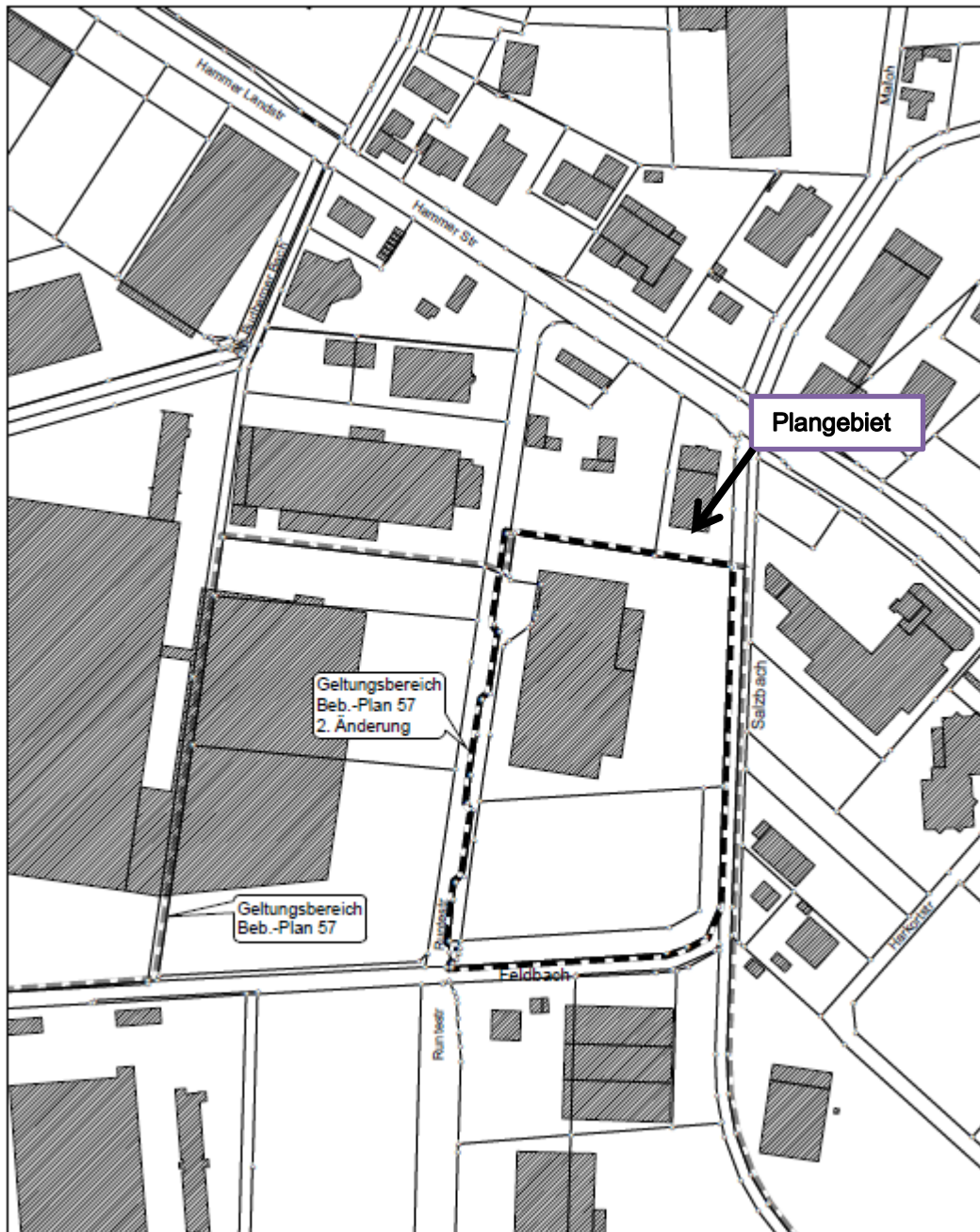


## BEGRÜNDUNG

### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 der Wallfahrtsstadt Werl „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“



Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“

# Inhalt

## Teil I Begründung

<b>1. Lage des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>2. Planungsanlass</b>	<b>5</b>
<b>3. Bestand rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 57 und Planungsziel der 2. Änderung</b>	<b>5</b>
3.1 Planungsalternativen	7
<b>4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>7</b>
4.1 Regionalplan Arnsherg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis	7
4.2 Flächennutzungsplan	7
<b>5. Erschließung</b>	<b>7</b>
5.1 Verkehr	7
5.2 Entwässerung	7
5.2.1 Überschwemmungsgebiet	8
<b>6. Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	<b>9</b>
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	10
6.3 Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	11
6.4 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	11
<b>7. Hinweise im Bebauungsplan</b>	<b>11</b>
<b>8. Natur und Landschaft</b>	<b>13</b>
8.1 Artenschutz	13
8.2 Eingriffsregelung	14
8.3 Umweltprüfung	15
<b>9. Sonstige Belange</b>	<b>15</b>
9.1 Altlasten, Abfallwirtschaft	15
9.2 Boden	15
9.3 Immissionsschutz	16
9.3.1 Störfallrecht	16
9.4 Klimaschutz	16
9.5 Denkmalschutz	17
<b>10. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>17</b>

## **Teil II Umweltbericht**

gesondertes Dokument erstellt von: Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung |, Soest 2017

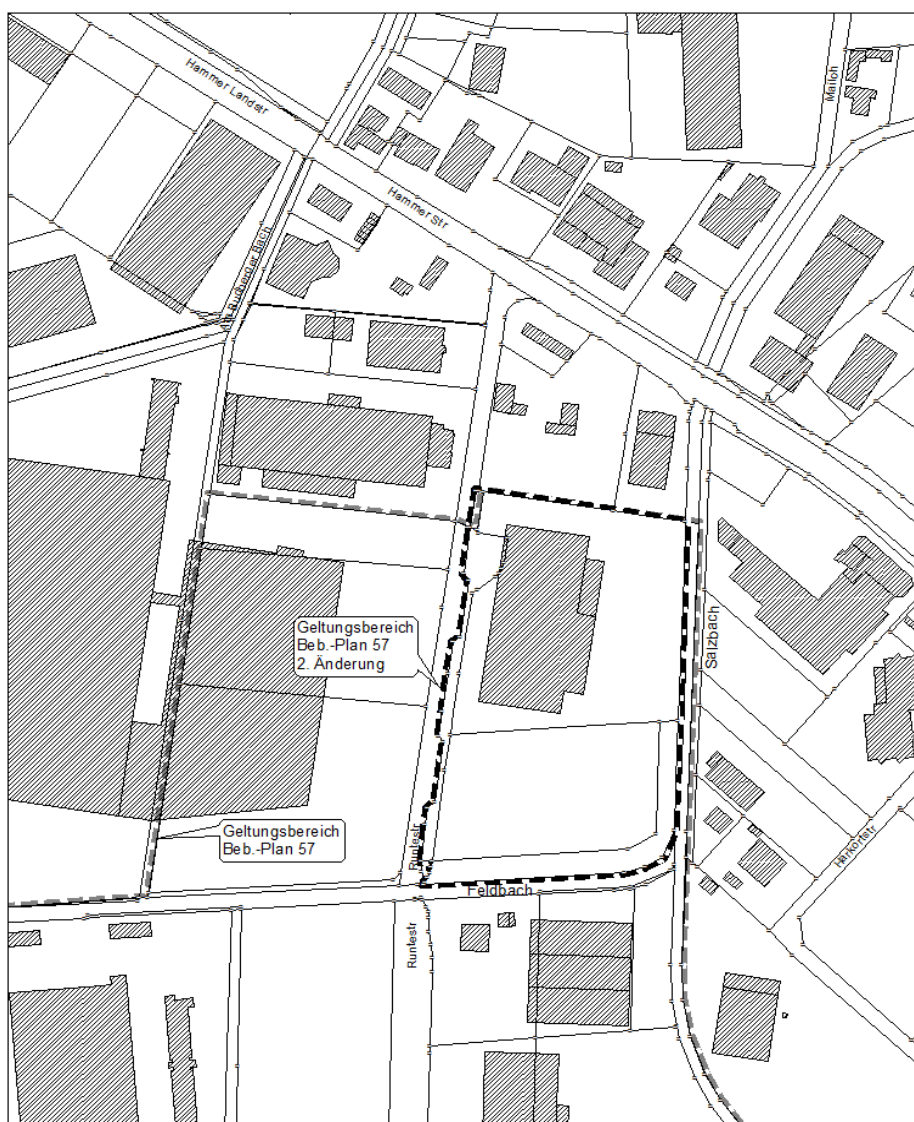
### **Anhang**

Artenschutzrechtliche Prüfung zur geplanten Betriebserweiterung der Gebhardt-Stahl GmbH, Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Werl (Kreis Soest), Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung | Soest 2016 (Gesondertes Dokument)

## Teil I der Begründung

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Werls im Gewerbegebiet Runtestraße in verkehrsgünstiger Lage zu den Autobahnen A 2, A 44 und A 445. Der Änderungsbereich wird von vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten umgeben. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 mit einer Größe von ca. 2,6 ha liegt an der Runtestraße und betrifft in der Gemarkung Werl, Flur 30, die Flurstücke 941, 692, 693, 938, 937, 936 sowie 93.



**Abb. 1:** Lageplan Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“

Östlich grenzt der Salzbach an das Plangebiet und die südliche Geltungsbereichsgrenze wird vom Feldbach gesäumt. Im Westen grenzt die Runtestraße an das Plangebiet.

## 2. Planungsanlass

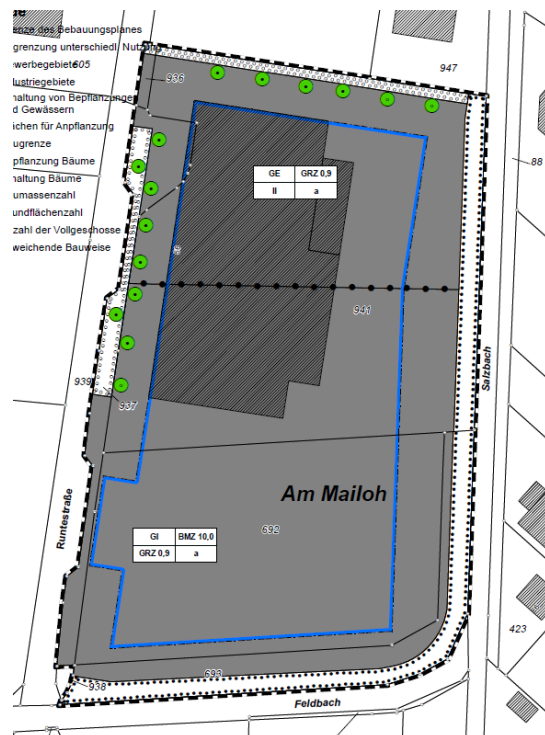
Die Firma Gebhardt Stahl GmbH mit Hauptsitz in der Stadt Werl, Runtestraße 33, betreibt eine expandierende Wachstumsstrategie und benötigt zur Erweiterung der heutigen Produktpalette dringend bauliche Ergänzungen. Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Runtestraße 56 eine Erweiterung der seit dem Jahr 2009 vorhandenen Produktionshalle und den Anbau eines Verwaltungsgebäudes vorzunehmen. Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 01.09.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“, hier zum überwiegenden Teil als Gewerbegebiet (GE 2) bzw. als Industriegebiet (GI 3) festgesetzt. Aufgrund des für einen wirtschaftlichen Betriebsablauf notwendigen Ausmaßes der geplanten Neubauten werden jedoch auch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der Berührung der Grundzüge der Planung, die mit der Realisierung der Erweiterungen verbunden sind, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

## 3. Bestand rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 57 und Planungsziel der 2. Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“ setzt auf dem Baugrundstück im Wesentlichen ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet fest. Im nordwestlichen Bereich ist eine Wendeanlage vorgesehen. Gesäumt werden die Bauflächen von naturschützenden Flächen:



**Abb. 2 :** Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57



**Abb. 3:** Vorentwurf 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57

im Norden ist eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB – hier: Obstwiese mit extensiv genutzter Glatthaferwiese – festgesetzt; östlich und südlich sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit verschiedenen Zweckbindungen (Sukzessionsfläche mit Störeingriffen in kurzfristigem Turnus (2-3 jährig) mit Rückhalte-/Sickermulden; Glatthaferwiese mit Baumreihe (6 Eichen)) festgesetzt. Westlich sieht der Bebauungsplan eine straßenbegleitende schmale Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vor. Entlang der Südgrenze des Änderungsbereichs ist eine mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB – Begünstigter: die Anlieger - festgesetzt.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer größeren baulichen Nutzbarkeit sowie die Anpassung an die seit 2009 bestehende Bebauung des Plangebietes. Im Einzelnen erfolgen folgende Regelungen:

- Anpassung der Baugrenze,
- Reduzierung von festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern, einer Sukzessionsfläche mit Störeingriffen in kurzfristigem Turnus (2-3 jährig) mit Rückhalte-/Sickermulden sowie einer festgesetzten extensiv genutzten Glatthaferwiese,
- Verzicht auf die Anpflanzung einer Baumreihe (6 Eichen) in der Glatthaferwiese
- Verzicht auf den Erhalt einer Obstwiese (Eingriff ist durch Baumaßnahme 2009 bereits erfolgt und vollständig kompensiert).

Auch soll auf die Festsetzung einer mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche verzichtet werden. Diese Fläche war bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 vorgesehen als Zuwegung zur Unterhaltung des Feldbaches. Aufgrund heutiger Regelungen im Wasserhaushaltsgesetz ist eine solche Festsetzung nicht mehr erforderlich.

Die verbleibenden gewässerbegleitenden Grünflächen entlang des Salzbaches und des Feldbaches sollen mit der 2. Änderung als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 b BauGB“ festgesetzt werden und dienen als Gewässerunterhaltungs- und Entwicklungsflächen.

Anstelle der festgesetzten Obstwiese entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind in der 2. Änderung bedingt durch die bereits vorliegende Nutzung eine ca. 3 m breite Fläche zum Anpflanzen sowie eine nicht überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Hier sind PKW-Stellplätze eingerichtet und Baumpflanzungen vorgenommen worden. Gleiches gilt für den nördlichen Teilbereich an der westlichen Plangebietsgrenze, während der südliche Teilbereich unter Aufgabe des Pflanzstreifens für Zuwegungen und eine Umfahrung des Baukörpers versiegelt werden. Die entstandenen Eingriffe in die Natur durch die Baumaßnahmen im Jahr 2009 im nördlichen Plangebiet wurden bereits im Rahmen des damaligen Baugenehmigungsverfahrens geregelt und außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Ein Vergleich der Abbildungen 2 und 3 verdeutlicht die beabsichtigte Planänderung. Die mit der Änderung verbundenen Eingriffe in die Natur bzw. die Abwei-

chung von naturschützenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu bilanzieren und außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Wenngleich an dem grundsätzlichen Grünflächenkonzept des Bebauungsplanes Nr. 57 festgehalten werden soll, werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes zur Erhaltung eines Gewerbebetriebes an dem planungsrechtlich gesicherten Standort und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wirtschaftliche und soziale Aspekte sowie nachhaltigkeitsbezogene Aspekte im Hinblick auf die Vermeidung einer Neuansiedlung an anderer Stelle gegenüber den landschaftspflegerischen Belangen im Gewerbe- und Industriegebiet eine höhere Priorität zugeordnet.

### 3.1. Planungsalternativen

Mit der vorliegenden Zielsetzung, einen vorhandenen Gewerbestandort zu sichern und somit eine Verlagerung an andere Stelle zu vermeiden, indem die bauliche Nutzbarkeit der Gewerbe-/ Industriefläche auf wirtschaftliche, durch funktionale Betriebsabläufe vorgegebene Gebäudemaße ausgedehnt wird, bestehen neben der Nichtumsetzung der Planung keine Alternativen.

## **4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen**

### 4.1 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt den Änderungsbereich als Siedlungsraum, hier: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Zusätzlich erfolgt eine überlagernde Darstellung als Überschwemmungsbereich.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar, die von der Darstellung eines natürlichen Überschwemmungsbereiches überlagert ist.

## **5. Erschließung**

### 5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Runtestraße. Über die Hammer Landstraße, eine bedeutende Ausfallstraße im städtischen Erschließungsnetz, ist nahe der Anschluss an die A 445 / A 44 sowie im weiteren Verlauf an die A 2 gegeben.

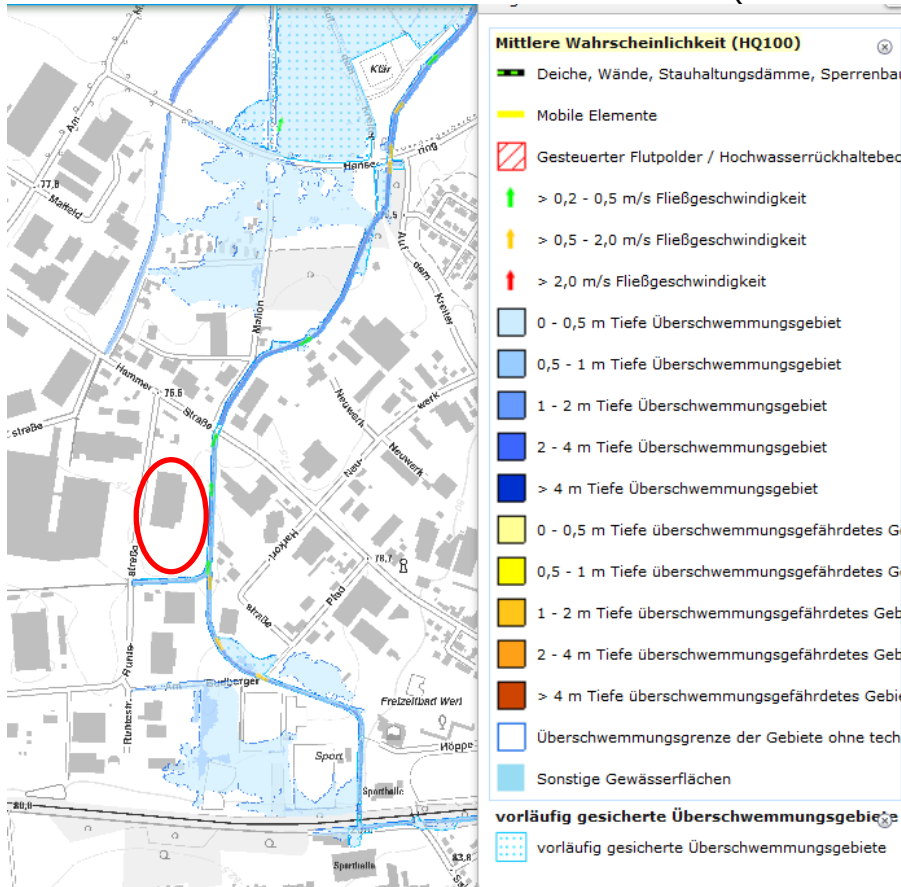
### 5.2 Entwässerung

Das Plangebiet wird wie bisher im modifizierten Mischsystem entwässert. Dabei kann das unverschmutzte Dachflächenwasser nach einer Rückhaltung auf dem Baugrundstück in den angrenzenden Salzbach eingeleitet werden. Das verschmutzte Hofflächenwasser sowie das häusliche Abwasser gelangen über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Runtestraße zur Kläranlage Werl.



## 5.2.1 Überschwemmungsgebiet

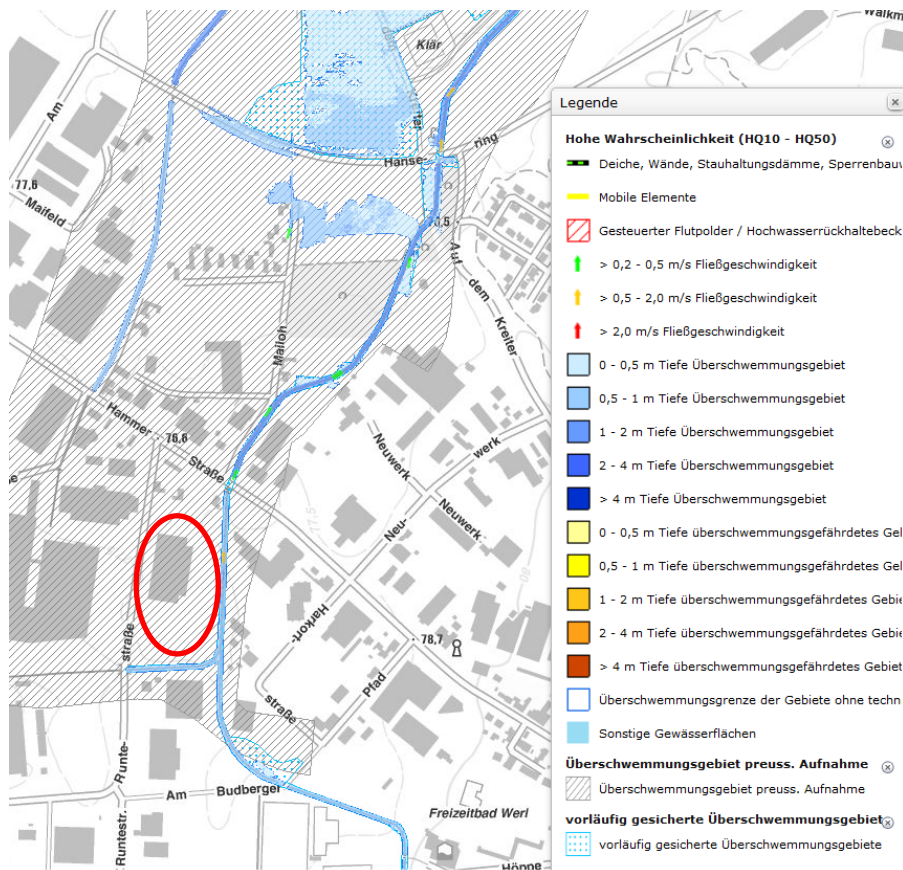
Die im Regionalplan als „Überschwemmungsbereich“ und im wirksamen Flächennutzungsplan erfolgte Darstellung eines „natürliches Überschwemmungsgebiet“ beruht auf Grundlage des preussischen Wassergesetzes der Überschwemmungsgebiete. Dabei sind zwischenzeitlich erfolgte Kenntnisse eines digitalen Geländemodells und Veränderungen im Rahmen von Hochwasserschutzmaßnahmen nicht berücksichtigt. Aussagekräftiger im Hinblick auf den Aspekt Hochwasser und zu beachten sind vielmehr die vom Land NRW festgesetzten und im Umweltportal NRW bereitgestellten Karten der Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete“ außerhalb des Überschwemmungsbereichs bei einem 100-jährlichem Hochwasserereignis (HQ 100) (s.u. Abb. 4 bzw. [www.umweltportal.nrw.de/Wasser](http://www.umweltportal.nrw.de/Wasser)). Auch liegt das Plangebiet außerhalb eines Bereichs, der bei einem seltenen Hochwasserereignis überflutet würde (HQ500, d.h. 500-jährliches Ereignis). Selbst bei einem Niederschlagsereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (HQ10-HQ50, d.h. 10-jährliches bis 50-jährliches Ereignis) befindet sich das Plangebiet außerhalb des berechneten überfluteten Bereichs (s.u. Abb. 5).



**Abb. 4:** Auszug aus Karte der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete und aus der Hochwassergefahrenkarte Nordrhein-Westfalen - hier: mittlere Wahrscheinlichkeit einer Überflutung ( $> HQ100$ ) ([www.umweltportal.nrw.de](http://www.umweltportal.nrw.de); Zugriff 22.02.2017) (ohne Maßstab)


 Lage des Plangebietes





**Abb. 5:** Auszug aus Karte der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, der Überschwemmungsgebiete preußischer Aufnahme und aus der Hochwassergefahrenkarte Nordrhein-Westfalen - hier: hohe Wahrscheinlichkeit einer Überflutung (> HQ10-HQ50) (ohne Maßstab)

Quelle: ([www.umweltportal.nrw.de](http://www.umweltportal.nrw.de); Zugriff 22.02.2017)

 Lage des Plangebietes

## 6. Festsetzungen im Bebauungsplan

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem flächenmäßig überwiegenden südlichen Teil des Baugebietes wird ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO sowie im nördlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Sie sind nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Die Gliederung erfolgt unter Anwendung des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBL NRW, 2007 S. 659). Durch den Ausschluss bestimmter Abstandsklassen (Negativliste) ist die Verträglichkeit zu umliegenden Wohnnutzungen sichergestellt.

In dem gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als GI gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

Abstandsklasse I bis V des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-

Westfalen vom 06.06.2007 (MBI. NRW. 2007 S. 659) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern diese i.V.m. Handwerksbetrieben stehen und der handwerkliche Teil überwiegt oder für den Vertrieb von an gleicher Stätte eigengefertigten Produkten.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem als GI gegliederten Teil des Baugebietes Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Als Art der baulichen Nutzung wird im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

In dem gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als GE gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:  
Abstandsklasse I bis V des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBI. NRW. 2007 S. 659) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern diese i.V.m. Handwerksbetrieben stehen und der handwerkliche Teil überwiegt oder für den Vertrieb von an gleicher Stätte eigengefertigten Produkten.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem als GE gegliederten Teil des Baugebietes Anlagen für kirchliche Zwecke nicht zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB kann im GE und im GI die Grundflächenzahl aus Gründen erforderlicher Maße von Gebäuden für betriebliche Abläufe überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 werden im Gewerbegebiet zwei Vollgeschosse während im Industriegebiet eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt.

## 6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Anpassung an den bereits vorhandenen Baukörper und das erforderliche Maß eines Ergänzungsbaus für einen wirtschaftlichen Betriebsablaufs festgesetzt.

Für die Bauflächen gilt die abweichende Bauweise, da ein Gebäudekörper eine Länge von 50 m überschreiten kann.

### 6.3 Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes ist gewässerbegleitend eine Fläche mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Hier soll im Sinne einer Entwicklungsfläche der Gewässer eine kurze Rasen-/Staudenvegetation entstehen, die es erlaubt, zur gelegentlichen Unterhaltung der Gewässer befahren werden zu können.

Entlang der nördlichen und teilweise entlang der westlichen Plangebietsgrenze erfolgt die Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Die innerhalb der westlichen Pflanzfläche sowie die im Bereich der nicht überbaubaren Gewerbe-/Industriegebietsfläche im PKW-Stellplatzbereich vorhandenen Bäume sind zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus sind hier drei weitere Bäume zur Anpflanzung vorgesehen.

Zum Schutz vorhandener Vegetation sowie zur Neuanlage von Gehölzen und Ansaaten gibt die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest folgende Hinweise:

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

Für Bepflanzungen und Ansäen von Landschaftsrasen ist zu beachten, dass nur Pflanzen und Saatgut aus regionaler Herkunft (Naturraum) zu verwenden sind.

Diese Vorgaben sind durch Nebenbestimmungen einer Baugenehmigung sicher zu stellen.

### 6.4 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zur Regulierung des geordneten Niederschlagswasserabflusses der unverschmutzten Dachflächen ist vor Einleitung in das natürliche Gewässer eine Rückhaltung innerhalb des Plangebietes erforderlich. Hierzu ist in dessen südöstlichen Bereich eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB), festgesetzt.

## **7 Hinweise im Bebauungsplan**

Folgende Hinweise werden im Bebauungsplan getroffen:

### Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz sind folgende Vermeidungsmaßnahmen bei Bauvorhaben durchzuführen:

- Baufeldräumung außerhalb der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli,

- Ausschluss von Fledermausquartieren in zu fällenden Bäumen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung,
- Baumfällungen und Gehölzschnitt grundsätzlich nicht zwischen 01. März und 30. September; nur in Ausnahmefällen sind sie unter Einbeziehung eines Experten zulässig.

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

#### Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

1. 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.
2. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
3. 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. Die Norm DIN 18915 ((Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) liegt bei der Stadtverwaltung Werl (Rathaus, Fachbereich III - Planen, Bauen und Umwelt) zur Einsichtnahme für jedermann bereit.
4. Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

#### Baugrundeigenschaften / Baugrunduntersuchung

Das grundwasserbeeinflusste Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des *Feldbaches* und des *Salzbaches*. Der Boden ist ein *typischer Gley* (Grundwasserboden) aus Bachablagerungen über Verwitterungsbildungen aus kreidezeitlichem Tonmergelgestein.

Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Planbereich auftretenden Schichten können unterschiedlich sein. Der Baugrund ist insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten objektiv zu untersuchen und zu bewerten. Es sollte der höchste zu erwartende oberflächennahe Grundwasserstand in Erfahrung gebracht werden.

Zum vorsorgenden Bodenschutz sollen baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des druckempfindlichen Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu minimieren. Die DIN 18915 liegt bei der Stadtverwaltung Werl (Rathaus, Fachbereich III - Planen, Bauen und Umwelt) zur Einsichtnahme für jedermann bereit.

## Denkmalschutz und -pflege

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 erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL)-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) ist nach § 16 (4) DSchG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

## **8 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan VI „Werl“ stellt für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche dar, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet. Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

### 8.1 Artenschutz

Aufgrund europäischer Vorgaben erfolgte durch die Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im März 2010 eine Anpassung der nationalen Gesetzgebung zum Artenschutz. Im Rahmen einer nunmehr erforderlichen gesonderten artenschutzrechtlichen Betrachtung ist zu prüfen, ob im Plangebiet besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können und ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Das Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung |, Soest, hat im November 2016 eine nach dem BNatSchG erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) erstellt. Das Dokument ist im Anhang dieser Begründung aufgeführt. Im Ergebnis sind folgende Fakten festzuhalten:

- Eine Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) planungsrelevanter Arten sowie europäischer Vogelarten durch das Vorhaben kann unter Berücksichtigung einer Bauzeitenbeschränkung ausgeschlossen werden.
- Erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) planungsrelevanter Arten sowie europäischer Vogelarten können ausgeschlossen werden.
- Erhebliche Beschädigungen oder Verlust von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) planungsrelevanter Arten sowie europäischer Vogelarten können ausgeschlossen werden.
- Im Planungsgebiet kommen keine planungsrelevanten Arten vor (§ 44 Abs. 1 Nr. 4).

- Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt für alle planungsrelevanten Arten und europäischen Vogelarten erhalten (§ 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG).

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn die Baufeldräumung nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis zum 31. Juli stattfindet, im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung in den zu fällenden Bäumen Quartiervorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden können und vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken. Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

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

## 8.2 Eingriffsregelung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 beeinträchtigt grünordnerische Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes insbesondere entlang der Gewässer Feldbach und Salzbach (s.o., Seite 5). Während der durch die im Jahr 2009 erfolgte Baumaßnahme entstandene Eingriff in Natur und Landschaft bereits kompensiert ist, ist der durch die geplante Erweiterungsbaumaßnahme verursachte Eingriff zu bilanzieren und kompensieren. Das Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung |, Soest, hat eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen, die im Ergebnis ein Defizit von 20.824 Biotopwertpunkten ausweist (s. Teil II Umweltbericht Kap. 2.4.2, Seite 32). Es ist beabsichtigt, einen funktionalen Ausgleich des Eingriffs am Salzbach vorzunehmen. Konkret ist die Umsetzung der Maßnahme 18 des Strahlwirkungskonzeptes Stadt Werl im Rahmen des Projektes „Lebendige Bördebäche“ Kreis Soest / Stadt Hamm vorgesehen. Sie beinhaltet die ökologische Aufwertung des Salzbachabschnittes zwischen der Straße „Zum Salzbach“ und dem Durchlass der Bahnlinie Soest-Dortmund (km 12+297 bis km 12+437), die eine Fortsetzung der kürzlich erfolgten Gewässerrenaturierung zwischen der Straße „Zum Salzbach“ und dem Kurpark darstellt (Maßnahme 19 des Projektes „Lebendige Bördebäche“).

Im Wesentlichen sind mit der Maßnahme 18 zur ökologischen Aufwertung des Salzbachabschnittes folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

- Beseitigung der massiven Sohl- und Uferbefestigungen
- leitbildorientierte, naturnahe Gestaltung des Bachlaufs im Quer- und Längsprofil, Laufverlängerungen
- organismendurchgängige Gestaltung der Durchlassbauwerke
- neues Wegekonzept über bestehenden Parkplatz
- Erhaltung und Schonung vorhandener Gehölzbestände soweit möglich
- Förderung von Bereichen mit ungestörter Sukzession mit dem Ziel eines bachbegleitender Gehölzstreifens



- Entwicklung einer extensiv unterhaltenen, erosionsmindernden Hochstaudenflur im neu geschaffenen Entwicklungskorridor durch gelenkte Sukzession.

Das ökologische Aufwertungspotenzial der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahme wurde bilanziert und ist in Teil II der Begründung (Umweltbericht Kapitel 2.5.2, Seite 35 -38) dargelegt. Es beträgt 7.040 ökologische Werteinheiten (Biotopwertpunkte). Da das erforderliche Defizit von 20.824 Biotopwertpunkten durch die Maßnahme nicht vollständig abgebaut wird, wird das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von 13.784 Biotopwertpunkten im Ausgleichsflächenpool der Stadt Werl kompensiert. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird vertraglich zwischen der Firma Gebhardt Stahl und der Wallfahrtsstadt Werl geregelt.

### 8.3 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Kompensation benannt. In dem Umweltbericht ist auch der derzeitige Umweltzustand aufzuführen und die durch die Planung betroffenen Funktionen der Schutzgüter zu beurteilen.

Die Umweltprüfung/der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung (Teil II) und als eigenes Dokument durch das Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung |, Soest 2017, erarbeitet worden.

## 9 Sonstige Belange

### 9.1 Altlasten, Abfallwirtschaft

Im Altlastenkataster des Kreises Soest ist der Planbereich unauffällig. Für einen Altlastenverdacht besteht keine Veranlassung. Die Abfallentsorgung kann über die vorhandenen Entsorgungsstrukturen erfolgen.

### 9.2 Boden

Im Plangebiet ist ein Typischer Gley, (Grundwasserboden) aus Bachablagerungen über Verwitterungsbildungen aus kreidezeitlichem Tonmergel anzutreffen. Der Geologische Dienst NRW unterscheidet hier einen besonders schutzwürdigen Gley in einem schmalen Streifen entlang des Salzbaches von einem Gley ohne besonderen Schutzstatus im gesamten restlichen Plangebiet. Die besondere Schutzwürdigkeit des Bodens entlang des Salzbaches beruht auf seiner Funktion als Archiv der Naturgeschichte, da er auf nur sehr begrenzt vorkommenden Mudden und Wiesenmergelbereichen basiert. Der Bereich des besonders schutzwürdigen Bodens befindet sich vor allem in der als „Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzten Bereich“ und wird in einem nur schmalen Saum versiegelt (weitere Ausführungen hierzu siehe Umweltbericht Kap. 2.2.5).

Der Geologische Dienst NRW gibt folgende Hinweise.

#### Baugrundeigenschaften / Baugrunduntersuchung

Die grundwasserbeeinflusste Planfläche befindet sich im Einflussbereich des Feldbaches und des Salzbaches. Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten können unterschiedlich sein.

Der Baugrund ist insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Es sollte der höchste zu erwartende oberflächennahe Grundwasserstand in Erfahrung gebracht werden.

#### Schutz des Mutterbodens

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Ein schonender Oberbodenabtrag sollte mit Kettenbaggern erfolgen anstatt mit Planiertrauben.

#### Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz

Das Plangebiet besitzt einen grundwasserbeeinflussten druckempfindlichen Boden. Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Trockene Sommermonate sind für die Baureifmachung zu empfehlen.

### 9.3 Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes ergeben durch sich die Planänderung voraussichtlich keine erheblichen negativen Veränderungen. Zum Schutz von Wohnbevölkerung, die nicht unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, sind im Bebauungsplan dem Industrie- und Gewerbegebiet entsprechende Abstandsklassen zugeordnet.

#### 9.3.1 Störfallrecht

Die Obere Umweltschutzbehörde (Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 53) gibt folgenden Hinweis:

Bei Anlagen, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist der jeweils angemessene Sicherheitsabstand zu berücksichtigen. Dieses ist auch bei einer späteren Änderung oder Erweiterung bestehender Firmen zu einem „Störfallbetrieb“ zu beachten.

### 9.4 Klimaschutz

Durch die zum 30.07.2011erfolgte Änderung des Baugesetzbuches wurde der Handlungsspielraum der Gemeinden erweitert, bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Klimaschutz verstärkt zu berücksichtigen (Klimaschutzklausel in § 1a

Abs. 5 BauGB). In § 9 Abs. 1 BauGB wurde diesbezüglich der Festsetzungskatalog für Bebauungspläne konkretisiert.

Aufgrund der im Sinne des Klimaschutzes unerheblichen Änderung des Bebauungsplanes wird von konkreten Festsetzungen zum Klimaschutz abgesehen.

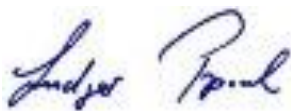
#### 9.5 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 nicht berührt.

### 10. Städtebauliche Kenndaten

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil [%]</b>
Größe Geltungsbereich	26.041	100
Gewerbegebiet GE	7.542	29,0
Industriegebiet GI	15.616	60,0
Fläche zum Anpflanzen	810	3,1
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	287	1,1
Fläche für Erhaltung von Bepflanzung und Gewässern	2.007	7,8

Wallfahrtsstadt Werl  
Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt  
16.06.2017



Ludger Pöpsel

## **Teil II Umweltbericht**

siehe gesondertes Dokument:

„Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 der Wallfahrtsstadt Werl „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad“  
Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung | Soest 2017“

## **Anhang:**

Artenschutzrechtliche Prüfung zur geplanten Betriebserweiterung der Gebhardt-Stahl GmbH, Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Werl (Kreis Soest), Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung | Soest 2016 (Gesondertes Dokument)