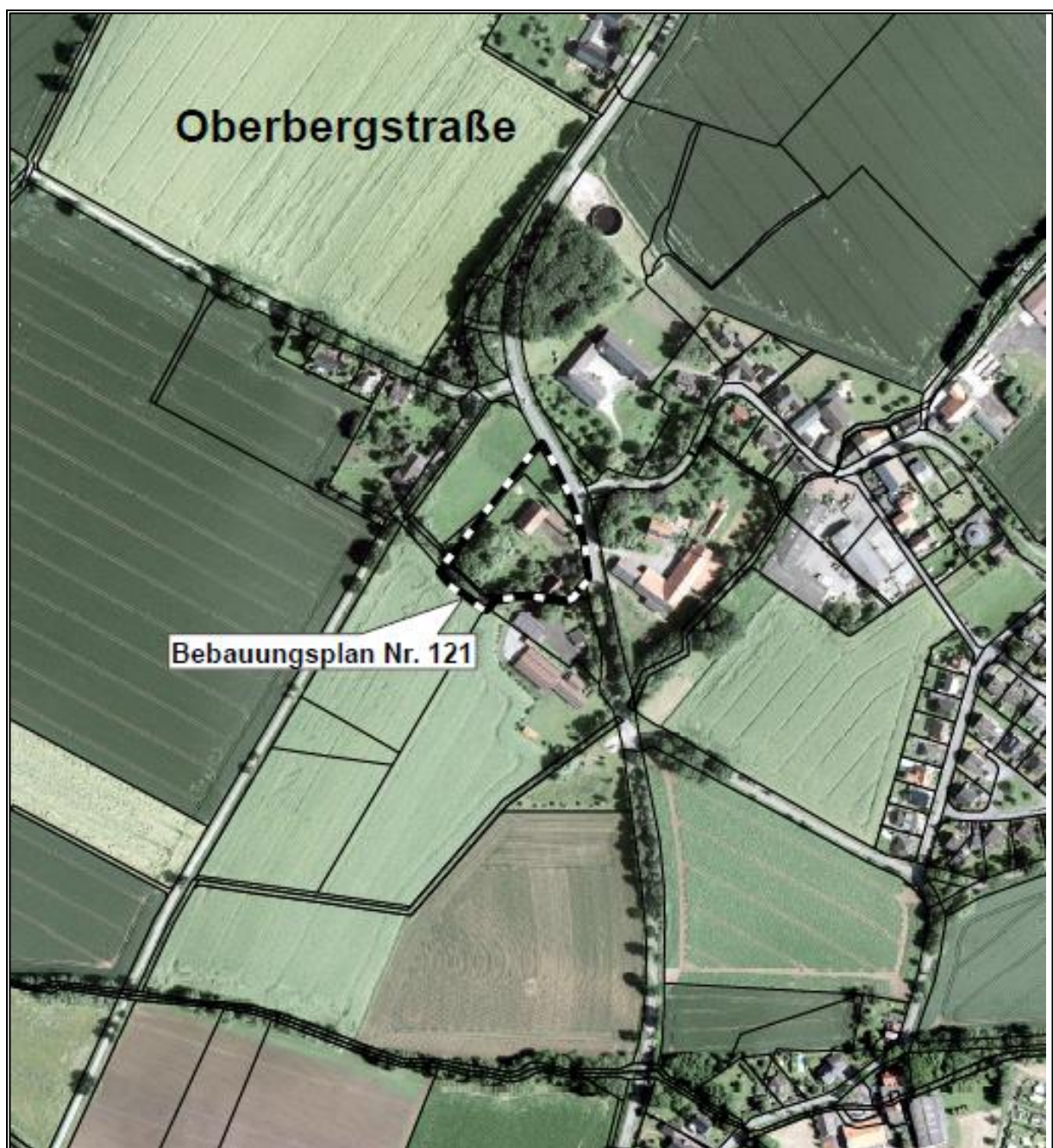




Wallfahrtsstadt  
**Werl**

## **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan Nr. 121 "Oberbergstraße"**



## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan Nr. 121 "Oberbergstraße"

#### Inhalt

#### Teil I Begründung

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>4</b>
	3.1 Regionalplan	4
	3.2 Fachplanung Landschaftsplan	5
	3.3 Flächennutzungsplan	5
<b>4</b>	<b>Rechtliche Grundlage</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Vorhaben und Planungsinhalte</b>	<b>6</b>
	6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
<b>7</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>
	7.1 Verkehr	8
	7.2 Ver- und Entsorgung	8
<b>8</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>9</b>
	8.1 Landschaftsplan	9
	8.2 Schutzgebiete	10
	8.3 Artenschutz	10
	8.4 Eingriffsregelung	12
	8.5 Umweltbericht	12
<b>9</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>12</b>
	9.1 Immissionsschutz	12
	9.2 Bodenschutz	12
	9.3 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	13
	9.4 Klimaschutz	13
	9.5 Denkmalschutz	13
<b>10</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>14</b>

#### Teil II Umweltbericht

*Änderungen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind kursiv dargestellt.*



## 2 Planungsanlass und Planungsziele

Der Verwaltung liegt aus dem Ortsteil Werl-Oberbergstraße eine Bauanfrage zur Nachnutzung einer ehemaligen Hofstelle vor. Der Interessent hat einen Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist die geordnete Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle im Planungsbereich, der Erhalt und die Herstellung eines Kleingewässers und standortgerechter, heimischer Grünstrukturen.

Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben ist der wirksame Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl zu ändern. Auf Grundlage der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes soll für den Bereich des Plangebietes ein Bebauungsplan aufgestellt und ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt werden.

## 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

### 3.1 Regionalplan

Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für den Änderungsbereich allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar. Die angrenzenden Bereiche zur freien Landschaft hin sind als Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes dargestellt. (siehe Abb. 2).

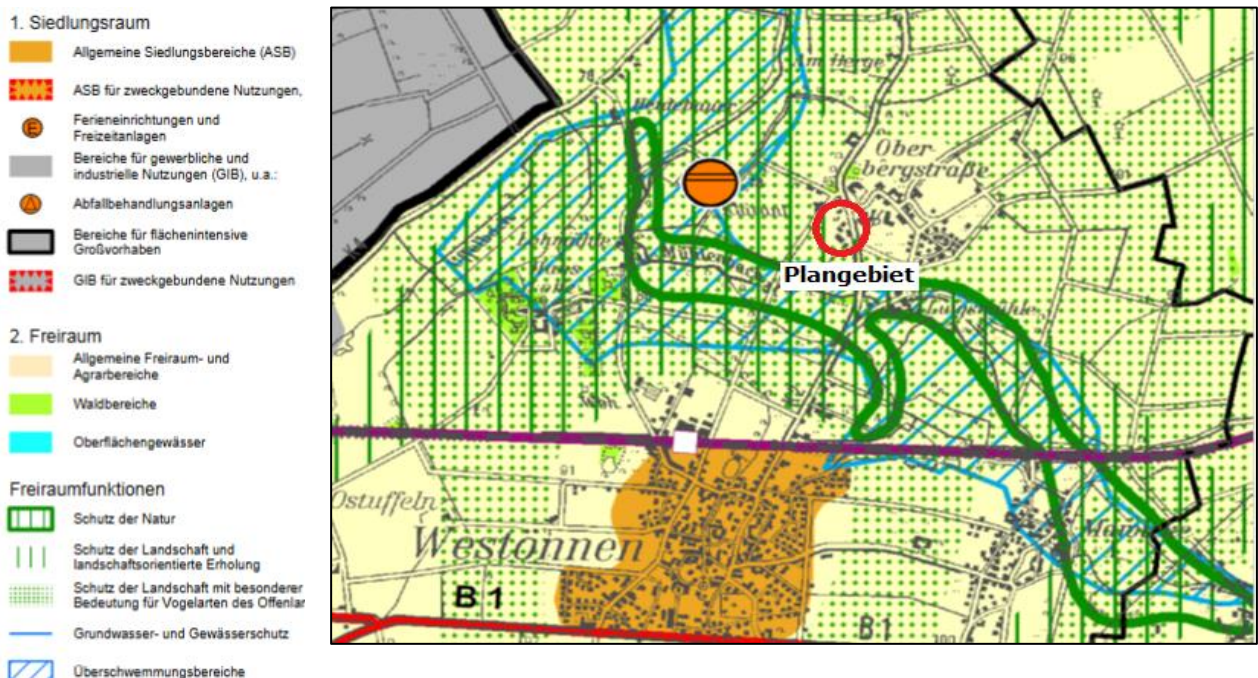


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

### 3.2 Fachplanung Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes VI "Werl" (s.u. 8.1).

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl sind im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abb. 3).

Mit der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen im Parallelverfahren Fläche für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO umgewandelt werden (s. Abb. 4).

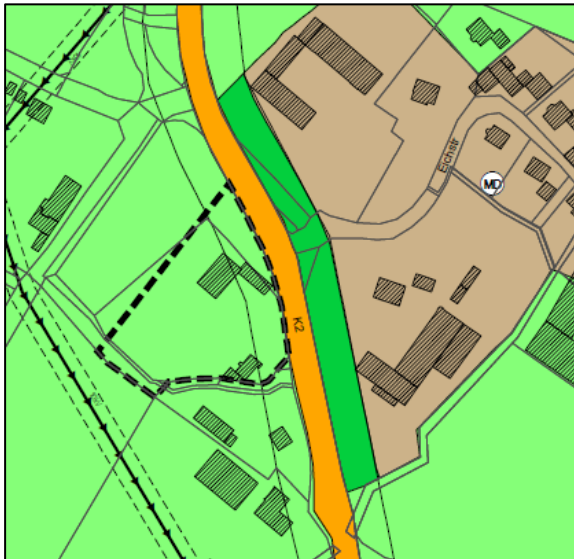


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Wallfahrtsstadt Werl



Abb. 4: Entwurf der 90. FNP-Änderung

## 4 **Rechtliche Grundlage**

Der Bebauungsplan Nr. 121 „Oberbergstraße“ wird im klassischen Verfahren durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplanes kann nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind somit nicht gegeben. Ebenso scheidet das vereinfachte Planverfahren gem. § 13 BauGB aus, da die Grundzüge der Planung betroffen sind.

## 5 **Bestandssituation**

Die Bestandssituation des Plangebietes wird mit u.a. Luftbild deutlich (s. Abb. 5). Auf der östlichen Fläche des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Hofanlage bestehend aus Grünsandsteingebäuden (Wohnhaus, Scheune, Remise), die sich in einem maroden Zustand befinden. Die Umgebungsflächen sind

unbefestigt und teilweise mit alten Gehölzbeständen und Wiesen versehen. Im westlichen Bereich befindet sich ein Kleingewässer, das von einem älteren Gehölzbestand umgeben ist.

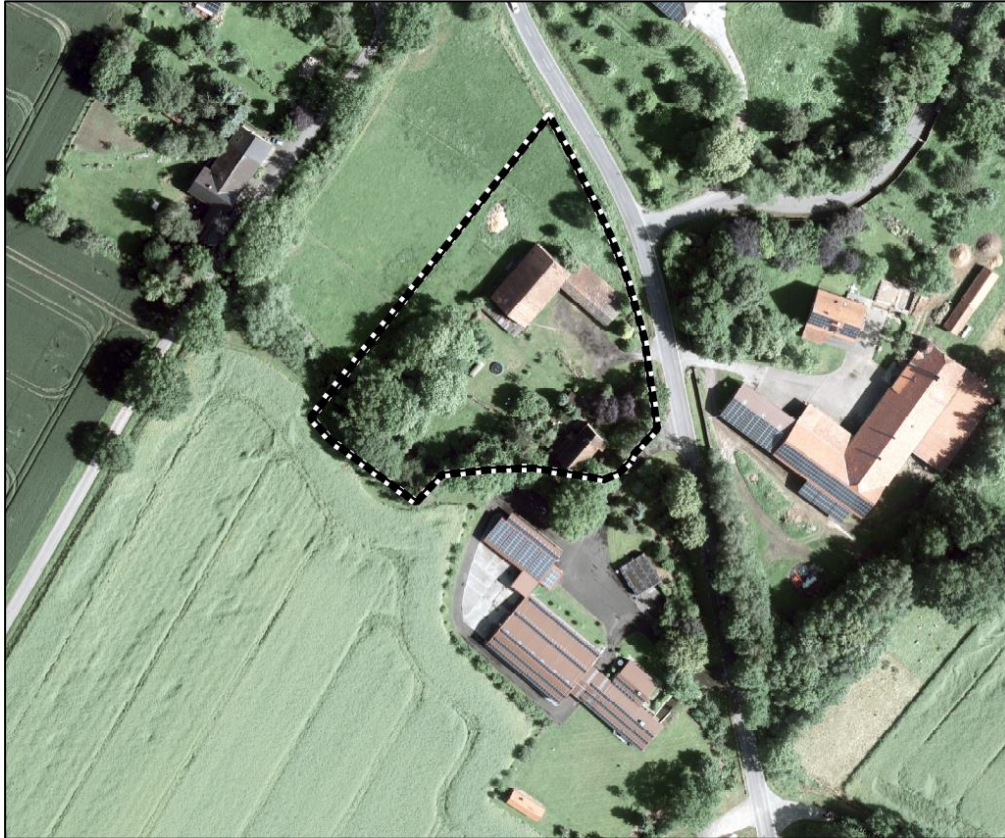


Abb. 5: Bestandssituation im Luftbildbild (Quelle: Stadt Werl)

## **6 Vorhaben und Planungsinhalte**

Im Plangebiet sind der Abbruch der maroden Bausubstanz und die Errichtung einer Bewegungshalle und Ställe für Pferde, einer Unterstellhalle und der Neubau von 2 bis 3 Wohneinheiten vorgesehen. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen erhalten und entwickelt sowie ein Kleingewässer in seinem Bestand gesichert werden.

Es soll ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden, indem die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse geregelt wird. Zur Wahrung des dörflichen Charakters wird die Anzahl der Wohneinheiten im Gebiet beschränkt.

Die vorhandene Ein- und Ausfahrt an der Kreisstraße in beide Richtungen bleibt bestehen.

Eine vorhandene Wasserleitung an der Kreisstraße wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert.

Die Grünfläche (Bezeichnung im Plan: a) im Bereich der Wasserleitung wird als Fläche für Wiese und Hochstauden festgesetzt, um eine Gefährdung der Versorgungsleitung durch tiefwurzelnde Pflanzen zu verhindern.

Die vorhandene Biotopstruktur (b) im Bereich des Kleingewässers ist zum Erhalt vorgesehen und soll als Fläche für Maßnahmen zum Naturschutz festgesetzt werden.

Die Fläche südlich des vorhandenen Wohnhauses wird als Grünfläche (c) zum Erhalt und zur Entwicklung von Bepflanzungen festgesetzt.

#### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll gem. § 5 BauNVO ein Dorfgebiet festgesetzt werden mit den Festsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und der Zahl der Vollgeschosse von II als Höchstgrenze. Zur Wahrung des dörflichen Charakters wird die Anzahl der Wohneinheiten eingeschränkt.

Für das geplante Dorfgebiet werden die zulässigen / unzulässigen Nutzungen dargestellt:

MD allgemein: Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

##### Positiv-Liste

Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,

##### Negativ-Liste

Unzulässig sind

2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
  9. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

Textliche Festsetzungen für MD zur Festlegung der zulässigen Zahl der Wohnungen im Baugebiet:

##### MD

Festsetzung für das im Plan mit MD bezeichnete Dorfgebiet:

Je 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

### **§ 9 Inhalt des Bebauungsplans**

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:  
6. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;

§ 31 Abs. 1 BauGB

### **§ 31 Ausnahmen und Befreiungen**

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Nach § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB ist nur die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden möglich, nicht jedoch die direkte Festsetzung der Wohnungszahl oder Zahl der Wohngebäude je Grundstück. Durch die Angabe der Anzahl der Wohnungen je angefangenen m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als Verhältniszahlen kann deshalb indirekt die Zahl der Wohnungen gesteuert werden. Hierbei ist zu beachten, dass bei der Berechnung der Grundstücksfläche nur die Baufläche herangezogen wird und andere Festsetzungen, wie z.B. private Grünflächen nicht berücksichtigt werden.

## **7 Erschließung**

### 7.1 Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt mit der Anbindung an die „Kreisstraße K2“. Der öffentliche Personennahverkehr ist an Schultagen gewährleistet. Hier verkehrt die Buslinie 621 Werl – Westönnen – Niederbergstraße – Flerke – Werl.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die in bzw. an der „Kreisstraße K2“ verlaufenden Kanäle und Gräben erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Dachflächenwasser wird über eine Rückhaltung in das vorhandene Gewässer eingeleitet. Hierfür ist eine Genehmigung gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz einzuholen.

Das häusliche Schmutzwasser und die versiegelten Hofflächen werden in den Mischwasserkanal in der Kreisstraße eingeleitet.

### Hinweis

Die Wallfahrtsstadt Werl hat die Versickerungsfähigkeit im Stadtgebiet in einem Gutachten ermitteln lassen.

Der überwiegende Teil des Stadtgebietes ist aus verschiedenen Gründen für eine Versickerung nicht geeignet. Die Ergebniskarte mit der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Tauglichkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser kann im Planungsamt oder im Kommunalbetrieb eingesehen werden.



## 8 Natur- und Landschaft

### 8.1 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich wird von dem seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ überlagert.

Aus der zugehörigen Festsetzungskarte ergeben sich keine Schutzgebietsausweisungen für den Geltungsbereich (s. Abb. 6). Im Umfeld befinden sich das Naturschutzgebiet „Mühlenbach/Siepenbach“ (C.1.02) und das Landschaftsschutzgebiet „Mühlenbach“ (C.2.07).

Auf Grund des Abstandes des Geltungsbereich und der bereits jetzt vorhandenen und zukünftig beibehaltenen dörfliche Struktur wird von keiner Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgegangen.

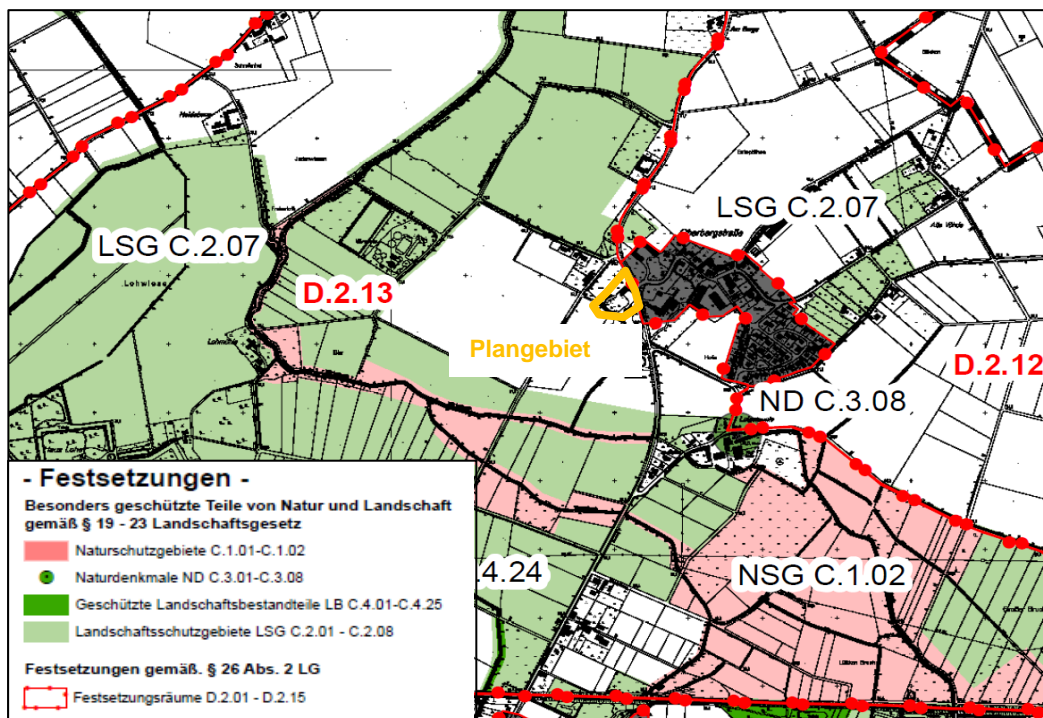


Abb. 6: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans VI „Werl“

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Festsetzungsräume D.2.13, „Landschaftsraum Mühlenbach und Zuflüsse“. Er ist durch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit kleineren Grünland- und Waldbereichen und mehr oder weniger strukturreichen Gewässerläufen gekennzeichnet.

Zur Sicherung der Funktion dieses Raumes werden Maßnahmen definiert die der Verwirklichung der Entwicklungsziele aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans dienen.

Diese sieht westlich des Geltungsbereiches den Entwicklungsraum „Gewässersystem Mühlenbach und Zuflüsse (ER 1.06)“ mit dem Entwicklungsziel 1 (Erhalt) und Entwicklungsziel 3 (Freiraumschutz) vor. Hierbei ist besonders auf den Erhalt, die Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher, dynamischer Fließge-

wässer mit ihren begleitenden Gehölzstrukturen und Grünlandflächen als Pufferzonen zu achten.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich Siedlungsfläche.

Durch das Bebauungsplanverfahren können zwar Gehölzbestände betroffen sein, vorgesehene Festsetzungen werden aber auch gleichzeitig Erhalt von Altholz und eines Kleingewässers sowie Neuanpflanzungen sichern. Dies trägt zur Umsetzung der Maßnahmen des Festsetzungsraumes D.2.13 bei.

## 8.2 Schutzgebiete

Vogelschutzgebiet:

Direkt angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde. Es besteht das Ziel, den notwendigen Vogelschutz für Offenlandarten in der Hellwegbörde zu gewährleisten.

Im Plangebiet werden keine Flächen des Vogelschutzgebietes tangiert, es wurde jedoch eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zum Vorhaben auf der ehemaligen Hofstelle durchgeführt. Es wurde geprüft, ob es durch das Vorhaben prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen des angrenzenden Vogelschutzgebietes kommen kann.

Die Vorprüfung der FFH-Vorprüfung hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes ausgeschlossen werden können. Daher kann von der Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG abgesehen werden.

Eine ausführliche Beschreibung ist der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zu entnehmen (Büro Stelzig, Oktober 2016).

Flächenausweisungen @ LINFOS NRW:

Im „Fundortkataster“ des Landes NRW (LINFOS) sowie im Biotopkataster des Landes sind Geschützte Biotope nach § 62 LG, Verbundflächen und Schutzwürdige Biotope, dargestellt, die sich in einem Abstand von über 280 m südlich und westlich des Bebauungsplangebietes befinden. Es wird davon ausgegangen, dass auf Grund der Entfernung keine Beeinträchtigungen diese Ausweisungen eintreten werden.

## 8.3 Artenschutz

Im Geltungsbereich befindet sich eine ehemalige Hofanlage.

Die ehemalige Hofanlage auf der nördlichen Teilfläche unterliegt heute einer allenfalls extensiven Nutzung. Hier befinden sich alte Grünsandsteingebäude, die im Mauerwerk und in Dachbereichen Hohlräume und Lücken aufweisen. Ebenso wie der alte, totholzgeprägte Gehölzbestand und ein Kleingewässer bieten diese Strukturen Lebensraum für verschiedene Arten. Die Gehölzflächen und der Teich können darüber hinaus potentielle Nahrungsbiotope darstellen. Das Kleingewässer wurde im Buch „Teiche und Bäche“ (A. und M. Krismann 1990) als vollständig verlandet eingestuft. Obwohl offenkundig jahrelang keine Unterhaltung stattgefunden hat besteht heute wieder eine wenn auch flache aber offene Wasserfläche

(s. Abb. 7). Dieser Bereich und die benachbarte extensive Weide ergänzen sich in ihren ökologischen Funktionen.



Abb. 7: Kleingewässer auf der nördlichen Teilfläche des Plangebietes

Mit der Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Nach den Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen. Bei der für die Bauungsplan-Änderung erforderlichen Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) geht es um die Frage, ob durch die Planung planungsrelevante Arten im Umfeld betroffen sein können und artenschutzrechtlich relevante Tatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten können. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I und II) wurde für den Bereich der ehemaligen Hofstelle durchgeführt (Büro Stelzig, Soest, Oktober 2016). Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Planung nicht gegen Verbote des § 44 BNatSchG verstößt.

Zum Artenschutz werden folgende Hinweise gegeben:

Die Räumung des Baufeldes und der Abbruch von Gebäuden müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

#### 8.4 Eingriffsregelung

Die Realisierung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Oberbergstraße“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB dar, der entsprechend auszugleichen ist.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Eingriffsbilanzierung unter Berücksichtigung des Ist- und des Planungszustandes vorgenommen und der planerische Kompensationsaufwand prognostiziert. Vorrangig sollen notwendige Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Diese werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Das verbleibende Defizit von 3.303 Biotopwertpunkten kann im Ökoflächenpool der Wallfahrtsstadt Werl ausgeglichen werden.

*Hinweis zur Eingriffsregelung:*

*Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten.*

#### 8.5 Umweltbericht

Gem. § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht, der Bestandteil (Teil II) der Begründung ist, beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Kompensation - soweit erforderlich - benannt.

### **9 Sonstige Belange**

#### 9.1 Immissionsschutz

Im Plangebiet ist durch die geplante Nutzung als Reithalle mit Immissionen zu rechnen. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich außerdem landwirtschaftliche Betriebe die Tierhaltung betreiben. Daher muss die Zulässigkeit von zusätzlicher Wohnbebauung nach den Bestimmungen der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) nachgewiesen werden. Im Baugenehmigungsverfahren müssen die notwendigen Abstände überprüft werden. Für den Betreiber der Reithalle gelten diese Bedingungen beim Bau eines Wohnhauses nicht.

#### 9.2 Bodenschutz

Folgende Hinweise werden gegeben:

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6-Bergbau und Energie in NRW, zu stellen.

Mutterboden:

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wieder-verwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### 9.3 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest ist im Plangebiet keine Eintragung vorhanden.

Hinweis:

Im Zuge der Planumsetzung/Bauausführung ist nachfolgendes zu beachten:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigung festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

### 9.4 Klimaschutz

Aufgrund der verhältnismäßig großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO<sub>2</sub> aufnehmen, sind weitere Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel nicht vorgesehen.

### 9.5 Denkmalschutz

Der Bebauungsplan betrifft den Ortsteil Bergstraße ostnordöstlich von Werl. Bergstraße ist im 9. Jahrhundert in den „Corveyer Traditionen“ als Birgostrotun erstgenannt und gehört zu den in den Geschichtsquellen der Hellweg-Lößbörden am frühesten bezeugten ländlichen Siedlungen. Die o. g. Planung bezieht sich auf den ehemaligen Hof Romberg in Oberbergstraße, wie er im preußischen Urkataster der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts als solcher bezeichnet ist. Dieser Hof Romberg liegt an der Terrassenkante unmittelbar südwestlich des ehemaligen grundherrschaftlichen Haupthofes „Schulze zu Bergstraßen“. Es ist zu vermuten, dass sich Reste des Hofes Romberg noch im Boden erhalten haben.

Somit liegt im Plangebiet nach dem DSchG NW ein Vermutetes Bodendenkmal.

Daraufhin wurden am 13.03.2017 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 121, "Oberbergstraße" drei Sondageschnitte durchgeführt. Im Bereich der überplanten Flächen wurden Reste älterer Bebauung gefunden. Der Grundriss wurde bei der Voruntersuchung vollständig dokumentiert. Die Sondierungen in den anderen Bereichen erbrachten keine weiteren archäologischen Befunde. Eine weitere Begleitung der Bauarbeiten ist dementsprechend in diesen Flächen nicht notwendig.

Vor Beginn der Abrissarbeiten im Bereich des noch bestehenden unterkellerten Hauses ist jedoch der LWL zu informieren um etwaige Reste einer älteren Nutzung zu dokumentieren.

In Planbereich befinden sich voraussichtlich Überreste der im 13. Jahrhundert errichteten Magdalenenkapelle. Sollten bei zukünftigen Bauarbeiten Reste dieses Bauwerkes gefunden werden ist die Untere Denkmalbehörde zu informieren.

Zu Bodendenkmälern wird der folgende Hinweis gegeben:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdge-

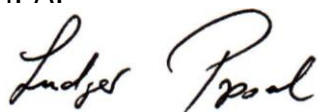
schichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 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 Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

## **10 Städtebauliche Kenndaten**

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil [%]</b>
Größe des Geltungsbereichs	7.346	100
Dorfgebiet	4.858	66,1
<i>davon max. überbaubare Fläche:</i>	<i>2.915</i>	<i>39,7</i>
<i>davon nicht überbaubare Fläche:</i>	<i>1.943</i>	<i>26,5</i>
Wasserflächen	558	7,6
Flächen für Anpflanzung	1.930	26,3

Werl, im Juni 2017

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt