

Verfahrensvermerke

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist gem. § 2 Abs. 1 des BauGB vom Rat der Wallfahrtsstadt Werl als Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 107 der Wallfahrtsstadt Werl "Sondergebiet Budberger Straße" am 25.11.2021 beschlossen worden.	
Wallfahrtsstadt Werl, den	.22
Bürgermeister	
Der Vorentwurf mit Begründung der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 107 der Wallfahrtsstadt Werl wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zugesandt. Sie wurden um Stellungnahme bis zum gebeten.	
Wallfahrtsstadt Werl, den	.22
Bürgermeister	
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.	
Wallfahrtsstadt Werl, den	.22
Bürgermeister	

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 107 der Wallfahrtsstadt Werl wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 25.11.2021 in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis einschl. durchgeführt.	
Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.	
Wallfahrtsstadt Werl, den	.22
Bürgermeister	
Der Entwurf mit Begründung der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 107 der Wallfahrtsstadt Werl „Sondergebiet Budberger Straße“ wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum gebeten.	
Wallfahrtsstadt Werl, den	.22
Bürgermeister	
Der Planungs-, Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen / Informationen haben in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Wallfahrtsstadt Werl, den	.22
Bürgermeister	

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung und der Abwägung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.	
Wallfahrtsstadt Werl, den	.22
Bürgermeister	
Der Beschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.	
Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung kann während der Öffnungszeiten im Rathaus von jedermann eingesehen werden.	
Wallfahrtsstadt Werl, den	.22
Bürgermeister	
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	
Wallfahrtsstadt Werl, den	.22
öffentl. best. Verm.-Ing.	

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
SO	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - Möbelhaus -
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)	
0,8	Grundflächenzahl (gem. §§ 16 und 19 BauNVO)
GH max. 101 m ü.NHN	max. Gebäudehöhe in Metern über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze (gem. § 23 Abs. 1 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (gem. § 22 Abs. 3 BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenbegrenzungslinie
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
	Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
Sonstige Planzeichen	
N	Fläche für Nebenanlagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden BPL Nr. 107 -1. Änderung-
Sonstige Signaturen	
	Geplante innergebietsliche Erschließungsstraße

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - Möbelhaus -
Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes SO-Möbelhaus darf im gesamten Bebauungsplan Nr. 107, 1. Änderung, 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 gem. Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl (BBE 2005) gestalten sich folgendermaßen:	
Kernsortiment Möbel	max. 61.250 m²
Nebensortiment	max. 3.200 m²
- Leuchten	max. 1.200 m²
- Orientteppiche	max. 1.800 m²
- Teppichböden	max. 400 m²
Zentrenrelevante Randsortimentaufteilung (Fachsortimente)	max. 3.050 m²
- GPK (Glas, Porzellan, Keramik)	max. 700 m²
- Haushaltswaren	max. 600 m²
- Heimtextilien, Bettwäsche, Tischwäsche, Kissen, Gardinen, Frottee, Badtextilien usw.	max. 600 m²
- Boutique, Geschenkartikel, Kunstblumen	max. 600 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.	

Die Strukturuntersuchung Einzelhandel Werl, BBE 2005, ist einsehbar im Rathaus der Wallfahrtsstadt Werl, Hedwig-Dransfeld-Straße 23, 59457 Werl, Abteilung Stadtplanung, Straßen und Umwelt.

- 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. 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.
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den mit N gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Des Weiteren sind auf den mit N gekennzeichneten Flächen innere Erschließungsanlagen zulässig.
- 5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Für je 20 neu errichtete Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum bodenständiger Arten, Stammumfang 18/20, 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. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW wird festgelegt, dass im Bereich des Sondergebiets 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 NRW, § 1 Abs. 2 FSHG und dem Arbeitsblatt W 405 (Juli 1978) des DVGW zu sichern.

7. Hinweise
7.1. Einleitung von Grundwasser
Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 2 Nr. 10 der Entwässerungssatzung der Stadt Werl grundsätzlich nicht zulässig.

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

7.3. Schutz der Vogelbrut bei Baufelddräumung
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.

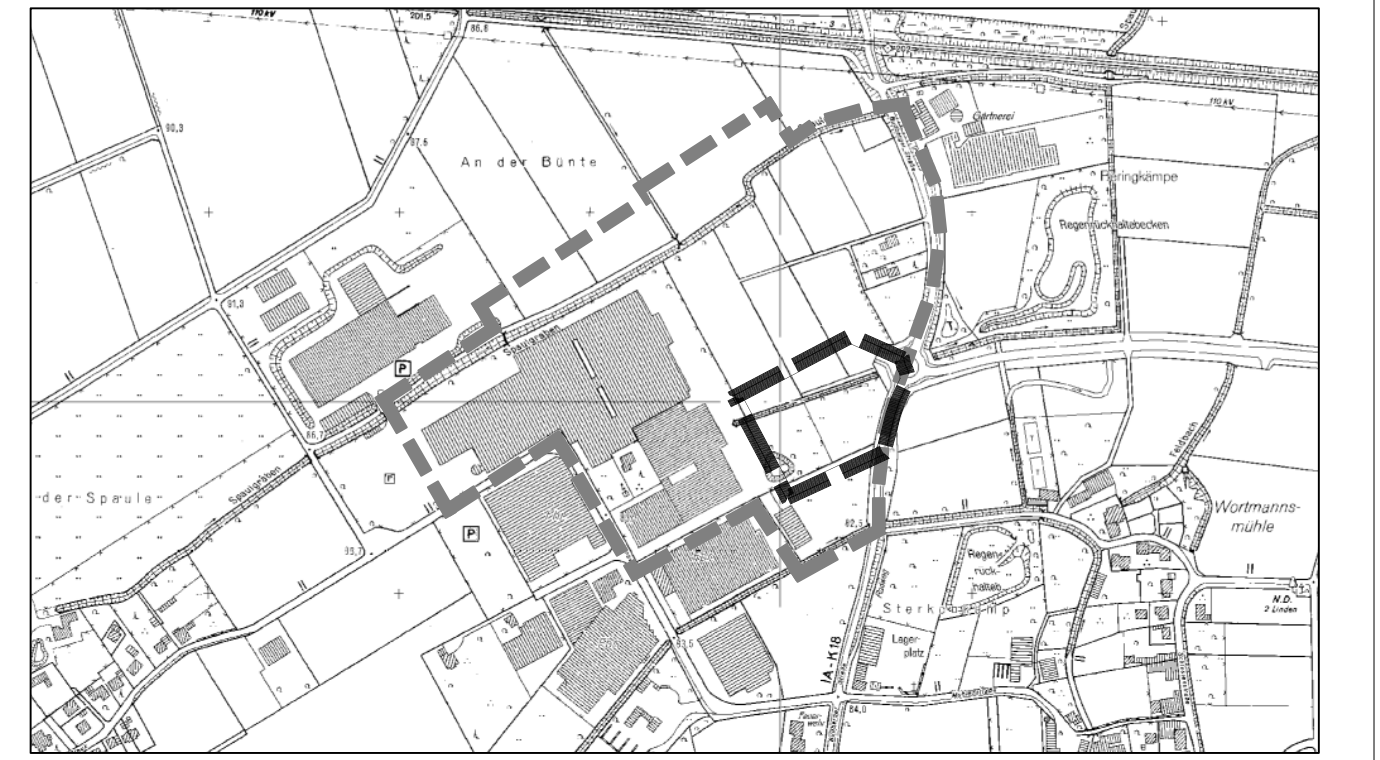
7.4. Umgang mit Bodendenkmälern
Im Geltungsbereich werden Bodendenkmäler (eisenzeitliche, frühmittelalterliche, kaiserzeitliche Bestattungsplätze) vermutet. Sollten beim Vollzug der Planung Bodendenkmäler gefunden werden, ist dies der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (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).

7.5 In Kraft treten
Mit Rechtskraft des Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“ - 2. Änderung -, tritt der Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet Budberger Straße“ - 1. Änderung - im Änderungsbereich der 2. Änderung außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) .
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. Seite 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) .
SGV.NRW.2023, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).

Übersichtskarte Maßstab: 1:10.000 (im Original)



Wallfahrtsstadt Werl
Bebauungsplan Nr. 107
„Sondergebiet Budberger Straße“
- 2. Änderung -

Gemarkung: Westbüderich Flur 1
Flurstücke 187, 473, 482 und tlw. Flurstücke 192, 193, 340, 349, 350, 476, 477, 480, 484, 497
Stand: 12.04.2022

Planverfasser:

Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen
Heckstraße 59, 45239 Essen
Tel.: 0201/491573
Fax: 0201/494117
E-Mail: info@bkr-essen.de