

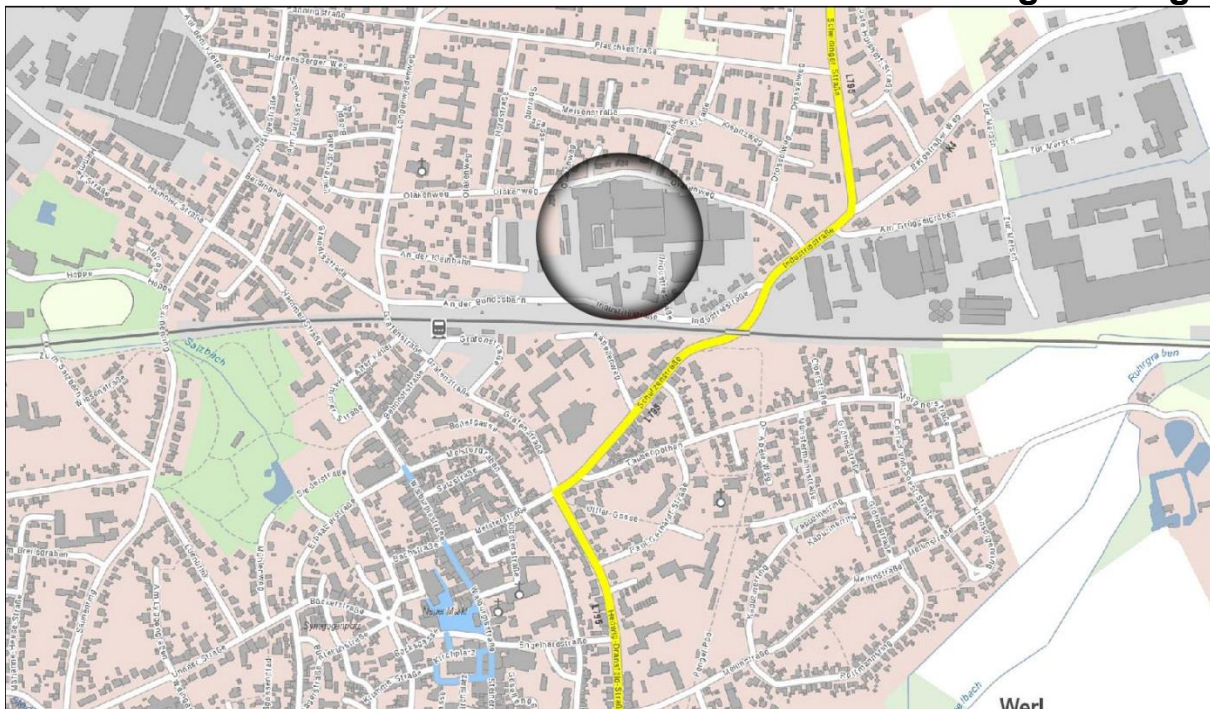


Wallfahrtsstadt
Werl

Bebauungsplan Nr. 124 „Gewerbegebiet Olakenweg“

Werl

- Begründung -



Stand 18.11.2020



Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Bauass. Michael Happe, Stadtplaner AKNW
Sabrina Schmitz, M.Sc. Raumplanung
Tim Grzybiak, M.Sc. Raumplanung

Inhalt

<u>I.</u>	<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	<u>3</u>
<u>II.</u>	<u>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</u>	<u>4</u>
	1. Anlass der Planung	4
	2. Entwicklungsziele	5
<u>III.</u>	<u>Planungsrechtliche Situation</u>	<u>5</u>
	1. Landes- und Regionalplanung	5
	2. Flächennutzungsplan	5
	3. Landschaftsplan	5
	4. Bebauungspläne	6
	5. UVP-Pflicht	6
<u>IV.</u>	<u>Bestandsbeschreibung</u>	<u>6</u>
	1. Städtebauliche Situation	6
	2. Verkehr	7
	3. Entwässerung	8
	4. Natur und Landschaft	8
	5. Böden und Wasser	9
	6. Immissionsschutz	9
<u>V.</u>	<u>Städtebauliches Konzept</u>	<u>10</u>
	1. Entwurfsbeschreibung	10
	2. Auswirkungen der Planung	10
<u>VI.</u>	<u>Planinhalte</u>	<u>12</u>
	1. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
	1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
	1.2. Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
	1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	12
	1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	13
	1.5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
	2. Hinweise	13
	2.1. Einleitung von Grundwasser	13
	2.2. Beseitigung von Niederschlagswasser	13
	2.3. Bodenverunreinigungen	13
	2.4. Gutachten	13
<u>VII.</u>	<u>Städtebauliche Kenndaten</u>	<u>14</u>
<u>VIII.</u>	<u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</u>	<u>14</u>

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet für den Bebauungsplan liegt nördlich des Stadtzentrums des Mittelzentrums Werl. Östlich grenzt das Plangebiet an die bestehenden Lagerhallen der Firma Neuhaus Vermögensverwaltung GmbH & Co KG an. Im Süden begrenzt die Industriestraße nördlich der Bahnlinie das Plangebiet. Die Landesstraße L795 und die Umgehungsstraße K4 befinden sich ca. 200 Meter östlich des Plangebiets. In etwa zwei Kilometer westlich des Plangebiets liegt die BAB 445, welche eine gute überregionale Anbindung des Plangebiets sicherstellt.

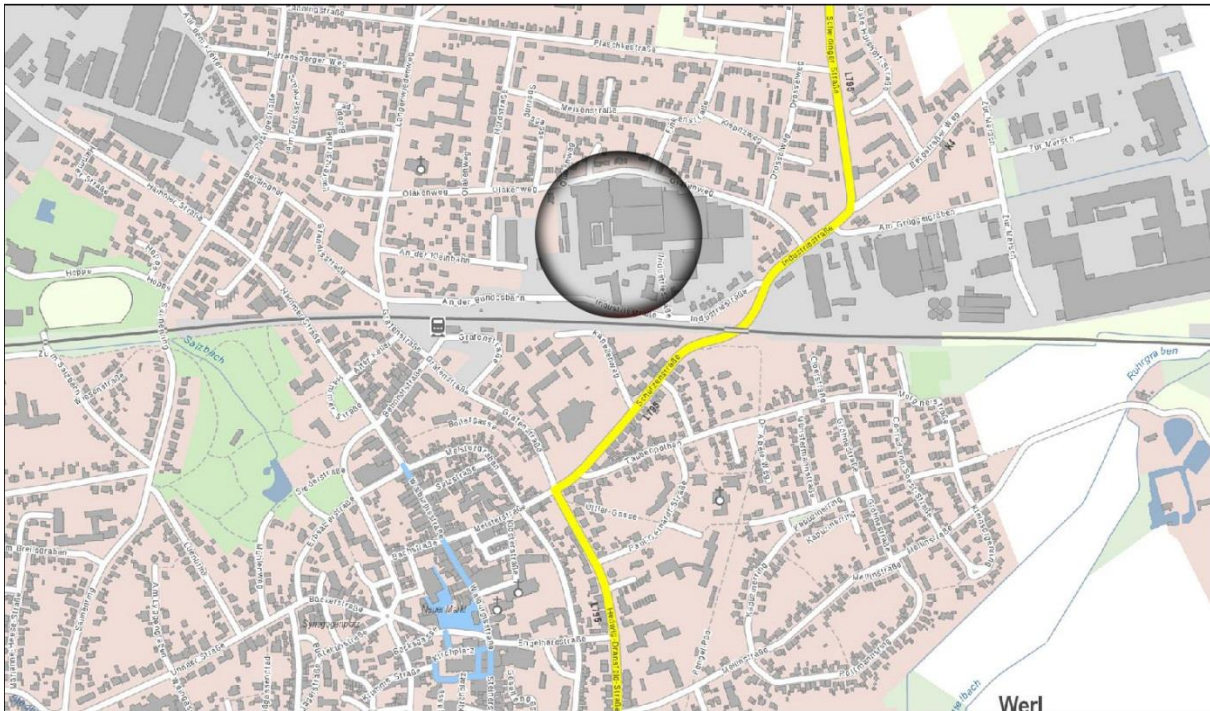


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw)

Die Abbildung 2 zeigt den ca. 1,65 ha großen Geltungsbereich des Plangebiets.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf der Gemarkung Werl, Flur 006, das Flurstück 69, sowie teilweise die Flurstücke 43, 335, 336, 337 und 651. Im Norden liegt die Plangebietsgrenze südlich des Olakenwegs. Im Osten verläuft die Grenze entlang des Gebäudebestands der Neuhaus Vermögensverwaltungs GmbH (Flurstück 651). Die südliche Begrenzung des Plangebiets erfolgt entlang der Zufahrtsstraße von der „Industriestraße“ (Flurstücke 334, 322, 314 und 313). Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Flurstücke 43 (exklusive des Wohnhauses Olakenweg Nr. 32), 29, 42 und 240. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs, Flurstück 43, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 52; südlich davon grenzt der Bebauungsplan 102 an.

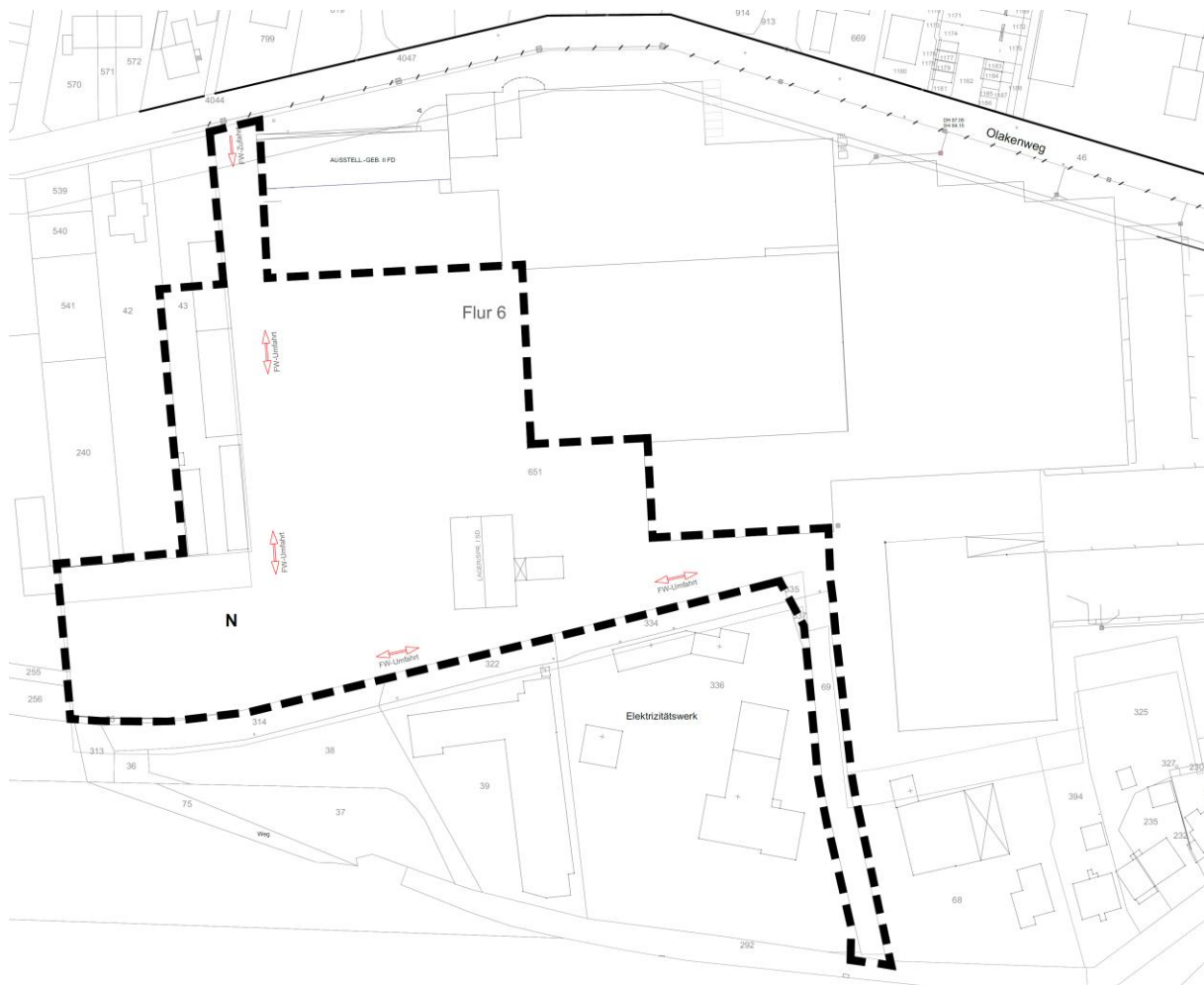


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die Firma Neuhaus Lighting Group zählt zu den größten in Werl ansässigen Unternehmen. Zur Standortsicherung des Betriebs soll Planungsrecht für ein Hochregallager von 22 m Höhe geschaffen werden.

Nach der Schließung der ehemaligen Stuhlfabrik auf dem Gelände westlich der Neuhaus Lighting Group wurde die Fläche zunächst zwischengenutzt. Das Gelände gehört mittlerweile der Neuhaus Vermögensverwaltung GmbH & Co KG und es befinden sich zurzeit südlich des Verwaltungsgebäudes der Firma ein Besucher- und Mitarbeiterparkplatz sowie die Sprinkleranlage.

Das Unternehmen ist ein Großhandelsbetrieb und lässt sich in die Kategorie des nicht produzierenden Gewerbes einordnen. Sie kauft Leuchten containerweise ein, lagert diese in ihren Hallen zwischen und verkauft diese an Einzelhändler weiter. Um die Möglichkeit einer längerfristigen Lagerung der in großen Margen eingekauften Leuchten zu erreichen, beabsichtigt das Unternehmen die Erweiterung ihrer bestehenden Lagerhallen um ein Hochregallager. Um die zukünftige Anlieferung zu vereinfachen, wird die Warenanlieferung auf einer brachliegenden Fläche mit der Zufahrt von der Industriestraße ermöglicht. Dazu ist die Verschiebung des jetzigen Parkplatzes gen Südwesten beabsichtigt. Die Erweiterung der Lagerflächen erscheint unter Bezug auf die städtebaulichen Grundsätze der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB sinnvoll,

um die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren und brachliegende Flächen wieder zu nutzen. Da es sich bei dem Unternehmen um kein emittierendes Gewerbe handelt, sondern um eine reine Lagertätigkeit, stellt der Anbau der Lagerhallen keine erhebliche Beeinträchtigung für die ansässige Bevölkerung dar. Mit der Erweiterung der Lagerkapazitäten des Betriebs wird sich das Verkehrsaufkommen für die An- und Ablieferung um etwa 10 % erhöhen, voraussichtlich ein zusätzlicher Lkw pro Tag und Richtung¹.

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet die Zweckbestimmung der Gewerblichen Baufläche beizubehalten.

2. Entwicklungsziele

Der städtebauliche Vorentwurf sieht für die momentane Brachfläche drei Entwicklungsziele auf einer Gesamtfläche von 16.544 m² vor. Der Vorentwurf beinhaltet eine Anlieferungsfläche von ca. 1.200 m², ein neues Hochregallager mit einer maximalen Gebäudehöhe von 22 Metern und einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 7.000 m² sowie eine südwestlich gelegene Parkplatzfläche mit einer Größe von etwa 1.500 m². Das zusätzliche Hochregallager wird erforderlich, da sich die Lieferzeiten um etwa ein Viertel erweitern; das Unternehmen reagiert darauf, indem es die Lagerkapazitäten um etwa ein Drittel erhöht. Der Umfang der An- und Ablieferung mit Lkw, der heute etwa 5 – 8 Lkw pro Tag umfasst, wird sich damit um etwa 10 % erhöhen. Die erweiterte Warenanlieferung vereinfacht die Zufahrt per LKW von der Industriestraße, sie und das Hochregallager werden direkt an die östlich gelegenen bestehenden Lagerhallen der Firma angebaut.

Der neue Parkplatz kann über zwei Zufahrten erreicht werden. Eine südliche direkte Zufahrt erfolgt von der Industriestraße aus, welche vor allem der Warenanlieferung dienen soll und aus dem Stadtzentrum kommend die kürzeste Zufahrt bietet. Eine zweite Zufahrt besteht vom Olakenweg, im Norden gelegen, von wo aus aktuell die Parkplatzzufahrt für die Mitarbeiter besteht. Südlich und westlich wird die Umfahrbarkeit des Gebäudes, insbesondere für die Feuerwehrezufahrt, sichergestellt.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Standort ist im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) gekennzeichnet.

2. Flächennutzungsplan

Die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan ist die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl wird der Planbereich weitgehend als Gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt; im Bereich des Flurstücks 43 ist ein Mischgebiet dargestellt. Es ist für die südliche Teilfläche des Flurstücks 43 eine Anpassung des Flächennutzungsplans (Änderung Mischgebiet in Gewerbliche Baufläche) erforderlich.

3. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans VI „Werl“². Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

¹ IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH (2019): Verkehrsuntersuchung. Neuss

² Kreis Soest o.J.

4. Bebauungspläne

Angrenzende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 52: Mischgebiet gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Westen
- Bebauungsplan Nr. 102: Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB im Westen
- Bebauungsplan Nr. 16: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Norden.

Aktuell ist nur das Flurstück 43 in einen Bebauungsplan einbezogen, der ein Mischgebiet festsetzt. Für den Geltungsbereich kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt werden, da es sich um die Wiedernutzung einer Brachfläche mit einer Größe < 20.000 m² im Innenbereich handelt.

5. UVP-Pflicht

Im Planbereich ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben geplant.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation



Abbildung 3: Luftbild (© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw)

Die großvolumige Bebauung der Gewerblichen Baufläche im Nordosten Werls hebt sich deutlich von der überwiegend durch Wohn- und Mischgebiete geprägten Umgebung nördlich und westlich des Plangebiets ab. Die geplante Bebauung fügt sich in den Bestand ein, da der Bereich östlich des Planungsgebiets gewerblich genutzt ist und die Warenanlieferung und das Hochregallager an die bestehenden Lagerhallen der Neuhaus Lighting Group angebaut werden, wobei das Hochregallager die bestehenden, ca. 8-11 m hohen Hallen deutlich überragen wird. Die bestehenden sowie geplanten Lagerhallen unterscheiden sich

stark von der vorwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung in der Umgebung hinsichtlich Art, Dichte und Höhe der Bebauung.

Das Plangebiet ist heute eine brachliegende tlw. als Parkplatz genutzte Fläche, welche zu der Firma Neuhaus Lighting Group gehört. Ein vom Olakenweg erschlossenes angrenzendes Gewerbegrundstück im Nordwesten wird möglicherweise erheblich von Verschattung durch das Hochregallager betroffen, wird deshalb in das Plangebiet einbezogen und als Gewerbegebiet überplant.

Die Umgebung des Plangebiets ist größtenteils versiegelt und bebaut. Das Plangebiet grenzt im Westen an ein Mischgebiet. Südlich befinden sich zwei Gewerbebetriebe, an die sich eine Bahntrasse anschließt. Östlich wird das Plangebiet an die bestehenden Lagerhallen der Neuhaus Lighting Group angebaut. Nach einer kurzen Unterbrechung durch Wohnbebauung an der Industriestraße setzt sich in östlicher Richtung die gewerbliche Bebauung fort. In nördlicher Richtung grenzt ein Allgemeines Wohngebiet am Olakenweg an.

2. Verkehr

Der Standort ist großräumig für die Lkw-Verkehre von der Bundesautobahn 44 über die Anschlussstelle Werl-Süd sowie von der BAB 445 aus über die Anschlussstellen „Werl-Zentrum“ oder „Werl-Nord“ zu erreichen. Von „Werl-Zentrum“ ist das Plangebiet am besten über die L969, den Waltringer Weg, die Wulf-Hefe-Straße, die Hedwig-Dransfeld-Straße, die Schützenstraße und die Industriestraße zu erreichen. Von Werl-Süd erreicht man den Kreisverkehr zur Wulf-Hefe-Straße über die Neheimer Straße und folgt dann den gleichen Weg zur Industriestraße. Von „Werl-Nord“ aus erfolgt die Zufahrt für Lkw über die Hammerstraße, Am Maifeld, Hansering, Scheidinger Straße und Industriestraße. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt für täglich 4 – 6 Container-Lkw von der Industriestraße im Süden über die Zufahrt zwischen den Häusern Industriestraße 32a und 36 (Flurstück 69).

Die Zufahrt mit einer Breite von mind. 6,5 m ist auch für Begegnungsverkehr zweier Lastzüge geeignet. Sie wird nur auf kleinen Flächen im Norden und Süden auf das Gelände der Stadtwerke für die Schleppkurven von Lastzügen aufgeweitet; dazu wurden Gestattungsverträge mit dem Grundeigentümer vereinbart. Ferner bestehen im Südosten des Firmengeländes weitere Anlieferplätze, die von der Industriestraße erreichbar sind. Die Auslieferung erfolgt vom Paketversand, der ebenfalls am Flurstück 69 liegt; hier werden täglich 3 Wechselbrücken auf Lkw abgefahren. Um den Olakenweg gänzlich vom Lkw-Verkehr frei zu halten, sind straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen, wie Beschilderungen, geplant. Die Zufahrt über den Olakenweg ist ausschließlich für Mitarbeiter vorgesehen.

Auf Basis der vorliegenden Informationen zum Betrieb ist damit zu rechnen, dass voraussichtlich ein Lkw pro Tag und Richtung zu den Bestandsverkehren dazu kommt. Um das Worst-Case-Szenario zu betrachten wird jeweils für die vormittägliche und nachmittägliche Spitzenstunde je ein Lkw für den Quell- und Zielverkehr angesetzt³.

Gemäß Verkehrsgutachten ist die Verkehrsqualität an den untersuchten Knotenpunkten sowohl in der heutigen wie auch der künftigen Situation als sehr gut bis gut zu bewerten. Diese ergibt sich aus den Analysen der Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte entlang des Olakenwegs und der Industriestraße (vgl. Abb. 4). Grundlage war eine Verkehrszählung vom 12. März 2019.

³ IGS (2019): Verkehrsuntersuchung. Neuss

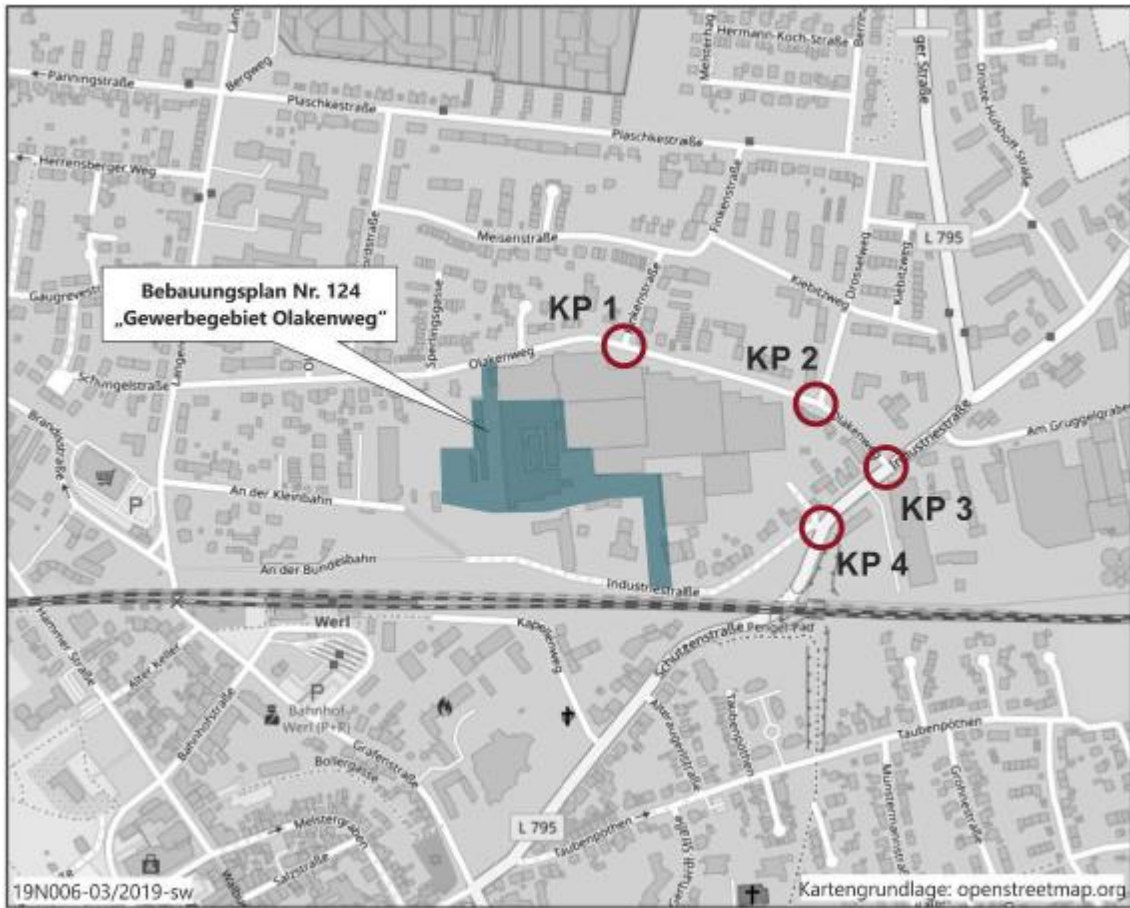


Abbildung 4: Lage des Bebauungsplans und der zu untersuchenden Knotenpunkte im öffentlichen Straßennetz (Quelle: Verkehrsgutachten)

Das Unternehmen ist mit dem neuen Parkplatz im Plangebiet für die Mitarbeiter über zwei Zufahrten zu erreichen: Für die insgesamt ca. 100 Pkw ist die Zufahrt vom Olakenweg im Norden wie auch von der Industriestraße im Süden geeignet.

Für einen Großhandelsbetrieb sind eine fußläufige Erreichbarkeit und eine gute ÖPNV-Anbindung nicht von besonderer Bedeutung. Dennoch ist das Unternehmen über die Buslinien C1 und 522 vom Bahnhof aus halbstündlich zu erreichen. Der Bahnhof liegt nur ca. 300 m südwestlich des Plangebiets; hier verläuft eine Bahntrasse, über welche Werl durch die RB59 mit Unna und Soest verbunden wird.

3. Entwässerung

Der vorhandene Betrieb entwässert in die Mischkanalisation, eine Versickerung ist hier nicht möglich. Die Niederschlagswässer sind deshalb über eine Rückhaltung der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

4. Natur und Landschaft

Der Standort befindet sich großräumig im Naturraum Soester Börde.

In der Karte der nachrichtlichen Darstellungen des Landschaftsplans VI „Werl“⁴ ist zu erkennen, dass sich im Planungsgebiet selbst als auch in der näheren Umgebung keine

⁴ Kreis Soest 2012

schutzwürdigen Biotope befinden. Das Planungsgebiet liegt in keinem Natura2000-Gebiet. Ferner liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans VI „Werl“⁵ und es bestehen keine landschaftsrechtlichen Schutz- ausweisungen.

Fauna

Nach Auskunft des LANUV NRW⁶ liegt das Untersuchungsgebiet im Messtischblatt 4413 „Werl“ in dem Quadranten 2. Die relevanten Lebensraumtypen des Standorts sind Brachen und Gebäude.

Darin sind folgende planungsrelevante Arten mit einem Hauptvorkommen im Lebensraum genannt:

Fledermäuse:

Breitflügel-Fledermaus, Wasserfledermaus, Flughautfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Zweifarb-Fledermaus.

Vögel:

Feldlerche, Baumpieper, Steinkauz, Rohrweihe, Kornweihe, Wiesenweihe, Wachtel, Kuckuck, Mehlschwalbe, Wanderfalke, Turmfalke, Rauchschwalbe, Neuntöter, Feldschwirl, Nachtigall, Feldsperling, Rebhuhn, Turteltaube, Waldkauz, Schleiereule, Kiebitz.

Bei den meisten Arten ist ein Vorkommen im Planungsareal aufgrund deren spezieller Lebensraumsansprüche allerdings unwahrscheinlich oder gänzlich unmöglich. Lediglich beim Feldsperling und die Zwergfledermaus ist ein Vorkommen möglich. Um keine erheblichen Auswirkungen auf die beiden genannten planungsrelevanten Arten auszuüben, sind laut Artenschutzgutachten⁷ folgende Vorsichts- bzw. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einzuhalten:

- Abriss der Gebäude von Ende November bis Ende Februar; alternativ in den Zeiträumen von August bis November sowie von März bis April vorsichtiger manueller Abriss des Daches
- Anbringung von Nistkästen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Überprüfung des Vorkommens des Feldsperlings im kommenden Frühjahr.

5. Böden und Wasser

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen des Geologischen Landesamtes⁸ zeigt für den Standort den Bodentyp Parabraunerde (Al), welcher ein tiefgründiger brauner Boden mit einer sehr hohen Wasserkapazität ist. Ferner ist die Parabraunerde ein sandiger bis lehmiger Boden, der gut durchwurzelbar und mäßig an Nährstoffen ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind natürlichen Böden nicht mehr vorhanden, da es sich um die Brachfläche einer ehemaligen Stuhlfabrik handelt.

Im Untersuchungsgebiet sind keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete vorhanden.⁹ Ferner grenzt kein Gewässer direkt an das Plangebiet an.

6. Immissionsschutz

⁵ Kreis Soest o.J.

⁶ LANUV NRW 2014b

⁷ Ludescher 2018: Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I

⁸ Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen o.J.

⁹ LANUV NRW 2014a; MKULNV NRW o.J.

Gemäß Schalltechnischer Untersuchung¹⁰ unterschreiten die ermittelten Beurteilungspegel die zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den von Geräuschen am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbebauung) im Tageszeitraum (6-22 Uhr) um mind. 10 db(A) (s. Tabelle 1). Nachts findet sowohl derzeit als auch nach Abschluss der Planung kein Betrieb statt. Auch die Maximalwerte für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen unterschreiten die Richtwerte der TA Lärm deutlich, sodass der ermittelte Immissionsbeitrag an allen Immissionsorten insgesamt als nicht relevant angesehen werden kann.

Tabelle 1: Immissionsorte (IO), Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) und Immissionsrichtwerte

Bez.	Art der Nutzung und Lage	Beurteilungspegel (Zusatzbelastung)		Immissionsricht- werte	
		(db[A])		(db[A])	
		tags	nachts	tags	nachts
IO-01	Wohnhaus Industriestr. 16, SW, OG	45	--	60	45
IO-02	Wohnhaus Industriestr. 22, NW, OG	48	--		
IO-03	Wohnhaus Industriestr. 24, NW, OG	44	--		
IO-04	Wohnhaus Industriestr. 32, W, OG	22	--		
IO-05	Büro Industriestr. 16, SW, OG	47	--		
IO-06	Wohnhaus Olakenweg 30, O, OG	41	--	55	40
IO-07	Wohnhaus Olakenweg 15, S, DG	39	--	60	45
IO-08	Wohnhaus Olakenweg 23, S, OG	42	--		
IO-09	Wohnhaus Olakenweg 25, S, OG	46	--		
IO-10	Wohnhaus Finkenstr. 6, S, DG	49	--		
IO-11	Wohnhaus Olakenweg 27, S, DG	50	-		

Quelle: Wenker und Gesing 2020

V. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

Das Hochregallager nimmt mit einer Bruttogrundfläche von ca. 7.000 m² den größten Flächenanteil ein und wird ergänzt durch die Warenanlieferung mit einer Bruttogrundfläche von etwa 1.200 m². Neben den baulichen Anlagen ist im GE1 eine Parkplatzanlage (N) mit einer Größe von ca. 1.500 m² vorgesehen. Die Warenanlieferung erfolgt über die südliche Industriestraße. Um den Begegnungsverkehr zweier Lastzüge auf der Zufahrt zu gewährleisten, wird die südliche Straßenzufahrt punktuell nach Westen verbreitert, dazu werden Teile des Grundstücks der Stadtwerke in das Plangebiet mit einbezogen. Am Hochregallager werden an der Ost- und Westseite Tore zur Anlieferung angeordnet.

Zur Vermeidung von erheblicher Verschattung sensibler Mischgebietsnutzungen auf Nachbargrundstücken wird das Flurstück 43 ebenfalls ins Plangebiet einbezogen und durch eine gewerbliche Nutzung überplant. Dabei wird jedoch das Wohnhaus im nördlichen Bereich des Flurstücks aus dem Geltungsbereich ausgeklammert, die Darstellung als Mischgebiet bleibt bezüglich des Wohnhauses weiterhin bestehen. Der nicht störende Gewerbebetrieb genießt im Plangebiet GE2 weiterhin Bestandsschutz. Die festgesetzte Nutzung im GE2 beschränkt sich auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die sonst in Mischgebieten typisch sind; damit wird der Schutzwürdigkeit des Mischgebiets im Bebauungsplan 52 Rechnung getragen.

2. Auswirkungen der Planung

Es sind erhebliche umweltbezogene Auswirkungen nicht erkennbar:

¹⁰ Wenker und Gesing 2020: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 124 „Gewerbegebiet Olakenweg“ der Stadt Werl

- Erhebliche Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sind bei Einhaltung der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.
- Durch das Vorhaben ist mit keinem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen (voraussichtlich + 1 Lkw/d), somit auch nicht mit erheblichem Lärm und Schadstoffbelastungen.

Allerdings sind visuelle Beeinträchtigungen insbesondere für die Nachbarschaft nicht auszuschließen, weshalb Untersuchungen zur Stadtbild durchgeführt wurden¹¹. Für die umliegenden Wohnhäuser würde das geplante Hochregallager teilweise zu erheblichen Veränderungen ihrer Sichtbeziehungen auf den Gewerbebetrieb führen. Die meisten Sichtbezüge sind jedoch durch die ca. 9 m hohen Bestandsgebäude der Firma Paul Neuhaus GmbH bereits gewerblich geprägt, es ändert sich im Wesentlichen der Höhenmaßstab. Das Hochregallager passt sich in Farbigkeit und Beschaffenheit den übrigen Hallenstrukturen an und sticht bezüglich dieser Aspekte nicht besonders hervor.

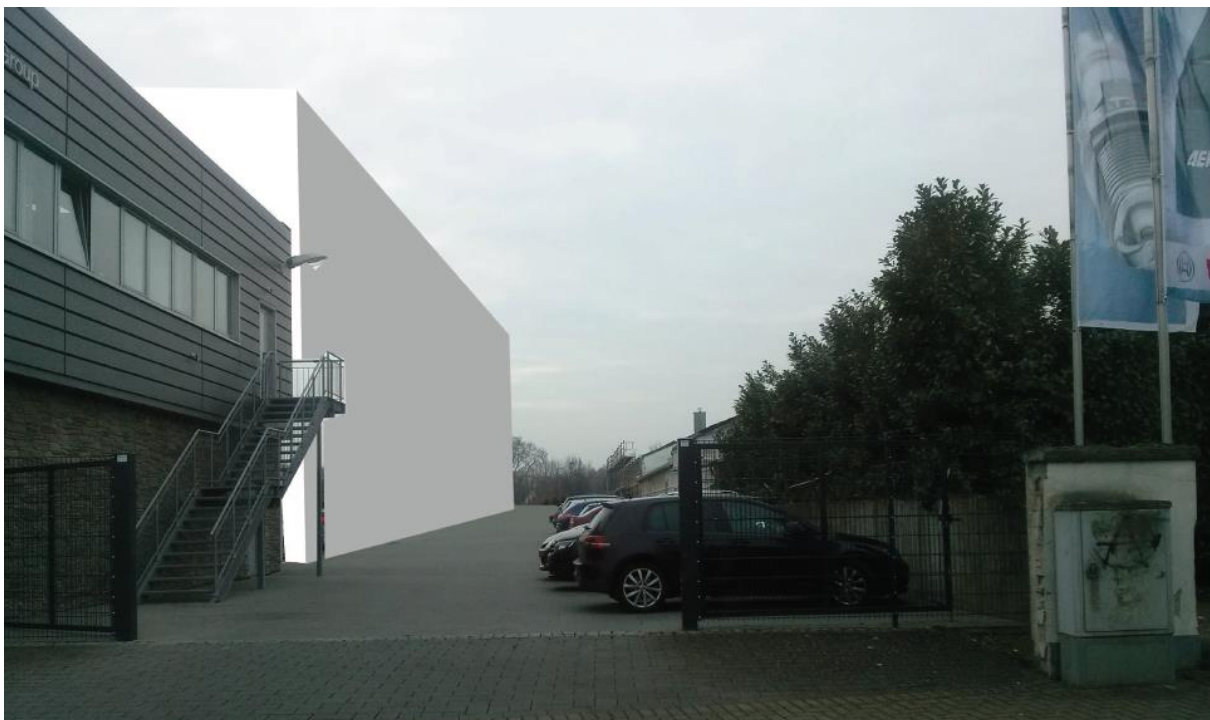


Abbildung 5: Blick von der nördlichen Einfahrt auf das geplante Hochregallager

Ferner wurden Untersuchungen zur Verschattung durch das 22 m hohe Hochregallager durchgeführt. Zu den Zeitpunkten Frühjahr – 1. März und Herbst – 1. September sowie unterschiedlichen Tageszeiten (9:00 Uhr, 12:00 Uhr und 15:00 Uhr) wurden verschiedene Sonnenstände betrachtet. Nach der DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März und 22. September) vier Stunden betragen. Im März erfahren die meisten umliegenden Wohnhäuser keinerlei Beeinträchtigung durch das geplante Hochregallager. Die einzigen Ausnahmen bilden die Wohnhäuser im Olakenweg 30 und 32: Wenn die Sonne morgens aus östlicher Richtung auf das Hochregallager trifft, werden die Gebäude bzw. die Grundstücke Olakenweg 30 und 32 zur Hälfte bzw. gänzlich verschattet; bereits ab mittags sind jedoch die Grundstücke wieder besonnt. Bezüglich angrenzender Gewerbebetriebe sind vor allem die Gebäude des westlich angrenzenden Werkstattbetriebs betroffen, das sich um 9:00 Uhr vollständig im Schatten des Hochregallagers befindet. Im Herbst ist nur das Wohnhaus Olakenweg 32 von Verschattung betroffen. Ebenso wie im März wird das Gebäude morgens fast in

¹¹ BKR Essen: Stadtbildanalyse Hochregallager Olakenweg 36. Essen 2017.

der gesamten Fläche verschattet. Ab etwa 12 Uhr befindet sich das Wohnhaus allerdings bereits nicht mehr im Schatten des Hochregallagers. Hinsichtlich angrenzender Gewerbegebäude wird wie im März die westlich angrenzende Werkstatt morgens gänzlich verschattet. Für die eingeschränkten Lichtverhältnisse im Winter ist der 17. Januar repräsentativ. Um eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten zu gewährleisten, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens eine Stunde betragen. Das Wohnhaus Olakenweg 30 ist an dem Tag zwischen 8:30 und 10:00 Uhr verschattet, das Wohnhaus Olakenweg 32 von 8:30 bis 10:30 Uhr. Das Wohnhaus Olakenweg 15 ist dann – wie die anderen Wohnhäuser nördlich der Straße - zwischen 8:30 und 10:30 Uhr verschattet. Da die Sonne am 17.01. erst kurz vor neun Uhr aufgeht, ist die Besonnung dieser Nachbargebäude nur für 1-2 morgendliche Stunden eingeschränkt.

Diese Einschränkungen der Besonnung erscheinen nicht unzumutbar, zumal die Abstandsflächen des Hochregallagers im Vergleich mit dem Bestand nicht näher an die Wohnhäuser der Umgebung heranrücken. Damit ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnhäuser sichergestellt.

VI. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO gliedert sich in zwei Bereiche:

- Das GE1 nimmt den überwiegenden Teil des Plangebiets ein, hier ist der Gewerbebetrieb mit seinen Erschließungs- und Nebenanlagen zulässig.
- Im nordwestlichen Teilgebiet GE2 (Flurstück 43) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, um Belästigungen für angrenzende Wohnnutzungen zu vermeiden.

1.2. Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Maße der baulichen Nutzung im Plangebiet werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) für die geplanten Gebäude wird voraussichtlich 0,54 nicht überschreiten; wegen der beabsichtigten hohen Versiegelung wird die zulässige GRZ in Anlehnung an die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO mit maximal 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die Festsetzung erfolgt, um den vorhabenbedingten Anforderungen an eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche für Stellplätze Rechnung zu tragen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird ferner die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Dazu wird eine maximale Gebäudehöhe von 111 m ü. NHN im GE1 und eine maximale Gebäudehöhe von 96 m ü. NHN im GE2 festgesetzt. Zu Gunsten untergeordneter Bauteile wie z.B. technische Anlagen, Lüftungsgeräte, Solaranlagen etc. darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um 2,0 m überschritten werden. Die Festsetzung der Gebäudehöhe in Kombination mit der GRZ bieten einen ausreichenden Rahmen für die bestehende Bebauung.

1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

In dem Gewerbegebiet wird die geplante Bebauung durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO gesichert. Dabei wird ins-

besondere durch Vermeidung einer Grenzlage im südlichen, westlichen und nördlichen Bereich eine Umfahrbarkeit des Gebäudes (Feuerwehrumfahrt) sichergestellt. Die westliche Baugrenze des Hochregallagers wird so gewählt, dass noch ein ausreichender Abstand zum Flurstück 43 für die Zufahrt zum südlichen Mitarbeiterparkplatz und die Feuerwehrumfahrt besteht.

1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die Flächen, die der Erschließung dienen, sowie die Stellplätze sind auf den Flächen für Nebenanlagen (N) zulässig.

1.5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Am südwestlichen Rand des Plangebiets grenzt im Bebauungsplan 102 eine Straßenverkehrsfläche an, an die das Plangebiet nicht angeschlossen werden soll, um Zusatzverkehr auf der Straße an der Kleinbahn zu vermeiden. Aus diesem Grund wird hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Um der Feuerwehr die Möglichkeit einer schnellen Zuwegung einzuräumen, wird ergänzend festgesetzt, dass in dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt die Anlage einer Feuerwehruzufahrt zulässig ist, die mit einem Poller zu sichern ist.

2. Hinweise

2.1. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser und Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Entwässerungssatzung der Wallfahrtsstadt Werl grundsätzlich nicht zulässig.

2.2. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gem. § 51a LWG ist auf dem Baugrundstück die Entsorgung des Regenwassers sicherzustellen. Eine Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstück ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Niederschlagswässer der Dachflächen und befestigten Flächen sollen daher über eine Rückhaltung in die Kanalisation eingeleitet werden.

2.3. Bodenverunreinigungen

In der Aufstellung „Erfassung von Altlasten im Kreis Soest“ ist der Planbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen keine Hinweise.

2.4. Gutachten

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde, die beim Fachbereich III (Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt) der Wallfahrtsstadt Werl eingesehen werden können:

- BKR Essen (2017): Stadtbildanalyse Hochregallager Olakenweg 36. Essen
- Ludescher (2018): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I. Bochum
- IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH (2019): Verkehrsuntersuchung. Neuss
- Wenker & Gesing (2020): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 124 „Gewerbegebiet Olakenweg“ der Stadt Werl. Gronau

VII. Städtebauliche Kenndaten

Fläche	ha	%
Gewerbegebiete	1,65	100
GE1	1,52	92,1
<ul style="list-style-type: none"> • davon überbaubare Grundstücksfläche 	0,77	
<ul style="list-style-type: none"> • davon Flächen mit Pflanzbindung 	0,06	
GE2	0,13	7,9

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Wallfahrtsstadt Werl wird der Planbereich überwiegend als Gewerbliche Baufläche dargestellt, nur im Flurstück 43 ist ein Mischgebiet dargestellt. Im südlichen Teilbereich des Flurstücks 43 wird der Flächennutzungsplan angepasst, indem das Mischgebiet in eine Gewerbliche Baufläche geändert wird.

Bearbeitet: Essen, den 18.11.2020

BKR Essen

gez. Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Aufgestellt: Wallfahrtsstadt Werl

Fachbereich III Planen, Bauen, Umwelt

Werl, den

Pöpsel, Fachbereichsleiter