



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

## Umweltbericht

**Bebauungsplan Nr. 120  
„Gewerbegebiet Oberer Hellweg“**



## Inhalt

<b>II. Umweltbericht</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung	3
1.1. Zeichnerische und textliche Festsetzungen	4
1.2. Verkehr	4
1.3. Entwässerung	4
1.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	5
2.1 Verbindliche Ziele des Umweltschutzes	5
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Planungsalternativen, u. U. verbleibende erhebliche Negativauswirkungen und sonstige Angaben	6
3.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
3.2. Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	6
3.3. Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	7
3.4. Boden	8
3.5. Wasser	8
3.6. Luft und Klima	9
3.7. Kultur- und Sachgüter	9
3.8. Wechselwirkungen	9
3.9. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10
3.10. Prüfung von Planungsalternativen / in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
3.11. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen	10
3.12. Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
3.13. Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)	10
3.14. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	11
4. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	12

## II. Umweltbericht

### 1. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung

Im Jahr 1998 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Oberer Hellweg“ beantragt, um das bestehende Baustoffzentrum an der Bübericher Bundesstraße in Werl zu erweitern. Der östliche Teilbereich des Plangebiets wurde als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baufachmarkt mit angeschlossenem Gartencenter mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf insgesamt max. 3.650 m<sup>2</sup> und einer Vorgabe der Sortimentsgestaltung festgesetzt. Der westliche Bereich mit dem bestehenden Lagerbereich wurde als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lager festgesetzt. In dem Gewerbegebiet wurden weitere Verkaufsflächen ausgeschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde 1999 rechtskräftig.

Durch Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden die Verkaufsflächen ab 2001 für die angebotenen Sortimente nicht mehr in vollem Umfang benötigt. Daher wurde eine Bebauungsplanänderung beantragt, um die nicht mehr benötigten Flächen einer neuen Nutzung durch einen Kfz-Handel zuzuführen. Der östliche Teilbereich wurde als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kfz-Handel festgesetzt. Die Betriebsflächen des Baufachmarktes mit angeschlossenem Gartencenter wurden im rückwärtigen Grundstücksbereich konzentriert und die maximale Verkaufsfläche auf 950 m<sup>2</sup> verkleinert. Der westliche Bereich (Lagerfläche) wurde in dem Planverfahren nicht verändert. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde 2003 rechtskräftig und die vorgesehene Nutzungsänderung realisiert.

Aufgrund des Wegfalls der Nutzung im Bereich des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Kfz-Handel wurde 2006 eine Planänderung für den östlichen Teilbereich beantragt. Die 2007 rechtskräftig gewordene 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht ein Sondergebiet Spielhalle Sport Handel vor. Darüber hinaus wurde das Gebiet nach Osten erweitert, hier sind Ausgleichsflächen und Flächen für Nebenanlagen vorgesehen.

1998 wurden die Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger genutzt. Aufgrund der Beendigung des Pachtverhältnisses für das Gewerbegebiet wird nun von der Grundstückseigentümerin eine Änderung der Festsetzungen für das Gewerbegebiet beantragt, um weitergehende Nutzungen auf dem Grundstück zu realisieren.

#### Planungsziele

Für das Plangebiet ist in der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“ ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Lager festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebiets sind Verkaufsflächen ausgeschlossen.

Da das Grundstück als Lager für den benachbarten Baustoffhandel genutzt wurde, waren die restriktiven Festsetzungen vertretbar. Nach dem Wegfall dieser gemeinsamen Nutzung sollen nun die Voraussetzungen für eine autarke Nutzung des Gewerbegrundstückes und eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Es ist vorgesehen, ein Gewerbegebiet festzusetzen, indem neben Gewerbebetrieben (Ausnahme: Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – VI) auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 sollen die sehr stark einschränkenden Festsetzungen des rechtskräftigen Planes geändert werden, um eine dem Standort angemessene Nutzung zu erreichen.

### **1.1. Zeichnerische und textliche Festsetzungen**

Im Plangebiet wird ein GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO festgesetzt. Einschränkungen werden für Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – VI und Vergnügungsstätten vorgenommen. Diese sind im Gebiet nicht zulässig.

Sollten Betriebe der Abstandsklasse VII (Vorgabe: 100 m von der Wohnbebauung entfernt) angesiedelt werden, muss durch gutachterliche Untersuchung geklärt werden, ob der vorhandene Abstand zur Wohnbebauung ausreichend ist bzw. ob lärmschützende Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Einzelhandelsnutzungen sind für nicht zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise zulässig.

Die Grundzüge der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Oberer Hellweg“ werden größtenteils für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 übernommen. Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl gemäß § 17 (1) BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird in dem Gewerbegebiet auf maximal 2 Vollgeschosse sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO die vorhandene Bebauung gesichert und darüber hinaus bauliche Erweiterungen sowie insgesamt eine flexible bauliche Nutzung ermöglicht.

### **1.2. Verkehr**

Die Erschließung für den Kfz- und Lkw-Verkehr erfolgt von Norden über die Budericher Bundesstraße. Der Einfahrtsbereich befindet sich dabei in Höhe der nordöstlichen Kante des bestehenden Lagergebäudes. Der ruhende Verkehr wird auf den vorhandenen ebenerdigen Flächen untergebracht.

### **1.3. Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße Oberer Hellweg. Das Niederschlagswasser der bestehenden, genehmigten Gebäudedächer und Stellplatzflächen wird in den Schlamm Bach eingeleitet.

Im Bebauungsplan wird aus der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 die Festsetzung für eine 13 m<sup>2</sup> große Fläche für die Wasserwirtschaft übernommen. Diese Fläche wird für die Bewirtschaftung des Schlamm Baches benötigt.

### **1.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB) und zur Eingrünung (Sichtschutz) werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese erstrecken sich im Norden des Plangebiets in Form eines 1,5 m breiten Grünstreifens entlang der Budericher Bundesstraße und im Süden und Westen in Form eines den Lagerplatz umrahmenden, etwa 3 m breiten Grünstreifens. An der südwestlichen Grundstückskante wird eine 6 m breite Fläche für den Schutz des vorhandenen Baumes festgesetzt.

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen: Pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft mit einer standortgerechten Unterpflanzung aus heimischen Stauden und Sträuchern zu versehen und die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum, Stammumfang 18/20 auf einer ausreichend großen Pflanzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## **2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

### **2.1 Verbindliche Ziele des Umweltschutzes**

#### *Gesetze*

Abwägungsbeachtliche Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, ergänzt durch die Ausführungen des § 1a BauGB zur Eingriffsregelung, benannt. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wie auch das Landschaftsgesetz NW (LG NW) geben in § 1 die Ziele und in § 2 die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch im besiedelten Bereich vor. Das Wasserrecht (WHG bzw. LWG) formuliert bspw. in § 1a WHG ebenfalls Ziele des Umweltschutzes, sowie in § 31a WHG Grundsätze für den Hochwasserschutz.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Freiraum (allgemeiner Freiraum und Agrarbereich) dargestellt. Die Budericher Bundesstraße (nördlich des Plangebiets) ist als Straße vorwiegend für den regionalen und überregionalen Verkehr dargestellt. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des ASB-Bereiches Buderich (Allgemeiner Siedlungsbereich). Aufgrund des kleinen Geltungsbereiches sowie der Maßstäblichkeit und Aufgabenstellung des Regionalplans ist eine Änderung des Regionalplans nicht notwendig.

#### *Landschaftsplan*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

#### *Flächennutzungsplan*

Die planungsrechtliche Grundlage für den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP). Im wirksamen FNP ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

#### *Planungsrelevante Bebauungspläne*

Für das Plangebiet besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Oberer Hellweg“ / 1. Änderung. Der westliche Teilbereich des VEP Nr. 11, 1. Änderung (Gewerbegebiet mit Zweckbestimmung Lager), wird durch die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 ersetzt.

Der östliche Bereich der 1. Änderung des VEP Nr. 11 wurde durch die 2. Änderung bereits modifiziert. Hier wurde ein Sondergebiet „Spielhalle Sport Handel“ festgesetzt. (siehe Abbildungen 2 und 3, auf der nächsten Seite)

#### *Baumschutzsatzung*

Die Stadt Werl verfügt über keine Baumschutzsatzung.

#### *Altlastenkataster*

Im Plangebiet sind keine Altlasten verzeichnet.

#### *Denkmalschutz*

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Planungsalternativen, u. U. verbleibende erhebliche Negativauswirkungen und sonstige Angaben**

#### **3.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Gliederung dieses Teils des Umweltberichtes erfolgt nach den Schutzgütern / Umweltmedien, deren Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen sind. Innerhalb der einzelnen Unterkapitel zu den Schutzgütern werden jeweils folgende Punkte behandelt:

- **Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes** einschließlich der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich durch die Planung beeinflussten Gebiete (relevante Umweltprobleme) gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe a)
- **Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes** (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen) **bei Durchführung der Planung**, inkl. der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und der Auswirkungen auf andere Pläne und Programme (gem. Anlage 1 BauGB, Nr. 2 Buchstabe b),
- Geplante **Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen** (gem. Anlage 1 BauGB, Nr. 2 Buchstabe c).

Die **Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung** (gem. Anlage, Nr. 2 Buchstabe b) wird für alle Schutzgüter / Umweltmedien zusammen in Kapitel 3.2 dargestellt.

#### **3.2. Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt**

##### *Wohn- und Aufenthaltsqualität, Regenerationsmöglichkeiten*

Das Plangebiet wird überwiegend durch die ehemalige gewerblichen Nutzungen geprägt und ist neben den Gebäuden weitgehend durch Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen versiegelt. Umgeben ist es von Straßen, Siedlung und Gewerbeflächen. Insofern weist das Plangebiet weder Wohn- oder Aufenthaltsqualitäten noch Regenerationsmöglichkeiten auf. Erhebliche Beeinträchtigungen sind für diese auch durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

##### *Lärm-, Staub-, Geruchsbelastungen*

Vorbelastungen durch Lärmimmissionen sind durch den Straßenverkehr auf der Budericher Bundesstraße B 1 sowie dem Parkplatz vorhanden. Das Lärmscreening des Landesumweltamtes NRW aus dem Jahr 1999 weist Schallpegel durch den Kfz-Verkehr auf der Budericher Bundesstraße tagsüber von > 60 - 65 dB(A) und nachts im Bereich > 50 - 55 dB(A) aus.

##### *Luft*

vergl.: Luft und Klima

### *Elektromagnetische Felder*

Belastungen durch elektromagnetische Felder liegen nicht vor.

### *Ortsbild, visuelle Beeinträchtigungen*

Die Gewerbefläche mit der vorhandenen Bebauung ist bereits vorhanden. Durch die Planung werden keine wesentlichen Änderungen verursacht. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie visuelle Beeinträchtigungen sind durch die Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen und die umgebende Lagerfläche nicht zu erwarten.

## **3.3. Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

### *Naturraum*

Das Plangebiet am südöstlichen Rand des Ortsteils Büderich liegt im Landschaftsraum der oberen Hellwegs, einem Teil der Haupteinheit Hellwegbörden im Süden der Westfälischen Bucht. Der nach Süden zum Haarstrang leicht ansteigende Raum wird fast ausschließlich ackerbaulich genutzt und stellt sich als waldfreie Feldflur mit vereinzelt Baumreihen, Gebüsch, Feldgehölzen und Obstwiesen dar. Ortschaften finden sich im Wesentlichen als teils sehr alte Haufendörfer entlang der Nordgrenze dieser Einheit, einem Bereich mit einer Vielzahl von Quellen, die von dem sich hier über undurchlässigen Kreidemergeln aufstauenden Grundwasser gespeist werden.

### *Potentielle natürliche Vegetation*

Im Untersuchungsgebiet würde sich als Klimaxstadium einer durch den Menschen unbeeinflussten natürlichen Entwicklung ein Flattergras-Buchenwald entwickeln. Dieses Bild der ursprünglichen Vegetation kann Anhaltspunkte für standortgerechte Gehölzpflanzungen im Zuge der zukünftigen Begrünung geben. Bodenständige Bäume und Sträucher für Pflanzungen in der offenen Landschaft dieser Einheit sind Buche, Salweide, Stieleiche, Weißdorn, Hainbuche, Hasel, Espe und Hundsrose.

### *Heutige Vegetation und Biotoptypen*

Der nach Süden zum Haarstrang ansteigende Raum wird fast ausschließlich ackerbaulich genutzt und stellt sich als waldfreie Feldflur mit vereinzelt Baumreihen, Gebüsch, Feldgehölzen und Obstwiesen dar. Das Plangebiet ist zum größten Teil versiegelt bzw. bebaut. Nur auf einer kleinen Teilfläche in der südöstlichen noch Reste eines ehemaligen Grünbereichs mit zwei Birnbäumen, einem Wallnussbaum, wenigen Sträuchern, darunter Wiesenreste und Hochstauden. Es handelt sich wohl um einen ehemaligen Garten oder einen Bereich zur Tierhaltung. Dieser scheint aufgegeben und wird mittlerweile durch eine umfasste und unbefestigte Zufahrt durchschnitten an der sich beidseitig Materialablagerungen befinden.

### *Tiere*

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf planungsrelevante Arten vor. Im Süden grenzt an das Plangebiet das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde an.

Sollten sich, bei Bauausführungen etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten ergeben ist diesen nachzugehen und unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

### *Schutzausweisungen*

nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW liegen nicht vor. Auf Grund der Lage im Innenbereich wird das Plangebiet vom Landschaftsplan VI „Werl“ nicht enthalten.

### *Landschaftsbild*

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets wird im Süden durch eine flache, bis auf wenige Gehölze ausgeräumte Feldflur geprägt. Ebenfalls weitgehend offene Feldflur zeigt

sich im nordöstlich gelegene Bereich zwischen Büderich und BAB 445. Direkt um das Plan-  
gebiet Westlich befinden sich bebaute Bereiche und Straße. Das Gebiet selbst ist weitge-  
hend baulich geprägt.

Um die gewerbliche Prägung der Grundstücksnutzung abzumildern, werden Pflanzungen  
zum Sichtschutz an den Rändern festgesetzt.

**Eingriffe und Ausgleich**

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage der rechtskräftigen 1. Und 2. Änderung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ bzw. des  
bestehenden Baurechts gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu ermitteln. Nach § 1 a (3) Satz 5  
BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Ent-  
scheidung zulässig waren.

Eine dennoch vorsorgliche Einschätzung des Eingriffs ergab, dass durch Vergrößerung der  
Grünfläche bei der Planänderung, zum derzeit festgesetzten Bestand ein Überschuss von  
1084 Biotopwertpunkten von entsteht.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes *							
Flächen-Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Flächen-größe qm	Grund-wert	Kor.-faktor	Wert	Flächen-wert
1	1.1	versiegelte Fläche Gewerbe (ohne Nr. 2)	4.970	0*		0	0
2	1.2	Stellplätze Gewerbe	160	0,5		0,5	80
3	8.2	Flächen z. Anpfl. v. Bäumen, Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB) gem. v.B.P. 11	317	6*		6	1.902
4		Industriebrache mit Hochstauden und Gehölzen, aber auch Materialablagerungen			im v.B.P 11 unter Nr. 1 schon abgelöst		
Gesamtflächenwert A.			5.447				1.982

  

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Planung *							
Flächen-Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Flächen-größe qm	Grund-wert	Kor.-faktor	Wert	Flächen-wert
1	1.1	Gewerbefläche versiegelt Gebäude und Lagerfläche und Stellplätze**	4.920	0*		0	0
3	8.2	Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)	511	6*		6	3.066
Gesamtflächenwert B.			5.431				3.066

  

C. Gesamtbilanz ( Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A )							
							1.084

\* Bei der Bewertung der Biotoptypen wurden die Aussagen aus der Bewertung der Eingriffe aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 (Mai 1999) berücksichtigt.  
Bewertung nach "Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft", Arbeitshilfe für die Bauleitplanung  
\*\* Stellplätze nicht Baumüberständen und keine nachgeschaltete Versickerung

**3.4. Boden**

Die Böden im Untersuchungsgebiet, Parabraunerden mit hoher und mittlerer Basensättigung, sind aus Lösslehmen des Dilluviums entstanden (Bodenkarte auf Grundlage der Bodenschätzung, Blatt Büderich, M 1:5.000, Landesvermessungsamt NW, 1992). Den tieferen Untergrund bilden wasserdurchlässige Kalke bzw. Kalkmergel des Turons (Oberkreide).

Mit der Realisierung der Planung wird der mögliche Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht zunehmen. Im Vergleich zur derzeitig zulässigen Versiegelung wird durch eine Vergrößerung der Grünfläche die Funktion des Schutzgutes Boden gefördert. Wertvolle bzw. schutzwürdige Böden werden nicht in Anspruch genommen.

Für eine Belastung der Böden durch Altlasten im Plangebiet bestehen keine Hinweise. Im „Altlastenkataster Kreise Soest“ ist der Planbereich nicht aufgeführt.

**3.5. Wasser**

**Grundwasser**

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser sind beim bestimmungsgemäßen Betrieb des Gewerbes nicht zu erwarten. Nur bei Störfällen, Unfällen oder Leckagen (z.B. von Öl) kann das Niederschlagswasser mit wassergefährdenden Stoffen belastet werden; dann wäre ein Eintrag in das Grundwasser bzw. in den Schlamm Bach nicht ausgeschlossen.

Um Einträge in das Grundwasser durch den Betrieb zu vermeiden, wird der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen; im Baugenehmigungsverfahren ist der Rund-erlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ anzuwenden.

#### *Oberflächengewässer*

Im Südosten des Plangebiets verläuft der Schlamm bach, der weiter nördlich im Bereich des Gewerbegebietes Runtestraße in den Feldbach mündet. Die Bachböschungen werden im Umfeld des Plangebiets in der Regel durch Stauden- und Grasfluren gebildet.

Das von den Dachflächen als auch von den befestigten Nebenanlagen ablaufende Niederschlagswasser muss entsprechend der Begründung (Abstimmung mit dem Kommunalbetrieb der Wallfahrtsstadt Werl) über ein Regenklärbecken in einem Regenrückhaltebecken gesammelt werden, bevor es in den Schlamm bach geleitet wird. Die Drosselwassermenge des Rückhaltebeckens ist immissionsorientiert festzulegen.

### **3.6. Luft und Klima**

Das Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk Münsterland zuzuordnen, der großräumig zum Klimabereich Nordwestdeutschland gehört. Diese über Nordrhein-Westfalen hinaus reichende Region ist als Übergangszone zwischen dem maritimen Klima in Küstennähe und dem kontinental beeinflussten Süden zu sehen. Charakteristisch sind kühle Sommer und milde Winter bei einem insgesamt stark zyklonal geprägten Wettergeschehen. Seltener sind kontinentale Einflüsse mit Hochdruckwetterlagen. Niederschläge sind im Regelfall recht gleichmäßig über das Jahr verteilt, mit einem leichten Maximum in den Sommermonaten von Juni bis August. Die Hauptwindrichtung liegt bei Südwest.

Die guten Austauschbedingungen und nur schwach ausgeprägten geländeklimatischen Variationen des Klimabezirks Münsterland werden kleinräumig im Untersuchungsgebiet durch die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ zulässigen und realisierten baulichen Nutzungen, versiegelten Bereiche und Vegetationsbestände abgewandelt. Von einer geringen Vorbelastung durch die Bundesstraße 1, je nach Verkehrsaufkommen ist auszugehen. Die erweiterte Festlegung von Grünflächen und Vorgaben zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen im jetzigen Planverfahren können zu einer Verminderung der nachteiligen Auswirkungen beitragen.

### **3.7. Kultur- und Sachgüter**

Im Untersuchungsgebiet sind keine Denkmäler, sonstigen Objekte mit besonderer kultureller oder historischer Bedeutung sowie besonderen Sachgüter vorhanden.

### **3.8. Wechselwirkungen**

In der Umweltprüfung sind die Wechselwirkungen zwischen den abiotischen und biotischen Elementen des Naturhaushaltes, der Landschaft, der biologischen Vielfalt, dem Menschen und seiner Gesundheit sowie den Kultur- und Sachgütern zu betrachten.

Wesentliche planerische Veränderungen bezüglich Bebauungsgrad und Versiegelung ergeben sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans 120 im Verhältnis zu den vorhandenen planungsrechtlichen Vorgaben nicht. In Folge dessen ist auch keine negative Veränderung

der Wechselwirkungen in der Umwelt zu erwarten. Positiv kann sich die Vergrößerung der festgesetzten Grünfläche mit Erhalt von vorhandenen Gehölzen auf den Naturhaushalt und die Landschaft auswirken. Dies auch Hinsichtlich des Schutzguts Boden mit zahlreichen Funktionen (Lebensraumfunktion, Schutzfunktion für das Grundwasser u.a.).

### **3.9. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem weiteren Leerstand des Betriebsgeländes auszugehen, der zu nicht absehbaren wirtschaftlichen Folgen für den Eigentümer führen würde. Da das vorhandene Planungsrecht bereits die Bebauung und Versiegelung zulässt, wären von einer Nichtdurchführung keine Verbesserungen für die Umwelt zu erwarten. Durch die Vergrößerung der Grünfläche im Rahmen der geänderten Planung können sich im Gegensatz zu den bestehenden Möglichkeiten jedoch Verbesserungen für den Naturhaushalt ergeben.

### **3.10. Prüfung von Planungsalternativen / in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich im Wesentlichen um die Nutzungsänderung des bestehenden Geländes mit Bebauung handelt, wurden Planungsalternativen nicht untersucht.

### **3.11. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen**

Es ist mit einer Zunahme des nutzungsbedingten Verkehrs zu rechnen, der jedoch die vorhandene Verkehrsbelastung auf der Budericher Bundesstraße nicht wesentlich beeinflussen wird.

### **3.12. Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Für die Stadt Werl liegt Landschaftsplan VI „Werl“ vor, ferner trifft der Regionalplan zum Geltungsbereich Aussagen, beide Plangrundlagen wurden beigezogen.

Zur Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes wurden vorhandene Fachinformationssysteme eingesehen. Durch Geländebegehungen wurden diese Aussagen weiter konkretisiert. Zudem wurden Informationen aus vorangegangenen Planverfahren beigezogen. Auf dieser Grundlage wurden der Umweltzustand und Auswirkungen durch die Planung bewertet.

Zu wesentlichen Schutzgütern wie Klima, Tiere und Pflanzen liegen keine detaillierten stadtweiten Grundlagen vor.

### **3.13. Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)**

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. Auf Grund der unwesentlichen Änderungen der derzeitigen Nutzung durch die Planung werden keine gravierenden Umweltauswirkungen erwartet. Folgende Maßnahmen werden zur Absicherung festgelegt:

- Bei Baugenehmigungsverfahren werden notwendige Vorgaben zur Sicherung der Umweltrelevanten Vorgaben (z.B. Gehölzbeseitigung, Artenschutzrechtliche Regelungen) definiert.
- Eine baurechtliche Abnahme nach Durchführung von baugenehmigungsbedürftigen Veränderungen, einschließlich Umweltrelevanter Vorgaben.

- Bei Altlastenfunden ist die zuständige Fachdienststelle des Kreises Soest zu informieren und in die Sanierung einzubinden.
- Sollten nicht vorhersehbare negative Umweltauswirkungen (z.B. schädliche Immissionen) auftreten, ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu informieren, um notwendige Überwachungsmaßnahmen zu treffen.
- Bei Auffinden etwaiger Bodendenkmale ist die Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege zu unterrichten.
- Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, Überprüfung der Umsetzung der Vorgaben zum Gehölzerhalt und Pflanzgebot.
- Sofern sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu unterrichten.

### 3.14. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

<b>Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	<b>Umweltzustand</b> (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe a BauGB)	<b>Wirkungen der Planung</b> (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe b BauGB)	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen</b> (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe c BauGB)
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plangebiet wird durch gewerbliche Nutzungen geprägt</li> <li>• Keine Wohn- oder Aufenthaltsqualitäten</li> <li>• Vorbelastungen durch Bundesstraße B 1 und umliegende Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Veränderung des Ist Zustandes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung von Grünbereichen</li> </ul>
Landschaft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt einschließlich Gebäude</li> <li>• Vegetation einschl. Bäume nur auf geringer Teilfläche vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingriffsbilanzierung bereits in Vorgängerplanung erledigt.</li> <li>• Vergrößerung der bisher festgesetzten Grünfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung von Grünbereichen</li> <li>• Zusätzlicher Biotopwert von 1084 Biotopwertpunkten</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parabraunerden vorhanden, keine wertvollen oder schutzwürdigen Böden</li> <li>• keine Hinweise auf Altlasten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelungsgrad bleibt unverändert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Maßnahmen erforderlich</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Südosten des Plangebiets verläuft der Schlammbach</li> <li>• Geringe Überflutung bei HQ 100 möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine zusätzlichen Auswirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Maßnahmen erforderlich</li> </ul>
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geringe Vorbelastung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine zusätzlichen Auswirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Maßnahmen erforderlich</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Denkmäler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine erheblichen Auswirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Maßnahmen erforderlich</li> </ul>

#### 4. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Mit dem Bebauungsplans Nr. 120 „Gewerbegebiet Oberer Hellweg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung einer ehemaligen Lagerfläche geschaffen. Erhebliche Umweltauswirkungen werden von der Planung nicht hervorgerufen. Der Eingriff wurde bereits in einer Vorgängerplanung bilanziert und planungsrechtlich festgeschrieben. Durch die jetzige Aufstellung des Bebauungsplans wird die Grünfläche, mit der Folge eines verbesserten Biotopwerts, erweitert. Dies führt auch zu geringen Verbesserungen im Bereich der anderen Schutzgüter.

Werl, im Februar 2016

i. A.

A handwritten signature in black ink, reading "Ludger Pöpsel". The signature is written in a cursive style with a large initial 'L' and 'P'.

(Ludger Pöpsel)  
Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt