.016,92 qm) und
- Sonstiges Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel-Nahversorgungszentrum“ und der Art der baulichen Nutzung: großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 0,27 qm je qm Fläche des Baugrundstücks mit dem in der dargestellten Tabelle der Planzeichnung aufgeführten Sortimente sowie Bäckerei mit Cafe und Außengastronomie. Von der zuvor definierten maximalen Gesamtverkaufsfläche dürfen maximal 0,025 qm Verkaufsfläche je qm Baugrundstück auf die Bäckerei mit Cafe und Außengastronomie entfallen. (Das entspricht einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.900 qm bei einer Fläche des Sondergebiets von 7.155,60 qm, wovon ca. 179 qm auf die Bäckerei mit Cafe und Außengastronomie entfallen dürfen.)
Es wird klargestellt, dass der Begriff der Verkaufsfläche wie in der Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH aus November 2021 anzuwenden ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sonstigen Sondergebiet von bislang 0,8 auf 0,95 heraufgesetzt. Gemäß § 17 (2) BauNVO dürfen die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Im vorliegenden Fall befindet sich das Sonstige Sondergebiet im Übergang zum östlich gelegenen Gewerbegebiet und direkter Lage an der Bahntrasse südlich des Plangebiets. Der Bereich ist demnach bereits durch Bereiche mit einem hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet.

Darüber hinaus liegt in den städtischen Lagen nur eine begrenzte Verfügbarkeit von geeigneten Flächen für ein Nahversorgungszentrum vor und es wurde sich bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ politisch für ein Nahversorgungszentrum nördlich der Bahntrasse ausgesprochen. Neue anzusiedelnde Märkte sind gegenüber



früher deutlich größer, um marktfähig zu sein und erfordern daher eine entsprechende Grundstücksgröße. Die Grundstücksgröße spielt auch hinsichtlich der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen, die nachgewiesen werden müssen, eine wichtige Rolle. Die Stellplätze werden heute oftmals kundenfreundlich in einer Breite von 2,80 m geplant. Dies ist den im Allgemeinen breiteren Autos als früher geschuldet.

Es ist festzustellen, dass die Gebäude der Märkte an sich regelmäßig die Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Sondergebiet einhalten. Die Überschreitung ergibt sich jedoch regelmäßig aus den Nebenanlagen, wie im vorliegenden Fall insbesondere durch die Stellplätze. Die Grundflächenzahl mit 0,95 wird so festgesetzt, dass in jedem Fall 5 % der Grundstücksfläche weiterhin unversiegelt bleibt und für eine Be- bzw. Eingrünung des Grundstücks genutzt wird.

Insgesamt ist nicht erkennbar, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden, da die neuen Gebäude mit dem erforderlichen bauordnungsrechtlichen Grenzabstand errichtet werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden zudem nicht erwartet, weil das Gelände bereits heute teilversiegelt und eine Randeingrünung des Sondergebiets geplant ist. Außerdem wird die Erschließung des Plangebiets durch die neue Straße „An der Bundesbahn“ gesichert. Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange ist demnach nicht erkennbar.

Da das Mischgebiet in ein Sonstiges Sondergebiet umgewandelt wird, gilt auch hier zukünftig das Maß der baulichen Nutzung für das Sonstige Sondergebiet.

4.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche

Die überbaubaren Flächen werden vergrößert und auf das geplante Vorhaben angepasst. Die Baugrenze zur zukünftigen Straßenbegrenzungslinie der Straße „An der Bundesbahn“ hält einen Abstand von 5 m ein. Der Abstand der Baugrenzen zur Straße „An der Kleinbahn“ im Norden beträgt im westlichen Bereich 0,50 m und im östlichen 3,00 m. Im Bereich des Wendehammers beträgt der Abstand 2,00m und 5,00 m. Zu den seitlichen des Änderungsbereichs werden 1m bzw. 3 m Abstand eingehalten.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Sonstigen Sondergebiets erfolgt über die neu zu erstellende Straße „An der Bundesbahn“, diese wird parallel zu den Gleisen bis zur Industriestraße verlaufen. Der Kunden- und Anlieferverkehr für die Märkte erfolgt ausschließlich von Süden aus über die Straße „An der Bundesbahn“, nur für den Backshop beim Rewe-Markt ist eine Anlieferung von Norden über die Straße „An der Kleinbahn“ vorgesehen.

Die Straße „An der Kleinbahn“ soll zukünftig in einem Wendehammer enden und der Erschließung vorrangig des dort verorteten Mischgebiets dienen. Von dem Wendehammer aus Richtung Osten wird eine private Feuerwehrezufahrt festgesetzt, diese dient der östlich ansässigen Leuchtenfirma.

Des Weiteren wird eine Verbindung der Straßen „An der Bundesbahn“ und „An der Kleinbahn“ zukünftig unterbunden. Zudem wird mit der Errichtung bzw. Neugliederung der Straße



„An der Bundesbahn“ und Anschluss an die Industriestraße das bisherige Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Werl und der Versorgungsträger nicht mehr benötigt und entfällt daher.

4.4 Grünordnerische Elemente

Es wird eine hohe Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der grünordnerischen Elemente gewährt, so dass das zukünftige Betriebsgelände optimal ausgerichtet und gegliedert werden kann. Gemäß der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,95 bleiben in jedem Fall 5 % der Grundstücksfläche unversiegelt und stehen für eine Ein- und Begrünung des Grundstücks zur Verfügung.

Zudem wird zu Eingrünung des Änderungsbereichs bestimmt, dass je 4 Stellplätze ein Laubbaum in der folgenden Qualität auf den privaten Grundstücken zu pflanzen ist: 2x v., ca. 190 cm hoch, mind. 12 cm Stammumfang der Arten Spitzahorn, Hainbuch, Baumhasel, Esche oder Stieleiche. Es handelt sich um eine mathematische Berechnung der Anzahl der erforderlichen Bäume. Die Pflanzung kann in den Randbereichen der privaten Grundstücke erfolgen. Nach der derzeitigen Vorhabensplanung erfolgt die Anpflanzung der Bäume schwerpunktmäßig im Westen und Osten des Plangebiets.

Im Bereich der Straße „An der Bundesbahn“ sollen 10 KV-Kabel verlegt werden. Hier könnte es ggfs. zu einem Konflikt mit der Anpflanzung von Bäumen kommen. Daher wird weitergehend Folgendes festgesetzt: Für den Fall, dass eine Baumpflanzung aus Gründen der Verlegung und Sicherung von Leitungen und 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.

Des Weiteren wird bestimmt, dass im SO 1 die Fassaden der Gebäudeseiten, die zur Straße „An der Kleinbahn“ ausgerichtet sind, mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Davon sind mindestens 50 % der Fassadenfläche zu begrünen. Ausnahmen hiervon können aus straßenbautechnischen Gründen zugelassen werden.

Weiter wird bestimmt, dass die Gebäudeseiten im SO 2, die zur Straße „An der Kleinbahn“ ausgerichtet sind, durch die Anlage eines mindestens 0,50m breiten Grünstreifens mit standortgerechten und heimischen Gehölzen und Bodendeckern einzugrünen sind. Die Festsetzungen beschränken sich damit auf die Rückseite der geplanten Märkte, da diese in der Regel Wert auf ein einheitliches Erscheinungsbild der jeweiligen Firmen Marke legen. Des Weiteren befinden sich nördlich des Plangebiets gemischt genutzte Gebäude, zu denen eine ansprechende Gestaltung der Rückseite der Märkte erfolgen soll.

So wirkt sich die Begrünung positiv auf das Mikroklima aus und bietet eine angemessene Gebäudefront zu der nördlichen Straße „An der Kleinbahn“.



5 Sonstiges

5.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits über die Straße „An der Bundesbahn“ und „An der Kleinbahn“ erschlossen. Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung, Versorgung mit Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung (Mischsystem) müssen zum Teil verlegt und neu angelegt werden. Die Leitungen für die Märkte werden dabei komplett neu gelegt.

Da sich im Plangebiet noch Altlasten befinden und die Böden für die Versickerung ungeeignet sind, wird von einer Versickerung abgesehen.

Der Kommunalbetreib 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.

Im Plangebiet verläuft am östlichen Plangebietsrand in der öffentlichen Verkehrsfläche die Gasfernleitung L07419 der Thyssengas GmbH. 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. 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 der Gasfernleitung beeinträchtigt oder gefährden.

Im Rahmen der Erschließung wird mit allen Versorgungsträgern eine Koordinierung erfolgen, sodass die Beachtung der Gasfernleitung im Rahmen der Erschließungsarbeiten nachgekommen wird.

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

Die Löschwasserversorgung ist nach Aussagen der Stadtwerke Werl GmbH sichergestellt. Durch die vorhandenen Trinkwasser-Rohrleitungen im Umkreis von 300 m im Bereich des oben genannten Grundstücks ist eine angemessene Grundschutzversorgung im öffentlichen



Bereich sichergestellt. Dies bedeutet, dass mit einer Entnahmeleistung von $96 \text{ m}^3/\text{h} = 1.600 \text{ l}/\text{min}$ am 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.

Mögliche Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

5.2 Verkehr

Im Rahmen der Realisierung eines „Nahversorgungszentrums Werl Nord“ wurde eine Verkehrsanalyse sowie ein Verkehrskonzept durch das Ingenieurbüro Jonas Rademacher erstellt, welches dieser Begründung beiliegt.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die mit der Umsetzung des Nahversorgungszentrums Werl Nord verbundenen Verkehre und die Freigabe der durchgängigen Verbindung „An der Bundesbahn“ – „Industriestraße“ die Notwendigkeit für die Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur ergeben. Neben der Umgestaltung der Straßenachse „An der Bundesbahn“ – „Industriestraße“ ist eine Anpassung der Kreuzung „Langenwiedenweg/ Brandisstraße/ An der Bundesbahn“ zwingend erforderlich, um dort eine ausreichende Leistungsfähigkeit zur Abwicklung des Verkehrs zu gewährleisten. Es ist ein Verkehrskonzept für die Straßen „An der Bundesbahn“, „Industriestraße“ und „An der Kleinbahn“ sowie den Knotenpunkt „Langenwiedenweg/ Brandisstraße/ An der Bundesbahn“ erstellt worden, dass alle Verkehrsarten berücksichtigt und eine ganzheitliche und leistungsfähige Lösung darstellt.

Der hier angesprochene Knotenpunkt liegt allerdings nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ und wurde daher nicht dargestellt. Die westlich außerhalb des Änderungsbereichs festgesetzte Bahnunterführung „Langenwiedenweg“ bleibt bestehen. An der Zielplanung wird weiterhin festgehalten. Eine Übersicht zum Knotenpunkt sowie weitere Informationen hierzu sind dem Erläuterungsbericht zum Verkehrsgutachten/Verkehrskonzept zu entnehmen.

Das ausgearbeitete Verkehrskonzept für die Straßen „An der Bundesbahn – Industriestraße“ und „An der Kleinbahn“ wurde jedoch bereits in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ übernommen und die Verkehrsfläche entsprechend festgesetzt.

Dabei sei an dieser Stelle zur Information darauf hingewiesen, dass alle Radverkehrsbeziehungen in diesem Bereich denen der Verkehrsführung des Kfz-Verkehrs entsprechen. Es ist kein separater Radweg geplant. Auch wird auf die Anordnung von Schutzstreifen o.ä. verzichtet. Dies entspricht den Regelungen der RASSt 06. Laut der RASSt 06, Seite 34 wird „bei Straßen mit Kraftfahrzeugverkehr unter $400 \text{ Kfz}/\text{h}$ und bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von $30 \text{ km}/\text{h}$ [...] der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt.“ Gemäß der ERA ist „bei geringeren Fahrbahnbreiten [...] Mischverkehr bis zu einer Kfz-Verkehrsstärke von $700 \text{ Kfz}/\text{h}$ verträglich, da der Radverkehr im Begegnungsfall Kfz-Kfz nicht überholt werden kann“.

Weitere Informationen zu der neuen Verkehrsführung sind dem Kapitel 4.3 sowie dem Erläuterungsbericht zum Verkehrsgutachten/Verkehrskonzept zu entnehmen.



Im Hinblick auf die Einschränkungen, die sich durch die Schließzeiten des Bahnübergangs ergeben, stellt das Verkehrskonzept laut dem Verkehrsplaner keinen Lösungsansatz dar. Zwar ergeben sich durch die Freigabe der Verbindung „An der Bundesbahn“ – „Industriestraße“ Umfahrungsmöglichkeiten, eine Auflösung der verkehrlichen Probleme, die mit dem Bahnübergang verbunden sind, kann jedoch ausschließlich durch die Schaffung einer planfreien Querung der Bahnlinie hervorgerufen werden.

5.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Wallfahrtsstadt Werl als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

5.4 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ wurde im Plangebiet eine Fläche festgesetzt, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Da durch die Errichtung eines Nahversorgungszentrums derzeit eine konkrete Nutzungsabsicht für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsumfeld“ vorliegt, wurde eine aktuelle Bodenuntersuchung des Geländes durch das Ingenieurbüro IGC Geoconsult GmbH vorgenommen. Die Ergebnisse können dem beigefügten Gutachten entnommen werden.

Des Weiteren ergeht folgender allgemeine Hinweis:

Sollten sich bei Bodeneingriffen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Soest unverzüglich zu informieren.



5.5 Kampfmittel

Im Plangebiet befinden sich Kampfmittelverdachtsflächen, daher sind vor der Durchführung von Baumaßnahmen Oberflächensondieren durchzuführen.

Des Weiteren ergeht folgender allgemeine Hinweis:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5.6 Immissionsschutz

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ wird voraussichtlich zu keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen. Bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ sind für das Sondergebiet keine Lärmschutzmaßnahmen verbindlich auf Ebene der Bauleitplanung festgelegt worden.

Grundsätzlich gilt, dass die Immissionsschutzwerte der TA Lärm in Bezug auf die Umgebung eingehalten werden müssen. Eine Überprüfung der jeweiligen Immissionen hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen, da im Angebotsbebauungsplan die konkreten Vorhaben in der Regel noch nicht feststehen. Gegebenenfalls sind dann auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Auf Ebene der Bauleitplanung wird lediglich grundsätzlich betrachtet, ob die Gebietsfestsetzung konfliktfrei möglich ist.

Das Ingenieurbüro Wenker und Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH aus Gronau hat bereits vorab eine schalltechnische Untersuchung für die Errichtung des geplanten Aldi- und Rewe-Neubaus durchgeführt, welche dieser Begründung beiliegt. Auf die Ergebnisse wird verwiesen. Die Ergebnisse berücksichtigen die derzeitige Vorhabensplanung. Bei Änderung des Vorhabens bzw. der angenommenen Eingangsparemeter wären dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Anpassungen vorzunehmen, die dann ggfs. eine Entbehrung einzelner Lärmschutzmaßnahmen nach sich ziehen könnten.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen ermittelten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die in der Nachbarschaft zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten (IO) tagsüber mindestens eingehalten und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschreiten (siehe Kap. 7, Tab. 4 der Schalltechnischen Untersuchung). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind dabei zahlenmäßig identisch mit den schalltechnischen Orientierungswerten für Gewerbelärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1.

An den Immissionsorten IO-01a und IO-2 bis IO-10 ist der Immissionsbeitrag aufgrund der Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB(A) mit Verweis auf Nr. 4.2 in Verbindung mit



Nr. 3.2.1 der TA Lärm im Tageszeitraum als nicht relevant anzusehen. Eine Ermittlung der tagsüber auf die vorgenannten Immissionsorte einwirkenden Geräuschvorbelastungen durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, ist somit nicht erforderlich.

Im Nachtzeitraum ist der verursachte Immissionsbeitrag aufgrund der Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB(A) an allen Immissionsorten als nicht relevant anzusehen. Die Ermittlung einer etwaigen auf die Immissionsorte nachts einwirkenden gewerblichen Geräuschvorbelastung ist somit nicht erforderlich.

Weitere Anlagen und Betriebe, die bezogen auf die Immissionsorte an den Baugrenzen der Flurstücke 214 (IO-01b), 85 (IO-11) und 464 (IO-12a-c) tagsüber einen im Sinne der TA Lärm relevanten Immissionsort leisten, befinden sich aus Sicht des Schallgutachters nicht in der Umgebung der Marktstandorte.

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zu Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, die in Kapitel 7.3 der Schalltechnischen Untersuchung konkretisiert werden.

Gegen etwaige sonn- und feiertägliche Warenanlieferungen per LKW am ALDI-Markt sowie einer sonn- und feiertäglichen Öffnung der Bäckerei mit Café bestehen aus schallschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern diese ausschließlich tagsüber erfolgen (weitere Ausführungen siehe Kapitel 7.1 der Schalltechnischen Untersuchung).

Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind nicht zu erwarten (siehe Kapitel 7.2 der Schalltechnischen Untersuchung). Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm sind zudem nicht erforderlich (siehe Kapitel 8) der Schalltechnischen Untersuchung.

Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind bei der derzeitigen Vorhabensplanung nachfolgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Bei Änderung des Vorhabens bzw. der angenommenen Eingangsparameter wären dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Anpassung vorzunehmen, die dann ggfs. eine Entbehrung einzelner Lärmschutzmaßnahmen nach sich ziehen könnten.

- Die Öffnung der Einzelhandelseinrichtungen sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden sicher ausgeschlossen werden können. Im Nachtzeitraum sind ausschließlich Pkw-Fahrten von Mitarbeitern sowie Fahrten von Lieferfahrzeugen (Pkw / Kleintransporter) auf den grün im Digitalisierungsplan der Schalltechnische Untersuchung gekennzeichneten Parkplatzbereichen zulässig.
- Warenanlieferungen per Lkw dürfen ausschließlich tagsüber zwischen 06:00 und 22:00 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw bzw. Kleintransporter (maximales zulässiges Gesamtgewicht ≤ 2,8 t) mit Handverladung möglich.



- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder mit einem ebenen Pflaster ohne Fase (vergleichbar mit Asphalt) auszuführen (Zuschlag für die Parkplatzart gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt von $K_{pa} = 3 \text{ dB(A)}$). Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen mit entsprechenden Gummirollen einzusetzen (z.B. Softdrive-Rollen der WANZL Metallwarenfabrik GmbH, Leipheim oder Caddistar C Composite caster der AR Caddie Deutschland GmbH, Heilbronn).
- Der Gesamtschallleistungspegel der auf dem Dach oberhalb des Lagers des REWE-Marktes vorgesehen stationären Aggregate ist im Nachtzeitraum auf einen Wert von $L_{wa} \leq 81 \text{ dB(A)}$ zu begrenzen. Bei abweichenden Standorten oder höheren Schallleistungspegeln wird eine schalltechnische Überprüfung empfohlen.

Die Schalltechnische Untersuchung für die Neubauten des ALDI- und REWE-Marktes zeigt also, dass eine Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in den festgesetzten Sondergebieten grundsätzlich möglich ist und durch das Ergreifen von Lärmschutzmaßnahmen, die in jedem Einzelfall Neubewertet werden müssen, grundsätzlich auch konfliktfrei darstellbar ist.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, hat die Festsetzung des Lärmschutzmaßnahmen Einzelfall bezogen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Des Weiteren verschiebt sich die Grenze der aktiven Schallschutzmaßnahmen für das westlich angrenzende Mischgebiet durch die vorliegende Planänderung nach Westen an die Grenze des Änderungsbereichs. Die Schallschutzmaßnahmen für das westlich angrenzende Mischgebiet bleiben unverändert und sind dem Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ zu entnehmen.

5.7 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Die Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg –Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL)- zur Kampfmittelsituation liegt der Stadt Werl, Abteilung Sicherheit und Ordnung vor.

Danach liegen nach heutigem Stand keine Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte auf dem Baugrundstück vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung, Beschuss, Stellungsbereich) sind aber vom KBD-WL geforderte Sicherheitsüberprüfungen notwendig.

Hierzu hat die Stadt Werl, Abteilung Sicherheit und Ordnung eine fachliche Stellungnahme zur Luftbildauswertung des KBD-WL am 27.10.2020 verfasst. Diese Stellungnahme ist im weiteren Verlauf des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Demnach sind nach der vorliegenden Luftbildauswertung vor einer Bebauung Oberflächensondierungen aufgrund von Bombardierungsverdachtsflächen erforderlich.

Des Weiteren ergeht folgender allgemeine Hinweis:

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Wallfahrtsstadt Werl als Örtliche Ordnungsbehörde und/oder die



Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132) zu verständigen.

6 Umweltbelange und Artenschutz

Für diese Änderung des Bebauungsplans hat das Büro Mestermann für Landschaftsplanung aus Warstein gem. § 2a BauGB einen Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 102 geprüft, beschrieben und bewertet.

Ergebnis Umweltbericht

Grundstruktur des Untersuchungsgebiets

Der Änderungsbereich wird überwiegend von den brachgefallenen Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs nördlich des Werler Bahnhofes und einem Teil der Industriestraße eingenommen. Insgesamt weist er bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Im Westen des Änderungsbereichs stehen Lagerhallen im Bereich eines aufgegebenen Betriebsgeländes. Ein weiteres Lagergebäude gibt es im Norden an der Straße „An der Kleinbahn“. Auf der Fläche östlich des Gebäudes befinden sich Sand- und Schottermieten. Die Gehölze im Änderungsbereich sind vorwiegend durch Sukzession entstanden. Im Zentrum des Änderungsbereichs befindet sich ein größerer Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Laubbaumarten wie Birke, Weide, Ahorn und Esche. Die übrigen Flächen werden von teilversiegelten ruderalen Hochstaudenfluren und Brachflächen eingenommen. Südlich grenzt der Werler Bahnhof an den Änderungsbereich, im Norden befinden sich Wohn- und Gewerbegebiete.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete noch schutzwürdige Bereiche.

Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Rahmen einer Bestandsermittlung wird im Folgenden die bestehende Umweltsituation im Untersuchungsgebiet ermittelt und bewertet. Dazu wurden die vorliegenden Informationen aus Datenbanken und aus der Literatur ausgewertet. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umfeld wurden am 15. Oktober 2021 begangen. Im Zuge der Begehung ist eine Biotoptypenkartierung angefertigt worden.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser



- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ der Wallfahrtsstadt Werl wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Abbruch der Bestandsgebäude und der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen einhergeht. Innerhalb des Änderungsbereichs wird es zu einer geringen, nicht relevanten Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Durch die bestehende Bebauung und anthropogenen Überprägung wird es keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche geben. Durch die geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades und die Entfernung der Gehölze kann es zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Eine Wechselwirkung zwischen dem Teilschutzgut Erholung und dem Schutzgut Landschaft wird ausgeschlossen

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind bei der derzeitigen Vorhabensplanung nachfolgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Bei Änderung des Vorhabens bzw. der angenommenen Eingangsparameter wären dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Anpassung vorzunehmen, die dann ggfs. eine Entbehrung einzelner Lärmschutzmaßnahmen nach sich ziehen könnten.

- Die Öffnungszeiten der Einzelhandelseinrichtungen sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden sicher ausgeschlossen werden können. Im Nachtzeitraum sind ausschließlich Pkw-Fahrten von Mitarbeitern sowie Fahrten von Lieferfahrzeugen auf den grün im Digitalisierungsplan gekennzeichneten Parkplatzbereichen zulässig.
- Warenanlieferungen per Lkw dürfen ausschließlich tagsüber zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw bzw. Kleintransporter mit Handverladung möglich.
- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder mit einem ebenen Pflaster ohne Fase auszuführen. Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen mit entsprechenden Gummirollen einzusetzen.
- Der Gesamtschalleistungspegel der auf dem Dach oberhalb des Lagers des REWE-Marktes vorgesehenen stationären Aggregate ist im Nachtzeitraum auf einen Wert von $L_{WA} \leq 81 \text{ dB(A)}$ zu begrenzen. Bei abweichenden Standorten oder höheren Schalleistungspegeln empfehlen wir eine schalltechnische Überprüfung.

Schutzgut Tiere

Häufige und verbreitete Vogelarten

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen



sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung 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 Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Planungsrelevante Arten

Aus Vorsorgegründen und zur Risikominimierung ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes eine landschaftsökologische Baubegleitung vorzusehen, die bei der Rodung entsprechender Bäume und dem Abriss der Gebäude sicherstellt, dass etwaig doch betroffene Individuen planungsrelevanter Arten soweit als möglich geschützt und ggf. umgesiedelt werden. Das heißt, dass unmittelbar vor den Abbruch- und Fällarbeiten eine Kontrolle erfolgen sollte, die sicherstellt, dass keine Tiere direkt betroffen werden. Dabei sollte auf Fraß- und Kots Spuren, Urinflecken sowie tote Tiere und offensichtliche Hangplätze geachtet werden. Die Abrissarbeiten der Gebäude sollten vorzugsweise im Oktober/November durchgeführt und abgeschlossen werden, um eine mögliche Gefährdung von Fledermäusen in ihrem Winterquartier auszuschließen.

Die bei Rodungsarbeiten anfallenden Stämme sollten teilweise als stehendes und liegendes Totholz an geeigneter Stelle im B-Planbereich oder seines unmittelbaren Umfeldes (z. B. im Bereich des Kurparkes) eingebracht werden, um auch künftig ein Quartierpotenzial anzubieten. [...] An geeigneten Stellen an bestehenbleibenden Gehölzen und neu zu errichtenden oder schon vorhandenen Gebäuden sollten Nistangebote und Fledermauskästen angebracht werden (Kästen für Falken und Eulen, Nisthilfen für Schwalben und Mauersegler, Quartiere für Fledermäuse – auch mit Eignung als Winterquartier, insgesamt 30 Stück).

Im Allgemeinen ist bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Als vorsorgliche Maßnahme sollen Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39(5) Satz 2 BNatSchG zu beachten.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf den Änderungsbereich und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Zu erhaltende an den Änderungsbereich angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m



- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Schutzgut Boden

Für die im Plangebiet anstehenden Böden kann im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Bei Realisierung des Vorhabens ist ein Verlust bzw. eine nachhaltige Veränderung der anstehenden Bodentypen nicht zu vermeiden.

Hinsichtlich der gebotenen Eingriffskompensation wird auf die Ausführungen im Kap. 4.3 des Umweltberichts verwiesen. Hinsichtlich des vorsorgenden Grundwasserschutzes wird im Bericht zur Bodenuntersuchung dringend angeraten, die auffälligen Böden im Bereich der Laderampe auszuheben.

Sollten sich bei Bodeneingriffen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Soest unverzüglich zu informieren.

Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht dauerhaft in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen

Des Weiteren wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann aus Warstein erstellt.

Ergebnisse Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ werden folgende Lebensraumtypen mittelbar und unmittelbar beansprucht:

- Brachen
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Gebäude
- Höhlenbäume
- Kleingehölze, Allen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Säume und Hochstaudenfluren

Die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ für den 1. und 2. Quadranten des Messtischblattes 4413 „Werl“ erbringt Hinweise auf das Vor-



kommen von 45 Arten (8 Fledermausarten und 37 Vogelarten), die als planungsrelevant eingestuft sind. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt.

Der Änderungsbereich und die nähere Umgebung wurden am 15. Oktober 2021 begangen, um die relevanten Strukturen hinsichtlich ihrer Lebensraumeignung für planungsrelevante Arten zu untersuchen. Dabei wurde auf das Vorkommen von Tierarten aller relevanten Artengruppen geachtet. Im Rahmen der Ortsbegehung findet im Gelände eine Plausibilitätskontrolle statt. Es wird überprüft, ob die Arten der Artenliste am Vorhabenstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten. Horst- oder Koloniebäume wurden bei der Ortsbegehung nicht nachgewiesen. Eine potenzielle Funktion der vorhandenen Gehölze als Brut- bzw. Fortpflanzungshabitat für Vogelarten ist jedoch nicht auszuschließen. Ebenfalls können sie eine Funktion als nichtessenzielle (Teil-)Nahrungshabitate sowie Ruhestätten und Versteckplätze übernehmen.

Die Bäume innerhalb des Gehölzbestandes im Zentrum des Änderungsbereichs könnten aufgrund ihres Bestandsalters teilweise Höhlungen, Stammrisse und abstehende Rinde aufweisen, welche ggf. eine Quartierfunktion für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten übernehmen könnten.

Die Gebäude im Änderungsbereich und den angrenzenden Siedlungsbereichen sind generell geeignet, gebäudebewohnenden Tierarten eine Quartiermöglichkeit zu bieten. An den Gebäuden im Änderungsbereich sowie an angrenzenden Gebäudefassaden und -dächern wurden keine Nisthabitate von Vogelarten festgestellt. Eine Eignung des Lagergebäudes im Norden des Änderungsbereichs als Tagesruhesitz oder Nistplatz für z. B. die Schleiereule kann aufgrund der brachliegenden Situation im Änderungsbereich und freier An- und Abflugmöglichkeiten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Auch ein Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten in oder an den Gebäuden innerhalb des Änderungsbereichs kann nicht ausgeschlossen werden. Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude müssen unmittelbar vor der Inanspruchnahme einer artenschutzrechtlichen Kontrolle unterzogen werden, um sicher zu stellen, dass keine Quartiernutzung durch planungsrelevante Tierarten besteht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ der Wallfahrtsstadt Werl hat unter Einhaltung der nachfolgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten planungsrelevanten Arten.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten sowie der planungsrelevanten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung 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 Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Des Weiteren ist die Außenbeleuchtung so zu gestalten, dass eine Minimierung der Anlock- und Fallenwirkung der vom Vorhaben ausgehenden Lichtimmissionen gewährleistet wird.

7 Klima

Der Änderungsbereich nördlich des Werler Bahnhofs ist durch teilversiegelte Ruderalflächen gekennzeichnet. Die Luftqualität im Plangebiet unterliegt Belastungen, die vorrangig durch die direkte Nähe zum Schienenverkehr verursacht sind. Weitere Immissionen gehen von den östlich und nordöstlich gelegenen Gewerbebetrieben sowie von den privaten Haushalten im umliegenden Mischgebiet aus (Heizungsemissionen). Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrad im Änderungsbereich selbst und den unmittelbar umgebenden Nutzungen spielen die Klimafunktionen im Geltungsbereich der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ nur eine untergeordnete Rolle. Lediglich die aufstehenden Gehölze auf der mindergenutzten Fläche im Plangebiet haben eine mikroklimatische positive Funktion direkt vor Ort.

Während der Bauphase kann es ggf. zu temporären Belastungseffekten durch Schadstoffemissionen (Staub, Emissionen der Baufahrzeuge) kommen.

Vorhabensbedingt wird durch die Beanspruchung der teilversiegelten Ruderalflächen und der gehölzbestandenen Fläche eine kleine Freifläche überbaut. Durch die Versiegelung von Freiflächen kann es im Bereich des Plangebiets zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Versiegelte und bebaute Flächen sind durch ein höheres Wärmespeichervermögen und geringe Verdunstungsmöglichkeiten gekennzeichnet. Aufgrund der bereits bestehenden teilversiegelten Flächen im Plangebiet selbst und des relativ hohen Versiegelungsgrades unmittelbar im Umfeld des Plangebiets ergeben sich allenfalls nur lokal klimatische Wirkungen.

Durch die Pflanzung von Bäumen insbesondere am Rande des zukünftigen Nahversorgungszentrums könnten Strukturen mit mikroklimatischer Ausgleichsfunktion geschaffen werden.

Die Anfälligkeit des Bauvorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels, wie etwa Extremwetterlagen lässt sich grundsätzlich als eher gering einstufen. Grundsätzlich sind sowohl Starkregenereignisse als auch Sturzfluten möglich.



8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen des Umweltberichts werden ebenfalls der Eingriff in die Natur und Landschaft auf Grundlage des Entwurfes zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“ durch das Landschaftsplanungsbüro Mestermann bilanziert.

Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt bedarf es des Nachweises von 6.762 Biotoppunkten. Die Kompensation dieses Wertpunktdefizits erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Werl. Der Ausgleich wird im Bereich des Ausgleichsflächenpools „Stadtwald“ nachgewiesen.

Es handelt sich um eine ca. 54 ha große Fläche, die einen aufgegebenen Militärstandort umfasst. Durch den Ankauf der Stadt Werl im Jahr 2002 wurde ein Umnutzungskonzept eingeleitet, dem vorrangig das Ziel der Rückführung zu Wald, als Beitrag zum Natur- und Artenschutz, zugrunde lag. Die Maßnahmen auf der Fläche beinhalten unter anderem den Rückbau von Gebäuden, Entsiegelung von Flächen/Böden und eine naturnahe Entwicklung des Stadtwaldes.

9 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben der Bebauung auf die Umwelt gefordert.

Gemäß § 4c BauGB erfolgt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, durch die Wallfahrtsstadt Werl. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Für die Gesamtdauer der Überwachung hat der Gesetzgeber keine Mindestdauer festgelegt. Auch der Zeitpunkt des Beginns der Überwachung sowie der Überwachungssturnus sind nicht vorgegeben. Einen allgemeinen Standard, wie die Überwachung zu erfolgen hat, gibt es daher nicht. Vielmehr hat die zuständige Kommune nach sachgerechten Kriterien unter Berücksichtigung der Informationspflicht der Behörden ein Überwachungskonzept zu entwickeln.

Hinsichtlich der Einhaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen ist ein Monitoring erforderlich. Dabei sind die sachgerechte Durchführung und Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen.

Die Wallfahrtsstadt Werl ist dafür zuständig, dies zu kontrollieren und zu dokumentieren.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Wallfahrtsstadt Werl
Der Bürgermeister

im März 2022

Werl,.....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari