



GREIWE und HELFMEIER

DIPLOM - INGENIEURE

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

. Ausfertigung



Wallfahrtsstadt
Werl

**87. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
Bebauungsplan Nr. 106 „Stralsunder Straße,
1. Änderung und Erweiterung**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB**

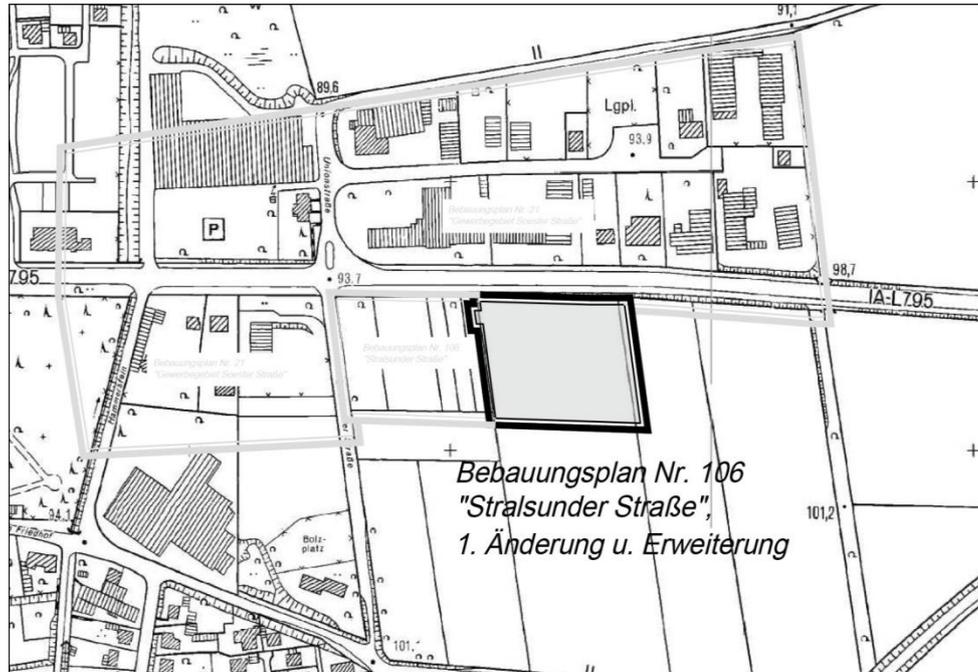
Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Grundlagen	2
2.0 Ziele der Planung	3
3.0 Verfahrensablauf	3
4.0 Berücksichtigung der Umweltbelange	4
5.0 Abwägungsvorgang	6
6.0 Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten	6

1.0 Grundlagen

Der Geltungsbereich der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 wird wie in der Abbildung dargestellt abgegrenzt:

Die Bauleitplanverfahren wurden als Parallelverfahren durchgeführt.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Bereich der 87. Änderung des FNP (Quelle: TIM Online NRW / Layer DGK5)

Dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan sind gemäß § 6 Abs.5 bzw. gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zusammenfassende Erklärungen beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Planungen berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2.0 Ziele der Planung

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.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 zu schaffen ist es notwendig, den im rechtswirksamen FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesenen Teilbereich zu ändern und die Erweiterungsfläche als „Gewerbegebiet“ darzustellen.

3.0 Verfahrensablauf

Die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl sowie die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“ sind gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am 02.06.2015 beschlossen und am 24.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Vorentwurf zur 87. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Vorentwurf zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“ sind am 02.06.2015 vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl zur Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB freigegeben worden. Die Bürgerbeteiligung fand vom 20.07.2015 bis zum 28.08.2015 statt.

Ort und Zeit der Bürgerbeteiligung sind am 25.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der jeweilige Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2015 zugesandt. Diese hatten Zeit bis zum 28.08.2015, die Stellungnahmen abzugeben.

Der Planungs-, Bau und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl hat am 25.02.2016 die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“ mit Begründung zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf zur 87. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung sowie der Planentwurf zur 1. Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes einschließlich Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2016 bis 03.05.2016 öffentlich ausgelegt. Zusammen mit dem Entwurf des Plans einschließlich Begründung wurden der Umweltbericht und die Artenschutzrechtliche Prüfung ausgelegt

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 24.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der jeweilige Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2016 zugesandt. Diese hatten Zeit bis zum 03.05.2016 die Stellungnahmen abzugeben.

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 29.11.2016 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Stralsunder Straße“ sowie die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

4.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen der Umweltprüfung fand eine Bewertung der Planung unter Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen formulierten Ziele statt. Es wurden die bewährten Prüfverfahren eingesetzt, die eine weitgehende abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere umweltbezogene Informationen wurden durch die Fachdienste der Wallfahrtsstadt Werl sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Der Umweltbericht und die Artenschutzrechtliche Prüfung wurden durch das Ing.-Büro Greiwe und Helfmeier in Oelde erstellt.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Plangebiet wurden die vom Vorhaben ausgehenden Umweltauswirkungen prognostiziert und der Umfang und die Erheblichkeit dieser Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter abgeschätzt.

Aufgrund frühjungsteinzeitlicher Funde im westlich angrenzenden Gebiet und zu erwartender weiterer Funde im Plangebiet erfolgte am 03.12.2015 eine vorläufige Unterschutzstellung eines „vermuteten Bodendenkmals“ aufgrund des § 4 (1) Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) für das gesamte Erweiterungsgebiet. Nach der archäologischen Erkundung des Geländes und Sicherstellung der Funde wurde mit Schreiben der Unteren Denkmalbehörde vom 09.03.2016 die vorläufige Unterschutzstellung des Bodendenkmals aufgehoben.

Im Umweltbericht wurden aufgrund der Forderung der Bezirksregierung Arnsberg die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie Aussagen zu den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes ergänzt.

Durch die Maßnahme werden besonders schutzwürdige Böden in Anspruch genommen. Gemäß der Forderung der Bezirksregierung Arnsberg wurde das im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durch Aufwertung des Grundwertes der Biotope um 0,5 Punkte berücksichtigt.

Zum Ausgleich des verbleibenden Eingriffs sind gemäß Landschaftsgesetz NRW Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden teilweise über das Öko-Konto der Wallfahrtsstadt Werl ausgeglichen. Aufgrund der Forderung der Unteren Landschaftsbehörde nach Kompensationsmaßnahmen im Offenland werden außerdem Maßnahmen im Offenland umgesetzt. Nordöstlich des Plangebietes wird eine Ackerwildkrautbrache angelegt.

Weiterhin sind umfangreiche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, so dass bei Umsetzung aller geplanten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Umwelt durch die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sowie die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten sind.

5.0 Abwägungsvorgang

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen größtenteils in den Bebauungsplan übernommen.

Die seitens des Kreises Soest im Planverfahren vorgebrachten Forderungen zur teilweisen Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen im Offenland wurden berücksichtigt und geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde geplant.

Die durch die Bezirksregierung Arnsberg vorgebrachten Bedenken bezüglich der Inanspruchnahme von besonders schutzwürdigen Böden wurde im Zuge der Abwägung aufgenommen und durch Aufwertung der Biotope im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt.

Aus Sicht der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen soll im Osten des Plangebietes ein breiter Krautsaum stehen bleiben, um die Beschattung der angrenzenden Ackerfläche zu minimieren. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist die Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft vorgesehen. Durch die vorgesehene Versickerungsfunktion (Mulde) ist jedoch nicht von einer erheblichen Beschattung der angrenzenden Ackerfläche auszugehen.

6.0 Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Auch die Möglichkeit, eine Gewerbefläche an anderer Stelle im örtlichen Zusammenhang zu erschließen wurde geprüft.

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.

Bearbeitet:

Oelde, 17. Januar 2017



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

i. A.

Dipl.-Ing. Vera Werner