



Wallfahrtsstadt
Werl

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan
Nr. 17 "Werl-Nord II", 2. Änderung
gem. § 13a BauGB**



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 17 „Werl-Nord II“, 2. Änderung gem. § 13a BauGB

Inhalt

1	Lage des Plangebietes und städtebauliche Situation	3
2	Entwicklung aus übergeordneten Plänen	4
	2.1 Landes- und Regionalplanung	4
	2.2 Flächennutzungsplan	4
	2.3 Landschaftsplan	4
	2.4 Bebauungspläne	4
3	Anlass der Planung und Planungsziele	8
4	Verfahrenablauf	9
5	Inhalte des Bebauungsplanes	10
	5.1 Art der baulichen Nutzung	10
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
	5.3 Erschließung	10
	5.4 Grünflächen	11
6	Natur- und Landschaft	11
	6.1 Artenschutz	11
	6.2 Klimaschutz	12
	6.3 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	12
	Generelle Hinweise zur Eingriffsregelung:	12
7	Sonstige Belange	12
	7.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	12
	7.2 Kampfmittel	12
	7.3 Denkmalschutz	13
8	Hinweise	14
	8.1 Entwässerung	14
	8.2 Artenschutz	14
	8.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	14
	8.4 Denkmalschutz	14
	8.5 Bodenschutz	15
	8.6 Städtebauliche Kenndaten	15

Redaktionelle Änderungen nach Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sind *kursiv* dargestellt.

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“ gem. § 13 a BauGB

Begründung

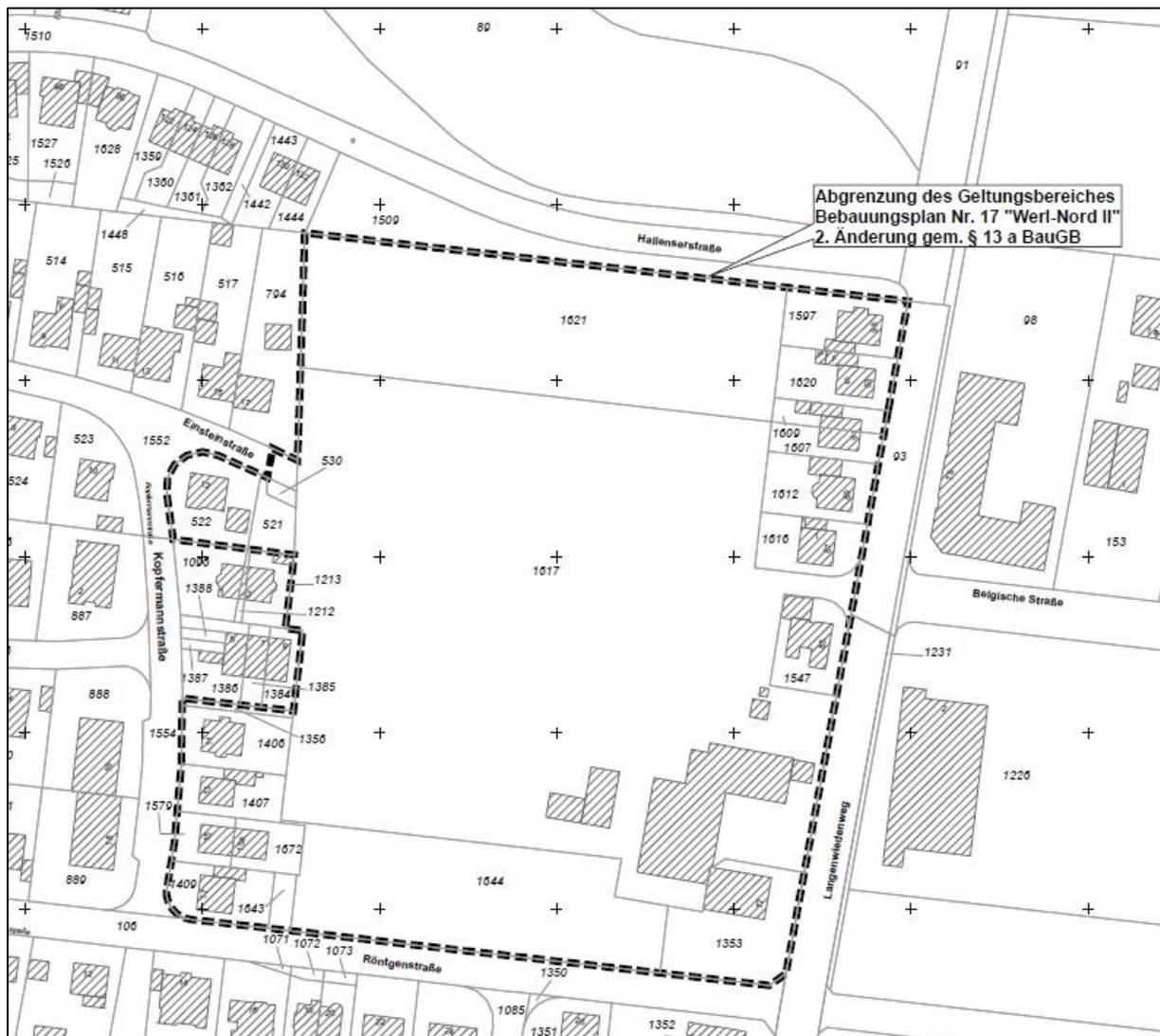
1 Lage des Plangebietes und städtebauliche Situation

Das rd. 33.700 m² große Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Werl-Nord II“ liegt im besiedelten Bereich im Norden der Kernstadt.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 86 an der Hallenser Straße, im Osten durch die Straße „Langenwiedenweg“, im Süden durch die Röntgenstraße und im Westen durch die Kopfermannstraße.

Die städtebauliche Situation ist geprägt durch die Nutzungen Gewerbe, öffentliche Einrichtungen und Wohnen. Nordöstlich grenzt das Gewerbegebiets KonWerl 2010 an das Plangebiet an. Es ist westlich und südlich von Wohngebieten umgeben; im Südosten schließen Anlagen der Justizvollzugsanstalt (JVA) an.

Abb. 1: Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 17 „Werl-Nord II“, 2. Änderung



2 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsraum (Allgemeiner Siedlungsbereich ASB) dargestellt, eine Änderung des Regionalplans ist nicht notwendig.

2.2 Flächennutzungsplan

Die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauungsplanänderung ist die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP). Im Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 "Werl-Nord II", 2. Änderung die Nutzung Wohnen dargestellt. Für die Bereiche, in denen der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2.3 Landschaftsplan

Im seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet, dargestellt und daher sind keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vorhanden.

2.4 Bebauungspläne

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich des 1972 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“, der zum damaligen Zeitpunkt einen großen Teil des nördlichen Stadtgebietes umfasste.

Aufgrund des langen Zeitraumes seit der Aufstellung des Ursprungsplanes sind in diesem Bereich viele Änderungen vorgenommen worden, die im Folgenden kurz chronologisch und thematisch skizziert werden.

1. Bebauungsplan Nr. 17 Werl-Nord 2, rechtskräftig seit dem 13. April 1972 (Ursprungsfassung)

Die Abgrenzung verlief von Norden an das ehemaliges Militärgelände, heute Bebauungsplan Nr. 86 an der Hallenser Straße, im Osten an den Langenwiedenweg, im Süden an die Panningstraße und im Westen an die Robert-Koch-Straße / Gutenbergring.

Das Aufstellungsziel des Ursprungsplanes war die Bereitstellung von Wohnbauflächen und die Ausweisung / Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf im nördlichen Stadtbereich. (siehe Abbildung 2)

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“ gem. § 13 a BauGB

Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 17 „Werl-Nord II“, Ursprungsplan von 1972



2. Bebauungsplan Nr. 17 a Werl-Nord 2, rechtskräftig seit dem 19. Juni 1981

Abgrenzung:

Norden: Röntgenstraße

Osten: Langenwiedenweg

Süden: Baufeldtiefe von 50,0 m nördlich der Panningstraße

Westen: eine Linie in südlicher Verlängerung der Kopfermannstraße.

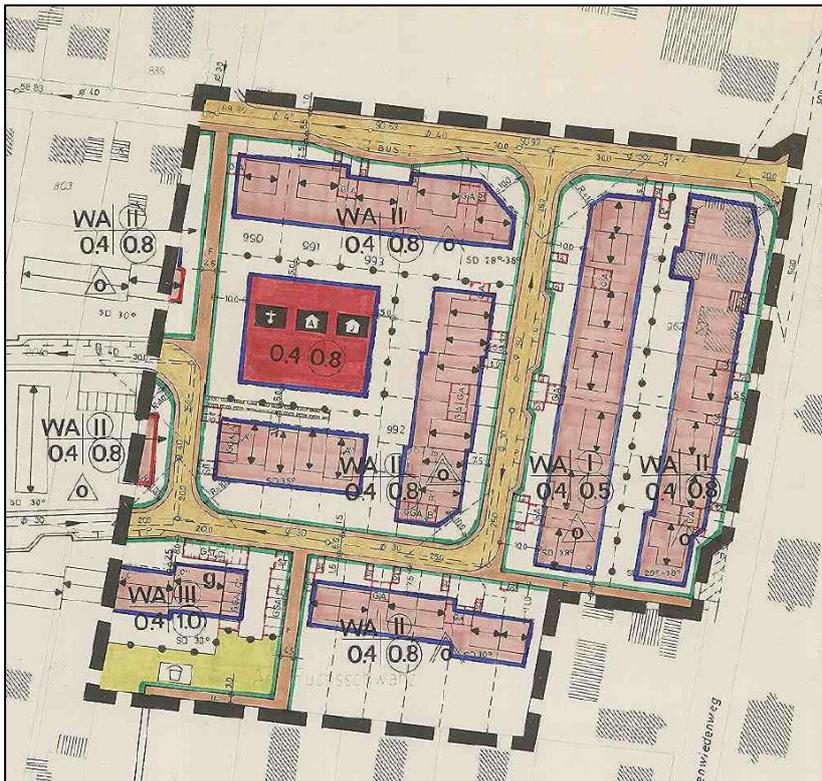
Aufstellungsziel war die Verkleinerung der nicht mehr in dem bisherigen Umfang benötigten Gemeinbedarfsflächen. Eine entsprechende Reduzierung der nicht mehr erforderlichen öffentlichen Stellplätze wurde durchgeführt, in Verbindung

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“ gem. § 13 a BauGB

mit der Neufestsetzung und Verlegung von öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen). Des Weiteren erfolgte auf Grund der vorgenannten Änderungen eine zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen. Im Bebauungsplan Nr. 17 (Ursprungsfassung) waren zwei Kinderspielplätze vom Typ C im Neuaufstellungsbe- reich des Beb.-Planes Nr. 17 a festgesetzt. Beibehalten wurden durch Neufest- setzung im Beb.-Plan Nr. 17 a der südlich gelegene Kinderspielplatz mit einer Anbindung zur Panningstraße.

Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 17 a Werl-Nord 2



3. 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 a Werl-Nord 2 gem. § 13 BauGB, rechtskräftig seit dem 13. März 1991

Änderungsziel war die Aufhebung des maßlichen Separationsprinzipes innerhalb der Verkehrsflächen (Bürgersteig-, Fahrbahn- und Parkflächenbreiten). Die Neufestsetzung erfolgte als Gesamtmaß der Verkehrsflächenbreite. Betroffen von dieser Festsetzung ist die Röntgenstraße und sämtliche Planstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 a.

4. 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Werl-Nord 2 gem. § 13 BauGB, rechtskräftig seit dem 16. Juni 2001

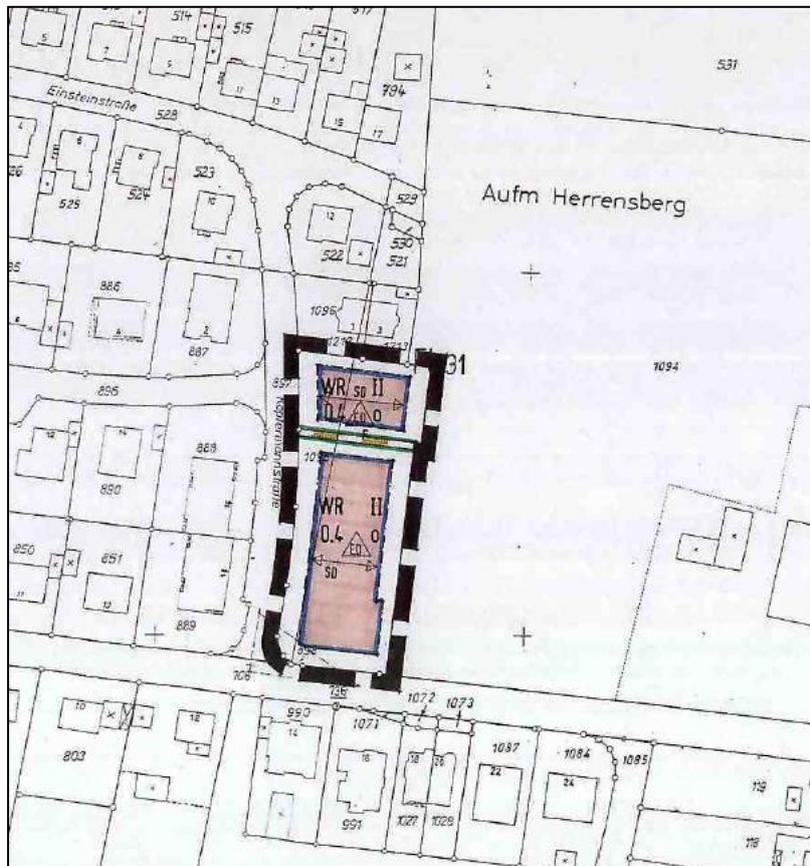
Abgrenzung: Der Änderungsbereich befindet sich im Kreuzungsquadranten Röntgenstrasse / Kopfermannstrasse

Änderungsziel war die Neufestsetzung der überbaubaren Fläche sowie die Neufestsetzung der zulässigen Geschossigkeit von bisher eingeschossiger auf maximal zweigeschossige Bauweise.

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“ gem. § 13 a BauGB

Abb. 4: 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Werl-Nord 2 gem. § 13 BauGB



5. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Werl-Nord 2 gem. § 13a BauGB, rechtskräftig seit dem 28. März 2013

Der Geltungsbereich liegt südlich der Einsteinstraße und östlich des Gutenbergrings.

Änderungsziel war die Aufgabe der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ sowie die Aufgabe der Festsetzung „Fußweg“ und die Neufassung eines Reinen Wohngebietes mit der Ausweisung überbaubarer Grundstücksfläche.

Die Spielflächenbedarfsplanung für die Stadt Werl stufte die Fläche als nicht mehr notwendig ein. Mit Ratsbeschluss vom 28.6.2012 wurde eine Veräußerung der Fläche beschlossen.

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“ gem. § 13 a BauGB

3 Anlass der Planung und Planungsziele

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 Werl-Nord 2, besteht seit der Rechtskraft (13.04.1972) Baurecht. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt einen geringen Teil des Grundstückes als Bauland zu entwickeln. Der überwiegende Teil wird in eine Grünfläche umgewandelt, weil eine wirtschaftliche Erschließung des Gesamtgrundstückes nicht darstellbar ist.

Derzeit liegen dem Grundstückseigentümer Anfragen von Interessenten vor, die eine vorzeitige Erschließung an der Einsteinstraße beabsichtigen. Auf dieser Grundlage wurde der vorliegende Entwurf an die neuen Umstände angepasst.

Es ist vorgesehen das Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit den folgenden Anpassungen der Planung weiter fortzuführen:

Rücknahme von Flächen für die Wohnbebauung und Planung einer Grünfläche von ca. 1,6 ha.

Änderung des Geltungsbereiches:

Einbeziehung von Flächen aus der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Werl-Nord 2 gem. § 13 BauGB, rechtskräftig seit dem *16. Juni 2001*, um die Baugrenzen anzupassen, sodass eine effektive Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen erreicht werden kann.

Bereinigung von nicht mehr benötigten Flächen für Stellplätze und Wegeverbindungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 Werl-Nord 2 (Rechtskraft 13.04.1972)

Erschließung von 2 Grundstücken an der Einsteinstraße:

Unter den folgenden Voraussetzungen ist eine Erschließung der Grundstücke an die Einsteinstraße möglich: Die verkehrliche Hupterschließung der Grundstücke erfolgt über die Einsteinstraße. Die Entwässerung des Schmutzwassers wird in den Mischwasserkanal in der Einsteinstraße geführt. Das Regenwasser wird mittels eines Neubaus eines Regenwasserkanals mit Anschluss an den Langenwiesenweg abgeführt. Hierzu wird zwischen der Wallfahrtsstadt Werl und dem Investor ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Der Bedarf für einen Spielplatz der Kategorie C (Kleinkinder) wird aufgrund der im Änderungsbereich vorgesehenen Reduzierung von Wohnbauflächen nicht mehr gesehen.

Mit Inkrafttreten der 2. Bebauungsplanänderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“ und der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Werl-Nord 2 gem. § 13 BauGB für den Geltungsbereich der Änderung außer Kraft.

4 Verfahrenablauf

In seiner Sitzung am 01.03.2017 beschloss der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss die Fortführung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“ (Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2005) und die Freigabe der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Freigabe der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 29.03.2017 bis einschließlich 28.04.2017 hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 07.11.2017 die Abwägung über die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen beschlossen und den Planentwurf mit den zugehörigen Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB freigegeben.

Als nächster Verfahrensschritt erfolgte in der Zeit vom 22.11.2017 bis einschließlich 22.12.2017 die öffentliche Auslegung der Unterlagen gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Aufgrund der Diskussion um die Siedlungsflächenentwicklung im Werler Stadtgebiet wurde die Situation im Bebauungsplangebiet neu überdacht und das bisherige Verfahren zurückgestellt.

Eine komplette Umsetzung der Wohnbebauung war nicht vorgesehen, lediglich ein kleiner Teilbereich an der Einsteinstraße soll kurzfristig bebaut werden, so dass die angespannte Situation auf dem Werler Grundstücksmarkt nicht verbessert worden wäre. Ausgelöst von den Anforderungen an die schnelle Umsetzung der Erschließungsanlagen ergab sich der Umstand, dass eine wirtschaftliche Erschließung für den Grundstückseigentümer nicht darstellbar war. Um die weitere Entwicklung von Wohnflächen nicht zu verzögern, wurde eine Planänderung erarbeitet. Durch die Umplanung von überwiegend Wohnfläche in Grünfläche, kann eine Reduzierung von Reserveflächen für den Bereich Wohnen im Flächennutzungsplan von ca. 1,6 ha erreicht werden.

Durch die Änderung der Planung (Verringerung der Fläche für Wohnen unter 20.000 m²) sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt, so dass der Bebauungsplan Nr. 17 "Werl-Nord II", 2. Änderung gem. § 13a BauGB fortgeführt wird. Nach § 13a (2) Nr. 1 gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) sowie von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) abgesehen werden. Zudem gelten die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass das Erfordernis eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft entfällt.

5 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Ursprungsplan ist für den Hauptbereich des Plangebietes ein Reines Wohngebiet festgesetzt. In der Bebauungsplanänderung wird das Reine Wohngebiet in Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen in Allgemeines Wohngebiet und Grünfläche geändert.

WA – Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die festzusetzende Grünfläche wird als private Grünanlage dargestellt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet für Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen in offener Bauweise vorgesehen. Für die als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereiche des Bebauungsplans gilt als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl 0,4. Die Geschossflächenzahl wird für den gesamten Bereich mit 0,8 festgesetzt. Die Höchstgrenze für die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt. Um den Charakter der unmittelbaren Nachbarbebauung zu erhalten wird eine Einschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude vorgenommen.

5.3 Erschließung

Verkehr:

Die Zufahrt für die neu zu erschließenden Grundstücke (ca. 3.200m² gesamt) erfolgt über die Einsteinstraße. Der Anschluss wird als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Die Erschließung des Baufeldes im Bereich der ehemaligen Hofstelle im Südosten des Plangebietes kann über private Zufahrten erfolgen.

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“ gem. § 13 a BauGB

Entwässerung

Die vorzeitige Erschließung zweier Grundstücke an der Einsteinstraße ist entwässerungstechnisch unter folgenden Voraussetzungen möglich:

Die Entwässerung des Schmutzwassers kann in den Mischwasserkanal in der Einsteinstraße geführt werden. Das Regenwasser wird mittels eines Neubaus eines Regenwasserkanals mit Anschluss an den Langenwiedenweg abgeführt.

Zur Sicherung der Kanäle ist der Stadt Werl/Kommunalbetrieb ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 6 Metern einzuräumen.

5.4 Grünflächen

Zur Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen im Bereich der ehemaligen Hofstelle wird eine private Grünanlage festgesetzt. Die Grünfläche ist über festgesetzte Grünwege erreichbar. Die Erreichbarkeit der Grünfläche wird mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Stadt Werl gesichert.

6 Natur- und Landschaft

Im rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche dargestellt, daher sind keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vorhanden.

Eine Abfrage des Biotopkatasters NRW hat ergeben, dass keine schutzwürdigen Biotope oder Landschaftsteile durch das Planvorhaben betroffen sind.

Bestand:

Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut, nur eine Bautiefe am Langenwiedenweg ist vollständig mit Einzelhäusern und einem Gehöft bebaut. Die vorhandene Wiese ist mit ca. 15 bis 20 vereinzelt Bäumen bestanden.

6.1 Artenschutz

Es wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“ vorgenommen, um festzustellen, ob im Geltungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Innerhalb des Plangebiets liegt kein Nachweis planungsrelevanter Arten vor. Ein potentiell Artenaufkommen kann aber nicht ausgeschlossen werden. Auf Grund der guten Verbindung zur freien Landschaft und die Nachbarschaft zu reich strukturierten Ausgleichsflächen wird davon ausgegangen, dass diese besser geeigneten Habitat Strukturen schon jetzt bevorzugt von standortrelevanten Arten genutzt werden, bzw. unter Beachtung der vorsorglichen Maßnahmen, hervorragende Ausweichmöglichkeiten bieten. Ferner werden durch die Planung der ca. 16.000 m² großen Grünfläche die Möglichkeiten für ein Artenleben verbessert.

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“ gem. § 13 a BauGB

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen.

6.2 Klimaschutz

Da es sich bei dem im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“ befindlichen Plangebiet um eine Überplanung von bestehenden Bauflächen handelt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute vorgesehen. Durch die größtenteils Nord-Süd-Ausrichtung der Grundstücksflächen ist eine Solarenergienutzung jedoch möglich.

6.3 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“ bzw. des bestehenden Baurechts gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu ermitteln. Nach § 1 a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Generelle Hinweise zur Eingriffsregelung:

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

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.

7 Sonstige Belange

7.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest ist der Planbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen keine Hinweise.

7.2 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt direkt an dem ehemaligen Fliegerhorst (jetzt KonWerl-Gewerbegebiet) im Werler Norden und wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Ein Antrag auf eine Luftbilddauswertung in Bezug auf Bombenblindgänger wurde bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt.

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“ gem. § 13 a BauGB

Die vorliegende Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg für den Planbereich lässt keine Hinweise auf konkrete Blindgängerverdachtspunkte erkennen.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Erdreich nicht bekannte oder in Luftbildern nicht ersichtliche Kampfmittel befinden. Daher gilt seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes folgende allgemeine Verhaltensrichtlinie:

Sollten bei Tiefbauarbeiten ungewöhnliche Metallkörper oder Bodenverfärbungen festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die Abt. Sicherheit und Ordnung, ggf. über die Polizeiwache Werl, einzuschalten, die ihrerseits dann den Kampfmittelräumdienst beteiligt. In diesem Falle ist das Grundstück gegen Betreten durch jedwede Dritte sofort zu sperren.

7.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Werl-Nord II“ befinden sich keine Denkmäler oder Bodendenkmäler. Im Plangebiet sind bisher auch keine Fundstellen bekannt. Das Plangebiet befindet sich jedoch im während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Hellwegraum, aus dem bereits zahlreiche archäologische Fundstellen bekannt sind.

Die Planung betrifft den in ur- und frühgeschichtlicher Zeit intensiv besiedelten Hellwegraum. Aus diesem Raum liegen zahlreiche Fundstellen vor. Auch in der Umgebung des Plangebietes sind bereits zahlreiche archäologische Fundstellen/Vermutete Bodendenkmäler bekannt. Dabei handelt es sich um Siedlungsspuren der Steinzeit (vor allem Rössener Kultur), Metallzeiten (vor allem Römische Kaiserzeit) und des Mittelalters, die Saline Neuwerk, steinzeitliche Lesefundstellen, Münzfundstellen und einen Luftbildbefund. Siedlungen der genannten Epochen haben meist Ausdehnungen von mehreren Hektar. Insgesamt lässt sich aufgrund der Anzahl und Streuung der bereits bekannten Fundstellen für das gesamte Areal ein größerer Siedlungskomplex verschiedener Epochen vermuten. In unmittelbarer Nähe zur Planungsfläche wurden bei Ausgrabungen in den 1990er Jahren Siedlungreste der Kaiserzeit aufgedeckt. Zudem liegt nicht weit entfernt zu der Planungsfläche eine Lesefundstelle der Rössener Kultur, die auf das Vorhandensein von Siedlungsspuren dieser Zeitstellung deutet und die evtl. in Zusammenhang mit den bereits bekannten Siedlungsspuren der Rössener Kultur etwas weiter östlich und auch mit den weiteren steinzeitlichen Fundstellen in der Umgebung stehen könnten.

Aufgrund der beschriebenen archäologischen Situation des Areals ist zu vermuten, dass sich auch im Planbereich bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat.

Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW Vermutete Bodendenkmäler.

Der Planbereich ist, dort wo Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch Baggersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären. Diese Baggersondagen gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Die Sondagen bedürfen zudem einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde gem. § 13 DSchG NW.

8 Hinweise

8.1 Entwässerung

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.

8.2 Artenschutz

Als vorsorgliche Maßnahme *sind* Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) *durchzuführen*. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. 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 ist.

8.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

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.

8.4 Denkmalschutz

Folgende Hinweise werden gegeben:

Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen 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 erdgeschichtlicher 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).

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“ gem. § 13 a BauGB

8.5 Bodenschutz

Folgende Hinweise werden gegeben:

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 Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

8.6 Städtebauliche Kenndaten

Flächennutzung	Fläche [m²]	Anteil [%]
Größe des Geltungsbereichs	33.747,00	100,0
Allgemeines Wohngebiet	17.037,00	50,5
<i>davon max. überbaubare Fläche:</i>	<i>6.815,00</i>	<i>20,2</i>
<i>davon nicht überbaubare Fläche:</i>	<i>10.222,00</i>	<i>30,3</i>
Verkehrsfläche	214,00	0,6
Grünfläche	16.496,00	48,9

Werl, im August 2018

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt