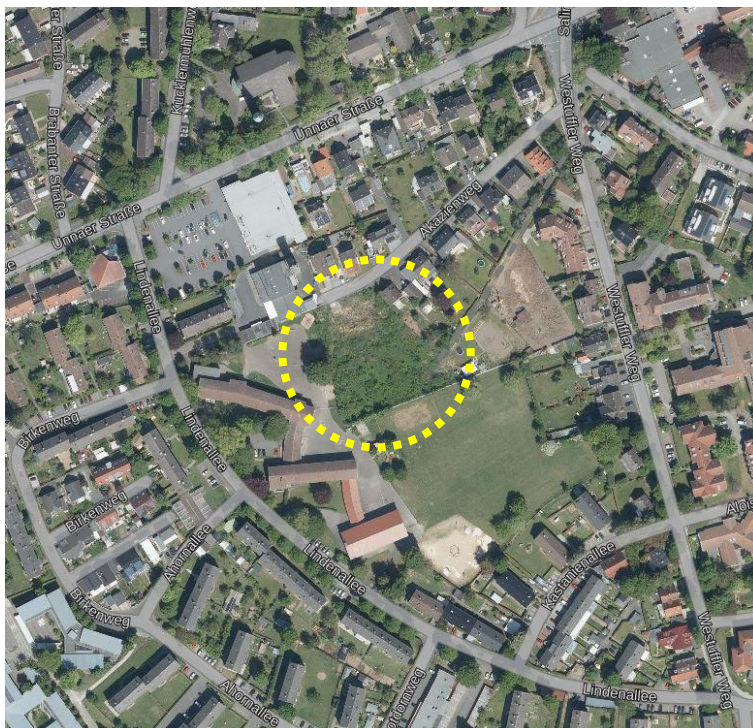


Begründung zur  
Aufstellung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Nr. 20 „Akazienweg“  
der Wallfahrtsstadt Werl



Erstellt von:  
Hoffmann & Stakemeier  
Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Aufstellungsbeschluss**

08/21



# I BEGRÜNDUNG

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass .....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3	Übergeordnete Vorgaben .....	3
3.1	Regionalplan .....	3
3.2	Flächennutzungsplan .....	4
4	Verfahren .....	4
5	Inhalte .....	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	5
5.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche .....	5
5.3	Erschließung .....	5
5.4	Grünordnerische Elemente.....	6
6	Sonstiges .....	6
6.1	Ver- und Entsorgung .....	6
6.2	Verkehr .....	6
6.3	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	6
6.4	Altlasten .....	7
6.5	Immissionsschutz.....	7
6.6	Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln .....	7
7	Umweltbelange und Artenschutz .....	7
8	Klima .....	8
9	Monitoring .....	9

## Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Akazienweg“ der Wallfahrtsstadt Werl, Büro für Landschaftsplanung Mestermann **(wird im weiteren Verfahren vorgelegt)**



## 1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 „Akazienweg“ beschlossen.

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern südlich des Akazienwegs.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten zwei Achtfamilienhäuser. Durch die Errichtung dieser Mehrfamilienhäuser kann ein Beitrag zu der steigenden Nachfrage nach Wohnraum geschaffen werden.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im westlichen Bereich der Kernstadt von Werl südlich des Akazienwegs, östlich der Lindenallee, nördlich der Kastanienallee und westlich des Westuffeler Wegs.

Westlich grenzt das Plangebiet an die Norbertschule. Nördlich, östlich und südlich schließen Wohnbauflächen in unmittelbarer sowie auch mittelbarer Umgebung an. Direkt südlich und östlich befinden sich mindergenutzte (Grün-) Flächen, welche vom Siedlungszusammenhang umgeben sind.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 23,528 und 529 tlw. und umfasst eine Größe von ca. 0,3 ha.

## 3 Übergeordnete Vorgaben

### 3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest Hochsauerlandkreis ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

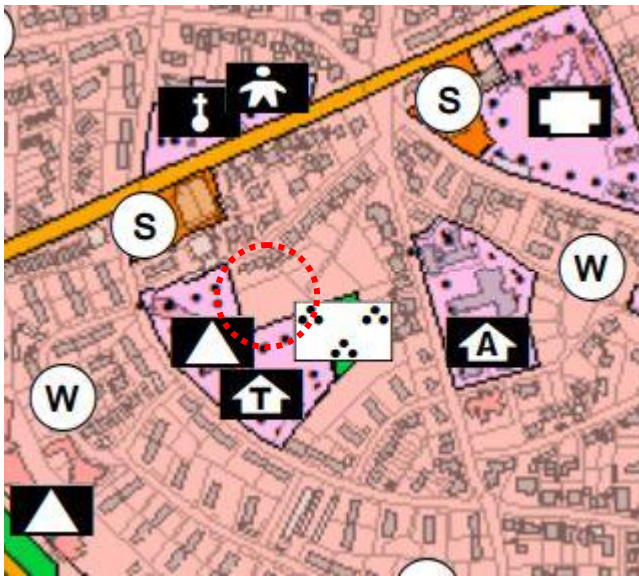




Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NW wurde mit Schreiben vom ....., Az. .... durch die Bezirksregierung Arnsberg erteilt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werl als Wohnbaufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB ist gewahrt.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

## 4 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 „Akazienweg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet bereits allseitig von Bebauung umgeben ist. Zudem bleibt die Grundfläche des Geltungsbereichs hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben



vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte Wohnnutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## 5 Inhalte

Es ergeht an dieser Stelle der Hinweis, dass die Stadt Werl bei den Festsetzungsmöglichkeiten der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Regelungen nach § 9 BauGB gebunden ist, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur Wohngebäude gemäß den in der Planzeichnung dargestellten Ansichten und Schnitten zulässig. Es wird bestimmt, dass grundsätzlich nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Damit sich die Bebauung in die Umgebung einfügt, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 in Verbindung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN). Nördlich angrenzend befindet sich ein Gebäude mit einer Firsthöhe von 107,35 m. Da noch keine Vermessung für das Plangebiet vorliegt, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 108,00 m über NHN angegeben. Als festgesetzter oberster Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Des Weiteren sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.

### 5.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche

Die Baugrenzen werden relativ eng um die geplanten Mehrfamilienhäuser gezogen, so dass neben den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen genügend private Grünfläche im Plangebiet bestehen bleibt.

### 5.3 Erschließung

Die Erschließung der zwei Mehrfamilienhäuser erfolgt von Norden ausgehend vom Akazienweg mittels eines privaten Stichwegs in Richtung Süden. Der Stichweg endet in einem Wendehammer und ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

Da es sich um eine privaten Erschließungsstraße handelt, wird für diese Flächen bestimmt, dass diese mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind.

Zwischen den beiden geplanten Mehrfamilienhäusern und nördlich hiervon sollen die Stellplätze und Garagen für den ruhenden Verkehr des Plangebiets sowie die Nebenanlagen für





Fahrräder und Mülltonnen sowie Spielflächen errichtet werden. Diese Bereiche werden gemäß der angestrebten Nutzung als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzt.

Insgesamt sind 20 Stellplätze und 11 Garagen geplant.

#### **5.4 Grünordnerische Elemente**

Es wird eine hohe Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der grünordnerischen Elemente gewährt. Die Flächen, welche nicht für die Mehrfamilienhäuser an sich, die Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten gebraucht werden, werden verbindlich als private Grünflächen festgesetzt, um einen moderaten Grünanteil im Plangebiet zu sichern. Diese privaten Grünflächen sind gärtnerisch mit Rasenflächen und einheimischen standortgerechten Gehölzen zu gestalten.

Des Weiteren wird aus Gründen des ökologischen und klimatischen Ausgleichs bestimmt, dass für je vier PKW-Stellplätze ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (Stammumfang in 1m Höhe 18cm) fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten ist.

## **6 Sonstiges**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird über eine private Zuwegung nach Norden erschlossen, welche auf den bestehenden Akazienweg führt. Im Akazienweg ist die Gas-, Strom- und Wasserversorgung, Versorgung mit Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung (Mischsystem) bereits vorhanden. Die Leitungen müssen entsprechend verlängert und in das Plangebiet geführt werden.

Mögliche Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

### **6.2 Verkehr**

Die Errichtung von zwei Achtfamilienhäusern wird zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrs im Akazienwegs führen. Der Akazienweg hat eine Breite von rund 6m und ist grundsätzlich geeignet den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

### **6.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:



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 Wallfahrtsstadt Werl als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

#### **6.4 Altlasten**

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Es ergeht folgender allgemeine Hinweis: Sollten sich bei Bodeneingriffen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Soest unverzüglich zu informieren.

#### **6.5 Immissionsschutz**

Die geplanten Mehrfamilienhäuser werden zu keinen erheblichen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen in der Umgebung des Plangebiets führen, da dieses vorwiegend ebenfalls wohnbaulich genutzt wird. In unmittelbarer bzw. auch mittelbarer Umgebung befinden sich die Norbertschule an der Lindenallee sowie ein Discounter an der Unnaer Straße. Auch hier sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da sich bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zu den zuvor genannten Nutzungen befinden. Die geplanten Mehrfamilienhäuser liegen weiter entfernt als die bestehende Wohnbebauung.

#### **6.6 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln**

Es ergeht folgender allgemeine Hinweis: Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Wallfahrtsstadt Werl als Örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132) zu verständigen.

### **7 Umweltbelange und Artenschutz**



Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

Das Büro für Landschaftsplanung Mestermann wird im weiteren Verfahren für dieses Planverfahren einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellen, welcher dieser Begründung dann zu gegebener Zeit beigefügt wird.

### **Ergebnis Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 „Akazienweg“ der Stadt Werl löst unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus. **(diese Aussage ist zu überprüfen, sobald der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann im weiteren Verfahren erstellt wurde)**

#### Häufige und verbreitete Vogelarten:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

## **8 Klima**

Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine teilweise mit Gehölzen bestandene Brachfläche. Die Luftqualität im Plangebiet unterliegt Belastungen, die vorrangig durch die indirekte Nähe zur Unna Straße als Hauptzufahrtsstraße und die Stellplätze der Lebensmittelmärkte verursacht sind. Weitere Immissionen gehen von den privaten Haushalten im umliegenden Wohngebiet aus (Heizungsemissionen). Westlich des Plangebiets befindet sich die Norbertschule mit einem relativ hohen Anteil an versiegelten Flächen. Die aufstehenden Gehölze auf der mindergenutzten Fläche im Plangebiet haben eine mikroklimatische positive Funktion direkt vor Ort.





Während der Bauphase kann es ggf. zu temporären Belastungseffekten durch Schadstoffemissionen (Staub, Emissionen der Baufahrzeuge) kommen.

Vorhabensbedingt wird durch die Beanspruchung der gehölzbestandenen Fläche eine kleine Freifläche im umgebenden Siedlungsraum überbaut. Durch die Versiegelung von Freiflächen kann es im Bereich des Plangebiets zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Versiegelte und bebaute Flächen sind durch ein höheres Wärmespeichervermögen und geringe Verdunstungsmöglichkeiten gekennzeichnet. Aufgrund der bereits bestehenden versiegelten Flächen westlich des Plangebiets an der Norbertschule sowie durch die vorhandene Wohnbebauung im direkten Umfeld ergeben sich allenfalls nur lokal klimatische Wirkungen.

Durch die Pflanzung von Bäumen insbesondere in den privaten Grünflächen rund um die geplanten Mehrfamilienhäuser können Strukturen mit mikroklimatischer Ausgleichsfunktion geschaffen werden.

Die Anfälligkeit des Bauvorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels, wie etwa Extremwetterlagen lässt sich grundsätzlich als eher gering einstufen. Grundsätzlich sind sowohl Starkregenereignisse als auch Sturzfluten möglich.

## 9 Monitoring

Nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB Satz 1 ist im beschleunigten Verfahren § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Überwachungsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Wallfahrtsstadt Werl  
Der Bürgermeister

im August 2021

Werl,.....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari