

**Bebauungsplan Nr. 12  
Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg**

**5. Änderung und Erweiterung**

**Begründung zum Entwurf**





# Begründung zum Entwurf

## INHALT

### Teil A: Begründung

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	1
2.	LAGE UND UMGEBUNG DES PLANGEBIETES	2
3.	PLANVERFAHREN	3
4.	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	3
4.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	3
4.2	Regionalplan	3
4.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
4.4	Bestehender Bebauungsplan	5
4.5	Sonstige zu berücksichtigende Planungsvorgaben	8
4.5.1	Landschaftsplan	8
4.5.2	Starkregenrisikogebiet	9
4.5.3	Mögliche Gasaustritte aus dem Untergrund	10
4.5.4	Kampfmittel	10
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	11
6.	ERSCHLIEßUNG	13
6.1	Verkehrliche Erschließung	13
6.2	Entwässerung	13
7.	ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
7.1	Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	15
7.2	FFH-Vorprüfung	16

<b>7.3</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>17</b>
<b>7.4</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>19</b>

## **1. Anlass und Ziel der Planaufstellung**

In der Vergangenheit wurden an dem für die Region wichtigen Gewerbestandort „Zur Mersch“ in der Wallfahrtsstadt Werl Fertigteile oder Komponenten der Kettler-Gruppe gefertigt. Zudem wurde der Standort als Zentrallager von der Firma Kettler genutzt. Nach der endgültigen Insolvenz der ehemaligen Firma Kettler im Jahr 2019 waren nicht nur der Wegfall der betroffenen Arbeitsplätze, sondern auch der Leerstand der betroffenen Immobilien zu beklagen.

Die am Wirtschaftsstandort Werl von der ehemaligen Firma Kettler als Mieter genutzten Gewerbeimmobilien gingen nach ihrer endgültigen Insolvenz an die Eigentümer „Heinz-Kettler-Stiftung“ (HKS) bzw. „Kettler Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH & Co.KG“ (KVB) zurück, die sie in einem abgenutzten und teilweise heruntergekommenen Zustand übernahmen. In einem Zusammenschluss der HKS und der KVB wurden die Immobilien ertüchtigt, neu entwickelt und für unterschiedliche Mieter entsprechend der jeweiligen Nutzung hergerichtet.

Durch die von der HKS und KVB vorgenommenen Investitionen zur Sanierung und Ertüchtigung der Immobilien am Standort „Zur Mersch“ konnte verhindert werden, dass der Standort zur Industriebrache wurde. Stattdessen konnten die erneuerten Immobilien als interessante Produktions- und Lagerflächen für diverse Unternehmen erfolgreich vermarktet werden. Inzwischen sind alle Gewerbeflächen am Standort „Zur Mersch“ (sowie auch an den anderen ehemaligen Kettler-Standorten in Werl) an unterschiedliche Nutzer vermietet. Sie werden nicht nur von lagerhaltenden, sondern auch von produzierenden Unternehmen genutzt. Dabei wurden sowohl für die Region „neue Unternehmen“ gewonnen als auch den etablierten regionalen Unternehmen die Möglichkeit zur Standortsicherung und Erweiterung gegeben. So wurden insgesamt über 200 neue Arbeitsplätze am Standort Werl geschaffen.

Nach wie vor besteht in Werl ein hoher Bedarf an Flächen, die für Produktion sowie als Lagerfläche genutzt werden können. Dies zeigen u. a. die zahlreichen Anfragen von Unternehmen bei der KVB nach solchen Flächen in letzter Zeit, die sie aber an ihren Standorten in Werl nicht mehr bedienen kann, weil alle ihre Flächen genutzt sind.

Vor diesem Hintergrund wird die Planung zur Erweiterung des Standortes „Zur Mersch“ wieder aufgegriffen. Diese Planung, die im Jahr 2015 zur Erweiterung der ehemaligen Fa. Kettler am Standort „Zur Mersch“ begonnen und für die bereits ein Beschluss zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ am 02.06.2015 vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl gefasst wurde, ist aufgrund des ersten Insolvenzverfahrens 2015 nicht weitergeführt worden. Sie wird nun mit der neuen Zielsetzung wieder aufgenommen, am Standort „Zur Mersch“ zusätzliche Flächen zur Nutzung für das produzierende und lagerhaltende Gewerbe in Werl zu entwickeln, um die Nachfrage nach solchen Flächen am Standort Werl zukünftig bedienen zu können, und so den Wirtschaftsstandort Werl zu stärken und weiterzuentwickeln.

## 2. Lage und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche zur geplanten Erweiterung der gewerblich-industriell nutzbaren Flächen der „Kettler Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH & Co.KG“ (KVB). Sie liegt am östlichen Rand des Firmenareals, im Südosten des Gewerbegebietes „Zur Mersch“, das sich am östlichen Siedlungsrand von Werl befindet.

Der Standort der KVB wird über die Erschließungsstraße „Zur Mersch“, die am westlichen Rand des Firmengeländes verläuft, erschlossen. Die geplante Erweiterungsfläche ist an die öffentliche Erschließungsstraße „Zur Mersch“ über eine private Erschließungsstraße am nördlichen Rand des Firmenareals angebunden.

Im Osten des Plangebietes ist derzeit eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage installiert, die zukünftig auf den Dachflächen der im Plangebiet entstehenden Gebäuden installiert werden soll. Am westlichen Rand liegt ein Teil der bestehenden Halle am östlichen Rand des bestehenden Gewerbestandortes „Zur Mersch“ innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“. Die Flächen zwischen der Bestandshalle im Westen und der Photovoltaik-Anlage im Osten des Plangebietes sind zurzeit Brachland.

Westlich und nordwestlich des Plangebietes liegen im Gewerbegebiet „Zur Mersch“ weitere gewerblich-industrielle Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12. Nördlich des Plangebietes liegt ein Regenrückhaltebecken, an das sich nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen; diese nördlich des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 liegenden Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 als Industriegebietsflächen (GI) festgesetzt.

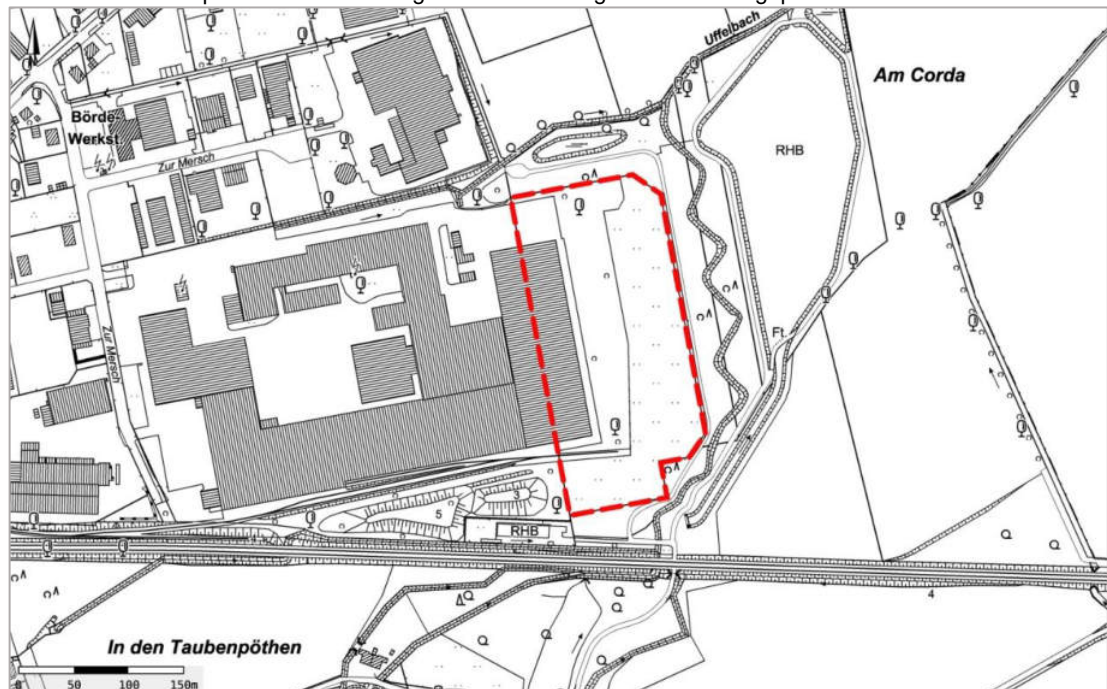
Südlich des Firmengeländes sowie des Gewerbegebietes „Zur Mersch“ verläuft die Bahnlinie Dortmund – Soest. Ebenfalls befindet sich dort anschließend an den Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung ein Regenrückhaltebecken (siehe 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12). Östlich des Plangebietes verläuft der verlegte und naturnah gestaltete Abschnitt des Uffelbachs, der von einem ca. 50 m breiten Gehölzstreifen begleitet wird, der sich auf beiden Seiten des Bachlaufes erstreckt. Dieser Gehölzstreifen schirmt das Plangebiet von der sich östlich anschließenden offenen Landschaft mit überwiegend landwirtschaftlichen Nutzflächen ab. Unmittelbar östlich des Gehölzstreifens liegt ein großes Rückhaltebecken.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung hat eine Flächengröße von ca. 4,2 ha. Sie umfasst die folgenden Grundstücke:

- Gemarkung Werl, Flur 3, Flurstücke Nr. 153, 334 (tlw.), 335, 336 (tlw.), 337 (tlw.), 390, 392, 393

Die durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der „Kettler Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH & Co.KG“ (KVB).

Abb. 1: Übersichtsplan zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12



### 3. Planverfahren

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ wird im „Normalverfahren“ durchgeführt. Das Plangebiet für den Erweiterungsbereich befindet sich direkt am Siedlungsrand, die gegenwärtige planungsrechtliche Situation ist als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu beurteilen. Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind somit nicht gegeben. Ebenso scheidet das vereinfachte Planverfahren gem. § 13 BauGB aus, da die Grundzüge der Planung betroffen sind.

### 4. Planungsrechtliche Vorgaben

#### 4.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist die Stadt Werl als Mittelzentrum festgelegt. Der von der Planung betroffene Bereich wird im LEP als Siedlungsraum dargestellt.

#### 4.2 Regionalplan

Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplans die regionalen

Ziele der Raumordnung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest (§ 19 LPlG NRW). Der Regionalplan ist Vorgabe für die kommunale Bauleitplanung.

Im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist der Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ ausgewiesen. Damit ist sie an die Ziele der Raumordnung angepasst.

In der Regionalplandarstellung schließen sich östlich an das Plangebiet „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ an. Südlich verläuft eine Bahntrasse, die der Regionalplan als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ ausweist.

Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan (mit gekennzeichnetem Planungsbereich)



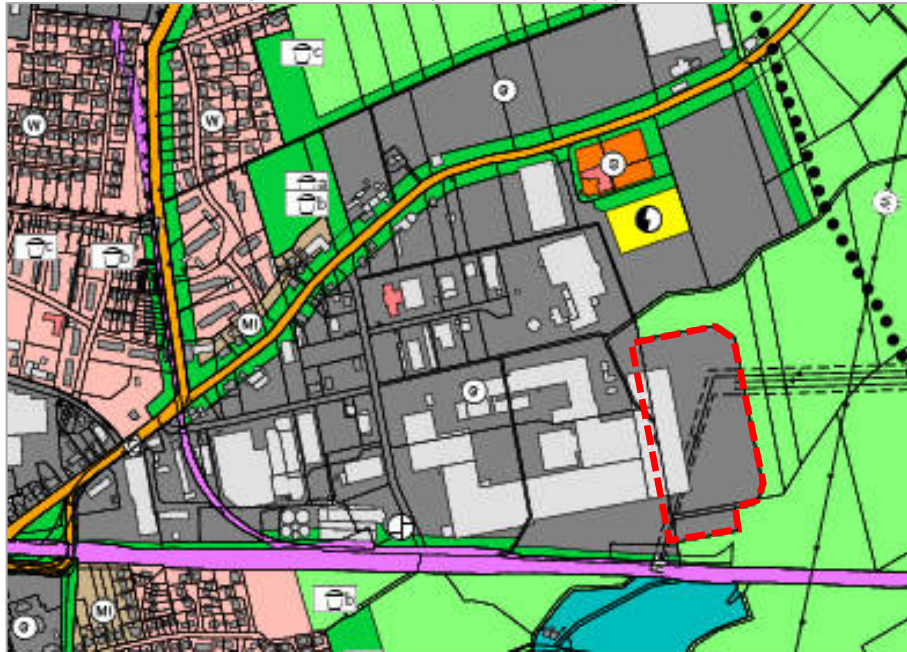
### 4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Werl stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dar (s. Abb. 3). Damit wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Zulässigkeit einer gewerblich-industriellen Nutzung im Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ als generelle städtebauliche Zielsetzung zum Ausdruck gebracht. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche geht dabei weit über das Gelände der Firma Kettler hinaus; sie umfasst fast das gesamte Gewerbegebiet „Zur Mersch“, das sich westlich und nördlich des Plangebietes bis zur Kreisstraße K 4 (Bergstraßer Weg / Industriestraße) ausdehnt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird im Rahmen der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 diese generelle städtebauliche Zielsetzung mit der Festsetzung eines Industriegebiets (GI) planungsrechtlich gesichert. Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 entspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, da sie aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt wird.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen FNP der Stadt Werl mit gekennzeichnetem Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12



Die im FNP innerhalb des B-Plan-Änderungsbereiches dargestellte 110-kV-Hochspannungsleitung ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Hier gibt die FNP-Darstellung einen veralteten, mittlerweile überholten Planungsstand wieder.

Östlich des Plangebietes stellt der FNP landwirtschaftliche Fläche dar. Die südlich des Plangebietes vorbeiführende Bahntrasse stellt der FNP als Bahnanlage dar. Südlich der Bahntrasse stellt der FNP landwirtschaftliche Fläche und Waldfläche dar.

#### 4.4 Bestehender Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ setzt die Flächen der „Kettler Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH & Co.KG“ (KVB) überwiegend als Industriegebiet (GI) fest. Der Geltungsbereich des aus dem Jahr 1975 stammenden Bebauungsplans umfasst nicht das gesamte, von der ehemaligen Firma Kettler genutzte Areal, das sich wieder im Eigentum der KVB befindet. Eine Teilfläche im Osten der KVB-Flächen liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 12.

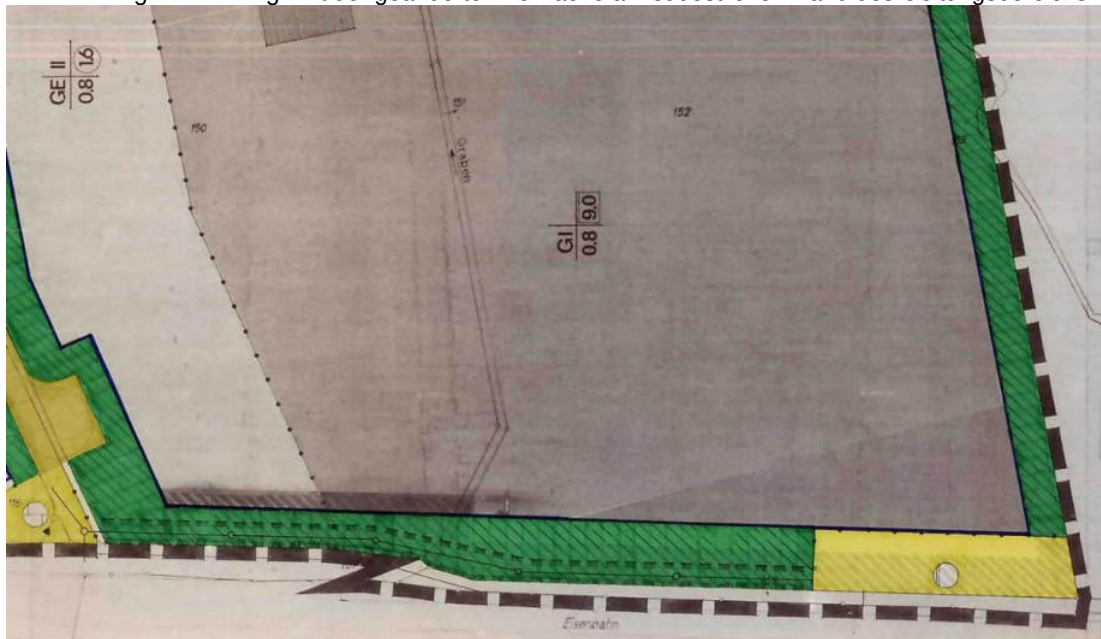
Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 ist zudem an der östlichen Grenze seines Geltungsbereiches ein ca. 13 m breiter Streifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Anpflanzungen aus standortgemäßen Baum- und Straucharten festgesetzt. Diese Festsetzung ist aufgrund der erfolgten (baulichen) Entwicklung der ehemaligen Firma Kettler und der inzwischen erfolgten Sanierung und Neuvermietung der Gewerbeimmobilien an diesem Standort nicht mehr umsetzbar und damit funktionslos geworden. Sie wird deshalb im Rahmen der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 aufgehoben und dieser Streifen in die GI-Festsetzung und die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen (s. Abb. 4).

Abb. 4: Bebauungsplan Nr.12 der Stadt Werl „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ (ohne Maßstab, genordet; Stadt Werl 2022) mit gekennzeichnetem Bereich der 5. Änderung und Erweiterung



Im Südosten des Geltungsbereiches erfolgte im Jahr 1976 in einem vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 für einen Teilbereich, der an den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 angrenzt. Die 1. Änderung wurde erforderlich, um in diesem Teilbereich die planungsrechtliche Grundlage für ein Regenüberlaufbecken mit den erforderlichen Kanalzuleitungen zu schaffen. Die für diese Entwässerungsanlagen erforderlichen Flächen wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt (s. Abb. 5).

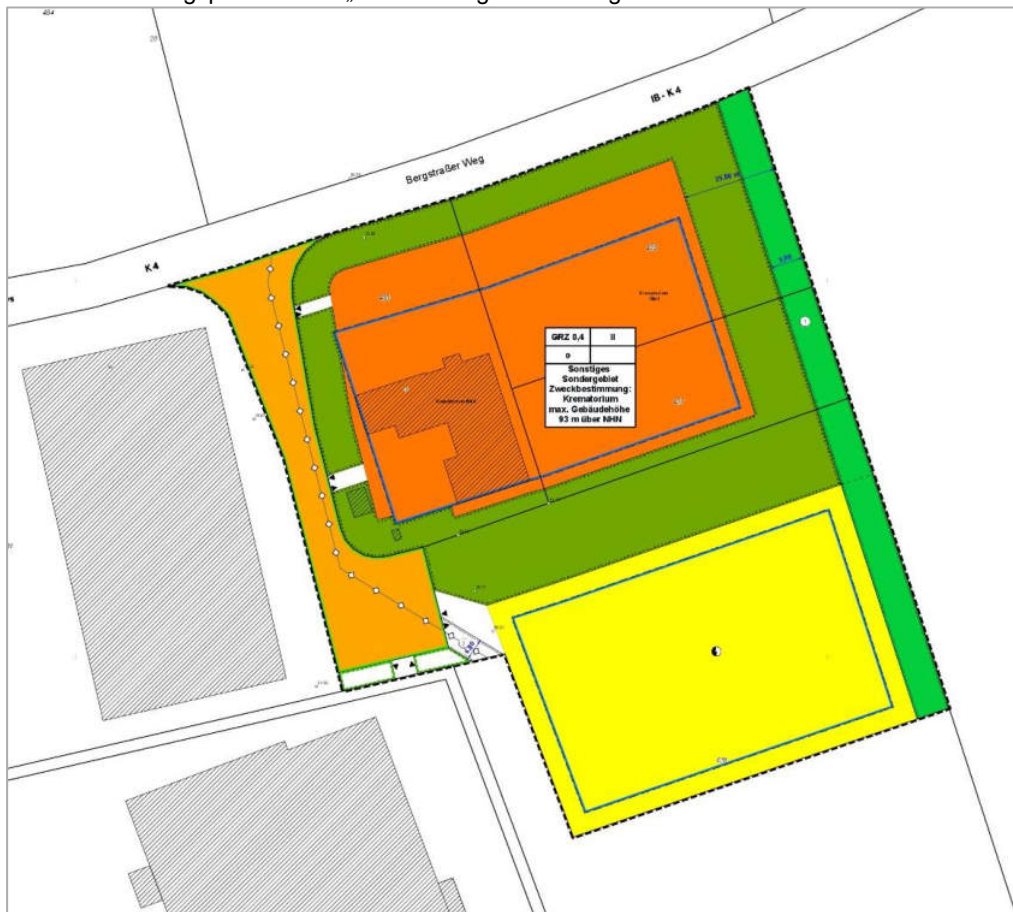
Abb. 5: genordeter Planausschnitt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ mit der geänderten Teilfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs



Im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12 wurde ein Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 129 „Südlich Bergstraßer Weg“ überplant, der für die geplante Erweiterung des Krematoriums am Bergstraße Weg im Jahr 2021 aufgestellt und rechtskräftig wurde. Er setzt in seinem Geltungsbereich südlich der Bergstraße ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krematorium“ gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO fest. Um die SO-Fläche herum sind zur landschaftsgärtnerischen Gestaltung, optischen Abriegelung und Schaffung eines kontemplativen Umfelds großzügig Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Im südlichen Teil seines Geltungsbereiches ist für die beabsichtigte Errichtung eines Umspannwerkes eine Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt (s. Abb. 6).



Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 129 „Südlich Bergstraßer Weg“



## 4.5 Sonstige zu berücksichtigende Planungsvorgaben

### 4.5.1 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. VI „Werl“ des Kreises Soest. Die in Anspruch genommene Fläche ist Teil des „Entwicklungsraums 1.06 – Gewässersystem Mühlenbach und Zuflüsse“. Im Rahmen des B-Plan-Änderungsverfahrens ist eine Entlassung der Erweiterungsfläche aus dem Landschaftsplan erforderlich.

Die landschaftsplanerischen Zielsetzungen für diesen Raum sind: „Erhalt, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher, dynamischer Fließgewässer mit ihren begleitenden Gehölzstrukturen und Grünlandflächen als Pufferzonen.“ Mit der bereits im Rahmen der Verlegung durchgeführten naturnahen Wiederherstellung des Uffelbaches, der östlich an den B-Planänderungsbereich angrenzt, wurde diese Zielsetzung bereits umgesetzt. Die Erweiterung und Arrondierung der gewerblichen Nutzung lässt den Bereich des naturnah gestalteten Uffelbaches mit seinen Randbereichen unangetastet, so dass die landschaftsplanerische Zielsetzung für den sich anschließenden Freiraum durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht in Frage gestellt ist.

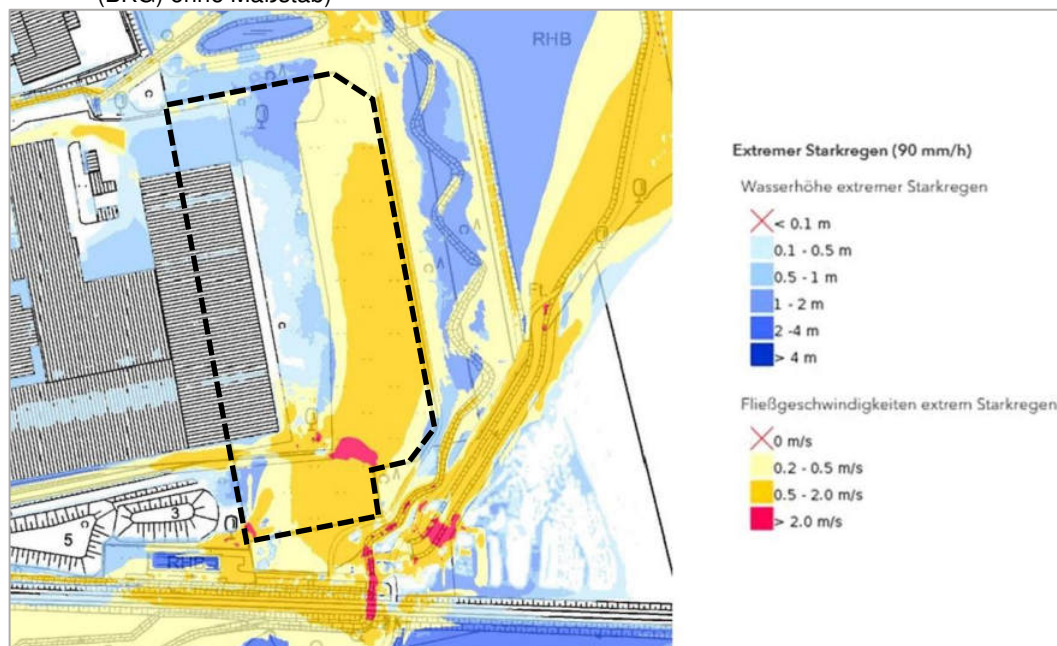
#### 4.5.2 Starkregenrisikogebiet

Die Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellt flächendeckend für Nordrhein – Westfalen eine Übersicht zur Verfügung, wie stark sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Dabei werden Fließgeschwindigkeiten und mögliche Überflutungsflächen sowie Wassertiefen infolge von Starkregenereignissen bestimmter Größenordnungen dargestellt.

Die Starkregenhinweiskarte (s. Abb. 7) zeigt für einen modellierten Starkregen von 60 Minuten Dauer ( $d=60$  min) mit einem Modellregen von  $90$  mm/h, der als „Extremer Starkregen“ bezeichnet wird, Überflutungsflächen, Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten. Blaue Flächen stellen Überflutungsbereiche unterschiedlicher Tiefen dar. Zonen mit hohen und somit potenziell gefährlichen Fließgeschwindigkeiten sind je nach Klasseneinteilung gelb bis rot dargestellt.

Die Abbildung zeigt, dass das Plangebiet bei extremen Starkregen überflutet wird. Dabei sind Wasserhöhen von  $0,1$  m bis zu  $2$  m zu erwarten, wobei Wasserhöhen über  $1$  m nur auf kleineren Teilflächen am nördlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes auftreten können. Zudem zeigt die Abbildung, dass bei extremen Starkregenereignissen im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes Fließgeschwindigkeiten von  $0,5 - 2,0$  m/s, auf kleinen Teilflächen auch mehr als  $2,0$  m/s auftreten können.

Abb. 7: Ausschnitt Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG mit Darstellung „extremer Starkregen ( $90$  mm/h)“ und „Fließgeschwindigkeiten extremer Starkregen“ und gekennzeichnetem Geltungsbereich (Quelle: Klimaatlas NRW, Herausgeber: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW unter Verwendung von Daten vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) ohne Maßstab)



### 4.5.3 Mögliche Gasaustritte aus dem Untergrund

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes NRW liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, in dem Gasaustritte, insbesondere Methanausgasungen, aus dem Untergrund bekannt sind. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei möglichen Bohrarbeiten Gas, potentiell auch unter erhöhten Drucken, austreten kann.

Von ausführenden Bohrunternehmen sind geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

### 4.5.4 Kampfmittel

Nach Auskunft der Stadt Werl (Abt. 32 Sicherheit und Ordnung) gibt es in dem durch die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 überplanten Bereich kleine diffuse Verdachtsflächen auf Bombardierung, die vor einer Bebauung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) überprüft werden sollten. Sie sind in der nachfolgenden Abbildung gelb schraffiert. Ein entsprechender textlicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unabhängig davon ist bei Erdarbeiten grundsätzlich eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.



## 5. Planinhalte und Festsetzungen

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 erfolgt mit der Zielsetzung, am Standort „Zur Mersch“ zusätzliche Flächen zur Nutzung für das produzierende und lagerhaltende Gewerbe in Werl zu entwickeln, um die Nachfrage nach solchen Flächen am Standort Werl zukünftig bedienen zu können.

Die Planinhalte und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung orientieren sich an der Bestandssituation. So wird die geplante östliche Erweiterung des Gewerbe- und Industriestandortes „Zur Mersch“, wie die Bestandsflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan auf der östlichen Seite der Straße „Zur Mersch“, als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die in Industriegebieten gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen entsprechen nicht der städtebaulichen Zielsetzung im Plangebiet zusätzliche Flächen zur Nutzung für das produzierende und lagerhaltende Gewerbe bereitzustellen.

Zudem wird gem. § 1 Abs. 5 i.V.m Abs. 9 BauNVO Einzelhandel auf den Industriegebietsflächen im Plangebiet ausgeschlossen. Dies begründet sich ebenfalls aus der planerischen Zielsetzung, mit der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 Flächen zur Nutzung für das produzierende und lagerhaltende Gewerbe zu entwickeln, mit der Möglichkeit dort auch Betriebe und Anlagen mit höherem Emissionspotenzial anzusiedeln. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben würde diesem Entwicklungsziel entgegenstehen.

Darüber hinaus werden die in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss von betriebsbedingtem Wohnen erfolgt, weil Wohnnutzungen der beabsichtigten Möglichkeit zur Ansiedlung von Betrieben und Anlagen mit potenziell höherem Störgrad auf den GI-Flächen im Plangebiet aus immissionsschutzrechtlichen Gründen entgegenstehen würden.

Die beabsichtigte Entwicklung von Industriegebietsflächen im Plangebiet begründet auch, dass die in GI-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Darüber hinaus ist es aus städtebaulichen Gründen sinnvoller, solche Nutzungen in anderen, näher zu den Wohnsiedlungsbereichen liegenden Baugebieten im Stadtgebiet unterzubringen.

Die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), über die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) sowie über die Baumassenzahl (BMZ). Die GRZ wird mit dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für das höchstzulässige Maß in GE und GI-Gebieten von 0,8 festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden kann. Durch das geringfügig erhöhte Maß der Überbaumöglichkeit für Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen wird für die angestrebte Ansiedlung von produzierendem und

lagerhaltendem Gewerbe im Plangebiet eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung auf den festgesetzten GI-Flächen ermöglicht.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird zudem über eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Sie orientiert sich an der Höhe der bereits auf dem Firmengelände vorhandenen Hallen und Gebäuden, die für die am westlichen Rand teilweise im Geltungsbereich liegende Bestandshalle bei ca. 92,20 m ü. NHN liegt. Vor diesem Hintergrund wird als max. zulässige Höhe baulicher Anlagen 95,0 m ü. NHN im Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 festgesetzt, um für die geplante Erweiterung einen geringfügigen Spielraum gegenüber den Bestandsgebäuden zu ermöglichen und gleichzeitig den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes gerecht zu werden. Das vorhandene Gelände liegt auf einem Höhenniveau von ca. 79,5 bis ca. 81,0 m (die Fußbodenhöhe der Bestandshalle am westlichen Rand des Geltungsbereiches liegt bei ca. 81,15 m). Damit wird auf den Industriegebietsflächen im Geltungsbereich die Errichtung von bis zu ca. 14 m hohen Gewerbe- und Industriegebäuden ermöglicht.

Zudem wird zur Steuerung und Begrenzung der städtebaulichen Dichte im Plangebiet eine Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO festgesetzt. Sie gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die in den GI-Gebieten festgesetzte BMZ von 10,0 schöpft den Orientierungswert für eine Obergrenze gem. § 17 BauNVO aus, so dass eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ermöglicht und zugleich die städtebauliche Verträglichkeit der baulichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gewährleistet wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen halten zu der durch Anpflanzstreifen festgesetzten Eingrünung am östlichen und südöstlichen Rand des Geltungsbereichs einen Abstand von mindestens 5 m; am nördlichen Rand, wo die verkehrliche Andienung erfolgen wird, hält die Baugrenze einen Abstand von 10 m zur nördlichen Randeingrünung.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches, wo die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 eine bestehende Gewerbehalle überplant, reicht die Baugrenze bis an den Geltungsbereich heran. Im Süden des Plangebietes bleibt eine Teilfläche des GI-Gebietes, die nach gegenwärtigem Planungsstand für eine Regenrückhaltung vorzuhalten ist, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Im Bebauungsplan-Entwurf ist eine Eingrünung der Industriegebietsflächen am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes vorgesehen, die durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB auf den GI-Flächen planerisch gesichert werden sollen. Durch Anpflanzung geeigneter standortgerechter Gehölze sollen die im Plangebiet entstehenden baulichen Anlagen zum angrenzenden Landschaftsraum optisch abgeschirmt werden.

Zudem wird eine textliche Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen im Plangebiet aufgenommen.

Für Gebäude innerhalb der festgesetzten Industriegebietsfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt, dass Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie



(Photovoltaik oder Solarthermie) auf mindestens 75 % der neu entstehenden Dachflächen baulich dafür geeigneter Gebäude zu installieren sind. Diese Festsetzung leistet einen Beitrag zum Klimaschutz und für die Umstellung auf die Nutzung erneuerbarer Energien (Energiewende). Durch einen hohen Anteil von gebäudegebundenen Solaranlagen wird die Inanspruchnahme von Freiflächen und Landschaft zur Solarenergiegewinnung gering gehalten und die Energie verbrauchsornah gewonnen. Den Kosten der Installation von Solaranlagen stehen Kosteneinsparungen im Betrieb durch die Nutzung der gewonnenen Energie oder durch die Vergütung für die Einspeisung der gewonnenen Energie in das Stromnetz gegenüber.

Ein für die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags erforderliches Rückhaltebecken soll auf Grundlage des derzeitigen Standes der Entwässerungskonzepts (vgl. Kap. 6.2) am südlichen Rand des Geltungsbereiches außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Betriebsflächen innerhalb des festgesetzten GI-Gebietes angeordnet werden.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Erschließungsstraße „Zur Mersch“, die am westlichen Rand des Firmengeländes der KVB verläuft. Diese bindet das Firmengelände nach Norden an den Bergstraßer Weg (Kreisstraße K 4) und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz an. Die geplante östliche Erweiterungsfläche ist an die öffentliche Erschließungsstraße „Zur Mersch“ über eine private Erschließungsstraße am nördlichen Rand des Firmenareals der KVB angebunden.

### **6.2 Entwässerung**

Durch die geplante Erweiterung des Standortes „Zur Mersch“ kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Grund und Boden. Da die Grundstücke der Erweiterungsflächen erstmalig bebaut werden, soll das Niederschlagswasser gem. § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kommt aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse im Werler Stadtgebiet in der Regel nicht in Betracht.

Nördlich, südlich und östlich des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 verlaufen städtische Mischwasserkanäle, in die Schmutzwasser und ggf. gemäß „Trennerlass“ als schwach belastet einzustufendes Niederschlagswasser der Gewerbe-Hofflächen eingeleitet werden kann. Die genauen Anschlussvoraussetzungen sind vor Bauantragsstellung mit dem Kommunalbetrieb

Werl abzustimmen und in Form von Entwässerungsanträgen zu genehmigen. Sofern mit der Einleitung in städtische Mischwasserkanäle Einleitungsbeschränkungen verbunden sind, werden diese im Zuge der Genehmigungsplanung für die Entwässerung berücksichtigt.

Östlich des Plangebietes verläuft zudem das Gewässer „*Uffelbach*“. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein namenloser Bachlauf, der in den „*Uffelbach*“ mündet. Grundsätzlich kann hier eine Einleitung des gemäß „*Trennerlass*“ als unbelastet einzustufenden Dachflächenwassers erfolgen. Auch eine Einleitung von gemäß „*Trennerlass*“ als schwach belastet einzustufendem Niederschlagswasser der Gewerbehoffflächen ist unter Beachtung der Vorgaben zum Schutz der Gewässer vor hydraulischen und stofflichen Belastungen möglich. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Entwässerung. Sofern im Zuge der Genehmigungsplanung für die Einleitung von Niederschlagswasser Anlagen zur Regenwasserreinigung und/ oder -rückhaltung vorzusehen sind, werden diese im südlichen Teil des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 angeordnet. Ein Regenrückhaltebecken kann dort auf einer Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> flach ausgebildet werden und ein Volumen von 300 bis 400 m<sup>3</sup> aufnehmen.

Für Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes wird ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986 für ein 30-jähriges Regenereignis erforderlich, sofern mehr als 800 m<sup>2</sup> Fläche befestigt werden. Dadurch wird insbesondere sichergestellt, dass Bausubstanz im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 und im direkten Umfeld bei Starkregenereignissen unbeschädigt bleiben. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass ein Überflutungsvolumen von ca. 300 bis 400 m<sup>3</sup> vorzuhalten ist.

Neben der für den Gewässerschutz voraussichtlich ohnehin vorzusehenden Regenrückhaltung im südlichen Teil des Geltungsbereiches können zusätzliche Überflutungsvolumina durch Überflutungsflächen (z.B. Parkplätze oder Laderampen) aktiviert werden. Sollte für den Gewässerschutz kein Rückhaltevolumen erforderlich werden, wird im südlichen Teil des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 gezielt Rückhaltevolumen für den Überflutungsschutz geschaffen. Die schadlose Abführung des Oberflächenabflusses bei Starkregenereignissen wird im Rahmen des für die Entwässerungsplanung zu erstellenden Überflutungsnachweises dargelegt und nachgewiesen.

Für Regenereignisse, die die Jährlichkeit von 30 Jahren überschreiten, werden Notwasserwege in Richtung des „*Uffelbaches*“ angeordnet.

Aufgrund der potentiellen Überflutungsgefahr bei Starkregenereignisse im Plangebiet (vgl. Kap. 4.5.2) ist vorgesehen die Höhe der Erdgeschossfußböden sowie von überflutungsgefährdeten Gebäudeöffnungen mindestens 0,35 m über dem zu erwartenden Wasserspiegel bei extremen Regenereignissen anzulegen. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet und verbindlich geregelt.

## 7. Zu erwartende Umweltauswirkungen der Planung

Für die Belange des Umweltschutzes sieht das Baugesetzbuch im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB vor, dass eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen und wird in Form eines Umweltberichts als gesonderter Bestandteil der Begründung zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Werl beigefügt.

In dem von dem „Planungsbüro für Landschaft- & Tierökologie, Wolf Lederer“ erstellten Umweltbericht<sup>1</sup> beschränken sich die durch die Planung verursachten erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche aufgrund der Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden im Plangebiet. Dies wird im Rahmen der mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest abgestimmten Eingriffsbilanzierung durch einen Zuschlag von 0,5 Punkten pro m<sup>2</sup> in Anspruch genommener Fläche berücksichtigt und beim Kompensationsumfang für die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend berücksichtigt (vgl. Kap. 7.1).

Zum Schutz der Böden während der Bauphase sind in Bauanträgen geeignete Maßnahmen sowie ein Konzept zur hochwertigen Verwertung des Bodenaushubs darzulegen. Dabei sind die im Umweltbericht für die Schutzgüter Boden und Fläche aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (s. Kap. 5.2 im Umweltbericht).

Für die übrigen betrachteten umweltbezogenen Schutzgüter ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### 7.1 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich liegt vollständig außerhalb von Schutzgebieten gem. Naturschutzrecht und Wasserhaushaltsgesetz. Direkt im Norden und Westen grenzen Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes „Werl“ (LSG 4413-0014) an das Plangebiet und ca. 240 m östlich befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet Hellwegbörde (DE-4415-401). Trinkwasserschutzgebiete gem. Wasserhaushaltsgesetz kommen im Plangebiet bzw. seinem näheren Umfeld nicht vor.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen des Planverfahrens gem. § 1 a (3) des Baugesetzbuches (BauGB) auszugleichen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführten Umweltprüfung. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung geht in der Bestandsdarstellung vom planungsrechtlichen Stand des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 aus. Dieser setzt am Ostrand seines Geltungsbereichs einen 13 m breiten Grünstreifen fest, der jedoch bereits durch eine Halle überbaut und dadurch bereits in Anspruch genommen wurde.

---

<sup>1</sup> Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer: Bebauungsplan Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“, 5. Änderung und Erweiterung, Stadt Werl – Umweltbericht nach § 2a BauGB einschl. naturschutzrechtl. Eingriffsregelung (§§14,15 BNatschG), Geseke, 31.01.2024

Auf Grundlage der vorliegenden Biotoptypenkartierung für das Plangebiet und des vorliegenden Umweltberichts des „Planungsbüros für Landschaft- & Tierökologie, Wolf Lederer“ ergibt die Eingriffsbilanzierung, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest abgestimmt wurde, ein Kompensationsdefizit von 83.519 Wertpunkten. Dabei wurden die im Plangebiet vorhandenen schutzwürdigen Böden bei der Bestandsbewertung durch einen Zuschlag von 0,5 Punkten pro m<sup>2</sup> in Anspruch genommener Freifläche berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund, dass für Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie in räumlicher Nähe oder im unmittelbaren Zusammenhang zum Plangebiet keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, soll die Kompensation der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft über das Ökokonto der Stadt Werl (Stadtwald) am südlichen Rand des Stadtgebietes erfolgen.

Im Stadtwald Werl werden die dort im Jahr 1994 aufgegebenen Flächen des Militärstandortes wieder als Waldfläche entwickelt. Die Aufforstung erfolgt mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, die der natürlichen Waldgesellschaft entsprechen. Um die Struktur- und Artenvielfalt zu erhöhen, wurden außerdem Teilbereiche der Sukzession überlassen sowie Offenlandbiotope mit in das Konzept integriert. Die Sicherung des Aufwertungspotentials und die dem Ausgleichsflächenpool bereits zugeordneten Kompensationsmaßnahmen erfolgte im Jahr 2015 über den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Werl, der die Flächen dauerhaft als Waldflächen ausgewiesen hat. Das Aufwertungspotential durch die Renaturierungsmaßnahmen im Stadtwald in Höhe von 1.523.762 wurde dem Ökokonto der Stadt Werl gutgeschrieben und der Kostenfaktor für die durchgeführten Leistungen mit 1,61 € pro ausgeglichenem Punkt im Flächenpool festgelegt.

Um das Kompensationsdefizit für die mit der Umsetzung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Werl verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 83.519 Biotopwertpunkten vollständig auszugleichen, ist demnach durch den Vorhabenträger eine Geldzahlung in Höhe von 134.466 € an die Stadt Werl zu leisten. Dies wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Werl bis zum Satzungsbeschluss der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 rechtsverbindlich geregelt.

## 7.2 FFH-Vorprüfung

Das Plangebiet liegt in ca. 240 m Entfernung zum EU-Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“, das sich östlich des Plangebietes erstreckt. Das insgesamt fast 500 km<sup>2</sup> große Schutzgebiet liegt zwischen der Lippeaue im Norden und dem Ruhr/Möhnetal im Süden. Die Hellwegbörde weist international bedeutende Brutbestände der Wiesen- und Rohrweihe sowie des Wachtelkönigs auf.

Vor diesem Hintergrund wurde eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung gem. § 34 BNatSchG erarbeitet<sup>2</sup>, die die Verträglichkeit der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung mit den Schutzanforderungen des Vogelschutzgebietes prüft. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen Auswirkungen der Umsetzung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 12 sich auf geringe baubedingte Störungen in Form von Licht- und Schallimmissionen während der Bauphase beschränken. Vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes gem. § 34 BNatSchG, wie z. B. Beeinträchtigungen von essenziellen Habitatfunktionen, können sicher ausgeschlossen werden. Die durchgeführten Untersuchungen belegen, dass für das EU-Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Erhaltungszielarten (s.o.) sicher ausgeschlossen werden können. Dementsprechend sind auch keine Vermeidungs- und/ oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### 7.3 Artenschutz

Mit der Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Nach den Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen. Demnach ist im weiteren Planverfahren zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Werl eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) gem. § 44 BNatSchG erforderlich, die überprüft, welche besonders und streng geschützten Arten von der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung des Grundstücks betroffen sein könnten und ob sich, bei möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Arten, ggf. durch Vermeidungsmaßnahmen, Beeinträchtigungen vermeiden lassen. Darüber hinaus wird geprüft, ob vorhabenbedingt artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG berührt sein könnten bzw. ob sogenannte CEF-Ausgleichsmaßnahmen für betroffene Arten durchgeführt werden müssen.

Die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung<sup>3</sup> kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Bei den im Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 in 2023 vorkommenden Vogelarten handelt es sich um überwiegend commune und häufige Arten der Siedlungsrandgebiete mit Grünzügen/Gehölzen (wie z.B. Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke, Grünfink, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Zilpzalp, u.a.), die als Brutvögel überwiegend am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes im Bereich von Gehölzstreifen, die erhalten bleiben, vorkommen und das Plangebiet auch als Nahrungsfläche nutzen.

---

<sup>2</sup> Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer: B-Plan Nr. 12 der Stadt Werl 5. Änderung und Erweiterung – SPA-Verträglichkeitsvorprüfung gem. § 34 BNatSchG für das EU-Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ DE 4415-401, Geseke, 25.01.2024

<sup>3</sup> Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer: Bebauungsplan Nr. 12 „Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg“, 5. Änderung und Erweiterung, Stadt Werl – Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, Geseke, 25.01.2024

- Ein vorhabenbedingter Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 kann bei diesen landesweit häufigen und weit verbreiteten Arten, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten überwiegend außerhalb des Plangebietes haben, bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch vorhabenbedingte Auswirkungen nicht betroffen sind, auch aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit, Häufigkeit, des günstigen Erhaltungszustandes und weil die ökologischen Funktionen für diese besonders geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben, ausgeschlossen werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).
- Ebenso wird der Bereich des Vorhabens nicht als essentieller Nahrungsraum für die vorkommenden Nahrungsgäste eingestuft.

Demzufolge besteht keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben (z.B. durch Flächenentzug (Überbauung) bzw. Beeinträchtigungen durch Lärm- und Lichtemissionen) und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG können bei diesen nahrungssuchenden Arten, auch weil die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben (vgl. § 44 (5) BNatSchG), sicher ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von weiteren planungsrelevanten Brutvogel- und Säugerarten kann angesichts der Lage des Plangebietes am Rand bestehender Siedlungsstrukturen mit größeren Gebäuden und aufgrund des Fehlens von geeigneten Lebensräumen (z.B. Gewässer oder Baumhöhlen) sowie aufgrund der Ergebnisse der Begehungen des Fachplaners im Jahr 2023 ausgeschlossen werden.

Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

In den Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis für eine ökologische Baubegleitung aufgenommen, falls der Baubeginn in die Brutzeit (ab 01.03. bis 30.09.) fällt, um in einem solchen Fall das Plangebiet auf das Vorkommen von besonders und streng geschützte Tierarten zu überprüfen und ggf. Vergrämungsmaßnahmen zu veranlassen.

## 7.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet schließt sich südöstlich an die bestehenden Gewerbe- und Industrienutzungen im Gewerbegebiet „Zur Mersch“ an. Nördlich, östlich und südlich befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Immissionspunkte sind erst im weiteren Umfeld vorhanden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für gewerbliche Anlagengeräusche im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist dennoch gutachterlich nachzuweisen, dass unter Betrachtung der Gesamtbelastung (Vorbelastung der bereits bestehenden Anlagen plus Zusatzbelastung des Neuvorhabens) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächst gelegenen Immissionsorten eingehalten

werden, die zwischen 300 m und 500 m vom Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 entfernt sind. Dies sind:

- die südwestlich des Plangebietes im Außenbereich liegenden Wohngebäude „Ostuffeln 1, 3 und 4 sowie
- einzelne Wohngebäude am Bergstraßer Weg nördlich bzw. nordwestlich des Plangebietes, die im Außenbereich oder innerhalb von Gewerbegebietsflächen liegen.

Diese zum Plangebiet nächstgelegenen Wohngebäude sind aufgrund ihrer Lage und ihres Umfeldes im Außenbereich bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbebetrieben als Mischgebietsnutzungen einzustufen.

## 8. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz der aktuellen Fassung des Entwurfs für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 – Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg.

<b>Gesamtfläche</b>	<b>41.659 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
GI – Gebiet	41.659 m <sup>2</sup>	100 %
davon:		
– überbaubare Grundstücksfläche: 31.716 m <sup>2</sup>		ca. 76 %
– Anpflanzflächen: 4.152 m <sup>2</sup>		ca. 10 %

Dortmund, 13.02.2024

Planquadrat Dortmund