

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
 1.1 Die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig, ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe zum Verkauf von an gleicher Stelle in Eigenproduktion erstellter Ware.
 1.2 Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes **SO-Möbelhaus** darf 67.500 m² nicht überschreiten. Dabei darf die Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel nicht mehr als 61.250 m², die Verkaufsfläche für das Nebensortiment 3.200 m² und die Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment nicht mehr als 3.050 m² betragen.

Die Sortimente gestalten sich folgendermaßen:
 Kernsortiment Möbel **max. 61.250 m²**
 Nebensortiment **max. 3.200 m²**
 - Leuchten **max. 1.200 m²**
 - Orientpetische **max. 1.800 m²**
 - Teppichböden **max. 400 m²**
 Zentrenrelevante Randsortimentaufteilung (Fachsortimente)
 - GPK (Glas, Porzellan, Keramik) **max. 3.050 m²**
 - Max. 700 m²
 - Max. 600 m²
 - Heimtextilien, Bettwäsche, Tischwäsche, Kissen, Gardinen, Frottee, Badtextilien usw. **max. 600 m²**
 - Boutique, Geschenkartikel, Kunstblumen **max. 300 m²**
 - Bilder und Rahmen **max. 300 m²**
 - Oberbetten **max. 400 m²**
 - Freies Sortiment (ohne Beschränkung f. Aktionen) **max. 50 m²**

In dem Sondergebiet sind Serviceeinrichtungen wie gastronomische Betriebe oder Kinderbetreuung zulässig.

1.3 Im Sondergebiet SO-NV ist ein Nahversorger mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 m² und mit den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Sortimenten, entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Werl zulässig (s. BBZ 2005: Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl).

Nr. Wirtschaftszweige (WZ 2008)	Bezeichnung (Sortimente)	max. Verkaufsfläche
47.11.1; 47.2	nahversorgungsrelevantes Kernsortiment mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel: - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren; Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln	insgesamt 1.350 m ²
aus 47.75.0	ergänzendes nahversorgungsrelevantes Randsortiment mit deutlich untergeordneter Verkaufsfläche: - Drogerieartikel (Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel u.ä.)	
aus 47.76.2	- Heim- und Kleintierfutter	
	Randsortiment, welches zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente umfasst, und Aktionsartikel	150 m ² (10 % der Gesamtverkaufsfläche)
Gesamtverkaufsfläche		1.500 m ²

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 a. In der Grünfläche sind die Ufergehölzstreifen des Spaulgrabens zu erhalten. Südlich im Anschluss sind die Gehölzbestände mit bodenständigen Gehölzen heimischer Arten zu ergänzen. Auf der nördlichen Seite ist ein 7 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 b. Für je 20 neu errichtete Stellplätze ist ein hochstammiger Laubb Baum bodenständiger Arten, Stammumfang 19/20; zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzflächen dürfen eine Größe von je 4 m² nicht unterschreiten und sind mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 a. Die mit Nr. 1 gekennzeichneten Flächen sind zur Entwicklung einer Hochstaudenflur der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Flächen sind einmal pro Jahr zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren.
 b. Die mit Nr. 2 gekennzeichneten Flächen sind als Mähweide zu entwickeln. Sie sind bis zu dreimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren.

7. Landrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
 SO-Möbelhaus ein Pylon mit einer Werbeanlage mit einer max. Höhe von 120,00 m NHN zulässig ist.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend § 44 Abs. 1 BauO NW, § 1 Abs. 2 FSHG und dem Arbeitsblatt W 405 (Juli 1978) des DVGW zu sichern.

8. Hinweise
8.1. Einleitung von Grundwasser
 Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Entwässerungsatzung der Stadt Werl grundsätzlich nicht zulässig.

8.2. Beseitigung von Niederschlagswasser
 Die Niederschlagswasser sollen über öffentliche Regenwasserkanäle und die Regenwasserbehandlungs- und -rückhalteanlage östlich der Budberger Straße in den Feldbach eingeleitet werden.

8.3. Schutz der Vogelbrut bei Baufeldrönmung
 Falls es zu einer Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen im Zuge der Bebauung kommt, ist diese auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) zu beschränken. Der Beginn der Baufeldfreimachung muss außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, d.h. zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres. Abweichende Zeiträume sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.4. Umgang mit Bodendenkmälern
 Im Geltungsbereich werden Bodendenkmälern (eisenzeitliche, frühmittelalterliche, kaiserzeitliche Bestattungsplätze) vermutet. Sollten beim Vollzug der Planung Bodendenkmälern gefunden werden, ist dies der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL - Archiblogie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel. 02761-93750, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

8.5. Gutachten
 Der 1. Änderung des Bebauungsplans liegen folgende Gutachten zugrunde, die beim Fachbereich III (Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt) eingesehen werden können:
 - Dr. Ludescher: Kartierung planungsrelevanter Tierarten auf dem Gelände der Firma Turfon, Bochum 2010
 - ÖKOPLAN: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan 107, Essen 2010.
 - BBE Unternehmensberatung GmbH: Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich, Köln 2012.
 - BKR Essen: Raumverträglichkeitsstudie (RVS) zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Werl-Büderich, Essen 2015
 - Stadt + Handel, Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbH: Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Werl Büderich, Dortmund 2016

8.6. Städtebauliche Verträge
 Ergänzend zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die im Plan festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen bis zur Gebäudeoberkante ohne Dachaufbauten wie Oberlichter, Aufzugsschächte, Abluftführungen, Schallschutzvorkehrungen oder Solaranlagen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den Flächen für Nebenanlagen zulässig. Auf den mit N gekennzeichneten Flächen sind innere Erschließungsanlagen zulässig.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Einfriedung freizuhalten.

Abgrenzung der Sortimente für SB-Märkte gem. Einzelhandelsersatz NRW (2008) u. nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008, Statistisches Bundesamt



Zeichnerische Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1.1

SO-Möbelhaus Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - Möbelhaus - vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1.2

SO-NV Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung - vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1.3

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 16-21 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

GH Gebäudehöhe 101 m über Normalhöhennull

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 20 und 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

N Fläche für Nebenanlagen

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche, privat

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1 Flächennummerierung vgl. textliche Festsetzungen Nr. 6

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

SONSTIGE SIGNATUREN

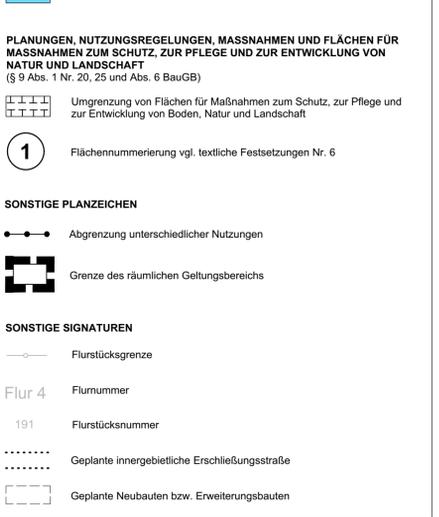
Flurstücksgrenze

Flur 4 Flurnummer

191 Flurstücksnummer

Gepante innergebietliche Erschließungsstraße

Gepante Neubauten bzw. Erweiterungsbauten



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

Änderung nach erneuter öffentlicher Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in roter Farbe

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist gem. § 2 (1) des BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl als 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Werl „Sondergebiet Budberger Straße“ am 01.03.2017 beschlossen worden.	Werl, den .201	Bürgermeister
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht.	Werl, den .201	Bürgermeister

Der Vorentwurf mit Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Werl „Sondergebiet Budberger Straße“ wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 27.03.2017 zugesandt. Sie wurden um Stellungnahme bis zum 28.04.2017 gebeten.	Werl, den .201	Bürgermeister
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Werl „Sondergebiet Budberger Straße“ wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 01.03.2017 in Form einer öffentlichen Auslegung vom 29.03.2017 bis einschl. 28.04.2017 durchgeführt.	Werl, den .201	Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Werl „Sondergebiet Budberger Straße“ wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.03.2018 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.04.2018 gebeten.	Werl, den .201	Bürgermeister
Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 15.02.2018 die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.	Werl, den .201	Bürgermeister

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 12.09.2018 die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen und die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB beschlossen.	Werl, den .201	Bürgermeister
Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen / Informationen haben in der Zeit vom 15.10.2018 bis einschli. 23.11.2018 öffentlich ausgelegt.	Werl, den .201	Bürgermeister

Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit Begründung und der Abwägung aller im Verfahren engagierten Stellungnahmen beschlossen.	Werl, den .201	Bürgermeister
Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.	Werl, den .201	Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 der Wallfahrtsstadt Werl „Sondergebiet Budberger Straße“ wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 11.10.2018 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.11.2018 gebeten.	Werl, den .201	Bürgermeister
--	----------------	---------------

Planverfasser:
BKR Essen
 Michael Happe, Stadtplaner AKNW
 Propsteistraße 80
 45239 Essen
 Tel.: 0201/491573
 Fax.: 0201/494117

Wallfahrtsstadt Werl Wallfahrtsstadt Werl

Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“ - 1. Änderung -

Gemarkung: Westbüderich Flur 1
 Flurstücke 110, 187, 192, 193, 206, 207, 208, 306, 307, 308, 309, 325, 331, 333, 337, 338, 339, 341, 345, 346, 347, 349, 350, 455, 473, 476, 477, 480, 482, 484, 486 und 487.
 Gemarkung: Holtum Flur 2
 Flurstücke 35, 162, 163, 164, 165, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192 und 193.
 Maßstab: 1:1.000 (im Original)