

Zusammenfassende Erklärung

- **88. Änderung des Flächennutzungsplanes** (gem. § 6 Abs. 5 BauGB) und
- **9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“** (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Ziel der Planaufstellungen

Die ca. 2 ha großen Plangebiete der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“ liegen deckungsgleich im nordwestlichen Bereich der Werler Kernstadt und grenzen südwestlich an die Hammer Straße und nordöstlich an den Sönnerrbach. Die Geltungsbereiche bestehen aus einem Flurstück (Gem. Werl, Flur 4, Flurstück 173) mit der postalischen Anschrift „Am Maifeld 4“. Das umgebende Areal ist weitestgehend gewerblich geprägt.

Mit den Verfahren zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hammer Straße / Erweiterung Gewerbegebiet“, die parallel durchgeführt wurden, wird die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes / Großhandelsbetriebes / Internetvertriebes im Wesentlichen mit Maschinen, Werkzeugen und Baumarktsortimenten als Folgenutzung der leerstehenden, ehemals von der Firma Roller genutzten Immobilie an der Hammer Straße. Der neue Eigentümer der Immobilie beabsichtigt neben dem Betrieb eines großflächigen Stabilo-Werkzeugfachmarktes im Einzelhandel auch Großhandel und einen Internetvertrieb. Die Änderung der Bauleitpläne wird jeweils erforderlich, da zurzeit mit einer Sondergebietsausweisung großflächiger Einzelhandel mit Möbeln (Gesamtverkaufsfläche 6.660 m²) zulässig ist, zukünftig jedoch ein Werkzeugfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 4.700 m² festgesetzt werden soll. Mit der geplanten Ansiedlung des Werkzeugfachmarktes erfolgt die Beseitigung eines Leerstandes in exponierter Lage an einer gut frequentierten Einfallstraße in die Werler Kernstadt.

Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung vom 04.04.2016 bis zum 03.05.2016 im Rathaus statt. Umweltrelevante Anregungen sind in diesem Verfahren nicht eingegangen. Ein Bürger und Mitbewerber am Markt befürchtet durch Verschärfung des Wettbewerbs ggf. einen Leerstand an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2016 bis 06.05.2016 wurden bezüglich des Immissionsschutzes der Hinweis geben, dass der benachbarte Betrieb „Am Maifeld 6“ als Störfallbetrieb den erweiterten Anforderungen der Störfall-Verordnung unterliegt. Auch erfolgte der

Hinweis zum Geltungsbereich der Planungen, der innerhalb einer Fläche mit Kampfmittelbelastung im Maße einer mittleren Bombardierung befindet. Entsprechende Hinweise zum Umgang bei Funden von Kampfmittel im Boden werden aufgeführt. Zwei Stellungnahmen der unteren und der höheren Landschaftsbehörde attestieren, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung nicht zu besorgen sind. Die Bezirksregierung, Dez. 35 (Städtebau) erhebt keine Bedenken gegen die Planung, u.a. da eine innerstädtische Brachfläche einer Nachnutzung zugeführt wird. Des Weiteren werden Stellungnahmen zu landesplanerischen Zielen bezüglich des großflächigen Einzelhandels abgegeben.

Bei der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde als neuer Hinweis die Lage des Plangebietes im hochwassergefährdeten Bereich des Sönnerbachs mit entsprechenden Lagerungsvorgaben von wassergefährdenden Stoffen gegeben. Einige frühere Stellungnahmen wurden erneut bestätigt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2016 bis zum 29.08.2016 wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

Ergebnis der Abwägung umweltrelevanter Stellungnahmen

Bezüglich des Hinweises auf einen Störfallbetrieb auf dem benachbarten Grundstück wird in der Begründung zur Bebauungsplanänderung ausgeführt, dass im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechendes Brandschutzkonzept mit Notfallplänen abgestimmt werden soll.

Zum Hinweis des Umgangs mit entdeckten Kampfmitteln wird die Empfehlung in den Bebauungsplan sowie dessen Begründung aufgenommen.

Auch der Hinweis zur Lage des Plangebietes im hochwassergefährdeten Bereich des Sönnerbachs wird in die Begründung und das Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.

Der Satzungsbeschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 und der Feststellungsbeschluss der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden vom Rat der Wallfahrtsstadt Werl am 29.11.2016 gefasst. Die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 17.01.2017, Aktenzeichen 35.2.1-1.4-SO-16/16, von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Genehmigung der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes am 17.01.2017 (Amtsblatt Nr. 4 vom 06.03.2017) ist die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 rechtskräftig. Ebenso ist seitdem die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.