

85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtstadt Werl – Entwurf

umweltrelevante Stellungnahmen

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

- 11 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Kreis Soest, - Koordinierungsstelle Regionalentwicklung, -Untere Landschaftsbehörde, -Untere Wasserbehörde -, - Immissionsschutzbehörde -, - Brandschutzdienststelle -, - Bodenschutzbehörde -, - Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht -
- Bezirksregierung Arnsberg – Immissionsschutz - , - Landeskultur/Agrarstruktur und integrierte Landentwicklung - , - Verkehr -
- Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein Westfalen Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift,
- Landesbetrieb Wald und Holz,
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen,
- Landschaftsverband Westfalen Lippe-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe,
- Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) – Bau- und Liegenschaftsbetrieb Münster,
- Kommunalbetrieb Werl,
- Stadtwerke Werl,
- Wasser- und Bodenverband Büderich-Holtum,
- Geologischer Dienst NRW

**Neuer Heimat- und
Geschichtsverein Werl e.V.**
Mitglied im Westfälischen Heimatbund



Siegel
der Stadt
Werl
1280

NHGV*Lütenbrink 3*59457 Werl

An die Sadt Werl
Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt
59455 Werl

STADT WERL				
2014-11-27				

Dr. Klaus Koepsel
Vorsitzender
Lütenbrink 3
59457 Werl
Tel. 02922/911980
Fax 02922/911981
mail:ekkoepsel@t-online.de

26. November 2014

Information der Stadt Werl zur Bauleitplanung
hier: 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl
Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Werl „Am Hellweg“
Bezug: Schreiben vom 18.September 2014 (AZ 61-Schu)

Sehr geehrter Herr Pöpsel,

unter Bezugnahme auf die mit Ihnen im städtischen Planungs- und Umweltausschuss geführten Gespräche nehme ich zu Ihrer Anfrage vom 18. September gern Stellung. Für die uns zur Verfügung gestellten Informationen danke ich Ihnen.

Der Neue Heimat- und Geschichtsverein begrüßt mit deutlicher Mehrheit der Mitglieder des Vorstandes und des Beirates das Planungskonzept für das Factory Outlet Center (FOC) in Werl am Hellweg.

Die Führungsgremien des Vereins verkennen nicht, dass die von der Naturschutzgruppe unseres Vereins vorgetragene Gesichtspunkte der Gefährdung der Umwelt an dem für das FOC geplanten Standort möglicherweise eintreten werden. Die bisher ausschließlich als Ackerflächen genutzten Grundstücke würden im Fall ihres Überbautwerdens Umweltbeeinträchtigen erleiden.

Auch wird nicht verkannt, dass der Leiter der Bodenkmalpflege des LWL in Olpe Herr Dr. Baales gute Gründe für den Erhalt der als Bauland für das FOC vorgesehenen Ackerflächen vorträgt, weil die wahrscheinlich aus Zeiten früherer Besiedlung im Boden liegenden historisch bedeutsamen Funde gefährdet werden könnten.

Die Entscheidung über die genannten Risiken ist jedoch nicht die Aufgabe des Neuen Heimat- und Geschichtsvereins Werl e. V. sondern vielmehr Aufgabe der zuständigen Entscheidungsgremien der Stadt Werl und des Landes Nordrhein- Westfalen. Unsere Aufgabe ist es lediglich im Rahmen unseres Satzungsauftrages auf solche Risiken hinzuweisen.

Der Vorstand des Neuen Heimat- und Geschichtsvereins möchte sich besonders zu der Frage äußern, ob das in der Planung vorgesehene FOC negative Auswirkungen auf die harmonische Gestaltung der historischen Altstadt haben wird. Auf die politische Diskussion zu diesem Thema in politischen Gremien sowie innerhalb des Wirtschaftsringes unserer Stadt darf ich Bezug nehmen.

Der Neue Heimat- und Geschichtsverein ist an einer Verbesserung des Geschäftsangebots in allen Teilen der Stadt vor allem aber in der historischen Altstadt interessiert. Die publikumsfreundliche Förderung eines verbesserten Warenangebots im Altstadtbereich wirkt sich stark auf die Attraktivität Werls aus und ist uns deshalb ein Anliegen. Eine „Verödung“ der Altstadt würde Risiken für das historische Erbe der Stadt Werl mit sich bringen, die in keinem ausgewogenen Verhältnis zu den Vorteilen eines FOC's stünden.

Die Mehrheit der Mitglieder unseres Vorstands und Beirats halten unter Berücksichtigung von Erfahrungen mit FOCs in anderen Städten die Gefahr einer „Verödung“ der Altstadt für gering. Wichtig scheint uns, dass es gelingt, das FOC so an die Innenstadt anzubinden, dass die Besucher des FOC zwanglos ermuntert werden, unter Ausnutzung eines kostenlosen Shuttle-Service nicht nur die Geschäfte des FOC sondern auch Restaurants und Läden der Innenstadt aufzusuchen.

Auch stadtplanerische Maßnahmen die zu einer besseren Anpassung des Angebots der Stadt an die Mentalität der auswärtigen FOC - Besucher führen, können die Attraktivität der Altstadt für auswärtige Besucher erhöhen und dadurch zu stärkerer Belebung der Werler Innenstadt führen. Die Chancen für eine derartige Entwicklung hält die Mehrheit der Mitglieder unserer Führungsgremien für groß.

Mit freundlichen Grüßen

M

Ulrich Kuykend

Öffnungszeiten des Archivs: mittwochs von 18:00 bis 19:00 Uhr

Bankverbindung: Sparkasse Werl (BLZ 414 517 50) Konto Nummer 31 633

An Abt.

31. Okt. 2014

Stadt Werl
Der Bürgermeister

59457 Werl

[REDACTED] - 59457 Werl

Stadt Werl
Der Bürgermeister
Hedwig-Dransfeld-Straße 23-23a.
59457 Werl

STADT WERL
2014-10-31
[REDACTED]

30.10.2014

Einwendungen gegen die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 117 „Am Hellweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung informieren Sie die Werler Bevölkerung über Ihre Planungen zum Bau eines Factory Outlet Centers (FOC) in Werl. Sie wollen die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen. Zu den beiden Planvorhaben gebe ich folgende Stellungnahme ab:

1. Standort

Nach den Unterlagen liegt die Planfläche im Bereich eines „südwestlichen Erweiterungsring“. Für diesen „Erweiterungsring“ gibt es keine Rechtsgrundlage. Für diese Erweiterungsfläche – sowie für weitere Erweiterungsflächen - besteht in Werl auch kein Bedarf. Dies ergibt sich zum einen daraus, dass die westlich des BPL Nr. 48 im FNP vom 24.4.1978 (!) dargestellte Wohnbaufläche bisher nicht in Anspruch genommen worden ist und zum anderen aus der erwarteten negativen Bevölkerungsentwicklung.

Auch für eine gewerbliche Baufläche (hier: Sonstiges Sondergebiet) besteht kein Bedarf. Gewerbliche Baufläche ist in Werl auf absehbare Zeit in ausreichendem Maße vorhanden. An dieser Stelle im Werler Westen Gewerbe (hier als Sondergebiet „Herstellerdirektverkaufszentrum“) anzusiedeln dient erst recht keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Werler Westen, der Südwesten und der Süden dienen dem Wohnen! Hier liegt ein Bruch vor mit der Gefahr, dass weiteres Gewerbe zum Nachteil der Wohnbevölkerung folgt.

2. Flächenverbrauch

Die Stadt Werl hat sich in den letzten Jahren immer mehr in die Landschaft ausgebreitet. Nun soll eine weitere Fläche von ca. 12 ha in Anspruch genommen werden. So stellt sich die Frage, wie viel Landschaft, wie viel Freiraum die Stadt Werl für Mensch und Natur zukünftig noch erhalten will. Dabei ist doch klar: Boden ist nicht vermehrbar! Gesamtkonzepte sind nicht erkennbar. Der Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird nicht Rechnung getragen.

3. Eingriff in Natur und Landschaft

Das Vorhaben greift in die Landschaft ein und verändert sie nachhaltig. Der Eingriff widerspricht dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW), nach dem vermeidbare Beeinträchtigungen, wie im vorliegenden Fall, zu unterlassen sind.

Das Vorhaben greift ein in die in diesem Bereich charakteristische und geschützte Kulturlandschaft „Hellwegbörde“.

Der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird nicht beachtet.

Der Erholungswert dieses Bereichs für die Naherholung von Spaziergängern – einschließlich Walkerinnen und Walkern –, Fahrradfahrern, Langläufern und zahllosen Personen, die hier ihre Hunde ausführen, wird erheblich beeinträchtigt. Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan hierzu sind unzutreffend!

Der Landschaftsplan VI „Werl“ wird nicht beachtet:

- Der Schutz von Hecken (siehe C.14 LB „Hecken südlich von Werl“) wird nicht verfolgt. Diese haben in der strukturarmen und ackerbaulich genutzten Hellwegbörde eine besondere Bedeutung für den Artenschutz.
- Die Entwicklungsziele (siehe Festsetzungsraum D.2.08) zur Erweiterung, Pflege und Neuanlage von Gehölzstrukturen mit Saumbereich, zur Anlage von Ackerrandstreifen, Säumen, Feldrainen, Ackerbrachen und unbefestigten („grünen“) Wegen und zur Durchführung von Maßnahmen zum Erosionsschutz werden unterlaufen.

Damit wird der Bedeutung für die Belebung des Landschaftsbildes, für die Steigerung der Biotopvielfalt, für den Schutz des Grund- und Oberflächenwassers, für den besonderen Schutz des hier vorhandenen Bodens und zur Steigerung des Erholungswertes der Landschaft nicht Rechnung getragen. Dies ist unverständlich, hat doch die Stadt Werl dem Landschaftsplan zugestimmt.

Durch die Inanspruchnahme des Freiraumes wird Lebensraum für Fauna und Flora vernichtet. Die vorhandenen Arten werden weit über die Grenzen des Plangebietes hinaus verdrängt, soweit sie sich hier überhaupt (zusätzlich) ansiedeln können. Hierzu treffen die Unterlagen keine Aussagen.

Der geplante, beleuchtete Werbepylon von ca. 40 m Höhe wird einen weiteren negativen Einfluss auf die Tierwelt, insbesondere die Vögel, haben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Wert, den Natur und Landschaft für Mensch, Tier und Fauna darstellt, außer acht bleibt. Die Planvorhaben zeugen von keinem sorgsamem Umgang mit diesen Schätzen.

4. Flächenversiegelung

Werl hat bereits heute eine recht starke Versiegelung ihrer besiedelten Flächen. So mussten umfangreiche Maßnahmen zum Hochwasserschutz getroffen werden. Die Pläne lassen auf weiteren 12 ha gewaltige Flächenversiegelungen zu. Die Auswirkungen werden nicht ausreichend betrachtet.

Die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in Vorfluter erhöht die Gefahr von unmittelbaren Hochwässern. Eine gefahrlose Ableitung ist nicht nachgewiesen.

Über die zusätzliche Belastung des westlichen Hauptsammlers gibt es keine Angaben. Es ist nicht dargelegt, wie sich weitere Anschlüsse, insbesondere einer so großen Fläche, auf die Hochwassersituation, auch als Rückstau für den angeschlossenen besiedelten Bereich, auswirken.

Eine Betrachtung der Entwässerungssituation erst im Baugenehmigungsverfahren kommt zu spät! Sie lässt eine im Bebauungsplanverfahren zu treffende Abwägung und sachgerechte Entscheidung nicht zu.

Ich erwarte, dass bei Errichtung des FOC an anderer Stelle im Stadtgebiet Fläche in vergleichbarer Größe entsiegelt wird.

5. Verkehr

Mit dem FOC wird zusätzlicher Kraftfahrzeugverkehr in unser Stadtgebiet geführt. Dies hat erhebliche negative Auswirkungen auf den Straßenverkehr für Autofahrer und Fahrradfahrer, für Fußgänger und – vor allem – auf Anwohner durch die Fahrzeuge selbst und den durch sie verursachten Lärm sowie Schadstoffemissionen wie Feinstaub und CO₂. Die Gutachten betrachten die Situation nur unzureichend bis gar nicht.

Außer Acht gelassen wird der Sonntagsverkauf. Hier treffen an der B1 Fahrzeugverkehre aus der Innenstadt, dem Gewerbegebiet Büderich und dem FOC aufeinander sowie der Rückreiseverkehr aus dem Sauerland ins Ruhrgebiet.

Komplett außer Acht gelassen wird der Umleitungsverkehr auf der Bundesstraße 1 bei Unfällen und Sperrungen auf den beiden Autobahnen, der sich bereits jetzt sehr häufig zeigt und schon heute eine besonders starke Belastung darstellt.

Es fehlen Betrachtung und Bewertung der Verkehrssituationen mit den entsprechenden Lärm- und Schadstoffemissionen in Hilbeck und Büderich, hier auch der Rückstau.

Im Bereich der Autobahnabfahrt A 445 „Werl Zentrum“ soll die B 1 an der neuen Kreuzung (Unnaer Straße) eine vierte Ampel erhalten. Bereits jetzt verursachen die drei in geringem Abstand vorhandenen Ampeln entgegen den Äußerungen des Landesbetriebs Straßen NRW im Erörterungstermin zur K 18n („es werden intelligente Ampeln aufgestellt“) regelmäßig Staus und lange Wartezeiten. Dies tritt neben den o. a. Verkehrssituationen auf den Autobahnen vor allem dann ein, wenn Fahrradfahrer oder Fußgänger ihre Ampeln nutzen. Durch eine weitere Ampel kann die Situation nicht besser werden, mag die Ampelsteuerung noch so „intelligent“ sein. Von dieser unzumutbaren Situation ist insbesondere Büderich betroffen. Dem Gutachten kann nach den Erfahrungen aus den letzten beiden Jahren nicht gefolgt werden. Die Rückstaus führen ebenfalls zu erheblichen Lärm- und Schadstoffbelastungen (welche, wie bereits angeführt, nicht betrachtet werden).

Im Bereich der B 1 sind Straßen, Wege und Ampeln allein auf den Kraftfahrzeugverkehr ausgerichtet, und dies noch nicht einmal gut gelöst. Fußgänger und Fahrradfahrer ziehen sprichwörtlich den Kürzeren. Eine B 1-Überquerung ist gar nicht vorgesehen, siehe Anschlüsse K 18n und Unnaer Straße an die B 1. Der zunehmende Verkehr wird die Situation noch verschlechtern.

Auch für die mit dem Fahrrad zur Schule fahrenden Kinder wird der zunehmende Verkehr die Situation noch gefährlicher machen.

Die Verkehrsbetrachtungen beziehen sich ausschließlich auf den Kfz-Verkehr. Öffentliche Verkehrsmittel werden nicht betrachtet. Eine Verbindung Bahnhof / Busbahnhof zum FOC –

und damit auch zur Innenstadt – kommt nicht vor. Emissionseinsparungen werden nicht ermittelt.

6. Bodendenkmäler

Laut Begründung zum Bebauungsplan sind Auswirkungen auf Denkmäler nicht zu erwarten. Dies trifft nicht zu! Nach Angaben von Herrn Dr. Michael Baales, Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, am 23.10.2014 auf einer Veranstaltung des Neuen Heimat- und Geschichtsvereins Werl e.V. sind im Plangebiet sehr wohl Bodendenkmäler vorhanden. Dies hat er der Stadt Werl vor ca. 20 Jahren gemeldet mit der Bitte, sie in die Denkmalliste einzutragen. Dies ist bis heute nicht geschehen, was völlig unverständlich ist. So erscheint es unverantwortlich, Bodendenkmäler erst zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen zu betrachten.

7. Sicherstellung eines Rückbaus

Beispiele zeigen, dass FOC nicht immer Gewinn bringend betrieben werden und geschlossen werden müssen. Diese Situation wird in den Unterlagen nicht betrachtet. Es gibt keine Aussagen dazu, inwieweit zum Beispiel in einen städtebaulichen Vertrag mit den Investoren von diesen Rücklagen gebildet oder Rückgriffe auf sie ermöglicht werden, die auch im Falle einer Insolvenz greifen. Somit besteht die große Gefahr, dass in einem solchen, nicht auszuschließenden Fall eine „Bauruine“ in der Landschaft verbleibt.

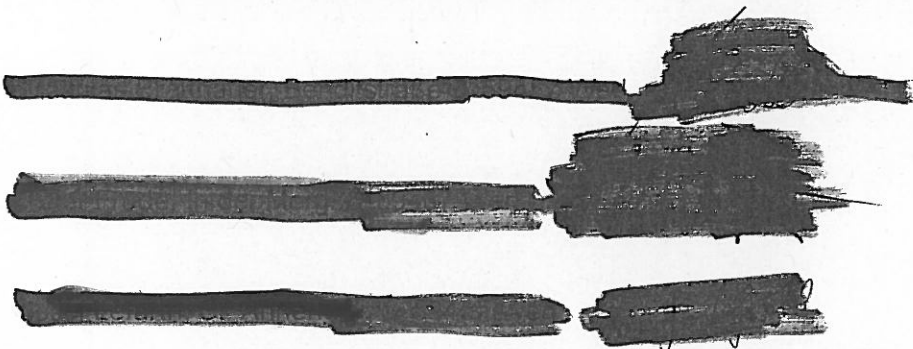
Zusammenfassung

Die ausliegenden Planunterlagen lassen zahlreiche Fragen unbeantwortet, sie sind zum großen Teil nicht schlüssig und ziehen unlogische Folgerungen. Ein FOC ist – wie oben dargelegt – insbesondere aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes nicht verträglich. Im Ergebnis lehne ich das Vorhaben FOC ab. Die Bauleitplanverfahren sind einzustellen.

Mit freundlichen Grüßen



Der Stellungnahme schließen wir uns an:



[REDACTED]

59457 Werl, den 28.10.14

[REDACTED]
[REDACTED]

Stadt Werl

z. Hdn. Herrn Bürgermeister

59457 W E R L

STADT WERL			
2014-10-29			
	6		61

Betr.: Einwand zum geplanten FOC

Bezug: Gutachten etc. FOC

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

als unmittelbar Betroffene, möchten wir unsere Einwände **gegen** das geplante FOC in Werl einreichen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]

Anlagen: 3

Einwand zum geplanten FOC


Der Klimawandel wird auch in unserer Gegend durch zunehmende Unwetter, Regengüsse und damit verbundene Wasserüberflutungen deutlich.


Das Gebiet für das FOC liegt am Fuße des Haarstrangs und ist bereits durch die spezielle Untergrundeigenheiten/der Boden nur bedingt Wasseraufnahme fähig.

Das bedeutet, bereits jetzt ist die Versickerung bei starken Regenfällen nicht ausreichend möglich. Zusätzliche Regenrückhaltebecken wurden nötig.

Wir befürchten aber, dass bei der großen versiegelten Fläche (15 ha in der ersten Phase!!) noch mehr Überflutungsgefahr droht.

Wie kann sicher gestellt werden, dass die Grundstücke in der Nähe (wie das Unnaer Straße 98) nicht betroffen sein wird!??


59547 Werl


28.Okt.2014

Im Gutachten steht:

6.2 Grenzwerte nach der 16. BImSchV

Für die Bestandsbebauung im Bereich des existierenden Knotens gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 der Stadt Werl (Abb. 2.3.1).

Dort ist mit Ausnahme des Hauses Unnaer Str. Nr. 98 WA festgesetzt. Für das Haus Nr. 98 ist der Schutzbedarf eines Mischgebiets anzusetzen (vergl. Abschnitt 2.3).

Nach § 2 der 16. BImSchV sind im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung folgende Grenzwerte einzuhalten:

Für Mischgebiete gelten folgende Grenzwerte:

tags 64 dB(A) und

nachts 54 dB(A)

und für Allgemeine Wohngebiete:

tags 59 dB(A) und

nachts 49 dB(A)

Zu beachten ist, dass sich diese Grenzwerte auf den neuen (bzw. geänderten Verkehrsweg) beziehen, die bestehenden Verkehrswege (hier z.B. die A 445) sind von der Beurteilung ausdrücklich ausgeschlossen.

Wenn man von den Belastungen durch Lärm ausgeht, sind diese (angezeigten) Werte durchaus schon sehr belastend für den menschlichen Organismus.

Pro 3 dBA mehr verdoppelt sich der Lärm!!



Wir befürchten starke körperliche Einschränkungen für uns und damit Verlust von Lebensqualität.

Außerdem wird durch diese – jetzt schon – starke Umweltbelastung, die auch durch Feinstaub hervorgerufen wird, der Wert des Grundstücks Unnaer Str. 98 noch mehr in seinem Wert gemindert.

Bereits heute ist durch das Autobahnkreuz, die B 1 und die zunehmenden Rückstaus durch die neuen Ampeln, der Grundstückswert gesunken.

Wir befürchten:

Bei prognostizierten bis zu 3000 Autos mehr am Tag, an Samstagen ist noch eine Steigerung (und an manchen an Sonntagen) zu erwarten, wird die Lebensqualität und damit der Grundstückswert weiter sinken.



59457 Unna

28.Okt.2014




Im Gutachten steht:

Das nähere Umfeld des Planstandortes lässt sich wie folgt beschreiben:

Nördlich des Planareals, unmittelbar gegenüber des Einmündungsbereichs der Autobahnabfahrt auf die Bundesstrasse B1, befindet sich die Zufahrt zu einem kleineren Park & Ride Parkplatz




Nach Osten schließt sich zunächst ein einzel stehendes Einfamilienhaus an, ehe der im Zusammenhang bebaute Siedlungskörper der Stadt Werl beginnt. **Dieser ist jedoch durch einen dichten Grünstreifen aus Büschen und Bäumen gegenüber der Bundesstrasse B1 abgeschirmt.**

Über die Unnaer Strasse besteht hier eine Zufahrtmöglichkeit in die Innenstadt von Werl.

Außerdem verläuft hier ein kombinierter Fuß- und Radweg zwischen der B1 und dem Park & Ride Parkplatz, der im weiteren Verlauf die Autobahn unterquert und weiter Richtung Buderich führt.

Dieser „so genannte dichte Grünstreifen“ besteht aus einer kleinen Anzahl aus Gewächsen zwischen B1 und dem Rad- und Fußweg und schirmt mitnichten den – jetzt schon bestehenden - Lärm und Feinstaub ab. (Da wäre jetzt ein Foto gut!)

Bei der prognostizierten Zunahme durch PKW- und Zulieferverkehr befürchten wir eine starke Beeinträchtigung wegen der Emissionen. Und zwar wird ja nicht nur die Käuferschaft mehr Verkehr erzeugen, sondern auch die Stunden vor und nach Schließung des geplanten FOCs mehr Lärm durch die Anlieferer und die Angestellten der Läden.



59457 Werl


59457 Werl am 28.10.2014

Werl, den 28.10.2014

85. Änderung des Flächennutzungsplanes (FOC)

Bebauungsplan Nr. 117 „Am Hellweg“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

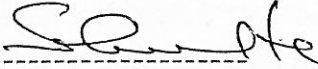
Heute erscheinen die Eheleute Lens im Rathaus, Abt. 61, und geben zu o.g. Planung folgendes zu Protokoll:

Wir sind gegen die Errichtung eines FOC in Werl.

Folgende Gründe führen wir an:

- Zusätzliche Lärmbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen; schon heute ist zeitweise ein zufriedenstellender Verkehrsfluss nicht gegeben
- Versiegelung wertvollen Bodens
- Wertverlust der Immobilie
- Staub und Lärm während der Bauphase


Unterschrift



Unterschrift Protokollant

Ewiges Glück
W.D. 15.10.14

[REDACTED]
[REDACTED]
59457 Werl
[REDACTED]
[REDACTED]

An die
Stadtverwaltung der Stadt Werl

59457 Werl

Betreff: Anfrage zu FOC

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie aus den offengelegten Planungsunterlagen des FOCs zu entnehmen ist, wurde der Umweltfaktor CO₂ bei der Planung überhaupt nicht berücksichtigt. Immer wieder wird zwar ein möglicher Shuttle-Service zum Bahnhof und zur Innenstadt als wichtig hervorgehoben. Ist beabsichtigt, dass der Betreiber dazu verpflichtet wird, das Angebot langfristig vorzuhalten und auch zu finanzieren? Ist eine entsprechende Bahnverbindung geplant, wie z.B. eine Bahnverbindung zwischen Paderborn und Duisburg alle 15 Minuten und ohne Mehrfahrpreise aufgrund unterschiedlicher Tarifgebiete? Den Kunden des FOCs müssen diese Möglichkeiten angeboten werden, damit sie nicht nur mit dem PKW zum Zentrum fahren müssen oder aufgrund der beschwerlichen Anreisemöglichkeiten mit öffentlichen Verkehrsmitteln eine Eigenanreise erheblich bevorzugen, was eine enorme zusätzliche Belastung für die Umwelt nach sich zieht. Wird es diese Möglichkeiten geben?

Durch die Industrialisierung ist die Klimaerwärmung in Gang gesetzt worden. Wir sollen endlich einen verantwortungsbewussten Beitrag dazu leisten, damit diese Klimaveränderung abgewendet werden kann. Ich bin nun einmal in Bangladesch geboren und meine Verwandten leben dort immer noch. Das Land Bangladesch ist das erste Land, das von der Klimaerwärmung betroffen sein wird. Das Land wird ins Meer versinken. 160 bis 180 Millionen Menschen müssen dann fortgehen. Aber wohin? Die Welt hat heute schon über 50 Millionen flüchtende Menschen. Die ersten Klimaflüchtlinge haben schon in Australien Asylanträge gestellt. Wenn wir nicht global denken und lokal handeln, wird es in naher Zukunft viele Millionen Klimaflüchtlinge geben.

Meiner Meinung nach sind wir in Deutschland technisch dazu in der Lage, der Klimaveränderung entgegen zu wirken. Wenn wir dies nicht tun, handeln wir unverantwortlich.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

WE 59457 Werl 02/134

Werl, den 15.10.2014

85. Änderung des Flächennutzungsplanes (FOC)

Bebauungsplan Nr. 117 „Am Hellweg“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Heute erscheint Familie Wetjen im Rathaus, Abt. 61, und gibt zu o.g. Planung folgendes zu Protokoll:

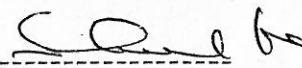
Wir sind gegen die Errichtung eines FOC in Werl.

Folgende Gründe führen wir an:

- Lärm durch zunehmenden Verkehr
- Verlust von Erholungsfläche
- Befürchteter Rückstau auf der Unnaer Straße
- Schon heute Rückstau auf der B1 vor Ampeln; Verkehrskollaps vor der Haustür vorprogrammiert
- Nach Möbel Turflon kommt die nächste Zumutung
- Berichterstattung in der Presse zu positiv und einseitig
- Zusätzlicher LKW-Verkehr durch Anlieferungsverkehr
- Sind als junge Familie nach Werl gezogen, um im Grünen zu wohnen – die Enttäuschung ist groß!
- Was ist der Nutzen für die Stadt Werl?

[REDACTED]

Unterschrift



Unterschrift Protokollant

E-Mail per e-Mail am

08.10.2014

Sch

Zur Anzeige wird der QuickTime™
Dekompressor „
benötigt.

Ich bitte höflich um Beantwortung folgender Anfragen:

Wurden die rasante Zunahme des Internethandels, der Demographieentwicklung beachtet!?

Der Trend „Kaufen als Event“ (der sich natürlich auch wieder ändern kann!) als auch die wachsende Konkurrenz geplanter FOCs untereinander – wurde dieser Aspekt gewürdigt?

Zu letzterem beschreibt die **ecostra** GmbH, dass EU-weit von 306 FOCs 157 geöffnet, 52 in der Planungsphase gestoppt,

24 geöffnet und bereits wieder geschlossen

und weitere 74 FOCs in Planung sind (in Deutschland 11 von 40 Projekten).

Hier ist eine Konkurrenz zu erwarten, wenn der Markt gesättigt ist. Gibt es eine „Havariequote“?

Nicht nur - ich als Mitglied der Grünen Partei - befürchte eine riesige Bauruine zu Lasten aller SteuerzahlerInnen, die uns auf Jahre hinaus wieder einmal Altlasten in Werl bescheren wird (Beispiel: Unionsgelände, ATU)


Für das FOC gibt es keine Erfolgsgarantie!

[REDACTED]
[REDACTED]
59457 Werl [REDACTED]

08.10.2014



59457 Werl

STADT WERL				
2014-10-06				
				

Eingabe zum FOC

Werl, den 5.10.2014

Die Lärmaktionsplanung sieht für die B63 schon heute Handlungsbedarf.

Begründung: Die Verkehrssituation erscheint unbefriedigend.


Insbesondere der Ortsteil Werl-Hilbeck ist schon heute stark durch Lärm belastet. Die Stadt Werl, der Gutachter Ecostra und der Investor Neinver spielen die Auswirkungen des geplanten Factory Outlet Centers (FOC) in Werl herunter. Insbesondere die Verkehrssituation in Hilbeck wird sich verschlechtern. Das Gutachten nimmt hierzu keinerlei Stellung. Eine weitere Beladung des Ortsteils Werl Hilbeck mit Lärm und Abgasen ist dem Ortsteil nicht zuzumuten.



Eingabe zum FOC

STADT WERL				
2014-10-06				
<i>h</i>				

Werl, den 5.10.2014

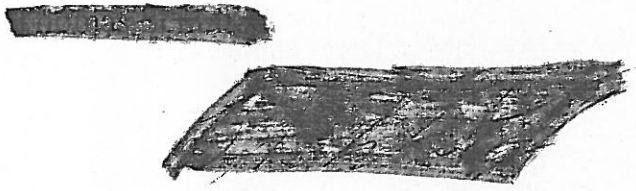

59457 Werl

Anpassung der Gutachten bei Erweiterung des FOC?

Begründung: Die Betreiber gehen davon aus, dass für ein FOC eine Fläche von 60.000m² bis 100.000m² plus X nötig ist.

Für Werl sind 120.000m² geplant.



Ist eine Vergrößerung der Verkaufsflächen absehbar und die Gutachten zur Umweltverträglichkeitsprüfung darauf ausgelegt?



Eingabe zum FOC

STADT WERL				
2014-10-06				

Werl, den 5.10.2014



59457 Werl

Die Lärmschutzwall B1n

Begründung: Die Verkehrssituation in Bezug auf Lärm an der B1n ist unbefriedigend.

Der Siedlungsbereich Werler Süden, insbesondere das neue Baugebiet zwischen Waltringer Weg und dem Auf dem Hönningen ist vor Lärm durch einen Erdwall geschützt.

Ein Lärmschutzwall ist mit dem prognostizierten Verkehr abgelehnt worden.

Mit Planung des FOC erscheint dies aber aktuell zwingend notwendig.

Die planungsrechtlichen Grundlagen für das Baugebiet haben sich durch das geplante FOC als unzureichend erwiesen.

Muss daher nicht ein Lärmschutzwall zum Schutz des Siedlungsgebietes gebaut werden?

Verlieren die Grundstücke nicht an Wert durch Lärm?




[Redacted]

59457 Werl

Telefon 02922/5544
Telefax 02922/1639

[Redacted]

59457 Werl

Telefon 02922/5544
Telefax 02922/1639

[Redacted]

An den Bürgermeister der Stadt Werl
Herrn Grossman
Hedwig-Dransfeld-Str. 23
59457 Werl

STADT WERL			
2014-10-02			
H. Grossman			61

Schulz G.R.

01.10.2014

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

bezüglich der Planungen zur Ansiedlung eines FOC im Bereich der Stadt Werl lege ich Ihnen folgende Eingabe/Anfrage vor und bitte um Kenntnisnahme und Beachtung!

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature area]

Eingabe:

Angesichts der erkennbaren Instabilität im Gefüge des Einzelhandelsbesatzes incl. der Gastronomie in der Werler Fußgängerzone (Walburgis- und Steinerstraße) ist ein Kollaps der Geschäftswelt durch die erwartbare Magnetwirkung eines FOC nicht auszuschließen; was sieht der Maßnahmenkatalog der Stadtverwaltung für den beschriebenen Fall vor, bzw. wird überhaupt an einer Folgenabschätzung gearbeitet?

Kreis Soest · Postfach 1752 · 59491 Soest

Stadt Werl
Hedwig-Dransfeld-Straße 23

59457 Werl

Koordinierungsstelle Regionalentwicklung

Gebäude Niederbergheimer Str. 24a · 59494 Soest

Name **Dr. Jürgen Wutschka**
Durchwahl **02921 30-2270**
Zentrale 02921 30-0
Telefax 02921 30-2951
Zimmer 1.10 a
E-Mail juergen.wutschka@kreis-soest.de
Internet www.kreis-soest.de

Soest, **29.10.2014**

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben:

Geschäftszeichen

61.26.13

- a) 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl
- b) Bebauungsplan Nr. 117 „Am Hellweg“

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Dortiges Schreiben vom 18.09.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Einleitung der Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung und Errichtung eines Herstellerdirektverkaufszentrums (Factory Outlet Center - kurz „FOC“) im Stadtgebiet der Stadt Werl, südwestlich des Werler Stadtzentrums im äußeren Stadterweiterungsring geschaffen werden.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass der vorgesehene Standort mit den Zielen und Grundsätzen des derzeit in der Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplanes (LEP-Entwurf 2013) nicht übereinstimmt und auch die Vorgaben des Regionalplanes für den Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (rechtsverbindlich seit März 2012) der derzeitigen Standortplanung entgegenstehen.

Parallel zur eingeleiteten Trägerbeteiligung hat die Stadt Werl daher bei der Bezirksregierung Arnsberg die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NW gestellt, um die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den geltenden Zielen der Raumordnung abzuklären.

Das Ergebnis sollte vorerst abgewartet werden.

Die Stadt Werl hat darüber hinaus zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsfunktionen der umliegenden Städte und Gemeinden und die Versorgungsstruktur der Region eine Wirkungsanalyse in Auftrag gegeben und mit den Verfahrensunterlagen vorgelegt.

Kontoverbindung

IBAN DE05 4145 0075 0003 0000 23
BIC WELADED1SOS
Ust-ID DE 126 631 960

Auch wenn der Gutachter zu der grundsätzlichen Einschätzung kommt, dass das geplante FOC keine unzumutbaren negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den umliegenden Kommunen hat, weil die prognostizierten Umsatzverluste die Erheblichkeitschwelle von 10 Prozent deutlich unterschreiten, ist zu befürchten, dass das geplante Centrum am vorgesehenen Standort erhebliche negative Auswirkungen auf die Werler Innenstadt entfaltet und zu einem weiteren Attraktivitätsverlust des Zentrums führen wird. Es sollte daher kritisch hinterfragt werden, ob die Stadt Werl diesen hohen Preis in Kauf nehmen will.

Darüber hinaus werden von den zuständigen Dienststellen und Fachabteilungen folgende Hinweise gegeben:

Aus natur- und landschaftsfachlicher Sicht bestehen gegenüber dem o. g. Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Vorhaben stellt durch die Versiegelung von ca. 11 Hektar Ackerland und der optischen Wirkung der geplanten Gebäude einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG). Die Bauherren sind danach verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen müssen kompensiert werden (gemäß § 15 BNatSchG). Der Biotopwertverlust nach LANUV-Leitfaden „Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW“ beträgt 93.077 Wertpunkte. Der Bilanzierung des Eingriffs kann gefolgt werden. Zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes ist die Bepflanzung des Plangebiets erforderlich und ist im B-Plan auch so vorgesehen. Wie der Funktionsverlust im Lebensraum „Ackerlandschaft“ ausgeglichen werden soll, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Hier sind nur „Vorschläge“ genannt. Die Ausgleichsmaßnahmen und der funktionale Bezug zum Eingriff sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Der Landschaftsplan VI steht mit seinen Entwicklungszielen und Festsetzungen dem Vorhaben nicht entgegen.

Schutzgebiete sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.

Anhand der eingereichten Unterlagen kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens möglicherweise die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt werden.

Der Einschätzung der artenschutzrechtlichen Bewertung, dass das Vorhaben nicht gegen § 44 BNatSchG verstößt, kann nicht gefolgt werden. Es werden der streng geschützten Vogelart „Feldlerche“ dauerhaft 11 ha Lebensraum bzw. Platz für 2 Brutpaare entzogen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang bleibt möglicherweise nicht erhalten und würde damit gegen das Verbot „Zerstörung einer Lebensstätte“ gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG verstoßen.

Folgende Hinweise sind bei der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens zu beachten und umzusetzen:

1. Gemäß Umwelt- und Artenschutzbericht führt das Vorhaben zu einem Verlust von Lebensraum der streng geschützten Vogelart „Feldlerche“. Die Zerstörung von (auch ökologisch geringwertigen) Fortpflanzungsstätten geschützter Arten ist verboten. Es ist davon auszugehen, dass für die zwei betroffenen Brutpaare der Feldlerche keine in ausreichendem Umfang geeigneten und noch nicht besiedelten „Ausweich-Lebensstätten“ in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zur Verfügung stehen. Da an der ökologischen Gesamtsituation der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Feldlerche keine

Verschlechterung eintreten darf, sind Maßnahmen zur Verbesserung des Lebensraums der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang umzusetzen. Wenn die Maßnahmen vorgezogen durchgeführt und so umgesetzt werden, dass sie die Funktionen der beeinträchtigten Fortpflanzungsstätte zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung durch das Vorhaben lückenlos übernehmen, wird kein Verbotstatbestand erfüllt. Bis zur Rechtskraft sind daher vorgezogene und wirksame Artenschutzmaßnahmen für die Feldlerche umzusetzen und rechtlich zu sichern. Die Kriterien zur Wirksamkeit einer Maßnahme sind dem MKULNV-Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ zu entnehmen.

2. Sofern die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit der Feldlerche stattfindet (also nicht vom 01. März bis 30. Juli), wird der Verbotstatbestand „Tötung von streng geschützten Arten“ nicht ausgelöst.
3. Das Vorhaben führt zu einem Eingriff in das Landschaftsbild, der durch die Festsetzung des Gehölzstreifens ausgeglichen werden kann. Wie genau der Eingriff in den Naturhaushalt in einem Umfang von 93.077 Biotopwertpunkten bzw. der Funktionsverlust im Lebensraum „Ackerlandschaft“ ausgeglichen werden soll, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Hier sind nur „Vorschläge“ genannt. Die Ausgleichsmaßnahmen und der funktionale Bezug zum Eingriff sind im weiteren Verfahren mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest abzustimmen, zu konkretisieren und rechtlich zu sichern.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Über die Notwendigkeit eines Rückhaltebeckens für das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist ein entsprechendes Entwässerungsgutachten aufzustellen. Das Ergebnis des Gutachtens ist in die Entwässerungsplanung einzuarbeiten.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist ein Antrag gem. § 8 WHG zu stellen.

Für das geplante Kanalisationsnetz ist ein Antrag gem. § 58 WHG erforderlich.

Da das Plangebiet relativ stark geneigt ist, sind bei der aufzustellenden Entwässerungsplanung außerdem die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Flächen entsprechend zu berücksichtigen bzw. planerische Vorkehrungen hierzu vorzusehen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der B-Plan eine Überbauung/Beseitigung von verschiedenen Gräben/Gewässern vorsieht. Für diese Überbauung ist ein wasserrechtliches Verfahren gem. § 68 WHG erforderlich. Im Ergebnis des v. g. Verfahrens kann es bei der Ableitung des von außerhalb zufließenden Wassers zu einer Gewässerverlegung kommen. Der hierzu erforderliche Flächen- als auch der evtl. Ausgleichsbedarf sollten in die B-Plan-Bearbeitung einfließen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aus nachfolgenden Gründen keine Bedenken.

Lärmschutz oder organisatorische Maßnahmen zum Schutz der im Nordosten liegenden Wohnbebauung sind gemäß Schallgutachten nicht erforderlich.

Auch bezüglich anderer Emissionen bzw. Immissionen müssen laut der vorliegenden Planunterlagen keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ergriffen werden.

Grundsätzlich werden die zukünftigen Betreiber von Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz keinesfalls von detaillierten Einzelfallprüfungen, in denen u. a. auch die immissionsschutzfachlichen und bauordnungsrechtlichen Konflikte zu begutachten sind, entbunden.

In den hier vorliegenden Planunterlagen werden zudem auch noch keine konkreten Angaben bzw. Festsetzungen zu den möglichen Standorten von „Anlagen“ formuliert.

Insofern erweist sich hier eine abschließende immissionsschutzrechtliche Betrachtung/Bewertung zum jetzigen Zeitpunkt schwierig.

Die Brandschutzdienststelle gibt folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung:

In Kapitel V der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 4.3 nur allgemein auf die gängigen Regelwerke verwiesen. Es kann aber aufgrund der geplanten Bebauung jetzt schon festgestellt werden, dass für den Bereich des FOC eine Mindestlöschwasserversorgung von mindestens 1600l/min über 2 h in max. 300 m Umkreis (Lauflänge) sicherzustellen ist, wobei der nächstgelegene Hydrant maximal 150 m von jedem Gebäudezugang entfernt liegen darf. Es sind aus Sicht der Brandschutzdienststelle für den Bereich der Bebauung Überflurhydranten so einzuplanen, dass die Löschwasserentnahme leicht möglich ist.

Hinweis: Aktuell gilt das DVGW-Merkblatt W405, Stand Februar 2008, nicht Juli 1978.

Es sind mindestens 8 m breite Gassen zwischen den Gebäudezeilen einzuplanen, um die Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen zu gewährleisten, insbesondere auch während des Betriebes.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgendes ist zu beachten:

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist im o. g. Bereich keine Eintragung vorhanden.

In den Begründungen zur FNP-Änderung bzw. zum Bebauungsplan sind Aussagen zum Bodenschutz getroffen worden:

- „Es sind erhebliche Versiegelungen von max. 9,0 ha im Sonstigen Sondergebiet zu erwarten.“
- Im Bereich der 2,3 ha großen Straßenverkehrsflächen ist eine Zunahme der Versiegelung von 0,1 ha zu erwarten“.
- „Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen liegen teilweise im Norden und Osten besonders schutzwürdige Böden (Stufe 3). Ansonsten sind überwiegend sehr schutzwürdige Böden (Stufe 2) und zu einem geringen Anteil im Norden schutzwürdige Böden (Stufe 1) verzeichnet.“
- „Der Bodenschutz soll bei der Oberflächengestaltung des Parkplatzes und bei der Auswahl von Ausgleichsmaßnahmen z. B. durch Entsiegelungsmaßnahmen berücksichtigt werden.“

Die konkreten Maßnahmen sind dort nicht weiter beschrieben.

Auf Grund der großen Fläche ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Diese muss bereits vor der Antragstellung eingebunden werden. Im anschließenden Baugenehmigungsverfahren sind daher folgende konkrete Maßnahmen zum Bodenschutz (Ausgleichsmaßnahmen) festzulegen:

- Definition der bodenschützenden Randbedingungen und Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde
- Erstellen und Prüfen der notwendigen Planungs- und Datengrundlagen
- Festlegen der aus Bodenschutzsicht notwendigen Maßnahmen
- Erstellen von bodenkundlichen Ausführungsplänen (z. B. Festlegungen von Flächen und Umsetzung für Bodenabtrag und Einbau, Rekultivierungsziele, etc.)
- Teilnahme an Bausitzungen
- Beraten bei der Bauausführung vor Ort (z. B. Beurteilen von Bodenfeuchte und Einsatzgrenzen für Baumaschinen)
- Kontrolle der Bauausführung

Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Jürgen Wutschka

Schulte, Regina

Von: Klaus-Peter Andernach <klaus-peter.andernach@bezreg-arnsberg.nrw.de>
Gesendet: Montag, 27. Oktober 2014 11:09
An: Schulte, Regina
Betreff: 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl

85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Werl "Am Hellweg"

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Sehr geehrte Frau Schulte,

die Darstellungsänderungen im FNP sowie die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionssschutzes aus der Sicht der oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.

Gegen die Festsetzungen im Planentwurf und Darstellungen im FNP bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.

Die immissionschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als UUB. Diese Belange wurden nicht geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
K.-P. Andernach



STADT WERL				
2014-11-21				
1	62			61

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach 1152 • 59471 Soest

Stadt Werl
Stadtplanung, Straßen
und Umwelt
59455 Werl

Datum: 19. Nov. 2014
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
33 SO 5207
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Heller
rolf.heller@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-5118
Fax: 02931/82-5190

Stiftstraße 53
59494 Soest

85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Werl „Am Hellweg“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2)
BauGB

Ihr Schreiben vom 18.09.2014 – 61-Schu

Aus Sicht der allgemeinen Landeskultur/Agrarstruktur und integrierter Landentwicklung bestehen gegen die 85. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werl und den Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Werl „Am Hellweg“ Bedenken. Es gehen ca. 14 ha landwirtschaftliche Nutzfläche unwiederbringlich verloren. Es entsteht für die Landwirtschaft ein zusätzlicher Flächendruck. Die Agrarstruktur wird in diesem Planbereich erheblich gestört. Es entstehen zum Teil unwirtschaftliche Restflächen und die Wegeverbindungen zur B 1, und die damit verbundene Erschließungsfunktion, werden zerschnitten.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht ausreichend beschrieben. Es ist neben der Inanspruchnahme einer Ackerfläche in Größe von 2,3 ha u.a. von Maßnahmen für den Artenschutz durch das Anbieten von großen Flächen für die Feldlerche im unmittelbaren Umfeld und Schaffung von randlichen Grünflächen zum Schutz von Arten die Rede. Zur Dimension- und Flächenverfügbarkeit sind keine Angaben gemacht. Diese Inanspruchnahme führt zu einer zusätzlichen Verschärfung des Flächendrucks.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

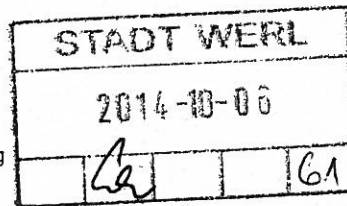


Anstatt der Benutzung von Flächen für den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich für die Umsetzung dieser Planung sollte aus Sicht der Agrarstruktur eine Nutzung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) innerhalb der bereits festgesetzten Bereiche vorgezogen werden, um insbesondere der Innenentwicklung den Vorrang vor weiterer Flächeninanspruchnahme zu geben.

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Heller'.

Heller



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg

Bürgermeister
der Stadt Werl
Hedwig-Dransfeld-Straße 23-23a
59455 Werl

Datum: 30.9.2014
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
25.2.(VT)
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Frau Roth
helga.roth@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-2718
Fax: 02931/82-40292

Seibertzstraße 1
59821 Arnsberg

85. Änderung des Flächennutzungsplans Bebauungsplan Nr. 117 „Am Hellweg

Ihr Schreiben vom 18.9.2014 Az.: 61-Schu

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zur Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Hinblick auf die nahegelegene Anschlussstelle Werl-Zentrum der BAB A 445 bestehen zur Aufstellung des Bebauungsplans erhebliche Bedenken.

Auf der Grundlage einer Leistungsfähigkeitsberechnung ist der Umbau des Knotenpunkts B1/ Zufahrt FOC mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzustimmen, um einen Rückstau auf die Autobahn auch bei starker Frequentierung des Outlet-Centers grundsätzlich zu verhindern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Roth)

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr
Fr 08:30 – 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei der
Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID: DE123878675



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

STADT WERL	
2014-11-03	
<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Sauerland - Hochstift
Postfach 1553 · 59855 Meschede

**Regionalniederlassung
Sauerland - Hochstift**

Stadt Werl
Stadtplanung, Straßen und Umwelt
Herr Pöpsel
Hedwig-Dransfeld-Straße 23-23a
59457 Werl

[Handwritten Signature]
Kontakt: Herr Santos
Telefon: 0291 / 298 - 141
Fax: 0291 / 298 - 216
E-Mail: oscar.fanecasantos@strassen.nrw.de
Zeichen: 20800/40400.030/2.10.07.05-06/B1
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 30.10.2014

85. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Am Hellweg“ der Stadt Werl

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 18.09.2014, Aktenzeichen: 61-Schu

Sehr geehrter Herr Pöpsel,

der Geltungsbereich o. a. Bauleitplanung grenzt an die B1 im Bereich der freien Strecke. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über eine Neuanbindung vorgesehen die im Abschnitt 114, Station 0,245 der B1 in das übergeordnete Verkehrswegenetz mündet.

Grundsätzlich ist die Anbindung des Plangebietes im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung und die damit verbundenen Auswirkungen verkehrstechnisch sicher und ausreichend leistungsfähig zu gewährleisten. Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit ist eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt worden.

Unter Berücksichtigung der aus dem Vorhaben resultierenden und allgemeinen prognostizierten Verkehrsentwicklung ist der Neubau eines signalisierten Knotenpunktes sowie die Aufweitung der B1 erforderlich. Das in der Verkehrsuntersuchung dargestellte Entwurfskonzept ist leistungsfähig um das Gesamtverkehrsaufkommen zu bewältigen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B1 durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu beeinträchtigen sind zusätzlich nachfolgend aufgeführte Voraussetzungen, für eine Zustimmung in diesem Verfahren zu berücksichtigen:

- In den textlichen Festsetzungen ist aufzuführen, dass Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur Bundesstraße grundsätzlich der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen.
- An klassifizierten Straßen angrenzende Bauvorhaben sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigung, Bepflanzung zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Sauerland - Hochstift

Lanfertsweg 2 · 59872 Meschede
Postfach 1553 · 59855 Meschede
Telefon: 0291/298-0

- Im weiteren Planverfahren sind die Anforderungen der Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen. Das heißt, es sind nach Möglichkeit umwegfreie, begreifbare und übersichtliche Führungen anzustreben. Die Planungen sind unter dem Aspekt der Barrierefreiheit zu konzipieren.

- Gegebenenfalls sind auch Flächen für den öffentlichen Personennahverkehr (z.B. Haltestellen) zu berücksichtigen.

Des Weiteren sind bei baulichen Veränderungen durch Neuanbindungen an das klassifizierte Straßennetz vertragliche Regelungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift in Form von entsprechenden Verwaltungsvereinbarungen auf der Grundlage abgestimmter und auditiert Planunterlagen abzuschließen.

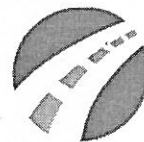
Abschließend bitte ich Sie uns über den weiteren Verfahrensablauf, hinsichtlich der Abwägungsergebnisse in Bezug auf die vorgebrachten Anregungen und Bedenken, Rechtskraft des Bebauungsplanes oder eventuell Zurückstellungen wegen Verfahrensmängel oder Verzögerungen im Ablauf, zu informieren.

Sollten sich aus dieser Stellungnahme Fragen ergeben stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

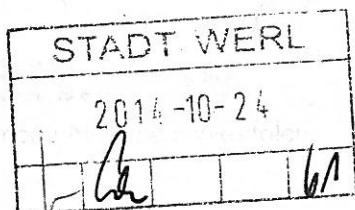


(Santos)



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Autobahnniederlassung Hamm
Postfach 1167 · 59001 Hamm

Stadt Werl
Abt.: Stadtplanung
Postfach
59455 Werl

Autobahnniederlassung Hamm

Kontakt: Herr Hans-Jürgen Meyer
Telefon: 02381/912-307
Fax: 02381/912-370
E-Mail: Hans-Juergen.Meyer@strassen.nrw.de
Zeichen: 20100/4403/2.10.07.05-06/A 445/113,11/14
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 23.10.2014

85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Werl „Am Hellweg“ hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 18.09.2014

-Ihr Zeichen: 61-Schu-

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Autobahnniederlassung Hamm bestehen gegen den o. g. Flächennutzungs- und Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgendes berücksichtigt wird:

- Das Verkehrsgutachten wird zur Zeit von der ANL Hamm geprüft.
- Der Umbau der Anschlussstelle zur A 445 ist mit der Autobahnniederlassung Hamm abzusprechen.
- Hierüber sind noch abschließende Abstimmungsgespräche zu führen.
- Ansprechpartner hierfür ist Herr Kallerhoff (Tel.: 02381/912-496).

Grundsätzlich gilt jedoch, dass der zusätzlich erzeugte Verkehr nicht zu einem Rückstau auf der Autobahn führen darf.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren und nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Hans-Jürgen Meyer

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
IBAN: BIC:
Steuernummer: 319/5972/0701

Autobahnniederlassung Hamm

Otto-Krafft-Platz 8 · 59065 Hamm
Postfach 1167 · 59001 Hamm
Telefon: 02381/912-0
kontakt.anl.ham@strassen.nrw.de



STADT WERL				
2014-09-29				
Regionalforstamt Soest-Sauerland, Am Markt 10, 59602 Rüthen				61

An die
Stadt Werl
- Stadtplanung, Straßen und Umwelt -
Hedwig-Dransfeld-Straße 23 - 23 a

59457 Werl

25. September 2014
Seite 1 von 1

Aktenzeichen
310-11-11/12.WER
bei Antwort bitte angeben

Herr Heiß
Hoheit
Telefon 02952 / 9735 - 32
Mobil 0171 / 58720 - 22
Telefax 02952 / 9735 - 85
ulrich.heiss@wald-und-
holz.nrw.de

Bauleitplanung

85. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Am Hellweg“ der Stadt Werl

Schreiben der Stadt Werl vom 18.09.2014, Az. - ohne -

Zu der geplanten 85. Änderung des Flächennutzungsplanes und der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Am Hellweg“ der Stadt Werl nimmt der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, handelnd durch das Regionalforstamt Soest-Sauerland, nachfolgend Stellung.

Die im LFB zum B-Plan Nr. 117 dargestellten waldfunktionalen Kompensationsmöglichkeiten werden aus forsthoheitlicher Sicht sehr begrüßt.

Darüber hinaus werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

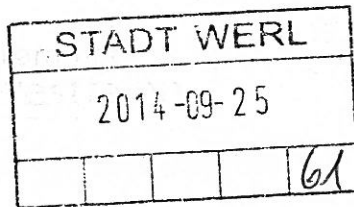
Im Auftrag

Heiß

Bankverbindung
Helaba
Konto :4 011 912
BLZ :300 500 00
IBAN: DE10 3005 0000 0004
0119 12
BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933
Steuer-Nr. 337/5914/3348

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Soest -
Sauerland
Am Markt 10
59602 Rüthen
Telefon 02952 / 9735 - 0
Telefax 02952 / 9735 - 85
Soest-Sauerland@wald-und-
holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de



Kreisstelle Soest · Ostinghausen (Haus Düsse) · 59505 Bad Sassendorf

Kreisstelle Soest

Ostinghausen (Haus Düsse)
59505 Bad Sassendorf
Tel.: 02945 989-4, Fax -533
Mail: soest@lwk.nrw.de

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Frau Franke
Durchwahl (0 29 45) 9 89 - 5 30
Fax (0 29 45) 9 89 - 5 33
Mail elisabeth.franke@lwk.nrw.de
Ihr Schreiben 61-Schu
vom 18.09.2014
Wer124.09..docx
Bad Sassendorf 24.09.2014

Stadt Werl
-Abt. Stadtplanung, Straße und Umwelt-
Postfach

59455 Werl

85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Werl „Am Hellweg“

Zu Ihren Amtshilfeersuchen in den o. a. Angelegenheiten nehme ich aufgrund der mir übergebenen Unterlagen als Träger des öffentlichen Belangs Landwirtschaft gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung.

Die vorliegenden Planungen sehen den Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen vor. Nach den hier vorhandenen Informationen sind sämtliche zur Versiegelung vorgesehenen Flächen zwischenzeitlich schon vom Investor aufgekauft worden. Es wird diesseits davon ausgegangen, dass der zukünftige Flächenverlust einvernehmlich mit den Bewirtschaftern geregelt wird.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber den o. a. Vorhaben.

Im Auftrag

(Franke)

LWL-Archäologie für Westfalen · In der Wüste 4 · 57462 Olpe

Servicezeiten: Montag-Donnerstag 08:30 - 12:30 Uhr, 14:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:30 Uhr

Stadt Werl
Stadtplanung
Frau Schulte

59455 Werl

61 SDm

Ansprechpartner:
Prof. Dr. M. Baales

Tel.: 02761 9375-0
Fax: 02761 9375-20
E-Mail: michael.baales@lwl.org

Olpe, 16. Oktober 2014

Unser Zeichen: 1927ba14(Werl_Outletcenter BP 117)fax

85. Änderung des FNP Werl, BP 117 „Am Heilweg“
Bedenken der Archäologischen Denkmalpflege

Sehr geehrter Frau Schulte,

zum 18.9.2014 haben Sie mir obige Planung zur Kenntnis gebracht, wonach unweit des Autobahnabfahrt BAB 445 Werl ein Outletcenter errichtet werden soll.

Über diese Fläche habe ich bereits vor Jahren mit Vertretern der Stadtplanung gesprochen, als hier eine Voranfrage bezüglich einer möglichen Bebauung gestellt wurde. Damals habe ich bereits die erheblichen Bedenken der Archäologischen Denkmalpflege zum Ausdruck gebracht, ist dieses Areal doch bereits seit Jahren als wichtige archäologische Fundfläche bekannt, weshalb für den westlichen Teil der aktuellen Planungsfläche bereits 1997 ein Antrag auf Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Werl gestellt wurde, liegt hier doch die mittelalterliche Wüstung „Slanmode“, die aber auch über die Planungsfläche hinausreicht.

Da eine Überbauung unweigerlich die Teilzerstörung dieser Wüstung und damit des Bodendenkmals bedeuten würde, halte ich die Realisierung des Bebauungsprojektes für höchst bedenklich bzw. es ist von erheblichen Zusatzkosten für eine notwendige archäologische Ausgrabung für den Projektträger auszugehen.

Zudem ist es nicht ausgeschlossen – bzw. höchst wahrscheinlich –, dass auch außerhalb der beantragten Denkmalfläche mit weiteren bedeutenden archäologischen Befunden im Boden zu rechnen ist, hier also weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind, da sich die Ausdehnung der Denkmalfläche bisher nur auf aussagekräftige Oberflächenfunde stützt, die Reste der Siedlungsfläche im Boden aber tatsächlich darüber hinaus erhalten sein können, und zudem in direkter Nachbarschaft weitere Oberflächenfundstellen anderer Zeitstellung vorhanden sind.

LWL

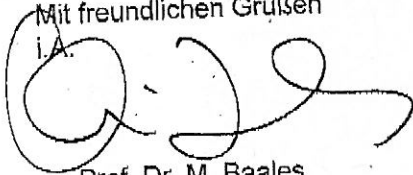
Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

LWL

Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

Aus den genannten Gründen halte ich aus Sicht des Denkmalschutzes eine Realisierung dieses Projektes für äußerst problematisch, da dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Bodendenkmalsubstanz führen würde.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.


Prof. Dr. M. Baales
- Leiter der Außenstelle -

Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) · 48133 Münster

Servicezeiten: Montag-Donnerstag 08:30-12:30 Uhr, 14:00-15:30 Uhr
Freitag 08:30-12:30 Uhr

An die
Stadt Werl
Abteilung
Stadtplanung, Straßen und Umwelt
z.H.Frau Regina Schulte
59455 Werl

Ansprechpartnerin:
Cornelia Meier

Tel.: 0251 591-3519
Fax: 0251 591-3425
E-Mail: cornelia.meier@lwl.org

Münster, 30.10.2014

85. Änderung FNP und B.-Plan Nr. 117 der Stadt Werl „Am Hellweg“

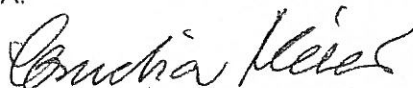
Sehr geehrte Frau Schulte,
sehr geehrte Damen und Herren,

der LWL ist mit seiner Liegenschaft Hedwig-Dransfeld-Schule
LWL-Förderschule
Förderschwerpunkt körperliche und motorische Entwicklung
Buchenweg 30
59457 Werl

als Eigentümer und Schulträger von der o. g. Planung betroffen.

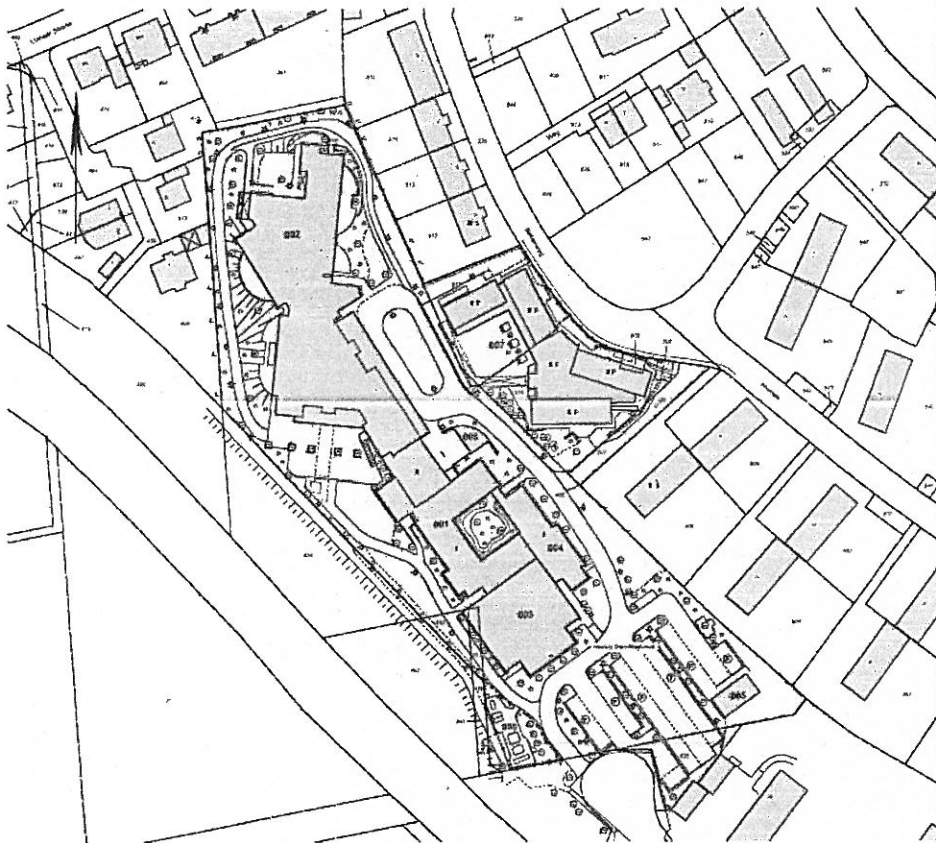
Aufgrund der zu erwartenden hohen Lärmimmissionen durch das Verkehrsaufkommen des geplanten FOC in Werl möchten wir Ihnen folgende Anregung vorbringen:
Zur Abwehr von Beeinträchtigungen unseres schutzwürdigen Schülerklientels schlagen wir vor, nach Inbetriebnahme des FOC an den Immissionspunkten IP 3, 4 und 5 erneut die Tageswerte der Lärmbelastung zu messen und uns zur Kenntnis zu geben, um definitiv den Anspruch auf aktiven bzw. passiven Lärmschutz ausschließen zu können.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.



Cornelia Meier

Anlage: Liegenschaftsauszug



- 021 Schulleitung und Therapietaktbau
- 022 Schulgebäude (Hauptbau)
- 023 Sportfläche
- 024 Bewegungsraum und Therapie
- 025 Trakt
- 026 Fahrradständer
- 027 Schulgebäude
- 028 Gerätehaus

□ Sonnenverträge der WFL

297-00
Hedwig-Dransfeld-Schule
LWL-Förderschule
Förderschwerpunkt körperliche und
motorische Entwicklung
WERL

Abteilung
Stadtplanung, Straßen und Umwelt
Frau Schulte

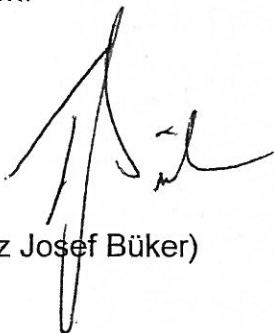
STADT WERL				
2014-10-31				

Handwritten signature

**Information zur Bauleitplanung
hier: 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl
Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Werl „Am Hellweg“**

Die wasserwirtschaftlichen Belange der Stadtentwässerung sind im Wesentlichen in der Begründung zum o. a. Bebauungsplan berücksichtigt. Ergänzend ist auf Folgendes hinzuweisen:

Anfallendes Niederschlagswasser von den westlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird dem Gebiet wild oder über Graben zugeführt. Im Rahmen einer Entwässerungskonzeption bzw. Baugenehmigung sind Lösungen zu erarbeiten, die bewirken, dass diese Wässer der natürlichen Vorflut zugeführt werden.



(Franz Josef Büker)

Stadt Werl
Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt
Stadtplanung
Frau Regina Schulte
Hedwig-Dransfeld-Straße 23
59457 Werl

STADT WERL				
2014-09-25				

Grafenstraße 25
59457 Werl
Telefon 02922/985-0
Telefax 02922/985-100
info@stadtwerke-werl.de
www.stadtwerke-werl.de

Bearbeiter:

Telefon:

E-Mail:

Datum:

Jörg Karlikowski

02922/985-150

joerg.karlikowski@stadtwerke-werl.de

23.09.2014

**85. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werl
Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Werl „Am Hellweg“
Ihr Zeichen: 61-Schu**

Sehr geehrte Frau Schulte,

in Beantwortung Ihres Schreibens vom 18.09.2014 teilen wir Ihnen mit, dass wir zur Planung der Energie- und Trinkwasserversorgung des FOC Werl zeitnah technische Angaben zu den vorgesehenen Anschlusskapazitäten benötigen.

Hinsichtlich der weiteren Terminplanung muss geprüft werden, ob die Versorgung des geplanten FOC Werl mit Elektrizität, Erdgas und Trinkwasser über das bestehende Leitungsnetz erfolgen kann oder umfangreiche Bauarbeiten im vorgelagerten Netz der Stadtwerke Werl GmbH erforderlich sind.


Die Löschwasserversorgung für den vorbeugenden Brandschutz kann voraussichtlich nicht oder nicht in vollem Umfang über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Werl GmbH zur Verfügung gestellt werden. Hierbei sind die aktuellen Regelungen der Trinkwasserverordnung zu beachten.

Nach Klärung des technischen Konzeptes (z. B. Übergabepunkt, Abrechnung mit den einzelnen Nutzern etc.) mit dem Investor/Fachplaner kann durch die Stadtwerke Werl GmbH ein innovatives Versorgungskonzept unter dem Gebot der CO₂-Einsparung (z. B. Photovoltaik, Nahwärme bzw. Kältenetz einschließlich BHKW) für den Bereich des FOC Werl geplant und angeboten werden.

Entsprechende Flächen für die Stromversorgungseinrichtungen (Ortsnetzstation/Übergabestation (10/0,4 kV) sowie ein möglicher Standort für eine zentrale Wärme/Kälteversorgung sind nach Bedarf und technischer Dimensionierung zu berücksichtigen.

Zur Förderung der Elektromobilität können nach Klärung der technisch/wirtschaftlichen Details an geeigneten Stellen (Parkplatz, Eingangsbereich etc.) Steckdosen bzw. Ladesäulen für Elektrofahrräder und Elektroautos vorgesehen werden.

Freundliche Grüße



Karlikowski

Wasser- und Bodenverband Büderich-Holtum

Wa. + Bo. Verband Büderich-Holtum, Pf. 1444, 59444 Werl

Stadt Werl
Abteilung Stadtplanung, Straßen
Und Umwelt

59457 Werl

Geschäftsstelle:
Kommunalbetrieb Werl -KBW-
Hedwig-Dransfeld-Str. 23A
59457 Werl

Auskunft:
Monika Rüter

Tel.-Vermittlung: 02922/8000 Tel.-Durchwahl: 02922/800-8123

Mein Zeichen (bitte stets angeben):
81.2-Rü

61.5.16

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Datum:

16.10.2014

85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Werl „Am Hellweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der z.Zt. bestehenden Planoffenlegung im o.g. Verfahren wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes Büderich-Holtum folgende Mitteilung gegeben:

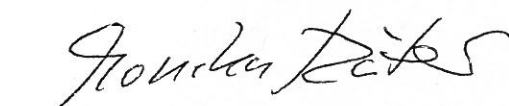
Die im Plangebiet kreuzenden Gewässer werden vom Wasser- und Bodenverband Büderich-Holtum unterhalten.

Die Gewässer dienen der Ableitung der Oberflächenwasser sowie auch der Ableitung von Dränagewasser. Diese Einrichtungen sind weiterhin erforderlich um angrenzende Flächen landwirtschaftlich zu nutzen.

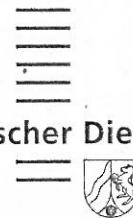
Es wird gebeten, beim Baufortschritt unter Hinzuziehung vorhandener Dränagepläne auf eine sorgfältige Erfassung und Freilegung der Dränagestränge sowie eine ordnungsgemäße neue Vorflutanbindung zu achten.

Die an den Vorflutern des Wasser- und Bodenverbandes ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind so zu gestalten, dass ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen entlang einer Uferseite durchgehend mit Fahrzeugen und Arbeitsgeräten befahren werden kann, um die notwendigen Gewässerunterhaltungsarbeiten durchführen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

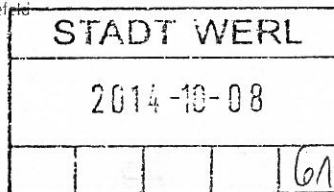


(Monika Rüter)
Geschäftsführung



Landesbetrieb
 De-Greiff-Straße 195
 D-47803 Krefeld
 Fon +49 (0) 21 51 8 97-0
 Fax +49 (0) 21 51 8 97-5 05
 poststelle@gd.nrw.de
 Helaba
 Girozentrale
 Kto: 4 005 617
 Blz: 300 500 00

Stadt Werl
 Der Bürgermeister
 Stadtplanung, Straßen und Umwelt
 Stadtplanung
 59455 Werl



Bearbeiter: Frau Dr. Hantl
 Durchwahl: 897-430
 Fax: 897-542
 E-Mail: hantl@gd.nrw.de
 Datum: 6. Oktober 2014
 Gesch.-Z.: 31.130/6368/2014

**85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werl
 Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Werl „Am Hellweg“
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4
 (1) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB
 Ihr Schreiben vom 18. September 2014, Zeichen 61-Schu**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich ergänze das **Kapitel Textliche Festsetzungen** um den **Hinweis** zum Thema

Geologie und Baugrund:

Den Oberen Grundwasserleiter bilden Kalk- und Mergelkalksteine der Kreide (*schloenbachi*-Schichten und Turon), welche von lössbürtigen Substraten und Tschernosem-Parabraunerde-Relikten überdeckt sind. Diese Bodensubstrate sind auf längere Sicht ohne technische Maßnahmen zur Regenwasserversickerung nicht geeignet.

Bei der Baugrunduntersuchung und bei Gründungsarbeiten sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1. Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen.
2. Die den Karstkluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten sind innerhalb des Plangebiets unterschiedlich mächtig.
3. Der Kluftgrundwasserleiter ist sehr verschmutzungsempfindlich: Bei den Bohr- und Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstkluftgrundwasserleiters auszuschließen (Grundwasserschutz).
 Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter kommt nur Trinkwasser als Spülmittel in Frage (vgl. auch Seite 37, Begründung in Kapitel Wasser / Umweltbericht, Stand 30.06.2014).

Siehe auch:

Geologische Karte von NRW im Maßstab 1 : 100.000, Blatt C 4710 Dortmund, 2. Aufl. 1989. Mit Erläuterungen. Hrsg.: Geologischer Dienst NRW. [ISBN 3-86029-371 -3].

Bohrungsdatenbank Geologischer Dienst NRW

Ansprechpartner ist Herr Bach: Tel.: 02151 – 897 285, bach@gd.nrw.de

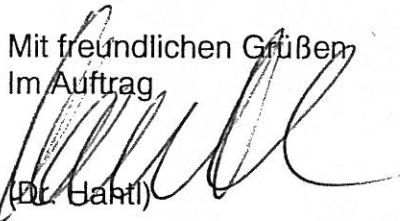
Folgende Kartierbohrung mit Schichtenverzeichnissen befindet sich innerhalb des Plangebiets:

Bohrungsnr.	Name	Endteufe (m)	Schichten
262376	Kartierbohrg. GD NRW, südl. Münsterland SB 247/09	11,3	6

Vorsorgender Bodenschutz:

Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist es wünschenswert, dass bei Eingriffen in die schutzwürdigen Böden - insbesondere in die besonders schutzwürdigen Tschernosem-Parabraunerden (Archivböden) - eine ausreichende, bodenbezogene wirksame Kompensation vorgenommen wird (vgl. auch Seite 36, Begründung in Kapitel Wasser / Umweltbericht, Stand 30.06.2014).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Dr. Hartl)