



GREIWE UND HELFMEIER

DIPLOM - INGENIEURE

*Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung • SiGeKo*

. Ausfertigung



Wallfahrtsstadt
Werl

**1. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße"
der Wallfahrtsstadt Werl**

Teil I: Begründung

Inhaltsangabe

Schriftliche Unterlagen

Begründung

Zeichnerische Unterlagen

Kartenblatt mit textlichen Festsetzungen

Maßstab

1 : 500

Blatt

1

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Planungsanlass.....	1
2.0 Angaben zum Plangebiet	1
3.0 Planungsrechtliche Einordnung.....	2
4.0 Planverfahren	3
5.0 Inhalte des Bebauungsplanes	4
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.2 Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen	6
5.3 Sonstige Festsetzungen	7
6.0 Erschließung, Versorgung und Entsorgung	7
6.1 Verkehr.....	7
6.2 Versorgung.....	7
6.3 Entsorgung / Entwässerung.....	8
6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21	8
7. Umweltbelange	8
7.1 Eingriff in Natur und Landschaft.....	8
7.2 Artenschutzbelange	9
8.0 Altlasten / Abfallwirtschaft / Bodenschutz	10
9.0 Denkmäler und denkmalpflegerische Belange	10
10.0 Sonstige Kultur- und Sachgüter	11
11.0 Berücksichtigung der Planungsgrundsätze, Auswirkungen der Planung	11
12.0 Durchführung und Kosten	12

1.0 Planungsanlass

Die Wallfahrtsstadt Werl hat in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 02.06.2015 das Verfahren zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" gemäß § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB eingeleitet. Die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 ist als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 8 i. V. m. § 1 (5) BauNVO ausgewiesen. Dieses Gewerbegebiet soll um ca. 1 ha nach Osten erweitert werden. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden weitestgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 übernommen, es erfolgt lediglich die Anpassung der maximalen Bauhöhe an die örtliche Topographie und die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit von 2.

Bisher wird der geplante Erweiterungsbereich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9 a BauGB dar. Die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung der Planfläche als Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in eine gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO erfolgt im Parallelverfahren.

Hintergrund der Planung ist, dass das im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.106 "Stralsunder Straße" ansässige Unternehmen RK Autowelt Werl GmbH aus Kapazitätsgründen beabsichtigt, seine Verkaufsfläche zu erweitern und unter Aufgabe des derzeitig angemieteten Skoda-Autohauses an der „Unionstraße“ hier eine neue Skoda-Niederlassung zu errichten.

2.0 Angaben zum Plangebiet

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" umfasst eine Fläche von 10.045 m² des Flurstückes 277 der Flur 10, Gemarkung Werl. Er liegt im süd-östlichen Randbereich des Stadtgebietes der Wallfahrtsstadt Werl und wird durch die „Soester Straße“ im Norden, sowie ein Gewerbegebiet im Westen und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Osten begrenzt.

Die Größe des Erweiterungsbereiches beträgt 9.995 m². Die gesamte Fläche des Erweiterungsbereiches liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. (Gemarkung Werl, Flur: 10, Flurstück: 277 tlw.)

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 50 m². Im gültigen Bebauungsplan Nr. 106 ist sie als Fläche zur Anpflanzung von standortgemäßen Gehölzen und als Fläche für Entwässerungsmulden festgesetzt.

3.0 Planungsrechtliche Einordnung

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt den geplanten Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" als allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar.

Im Landschaftsplan VI „Werl“ wird das Plangebiet dem Festsetzungsraum D.2.11: Agrarraum östlich von Werl und Westönnen zugeordnet, der als „ackerbaulich geprägter Raum mit gewässerbegleitenden Gehölzbeständen und kleinen Grünlandbereichen“ beschrieben wird. Als Entwicklungsziele werden der Erhalt des Freiraumes und der „mit naturnahen Lebensräumen oder natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ sowie die „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werl wird der geplante Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9 a BauGB dargestellt. Die westlich und nördlich angrenzenden Bereiche sind als Gewerbegebiete [GE(e) Gewerbegebiete mit Gliederungserfordernissen] dargestellt und werden auch entsprechend genutzt.

Mit der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche in *gewerbliche Baufläche* gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO umgewandelt werden.



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Wallfahrtsstadt Werl



87. FNP-Änderung

Weitere Fachplanungen liegen nicht vor.

Für das Plangebiet liegen keine Schutzgebietsausweisungen vor. Das Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ befindet sich in einer Entfernung von mehr als 600 m zum Plangebiet.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 besteht aufgrund von Nachweisen einer frühjungsteinzeitlichen Siedlung die Ausweisung eines Bodendenkmals in einem Teilbereich im Norden. Da eine Fortsetzung der Siedlung in das aktuelle Plangebiet vermutet wurde, erfolgte am 03.12.2015 eine vorläufige Unterschutzstellung eines „vermuteten Bodendenkmals“ aufgrund des § 4 (1) Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) für das gesamte Erweiterungsgebiet.

Im Rahmen der archäologischen Erkundung des Geländes wurden bereits bei den Baggersondagen im November 2015 archäologische Befunde festgestellt. Im Januar und Februar 2016 erfolgte die flächige Erkundung des Plangebietes durch LWL-Archäologie für Westfalen. Dabei wurden Keramikreste, Werkzeuge aus Feuerstein und ein Mahlstein aus der frühen Jungsteinzeit, Gräber aus der Bronzezeit und Hinweise auf eine etwa 300 bis 400 Jahre alte Feuerstelle gefunden. Die Fläche wurde vollständig ausgegraben und die Funde wurden sichergestellt.

Mit Schreiben der Unteren Denkmalbehörde, Abteilung Bauordnung und Hochbau der Wallfahrtsstadt Werl, vom 09.03.2016 wurde die vorläufige Unterschutzstellung des Bodendenkmals aufgehoben.

4.0 Planverfahren

Der Planungs-, Bau-, und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 02.06.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Stralsunder Straße" gemäß § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB gefasst.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

In der Zeit vom 20.07.2015 bis 28.08.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.

5.0 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten und der benachbarten Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Interesse der Stadtentwicklung und mit Rücksicht auf die Wohnbebauung südöstlich des Gewerbegebietes werden Betriebe der Abstandsklassen I – VI, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Einzelhandel wird auf handwerksbezogenes Sortiment beschränkt. Die Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen erfolgt vor dem Hintergrund, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu stärken und an dieser Stelle keine die Zentren schädigenden Nutzungen zuzulassen.

Art der baulichen Nutzung:

GE - Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) bis (6) und (9) BauNVO

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII der Anlage 1 des Erlasses über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), Rd.-Erlass des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz-V-3-8804.25.1 v. 6.6.2007 und Anlagen ähnlicher Emissionsverhalten,

<u>lfd. Nr.</u>	<u>Betriebsart:</u>
200	Kleintierkrematorien (siehe auch lfd. Nr. 19)
201	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
202	Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
203	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen (siehe auch lfd. Nrn. 93 und 163)
204	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
205	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
206	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung

	Von Phenolharzen
207	Autolackierereien, einschließlich Karosseriebau, insbesondere Zur Beseitigung von Unfallschäden
208	Tischlereien oder Schreinereien
209	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
210	Steinsägereien, - schleifereien oder –polierereien
211	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
212	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
213	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrieratte oder Putzwolle
214	Spinnereien oder Webereien
215	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
216	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
217	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
218	Bauhöfe
219	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
220	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
221	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (siehe auch lfd. Nr. 138),

2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Tankstellen.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

c) Nicht zulässig sind:

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

Maß der baulichen Nutzung:

Die Geschossanzahl wird entsprechend der Festsetzungen für die angrenzenden Baugebiete auf höchstens zwei Vollgeschosse begrenzt. Darüber hinaus wird die Gebäudehöhe auf maximal 110,00 m ü. NN beschränkt.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,6 dient der Verhinderung einer zu starken baulichen Verdichtung.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen auf einen zentralen Bereich in der Mitte des Plangebietes beschränkt. Die westliche und nördliche Baugrenze verlaufen parallel zu den Grundstücksgrenzen. Die östliche und südliche Baugrenze gewährleisten den notwendigen Abstand zu den vorgesehenen Grünflächen.

5.2 Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen

Das Baugebiet wird im Osten und Süden mit 4 bis 6 m breiten Grünflächen abgegrenzt, festgesetzt als Fläche zum Anpflanzen von heimischen Laubbäumen und Sträuchern. Diese nehmen gleichzeitig Entwässerungsmulden auf, die der Rückhaltung des Niederschlagswassers dienen (M1).

Im Norden wird eine 6 m breite Grünfläche entlang der „Soester Straße“ als Saum mit extensiver Pflege ausgewiesen (M2). Hiermit wird sichergestellt, dass entlang der „Soester Straße“ in einem Streifen von 15 m parallel zum Fahrbahnrand keine Fahrzeuge abgestellt werden und Werbeanlagen nur unter Zustimmung der Straßenverwaltung errichtet werden können.

Die Vorgaben der Thyssengas GmbH bezüglich bestimmter Nutzungen und Tätigkeiten im Bereich des gesicherten Schutzstreifens der Gasleitung sind zu beachten.

Weiterhin wird festgesetzt, dass je 4 Stellplätze ein standorttypischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen ist (M3). Diese Maßnahme dient der Auflockerung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Anreicherung des Plangebietes mit Grünstrukturen.

5.3 Sonstige Festsetzungen

Stellplätze im Plangebiet sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breitem Fugenabstand). Damit wird einer übermäßigen Flächenversiegelung entgegengewirkt.

Entlang der „Soester Straße“ werden Nebenanlagen eingeschränkt. Die Ausstellung von Fahrzeugen ist hier möglich.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Erdgasleitung mit einem 4 m breiten Schutzstreifen. Für diesen Bereich ist ein Leitungs- und Unterhaltungsrecht

zugunsten des Versorgungsträgers Thyssengas GmbH eingetragen. Die Vorgaben der Thyssengas GmbH bezüglich bestimmter Nutzungen und Tätigkeiten im Bereich des gesicherten Schutzstreifens der Gasleitung sind zu beachten.

6.0 Erschließung, Versorgung und Entsorgung

6.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung des Erweiterungsgebietes erfolgt über die „Stralsunder Straße“ und die vorhandenen privaten Verkehrsflächen des VW-Autohauses. Die Zufahrt zur Erweiterungsfläche wird im Bereich des derzeit vorhandenen Grünstreifens an der Ostgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 geschaffen. In diesem Bereich ist die Änderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Für die Fläche von 50 m² ist die Änderung der Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB, einschließlich Entwässerungsmulde in ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung erforderlich. In diesem Abschnitt ist die Entwässerungsmulde bereits verrohrt.

6.2 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes soll über das Gelände des bestehenden Autohauses oder über den Randstreifen der „Soester Straße“ erfolgen. Die Sicherung der Herstellung der entsprechenden Anschlüsse erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Bei der Erschließung über das Grundstück des bestehenden VW-Autohauses sind entsprechende Leitungsrechte im Grundbuch einzutragen (siehe Punkt 6.4).

6.3 Entsorgung / Entwässerung

Der Geltungsbereich liegt im kanalisierten Einzugsbereich der Kläranlage Westönnen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über ein Trennsystem, bevor es an die öffentliche Mischwasserkanalisation in der „Stralsunder Straße/Soester Straße“ angeschlossen wird. Das Niederschlagswasser wird dabei gedrosselt an die Kanalisation abgegeben. In einem Stauraumkanal wird das zurückgehaltene Niederschlagswasser zwischengespeichert. Des Weiteren werden Mulden an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze angelegt. Insbesondere die südliche Mulde dient zur Sicherung der Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger und des Erschließungsträgers bzw. Grundstückseigentümers der Erweiterungsfläche werden im Bereich der Zufahrt und der bestehenden Versorgungsleitungen auf dem Gelände des VW-Autohauses eingeräumt.

7. Umweltbelange

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Voraussichtlich zu erwartende, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und mögliche Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der durch die geplante Maßnahme zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden. Die Kompensation erfolgt *teilweise* über das Ökokonto der Wallfahrtsstadt Werl. *Weiterhin werden Maßnahmen im Offenland umgesetzt. Nordöstlich des Plangebietes wird eine Ackerwildkrautbrache angelegt.*

(Änderung nach den Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB: xxx Text ergänzt)

7.2 **Artenschutzbelange**

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen von Bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren ergibt sich aus § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Gemäß den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV- Artenschutz - (MKULNV 2010)) wurde die Artenschutzprüfung im Januar 2016 durchgeführt. Der Leitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ wurde dabei berücksichtigt.

Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen sollte außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungsmaßnahmen und die Räumung von Vegetationsflächen sind zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
(Änderung nach den Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB: xxx Text ergänzt)

Im Ergebnis der Vorprüfung kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung des Vorhabens keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bei planungsrelevanten Arten ausgelöst werden.

Sollten sich dennoch bei der Bauausführung Hinweise auf Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ergeben, ist die Untere Landschaftsschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde unverzüglich zu informieren.

Eine detaillierte Darstellung findet sich im zugehörigen Umweltbericht (Teil II).

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes "Hellwegbörde" in seinen für die die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. (Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde, Kreis Soest im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung)

8.0 Altlasten / Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Aktuell bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle oder verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle die nicht verwertet werden können, sind auf einer Entsorgungsanlage des Kreises Soest zu beseitigen. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

9.0 Denkmäler und denkmalpflegerische Belange

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 besteht aufgrund von Nachweisen einer frühjungsteinzeitlichen Siedlung die Ausweisung eines Bodendenkmals in einem Teilbereich im Norden. Da eine Fortsetzung der Siedlung in das aktuelle Plangebiet vermutet wurde, erfolgte am 03.12.2015 eine vorläufige Unterschutzstellung eines „vermuteten Bodendenkmals“ aufgrund des § 4 (1) Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) für das gesamte Erweiterungsgebiet.

Im Rahmen der archäologischen Erkundung des Geländes wurden bereits bei den Baggersondagen im November 2015 archäologische Befunde festgestellt. Im Januar und Februar 2016 erfolgte die flächige Erkundung des Plangebietes durch LWL-Archäologie für Westfalen. Dabei wurden Keramikreste, Werkzeuge aus Feuerstein und ein Mahlstein aus der frühen Jungsteinzeit, Gräber aus der Bronzezeit und Hinweise auf eine etwa 300 bis 400 Jahre alte Feuerstelle gefunden. Die Fläche wurde vollständig ausgegraben und die Funde wurden sichergestellt.

Mit Schreiben der Unteren Denkmalbehörde, Abteilung Bauordnung und Hochbau der Wallfahrtsstadt Werl, vom 09.03.2016 wurde die vorläufige Unterschutzstellung des Bodendenkmals aufgehoben.

10.0 Sonstige Kultur- und Sachgüter

Über das Vorkommen sonstiger Kultur- und Sachgüter innerhalb des Planbereiches liegen keine Informationen vor.

11.0 Berücksichtigung der Planungsgrundsätze, Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung bietet die Möglichkeit, einen einheimischen Gewerbebetrieb durch Erweiterung an seinem Standort zu halten.

Die geplante Erweiterung ist an diesen Standort gebunden, da bestimmte Einrichtungen wie Verkehrswege, Versorgungsstrassen, Werkstatt und soziale Einrichtungen aus wirtschaftlichen Gründen von beiden Niederlassungen genutzt werden sollen. Damit verbunden ist auch eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme gegenüber einem Neubau an einem anderen Standort. Aus diesem Grund ist die Betrachtung eines alternativen Standortes nicht sinnvoll.

Die Lage des Plangebietes gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung: Durch die Straßenbaumaßnahme der vergangenen Jahre (Umgehungsstraße B 1n) ist ein Bereich entstanden, der bereits von der freien Landschaft abgegrenzt ist.

Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet passt sich der Umgebung, die bereits von Gewerbebetrieben geprägt ist, an. Zur südlich gelegenen Wohnbebauung verbleibt ein Abstand von mehr als 100 m. Die „Soester Straße“ L 795 liegt außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt unberührt, insbesondere ihr mit Alleebäumen versehener Randbereich.

Durch die gemeinsame Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur und Erschließung wird der „Landschaftsverbrauch“ möglichst gering gehalten.

12.0 Durchführung und Kosten

Die Durchführung des Vorhabens erfolgt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Weitere Regelungen werden im Rahmen eines Erschließungs- / städtebaulichen Vertrages zwischen der Wallfahrtsstadt Werl und dem Erschließungsträger getroffen. Erschließungs- und Durchführungskosten sind vom Maßnahmenträger zu tragen.

Bearbeitet:

Oelde, im September 2016

Aufgestellt:

Werl, den _____ 2016



GREIWE und HELFMEIER

Diplom – Ingenieure

*Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser
Ökologie · Freiraum- und Landschaftsplanung · SiGeKo*

Warendorfer Straße 111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0
Postfach 3368 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

Wallfahrtsstadt Werl

Zeichnerische Unterlagen

Maßstab

Blatt

Kartenblatt mit textlichen Festsetzungen

1 : 500

1