

Gebäude zweigeschossig. Die Klassentrakte sind in Betonskelettbauweise errichtet, sodass nur schmale Stege die großen Fensteröffnungen voneinander trennen. Die beiden giebelständigen „Scharnierbauten“ sind zum Teil massiv gemauert. Beim nördlichen, dem Haupteingangsgebäude sind die Flächen zum großen Teil verputzt, unter den Fenstern befinden sich großporige, weiße Keramikplatten, beim südlichen ist der in Zierform versetzte rote Backsteinverblender zu sehen, der von einem weißen, weit vorkragenden Putzrahmen eingefasst wird. Unter den großen Stahlfenstern der Klassentrakte sind die Wände mit blauen Keramikplatten in Diamantquaderform geschlossen, die ein lebendiges Relief, in dem sich das Licht bricht, bewirken. Auf der Ostseite (Rückseite) sind die Flächen mit schlichten hellblauen Fliesen geschlossen.

Die Schule wird durch eine großzügige Eingangshalle erschlossen, die mit einem polierten Granitboden und einer schallschluckenden Wabendecke versehen ist. Eine elegant geschwungene Treppe führt in den Keller und ins Obergeschoss, die durch die über drei Geschosse in jeweils drei Fensterflächen verteilte Farbverglasung zusammengefasst werden. Sie zeigen farbgewaltige, abstrahierende, dynamische Formen, deren Zentrum die Heilige Walburga bildet. Der Entwurf stammt von dem Werler Künstler Dr. Egbert Lammers, der von der Paderborner Glasmalereiwerkstatt Otto Peters 1967 umgesetzt wurde. In der gegenüberliegenden Ecke hat der Bildhauer Josef Wäscher, der ebenfalls aus Werl stammt, Stelen aus Muschelkalk aufgestellt, auf denen der „Lauf der Zeit“ durch die Tierkreiszeichen und die vier Jahreszeiten abgebildet ist. Die Flure, die durch bauzeitliche Türen abgetrennt sind, sind sehr viel schlichter ausgestattet. Hier beschränkt sich das Mobiliar auf die Kleiderhaken. Die Türen zu den Klassenräumen sind durch vortretende Mauerstreifen betont. Ihre Funktion wird im Klassenraum deutlich. Sie dienen als Materialschränk- bzw. Waschbeckennische. Jeder Klassenraum ist großzügig von Osten belichtet, er hat neben der Haupttafel eine weitere auf der Westseite, zudem ein Waschbecken und einen Materialschränk und eine Wand an der mobile Regale und Schränke aufgestellt werden können. Überall in den Fluren sind – wohl ebenfalls bauzeitlich – Wanduhren installiert, da die Zeit ein wesentliches Ordnungselement in der Schule darstellt.

Das zweite Treppenhaus in dem südlichen „Scharnierbau“ fällt sehr viel schlichter aus, obwohl auch dieses großzügig angelegt ist. Es führt im Erdgeschoss zur Lehrküche, die auch heute noch vollständig ausgestattet ist (nicht alles ist bauzeitlich), mit Esssaal und im Obergeschoss in die Aula mit Bühne. Sie geht über die gesamte Grundfläche, sodass sie von beiden Seiten belichtet wird. Sie ist mit Stabparkett und Holzdecke ausgestattet. Über den Fensterreihen sind Kästen mit Gardinenschienen und Beleuchtung angebracht, die die Decke von der Wand abschließen. Eine Pausenhalle in Form eines Laubenganges verbindet die Schule mit den Sporthallen. Die ursprünglich auch hier eingebrachte Kunst am Bau in Form von Betonglasfenstern und einem Brunnen von dem Werler Künstler Karl Brodhun sind zwar ausgebaut, aber – wie versichert wurde – eingelagert. Die kleinere Gymnastikhalle ist hinter den Laubengang gelegt, sodass sie vom Schulhof kaum sichtbar ist.

Die Sporthallen setzen sich aus einer Turn- und einer Gymnastikhalle zusammen, die über ein flacheres Gebäude, das die Umkleiden und die sanitären Anlagen aufnimmt, verbunden sind. Dieses Gebäude bildet auch den Übergang zur Pausenhalle.

Die Belichtung der Hallen erfolgt über raumhohe Fensterflächen, die mit Glasbausteinen ausgefüllt sind.

Ein Lehrschwimmbecken gibt es an dieser Schule nicht, da das Lehrschwimmbecken der Paul-Gerhardt-Schule mitbenutzt werden sollte.

Begründung

Die ehemalige katholische Walburgis-Volksschule ist bedeutend für die Geschichte des Menschen, hier für die Schul- und Ortsgeschichte der Stadt Werl, weil sie auf anschauliche Weise den Schultyp Volksschule in der Ausformung der 1960er-Jahre verkörpert.

Eine der wichtigsten Bauaufgaben der jungen Bundesrepublik Deutschland war der Schulbau. Die Architektur von Schulgebäuden ist abhängig von den vorherrschenden pädagogischen Leitbildern, die den Architekten in Form staatlicher Richtlinien vorgegeben werden. Bauliche Rahmenvorgaben für den Neuaufbau des nordrhein-westfälischen Schulwesens wurden schon 1949 auf einer vom Kultusministerium veranstalteten Tagung „Das neue Schulhaus“ im sauerländischen Fredeburg von Pädagogen, Architekten und Ministerialbeamten beraten und als „Fredeburger Richtlinien“ formuliert. Sie schlossen an die reformpädagogischen Ansätze der 1920er-Jahre an und sollten helfen das Schulwesen und die Baugestaltung der Kaiserzeit und vor allem des Nationalsozialismus zu überwinden.²

In den 1960er-Jahren mussten die in den „Fredeburger Richtlinien“ formulierten Ziele an die Bedingungen und finanziellen Möglichkeiten der Städte und an die Bedürfnisse der Gesellschaft angepasst werden. Die Landesrichtlinien von 1961 legen Wert auf eine sorgfältige Auswahl des Grundstücks, eine gute Gestaltung des Schulhauses, der Klassen und sonstigen Einrichtungen. In die Bauplanung sollen die neuzeitlichen Bestrebungen der Pädagogik nach einer freieren Gestaltung des Unterrichts, Förderung der individuellen Veranlagungen der Kinder und Pflege der Schulgemeinschaft einbezogen werden.³

Die Walburgisschule in Werl bezeugt eindrücklich die in den 1960er-Jahren in der Architektur verfolgte Maxime, die moderne Pädagogik zu spiegeln, und trotzdem wirtschaftlich zu bauen. Die Klassenräume werden als Schulwohnstube (Pestalozzi) genutzt, eine helle, lichte Architektur wird durch die Ausrichtung des Gebäudes und durch die einhüftige Anlage der Klassentrakte erreicht. Große Freiflächen erlauben freie Bewegung der Schüler in der Pausenzeit und eine überdachte Pausenhalle garantiert einerseits die Freiluftterholung auch bei schlechtem Wetter und schafft andererseits die bauliche Verbindung verschiedener Baukörper miteinander. Die ökonomische

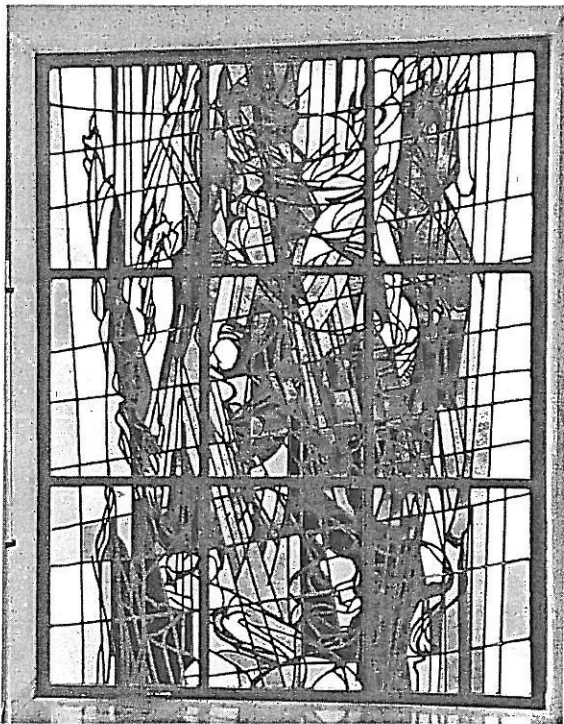
² Marco Kieser, Heimatschutzarchitektur im Wiederaufbau des Rheinlandes, Köln 1998, S. 202f.

³ Neue Schulbauten in Nordrhein-Westfalen, Hg. Interministerieller Schulbauausschuss der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Köln 1961, S. 3.

Struktur wird durch den Bau mehrgeschossiger Flügelbauten und verhältnismäßig kleiner, nicht zu repräsentativer Verteilerbauten erreicht. Zudem wird die handwerkliche Detailgestaltung gegenüber Bauten aus den 1950er-Jahren reduziert.

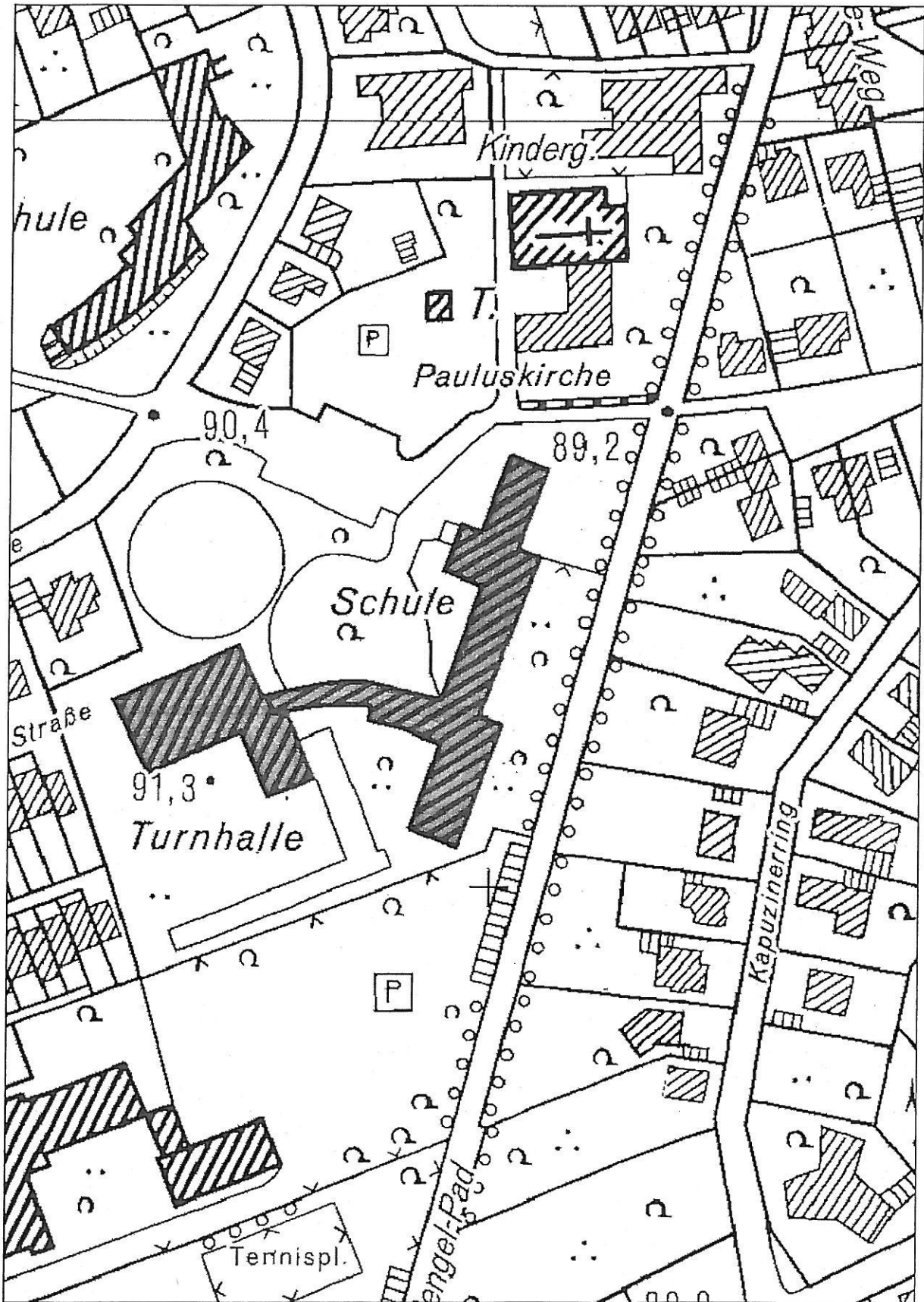
Die noch gut erhaltene Lehrküche vermittelt einen Eindruck über die Lehrinhalte, die in der Volksschule der 1960er-Jahre vermittelt werden sollten, die Aula zeigt die Bedeutung von Schulveranstaltungen, die Schüler, Elternschaft und allgemeine Öffentlichkeit auch in der Volksschule zusammenbringen sollten. Insgesamt lässt sich das „ganzheitliche“ System Volksschule, das nur kurz nach der Eröffnung der Schule verändert wurde, die junge Bundesrepublik aber stark geprägt hat, an dem Gebäude sehr gut ablesen.

Für die Erhaltung und Nutzung liegen wissenschaftliche, hier architekturgeschichtliche Gründe vor. Die Mischtechnik zwischen Massiv- und Betonskelettbau, die Verwendung eines relativ flachgeneigten Walmdaches und der Einsatz von Keramik in den Fensterbrüstungen sind typische Elemente des Schulbaus der 1960er-Jahre. Hinzu kommt die Verteilung der Massen, die zu einem gestuften Baukörper führen, dessen Flügel durch versetzte „Scharnierbauten“ hintereinander gereiht ist. Schließlich ist die Verbindung von Schultrakt und Sporttrakt durch die Pausenhalle ein typisches Motiv der Schularchitektur der 1960er-Jahre.



Zudem liegen für die Erhaltung und Nutzung künstlerische Gründe vor, da die künstlerische Ausstattung der Eingangshalle über das normale Niveau hinausgeht. Neben den Stelen mit den Sternkreiszeichen und den Jahreszeiten sind es besonders die Farbfenster mit der heiligen Walburga, die die Eingangshalle bestimmen. Da in der Paul-Gerhardt-Schule ebenfalls Farbverglasungen desselben Künstlers sind, wird unter anderem seine stilistische Entwicklung deutlich. Beide Farbverglasungen sind wichtige Bestandteile seines Gesamtwerkes. Weiterhin liegen für die Erhaltung und Nutzung städtebauliche Gründe vor, da auch heute noch der ursprüngliche Wunsch erkennbar ist, eine großzügige, offene Schulanlage innerhalb der Siedlung unweit der Wohngebiete zu etablieren, die einerseits nah an den Wohngebieten liegt und andererseits so viel Platz hat, das große Freiflächen eingerichtet werden konnten.

Bitte beachten Sie, dass dieses verwaltungsinterne Schreiben nicht ohne Zustimmung der LWL-DLBW an Dritte weitergegeben oder veröffentlicht werden darf.



ca. 1 : 1361

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW - Keine amtliche Standardausgabe
Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste

Merkblatt

zur Anpassung der LWL-Formschreiben im Eintragungsverfahren (Stand 5/2016)

In der letzten Zeit hat es eine Reihe von Rechtsänderungen gegeben, die eine Relevanz im Eintragungsverfahren von Denkmälern besitzen. Zu nennen sind hier insbesondere die neue Denkmallistenverordnung (5/2015) sowie das unbefristete Entfallen der Widerspruchsregelung.

Den daraus resultierenden Anforderungen haben wir durch Anpassung unserer behördeninternen, formalisierten Schreiben Rechnung getragen. Außerdem gibt es nun für alle Varianten des Verwaltungsverfahrens und alle Entscheidungskonstellationen eine eigene Vorlage. Betroffen hiervon sind Vorgänge, die in den §§ 3, 4 und 22 DSchG NRW thematisiert sind.

Das heißt für den Schriftverkehr im Rahmen des Eintragungsverfahrens, dass bei der Unterschutzstellung nach §3 DSchG NRW eine von fünf verschiedenen Vorlagen Anwendung findet. Ausgehend von dem Entscheidungsvorschlag der Unteren Denkmalbehörde kann ein zustimmendes oder ablehnendes Benehmen hergestellt werden, was sich im Einzelfall entsprechend auf die Eintragung oder Nichteintragung bezieht. Bei Anträgen auf Unterschutzstellung durch den LWL findet eine andere Vorlage Anwendung.

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass die Einleitung der Eintragungsverfahren von Amts wegen nach wie vor gleichberechtigt neben den Möglichkeiten der Antragstellung durch den Eigentümer sowie durch das Denkmalpflegeamt steht.

Im Falle der vorläufigen Unterschutzstellung nach § 4 DSchG NRW werden sowohl eigene Vorlagen für die Anregung als auch die Benehmensherstellung in Gebrauch genommen.

Wird die LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen gemäß § 22 Abs. 3 Nr. 1 DSchG gutachterlich tätig, so drückt sich bei der Übersendung des Gutachtens wiederum in einem speziellen Begleitschreiben aus.

Künftig wird von unserem Hause also für jede der im Eintragungsverfahren vorkommenden Situation ein spezifisch darauf abgestimmtes und auf die aktuellen rechtlichen Erfordernisse ausgerichtetes Formschreiben bereit gehalten.

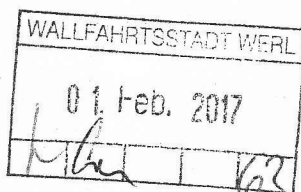
gez.

Dr. Michael Huyer

Referatsleiter Inventarisierung und Bauforschung

LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen • 48133
Münster

Stadt Werl
Untere Denkmalbehörde
Frau Vielberg
59455 Werl



Servicezeiten:

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

Ansprechpartner:
Dr. David Gropp

Tel.: 0251 591-4014
Fax: 0251 591-4025
E-Mail: David.Gropp@lwl.org

Az.: gr-bör
27.01.2017

Unterschutzstellungsverfahren nach DSchG NRW

Objekt: Walburgis-Grundschule, Paul-Gerhardt-Straße 17 in Werl

Hier: Eintragungsverfahren

Ihr Schreiben vom 21.12.2016 (eingetroffen 27.12.2016)

Benehmensherstellung gem. § 21 Abs. 4 Satz 1 DSchG NRW

Sehr geehrte Frau Vielberg,

wir können das Benehmen gemäß § 21, 4 DSchG NRW zu Ihrem Entscheidungsvorschlag nicht herstellen und ersuchen Sie, unser Gutachten vom 12.7.2016 und die folgenden Ausführungen für die Vorlagen zum weiteren Verfahrensgang zugrunde zu legen:

Sie zweifeln die von uns dargestellten ortsgeschichtlichen Gründe an, indem sie schreiben, dass die Schule als Volksschule gebaut wurde und nur zwei Jahre in dieser Funktion gedient hat. Das ist zwar richtig – die Volksschulen wurden 1968 in Nordrhein-Westfalen durch die Grund- und Hauptschulen ersetzt – es widerspricht jedoch nicht unserer Auffassung, dass es sich hier um ein gebautes Zeitzeugnis und damit um ein Baudenkmal dieser Epoche handelt.

Die Walburgis-Schule weist ja aufgrund ihrer in unserem Gutachten vom 12.7.2016 beschriebenen funktionalen Architektur, die sich auf die Landesrichtlinien von 1961 stützt ohne die „Fredeburger Richtlinien“ zu ignorieren und ihres vollständigen Überlieferungszustandes „historische Ereignisse oder Entwicklungen auf, die zukünftigen Generationen anschaulich gemacht werden können“ (Ihr Schreiben vom 21.12.2016).

Uns ist nicht klar auf welche Rechtsprechung Sie sich beziehen, deswegen zitieren wir hier aus dem derzeit gültigen Kommentar zum DSchG NRW¹: *Eine Sache ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 DSchG bedeutend, wenn ihr eine besondere Eignung zum Aufzeigen und Erforschen geschichtlicher Entwicklungen zukommt. Daher ist bedeutend für die Geschichte des Menschen als Zeitdokument der Architekturgeschichte eine Sache dann, wenn ihr eine besondere Eignung zum Aufzeigen und zum Erforschen der Entwicklung der Baukunst zukommt* (OVG NRW, BVwZ-RR 1884 S. 135 = EzD 2.2.1 Nr.4). *Höhere Anforderungen werden an dieses Merkmal nicht gestellt.*

Um architekturgeschichtliche Gründe anzuführen, bedarf es keiner „besonderen Baukunst“ (Ihr Schreiben vom 21.12.2016). Im Kommentar heißt es dazu: *Nach dem OVG NRW liegen architekturwissenschaftliche Gründe vor, wenn ein Objekt zu Erforschung und Dokumentation an der Baukunst geeignet ist, d.h. der Baublock ist ein Zeitdokument der Architekturgeschichte, so dass insoweit jedenfalls wissenschaftliche Gründe vorliegen* (OVG NRW, Urt. Vom 23.8.1995 – z A 3702/93 -, EzD 2.1.2 Nr.8).² Hierbei ist es gleich, ob die Volksschule nur zwei Jahre später in eine Grund- und Hauptschule umgewandelt wurde. Es geht um den „Typ Volksschule“ der hier errichtet wurde. Er ist ein Ergebnis aus den Anforderungen, die die Stadt an das Gebäude zum Zeitpunkt der Errichtung hatte, gespiegelt an den Landesrichtlinien von 1961 und den Erfahrungen, die man bis dahin beispielsweise bei dem Bau der anderen Schulen in Werl gewonnen hatte. Somit ist es ein reiches Zeitzeugnis aus der letzten Phase der Volksschule in Nordrhein-Westfalen.

Aus diesen Gründen können wir auch nicht nachvollziehen, dass Sie dem Gebäude keine dokumentarische Bedeutung zugestehen wollen.

Den künstlerischen Eintragungsgründen stimmen Sie in Ihrem Schreiben zu. Allerdings gehen Sie fehl, wenn Sie davon ausgehen, dass die gestalteten Fensterscheiben nach dem Ausbau ihre Aussagekraft behalten. Sie sind inhaltlich eng mit dem Schulgebäude verbunden. Durch einen Ausbau würde vor allem auch die schon beschriebene (unser Schreiben vom 27.7.2016) und aufgezeigte Spannung, die sich durch die räumliche Nähe des früheren und des späteren Werk desselben Künstlers ergibt, zerstört werden.

Die Walburgis-Schule bildete den Auftakt eines Zentrums, das aus einer katholischen und einer evangelischen Grundschule sowie der evangelischen Kirche mit Gemeindezentrum besteht. Im Zusammenspiel dieser Elemente bilden sie eine großzügige Anlage, die noch heute den städtebaulichen Anspruch nachvollziehbar vermittelt. Im Gegensatz zu dem straßenbegleitenden Bau der Paul-Gerhard-Schule stehen die Gebäude der Walburgis-Schule weit ins Grundstück zurückgesetzt, sodass sich das Schulgelände durch die große Freifläche zum Straßenraum öffnet und auf der Rückseite von Schule, Laubengang und Turnhallen eingefasst wird.

¹ D. Davydov/E.-R.Hönes/T. Otten/B. Ringbeck 5.Auflage, Wiesbaden2016, § 2, Randziffer 17, S 103

² Ebd. § 2; Randziffer 70, S. 115.

Selbst wenn Sie den einen oder anderen Nutzungs- und Erhaltungsgrund nicht mittragen bleiben ein Bedeutungs- und ein Nutzungs- und Erhaltungsgrund, was für eine Denkmalausweisung reicht. Insofern ersuchen wir Sie, die Vorlage für den Bürgermeister im Sinne unseres Gutachtens vom 12.7.2016 abzufassen, da wir weiterhin davon ausgehen müssen, dass es sich bei der Walburgis-Schule um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 DSchG NRW handelt.

Wir bitten, uns eine Durchschrift des Eintragungsbescheides gem. § 3 Abs. 3 DSchG nebst einer Kopie der Denkmallisteneintragung zur Kenntnis zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Dr. David Gropp

Bitte beachten Sie, dass dieses verwaltungsinterne Schreiben nicht ohne Zustimmung der LWL-DLBW an Dritte weitergegeben oder veröffentlicht werden darf.

Wallfahrtsstadt Werl	Der Bürgermeister
Mitteilung zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des	Nr. 614
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates	am 01.03.2017 am am

Datum: 16.02.2017	Unterschrift	Sichtvermerke			
AZ 61-Re		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
Abt. 61					

Titel: Wohnflächenentwicklung in Werl

Sachdarstellung:

Die Verwaltung hat in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 23.06.2016 bereits über das Thema Wohnflächenentwicklung berichtet und vier Flächen (im Werler Süden, in Büderich am Mühlenbach, in Westönnen am Werler Weg) vorgestellt, die für eine mögliche Wohnflächenentwicklung in den Blick genommen wurden (s. Mitteilung Nr. 477).

Durch die anhaltenden Anfragen Bauwilliger nach Wohnbaugrundstücken und vorliegende Anträge zur Wohnflächenentwicklung kann der Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen Büderich und Westönnen, bestätigt werden. Daher wird dringender Handlungsbedarf gesehen, Wohnbaugrundstücke zu erschließen. Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, Wohnbaugrundstücke für verschiedene Zielgruppen mit entsprechenden Bedürfnissen (Wohnlagen in der Kernstadt und in den kernstadtnahen Ortsteilen Büderich und Westönnen mit entsprechender Infrastrukturausstattung) kurz- bis mittelfristig bereitzustellen, um die Infrastruktur langfristig zu erhalten und damit die Versorgungsfunktion der Allgemeinen Siedlungsbereiche - dazu zählen die Kernstadt sowie die Ortsteile Büderich und Westönnen - zu sichern.

Reserveflächen für Wohnnutzung

Derzeit stehen nur im geringen Umfang Wohnbaugrundstücke zur Verfügung, hauptsächlich im Bebauungsplan Nr. 75 „Zur Beeke“ (ehemaliges „Union-Gelände“ an der Soester Straße). Einige Bebauungspläne (u. a. im Werler Norden und in Büderich) konnten bisher nicht umgesetzt werden, weil die Stadt keinen Zugriff auf die Flächen hat und die Grundstückseigentümer diese Flächen derzeit nicht entwickeln bzw. veräußern möchten.

Gegenwärtig ist im drittgrößten Ortsteil Hilbeck die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 44, Teil 1 Werl-Hilbeck „Siepenstraße“ auf Grundlage eines Erschließungsvertrages beabsichtigt.

Nach aktuellem Kenntnisstand verfügt Werl insgesamt über Wohnbauflächenreserven von ca. 60 ha. Der ermittelte Bedarf an Wohnbauflächen liegt etwa bei der Hälfte. Aufgrund des deutlichen Reserveflächenüberhangs können derzeit nur Flächen entwickelt werden, die als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Nach einer ersten Einschätzung ist ein Großteil der vorhandenen Reserveflächen für Wohnnutzung kurzfristig nicht aktivierbar, da z. B. eine Veräußerung seitens der Grundstückseigentümer nicht gewollt ist oder Konflikte mit anderen Nutzungen (u. a. Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe) bestehen.

Ist aufgrund dessen die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen beabsichtigt, ist zuerst i. S. einer bedarfsgerechten Entwicklung die Rücknahme von Wohnbauflächen an anderen Stellen notwendig.

Grundsätze für die Entwicklung von Wohnbauflächen

Auf der Grundlage eines Grundsatzpapiers (s. Anl. 1 Grundsätze für die Entwicklung von Wohnbauflächen), das die Verwaltung als Orientierungshilfe für die Entwicklung von Wohnbauflächen erstellt hat, sollen die richtigen Standorte gewählt und über von der Verwaltung in den Blick genommene Wohnbauflächen (s. Anl. 2 Übersichten der Reserveflächen für Wohnnutzung und über die betrachteten Wohnbauflächen) entschieden werden.

Bei der Wahl der Standorte sind neben Lage, Erschließung, städtebaulichen, planungsrechtlichen und umweltrelevanten Aspekten die Wirtschaftlichkeit und Verfügbarkeit von wesentlicher Bedeutung, da eine zeitnahe Umsetzung angestrebt wird. Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung die betrachteten Wohnbauflächen gegenübergestellt und Prioritäten gesetzt (s. Anl. 3 Gegenüberstellung der betrachteten Wohnbauflächen).

Vor diesem Hintergrund sollen im Bedarfsfall Flächen zurück genommen werden, die zwar im Flächennutzungsplan als Wohnbau- bzw. Mischfläche dargestellt, aber nicht durch qualifizierte Planung (Bebauungsplan oder Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB) abgesichert sind. Reserveflächen, die Bestandteil eines Bebauungsplanes sind oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, sollen möglichst nicht aufgegeben werden, sondern für die Innenentwicklung weiterhin zur Verfügung stehen. Damit wird dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ langfristig Rechnung getragen.

Bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen haben die Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) Kernstadt, Büderich und Westönnen Vorrang vor den peripheren kleineren Ortsteilen mit geringer Infrastrukturausstattung.

Betrachtete Flächen für Wohnnutzung

Unabhängig von den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wurden vorausschauend weitere geeignete Flächen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken in den Blick genommen.

Kernstadt

In Bezug auf die Kernstadt sind im Flächennutzungsplan im Werler Süden zwei Wohnbauflächen (Werl - Süd II und der Bereich südlich der Benditstraße zwischen Blumenthaler Weg und Neheimer Straße) dargestellt. Aufgrund dessen ist hier grundsätzlich eine kurzfristige Entwicklung von Wohnbaugrundstücken möglich, ohne Rücknahme von Wohnbauflächenreserven (s. Anl. 2a Nr. 1 und 4).

Im Werler Süden wurden zwei weitere Flächen (nördlich an die L 969 angrenzend) betrachtet, die aus Sicht der Verwaltung für eine Wohnflächenentwicklung geeignet wären (s. Anl. 2a Nr. 2 und 3). Allerdings sind diese Flächen im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen dargestellt, so dass eine Entwicklung erst nach Rücknahme von Wohnbauflächen erfolgen könnte. Unter der Zielsetzung, kurzfristig Wohnbaugrundstücke zu erschließen, favorisiert die Verwaltung daher die Fläche Werl – Süd II (s. Anl. 2a und 3a Nr. 1 sowie Beschlussvorlage Nr. 615).

Ortsteil Büderich

Im Nord-Osten des Ortsteils Büderich (an der Schlesienstraße) ist im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt. Hier ist grundsätzlich eine kurzfristige Entwicklung von Wohnbaugrundstücken möglich, sofern die Fläche aktiviert werden kann, d. h. eine Veräußerungsbereitschaft besteht und Immissionsschutzbelange nicht entgegenstehen.

Für den Fall, dass eine Aktivierung dieser Fläche nicht möglich ist, kommen alternative Entwicklungsflächen auch außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen in Betracht. Dies würde aber eine Rücknahme von Wohnbauflächen bedeuten (s. Anl. 2b).

Ortsteil Westönnen

Im Nord-Westen des Ortsteils Westönnen (am Krumpfen Rücken) ist im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt. Hier ist grundsätzlich eine kurzfristige Entwicklung von Wohnbaugrundstücken möglich, sofern die Fläche aktiviert werden kann, d. h. eine Veräußerungsbereitschaft besteht und Immissionsschutzbelange nicht entgegenstehen. Für den Fall, dass eine Aktivierung dieser Fläche nicht möglich ist, kommen alternative Entwicklungsflächen auch außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen in Betracht. Dies würde aber eine Rücknahme von Wohnbauflächen bedeuten (s. Anl. 2 c).

Anlagen

1. Grundsätze für die Entwicklung von Wohnbauflächen
2. Übersichten der Reserveflächen für Wohnnutzung und der betrachteten Wohnbauflächen (2a Kernstadt, 2b Büderich, 2c Westönnen)
3. Gegenüberstellung der betrachteten Wohnbauflächen (3a Kernstadt, 3b Büderich, 3c Westönnen)

Grundsätze für die Entwicklung von Wohnbauflächen

Einleitung

Die Wallfahrtsstadt Werl hat als Orientierungshilfe für die Entwicklung von Wohnbauflächen in den kommenden 10 Jahren dieses Grundsatzpapier erstellt. Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme (u. a. Ermittlung vorhandener Flächenpotenziale für eine Wohnnutzung) und eines übergreifenden Leitbildes für die Stadtentwicklung werden Ziele formuliert und Prioritäten für die Wohnflächenentwicklung gesetzt. Es sollen die richtigen Standorte gewählt und Eckpunkte zur Erschließung von Wohnbaugrundstücken festgelegt werden. Ziel ist, tragfähige und zukunftsorientierte Angebote zu schaffen, wobei eine zeitnahe Umsetzung angestrebt wird, um die Entstehung weiterer Flächenreserven durch qualifizierte Planung zu vermeiden.

Raumordnung und Regionalplanung

Infolge der dichten Besiedelung und der damit einhergehenden Konkurrenz verschiedenster Ansprüche an den begrenzten Raum ist die Raumordnung gerade in Nordrhein-Westfalen von besonderer Bedeutung. Durch den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) werden auf Landesebene alle raumordnerischen Ziele gebündelt. Der neue LEP NRW (am 8. Februar 2017 in Kraft getreten) berücksichtigt veränderte Rahmenbedingungen der Raumentwicklung wie den demographischen Wandel und enthält u. a. neue Festlegungen zur flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Aus dem LEP NRW ergibt sich die Vorgabe an die Regional- und Bauleitplanung, bedarfsgerecht Wohnbauflächen und Wirtschaftsflächen auszuweisen:

6.1-2 Grundsatz Leitbild "flächensparende Siedlungsentwicklung"

Die Regional- und Bauleitplanung soll die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf "Netto-Null" zu reduzieren, umsetzen.

6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

Nach den landesplanerischen Zielen hat die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht zu erfolgen. Bedarfsgerecht bedeutet dabei einerseits, ausreichende Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung zu stellen, andererseits aber die Neudarstellung von Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Siedlungsflächenbedarf

Von der Regionalplanungsbehörde (Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 32) wird nach einem Berechnungsmodell, welches im Wesentlichen auf einem Gutachten der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) Aachen - Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr (ISB, Prof. Valleé, Okt. 2012) beruht, der Siedlungsflächenbedarf ermittelt. Die Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen hat das Ziel, ein ausreichendes Flächenangebot für die Versorgung der Haushalte mit Wohnraum in der Zukunft sicherstellen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung dürfen grundsätzlich nur Flächen im Gesamtumfang des ermittelten Bedarfs umgesetzt werden. Im Ergebnis sind drei grundsätzliche Fälle denkbar:

1. der prognostizierte Bedarf übersteigt die Flächenreserven => Neudarstellung von Siedlungsraum;
2. der prognostizierte Bedarf entspricht dem Umfang der Flächenreserven => ggf. Flächentausch, um Qualitäten zu verbessern;
3. die Flächenreserven übersteigen den prognostizierten Bedarf => Rücknahmen von Flächen.

Sofern im Regionalplan aufgrund der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung ein zusätzlicher Bedarf an Bauflächen nachgewiesen wird, kann der Siedlungsraum zu Lasten des Freiraums grundsätzlich nur erweitert werden, wenn auf Grundlage des Siedlungsflächenmonitorings im bisher festgelegten Siedlungsraum für den Planungszeitraum keine geeigneten Flächen in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Die Gemeinden unterstützen die Regionalplanungsbehörde, indem sie aktuelle Flächeninformationen zur Verfügung stellen und ggf. begründen, warum im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen nicht genutzt werden können.

Nach aktuellem Kenntnisstand verfügt Werl insgesamt über Wohnbauflächenreserven von ca. 60 ha. Der ermittelte Bedarf, der etwa bei der Hälfte liegt, wird deutlich überschritten. Das bedeutet, dass aufgrund des bestehenden deutlichen Überhangs an Reserveflächen für Wohnnutzung sowie erforderlicher Anpassungsverfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz und Genehmigungsverfahren nach § 6 BauGB derzeit nur Flächen entwickelt werden können, die als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Lage und räumliche Einordnung

Die Wallfahrtsstadt Werl, mit seinen ca. 30.000 Einwohnern, liegt im Schnittpunkt von Sauerland, Münsterland und Soester Börde, am Rande des Ruhrgebietes und ist dem Kreis Soest zugeordnet. Aufgrund verkehrsgünstiger Anbindungen (Autobahnen A 44 und A 445; Bundesstraßen B 1, B 63 und B 516 sowie Eurobahnlinie Dortmund - Soest) besteht eine sehr gute Erreichbarkeit.

Im zentralörtlichen System ist Werl als Mittelzentrum eingestuft und dient seiner Bevölkerung und den umliegenden Unterzentren zur Deckung der Grundversorgung und des mittelfristigen bzw. gehobenen Bedarfs (weiterführende Schulen, Krankenhaus, kulturelle Angebote etc.).

Ausgangslage

Verschiedene Faktoren, wie die Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungszahl, Altersstruktur), Lage, Erreichbarkeit und Infrastrukturausstattung haben Einfluss auf die Wohnflächenentwicklung einer Gemeinde.

Bevölkerungsentwicklung in NRW

Nach der im Auftrag der Staatskanzlei von IT.NRW erstellten Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 – 2040/60 wird die Bevölkerungszahl, wie in den letzten Jahren, zunächst von 2014 bis 2025 - vor allem aufgrund hoher Zuwanderungsüberschüsse - weiterhin zunehmen, bis 2035 wieder auf das Niveau von 2015 absinken und danach kontinuierlich zurückgehen. In Bezug auf die Altersstruktur werden langfristig nur die älteren Altersgruppen ab 65 Jahre gegenüber dem Ausgangsjahr 2014 zunehmen. Allerdings können nach der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030 auch jüngere Altersgruppen eine Zunahme erreichen. Die höchste Steigerung erzielt die Altersgruppe der 25- bis unter 40-Jährigen.

natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung in Werl

Die Abbildung 1 zeigt für Werl im Zeitraum von 2004 bis 2014 hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) durchweg einen negativen Saldo. Dieser Trend wird sich langfristig fortsetzen, da der Sterbeüberschuss durch die steigende Zahl älterer Einwohner auf Grund des demographischen Wandels zunehmen wird. Die räumliche Bevölkerungsentwicklung ist hingegen von verschiedenen Faktoren (z. B. Wohnqualität, Verkehrsanbindung, Arbeitsplatzangebot) abhängig. Wie der Abbildung 2 zu entnehmen ist, unterliegen die Wanderungssalden Schwankungen.

Entwicklung der Altersstruktur in Werl

Aus der Abbildung 2 geht hervor, dass die Gruppe der älteren Menschen weiter wächst und die Gruppe der Jüngeren weiter abnimmt.

In den nächsten 10 Jahren wachsen die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge in die Gruppe der 25-40-Jährigen rein. Diese Altersgruppe ist bedeutend für die Bildung von Wohneigentum. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung weiterer Faktoren (z. B. niedriger Zinssatz) ist von einem kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen auszugehen. Langfristig wird der Wohnflächen- / Neubaubedarf jedoch abnehmen. Außerdem kommen Bestandsimmobilien zunehmend auf den Immobilienmarkt. Die Leerstandsquote ist in Werl mit ca. 3 % allerdings vergleichsweise gering (Zensus 2011).

Der demographische Wandel wirkt sich auch auf die Haushaltsstruktur aus. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl kleiner Haushalte weiter zunimmt und die Zahl großer Haushalte weiter abnehmen wird. Die Nachfrage an Wohnraum wird sich auch qualitativ verändern. Beispielhaft wird die Gruppe der älteren Menschen zentrale Wohnlagen (z. B. in der Kernstadt) mit entsprechenden Angeboten bevorzugen. Familien ziehen hingegen Einfamilienhausgebiete in ruhigen Lagen (z. B. in Ortsteilen mit einer entsprechenden Infrastrukturausstattung) vor.

Räumliche und natürliche Bevölkerungsbewegung in Werl von 2004 bis 2014

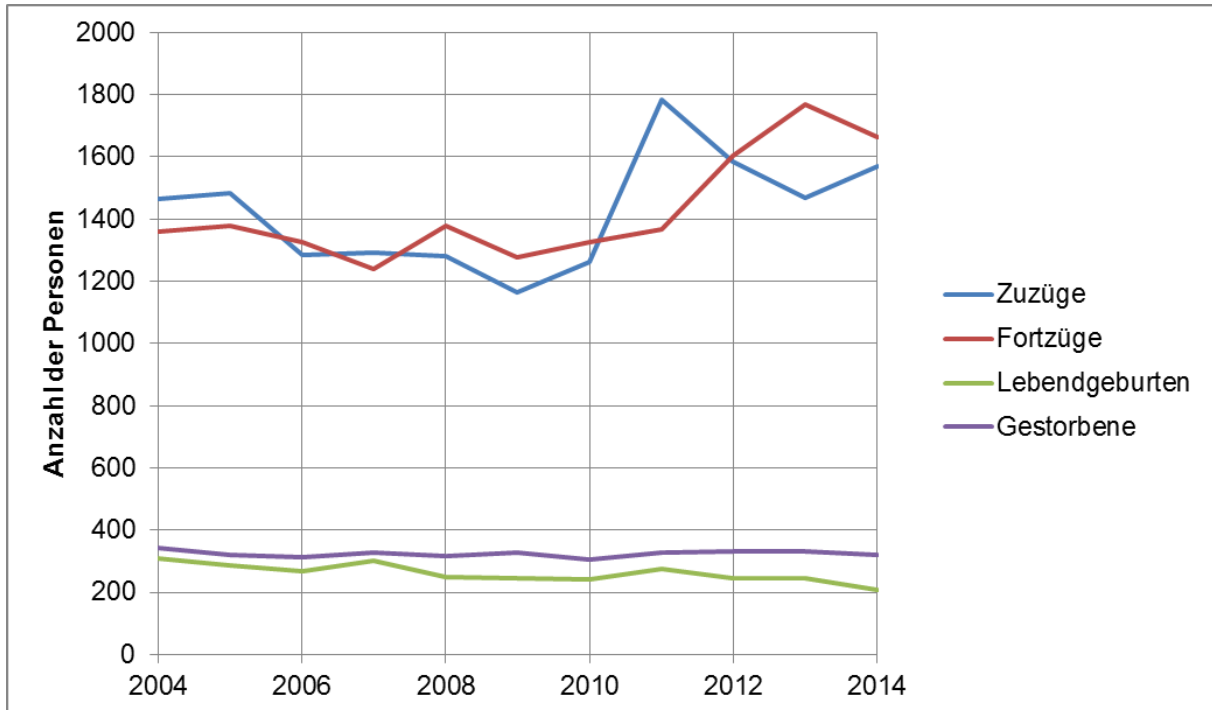


Abb. 1 Bevölkerungsbewegung Werl 2004 - 2014, eigene Darstellung, Daten IT.NRW

Entwicklung der Altersstruktur in Werl im Zeitraum von 2014 bis 2035

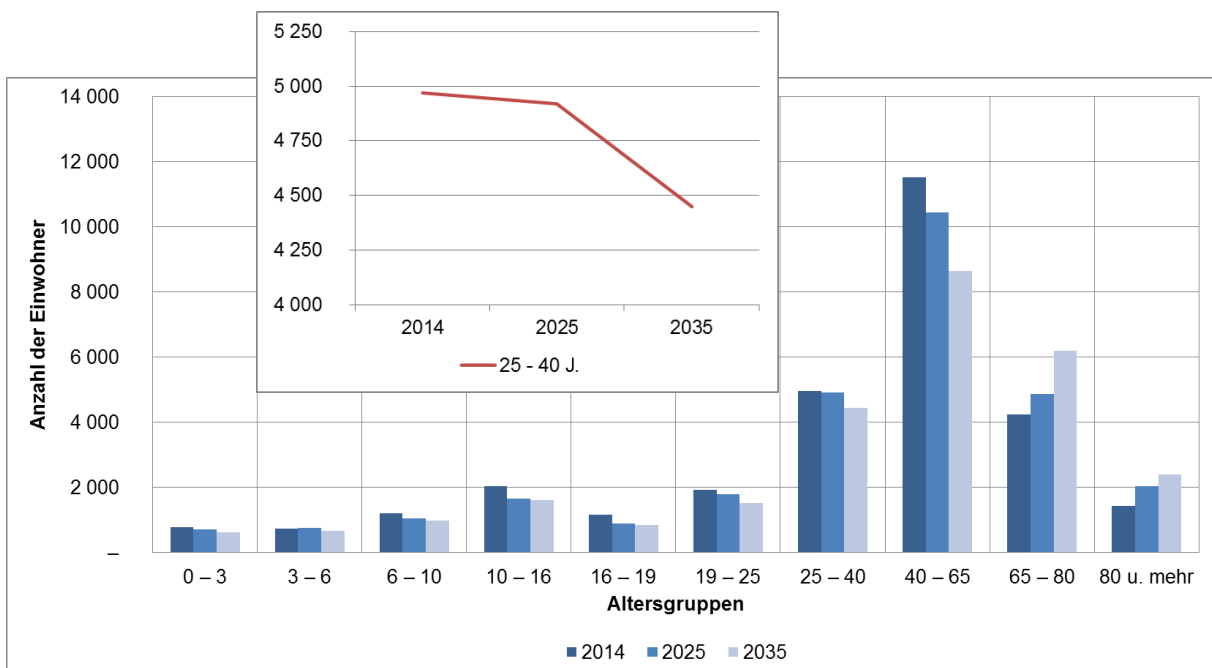


Abb. 2 Entwicklung der Altersstruktur Werl 2014 - 2035, eigene Darstellung, Daten IT.NRW

Werl als Arbeitsstandort

Werl ist geprägt von einem großen Angebot an Arbeitsplätzen in Behörden wie der JVA, im Gewerbe oder Handel. Viele Berufstätige pendeln aus dem Umland nach Werl (s. Abb. 3).

Die meisten Auswärtigen, die in Werl arbeiten kommen aus Hamm und Soest (rot), gefolgt von Ense, Wickede, Welper und Arnsberg (dunkles Orange) sowie Dortmund und Unna (helles Orange).

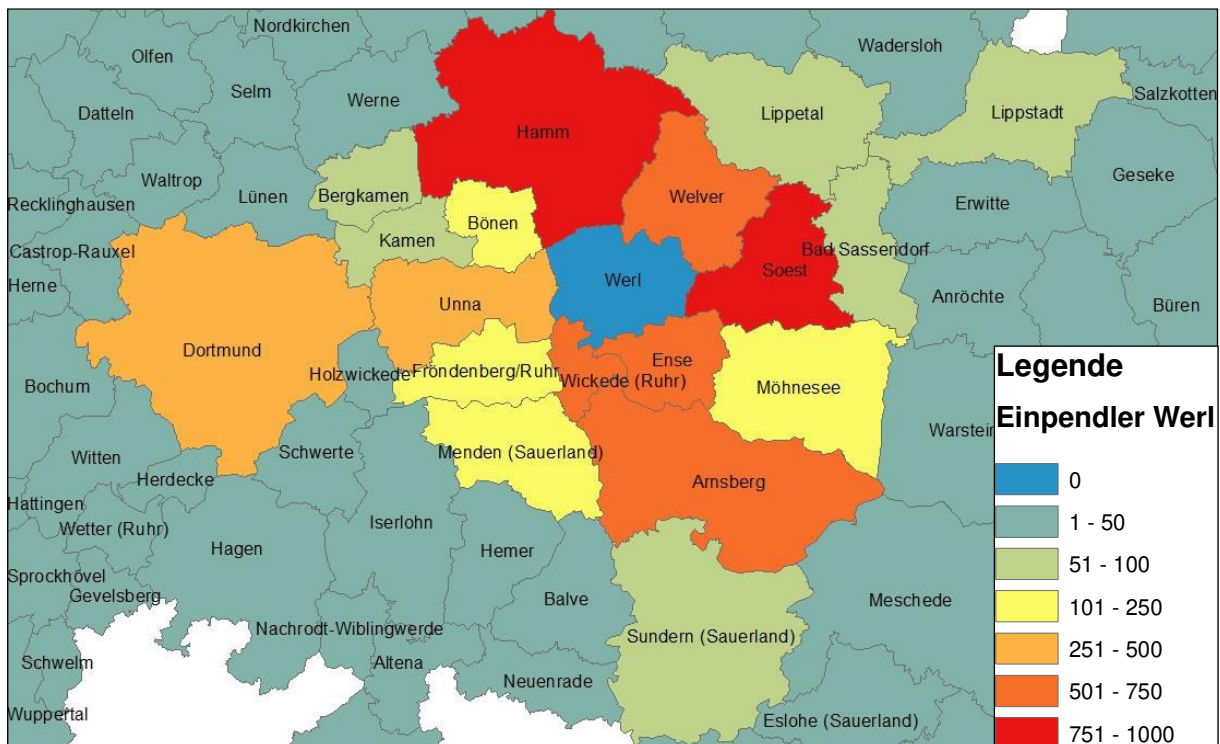


Abb. 3 Einpendler Werl, eigene Darstellung, Daten IT.NRW (Stand: 30.06.2014)

Die Attraktivität der Wallfahrtsstadt Werl soll für Menschen, die hier wohnen und arbeiten erhalten werden, indem entsprechende Voraussetzungen (z. B. Gewerbeflächen für die Ansiedlung weiterer Industriefirmen, genügend Wohnbauflächen für Familien, Versorgungs- und Erholungsangebote) erfüllt werden.

Werl als Wohnstandort

In den letzten Jahren wurden in Werl fast ausschließlich Flächen im Innenbereich für Wohnnutzung entwickelt (Innenentwicklung). Es wurden Baulücken in vorhandenen Bebauungsplänen geschlossen bzw. in geringem Umfang Wohnbaugrundstücke durch Bebauungsplanänderungen (z. B. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kurfürstenring / Unnaer Straße“, 2010 und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Waltringer Weg / Auf dem Hönningen“, 2014) aktiviert sowie vereinzelte Flächen in den Innenbereich gem. § 34 BauGB einbezogen.

Die in den letzten Jahren durch die GWS vermarkteten Wohnbaugebiete in der Kernstadt sind bebaut (Bebauungsplan Nr. 92 „Konwerl - Wohngebiet Belgische Straße, 2002) bzw. weisen nur noch ein geringes Potenzial an Wohnbaugrundstücken auf (Bebauungsplan Nr. 75 „Zur Beeke“ - ehem. „Union-Gelände“ an der Soester Straße, 2006).

Das Wohnbaugebiet am Grünsandsteinweg im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) Westönnen (Bebauungsplan Nr. 98 „Westöninger Schützenstraße“, 2007) ist geschlossen. Im vor ca. 15 Jahren im ASB Büderich erschlossenen Baugebiet an der Mönigstraße (Bebauungsplan Nr. 90 Werl-Büderich „Schlambach“, 2002) stehen seit ca. 10 Jahren keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung.

Einige Bebauungspläne (u. a. im Werler Norden und in Büderich) konnten bisher nicht umgesetzt werden, weil die Stadt keinen Zugriff auf die Flächen hat und die Grundstückseigentümer diese Flächen derzeit nicht entwickeln bzw. veräußern möchten.

Gegenwärtig ist im drittgrößten Ortsteil Hilbeck die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 44, Teil 1 Werl-Hilbeck „Siepenstraße“ auf Grundlage eines Erschließungsvertrages beabsichtigt.

Es besteht der Bedarf an Wohnbauflächen, der durch anhaltende Anfragen Bauwilliger nach Wohnbaugrundstücken und vorliegende Anträge zur Wohnflächenentwicklung bestätigt wird. Insbesondere in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB), zu denen die Kernstadt sowie Büderich und Westönnen zählen, wird ein deutlicher Handlungsbedarf gesehen.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Wallfahrtsstadt Werl das Ziel, Wohnbaugrundstücke für verschiedene Zielgruppen mit entsprechenden Bedürfnissen (Wohnlagen in der Kernstadt und in den kernstadtnahen Ortsteilen mit entsprechender Infrastrukturausstattung) kurz- bis mittelfristig bereitzustellen, um der gegenwärtigen Nachfragesituation (z. B. Baugrundstücke für junge Familien, barrierefreies Wohnen für ältere Menschen) gerecht zu werden sowie die vorhandene Infrastruktur langfristig zu erhalten und damit die Versorgungsfunktion der Allgemeinen Siedlungsbereiche zu sichern.

übergreifendes Leitbild / Ziele, Prioritäten und Eckpunkte



Abb. 4 Leitbild für die Stadtentwicklung Werl

Auf Grundlage des übergreifenden Leitbildes für die Stadtentwicklung Werl werden folgende Ziele im Hinblick auf die Wohnflächenentwicklung formuliert:

- Innen- vor Außenentwicklung
- Konzentration auf die Allgemeinen Siedlungsschwerpunkte (ASB) Kernstadt, Buderich, Westönnen
- bedarfsgerechte Erweiterungen von Siedlungs- und Verkehrsflächen unter Berücksichtigung von Natur und Landschaft (z. B. Vogel-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete)
- ringförmige Entwicklung

Den Zielformulierungen entsprechend hat die Nutzung von Bestandspotenzialen - sofern sie aktivierbar sind - Vorrang, vor der Ausweisung von Neubauflächen. Können Wohnbauflächen im Innenbereich gem. § 34 BauGB oder in Bebauungsplänen nicht in ausreichendem Umfang aktiviert werden, sind bedarfsgerechte Erweiterungen durch die Ausweisung von Wohnbaugebieten unter Einbeziehung

von Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB zur Entwicklung von Wohnbaugrundstücken nötig.

Bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen haben die Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) Kernstadt, Büderich und Westönnen Vorrang vor den peripheren kleineren Ortsteilen mit geringer Infrastrukturausstattung. In Bezug auf die kleineren Ortsteile steht an erster Stelle die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen. Darüber hinaus sind an den Bedarf angepasste Arrondierungen möglich. Grundsätzlich soll die vorhandene Infrastruktur genutzt werden.

Grundlagenvertrag

Die Einleitung von Bauleitplanverfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen soll auf der Basis von Grundlagenverträgen erfolgen, um sicherzustellen, dass die Wohnbauflächenentwicklung tatsächlich vollzogen wird. Die Grundstückseigentümer sollen sich in diesen Grundlagenverträgen dazu bereit erklären, ihre Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen und zusichern, dass die notwendige Erschließungsinfrastruktur hergestellt wird. Des Weiteren werden im Grundlagenvertrag Vereinbarungen zur Kostenübernahme bei Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Planung stehen (z. B. Gutachten) mit den Grundstückseigentümern - als von der Planung Begünstigte - getroffen.

Aufbauend auf dem Grundlagenvertrag werden ergänzend zum Bauleitplanverfahren in einem Erschließungs- / städtebaulichen Vertrag neben den Regelungen zu den Erschließungsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen, Kosten etc. weitere Vereinbarungen im Hinblick auf die Wohnflächenentwicklung getroffen, wie:

- Festsetzung des Verkaufspreises der für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke auf einen bestimmten angemessenen max. Betrag oder auf max. Staffelnbeträge
- keine Weiterveräußerung unbebauter Grundstücke zu spekulativen Zwecken
- Errichtung der für die Erschließung der Grundstücke notwendigen Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist
- Baubeginn innerhalb einer bestimmten Frist nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und Fertigstellung (Bezug) des Gebäudes innerhalb eines bestimmten Zeitraumes ab Abschluss des Grundstückskaufvertrages
- keine Bindung der Bauwilligen an einen bestimmten Bauträger, Architekten, Erschließungsträger pp. (Koppelungsverbot).

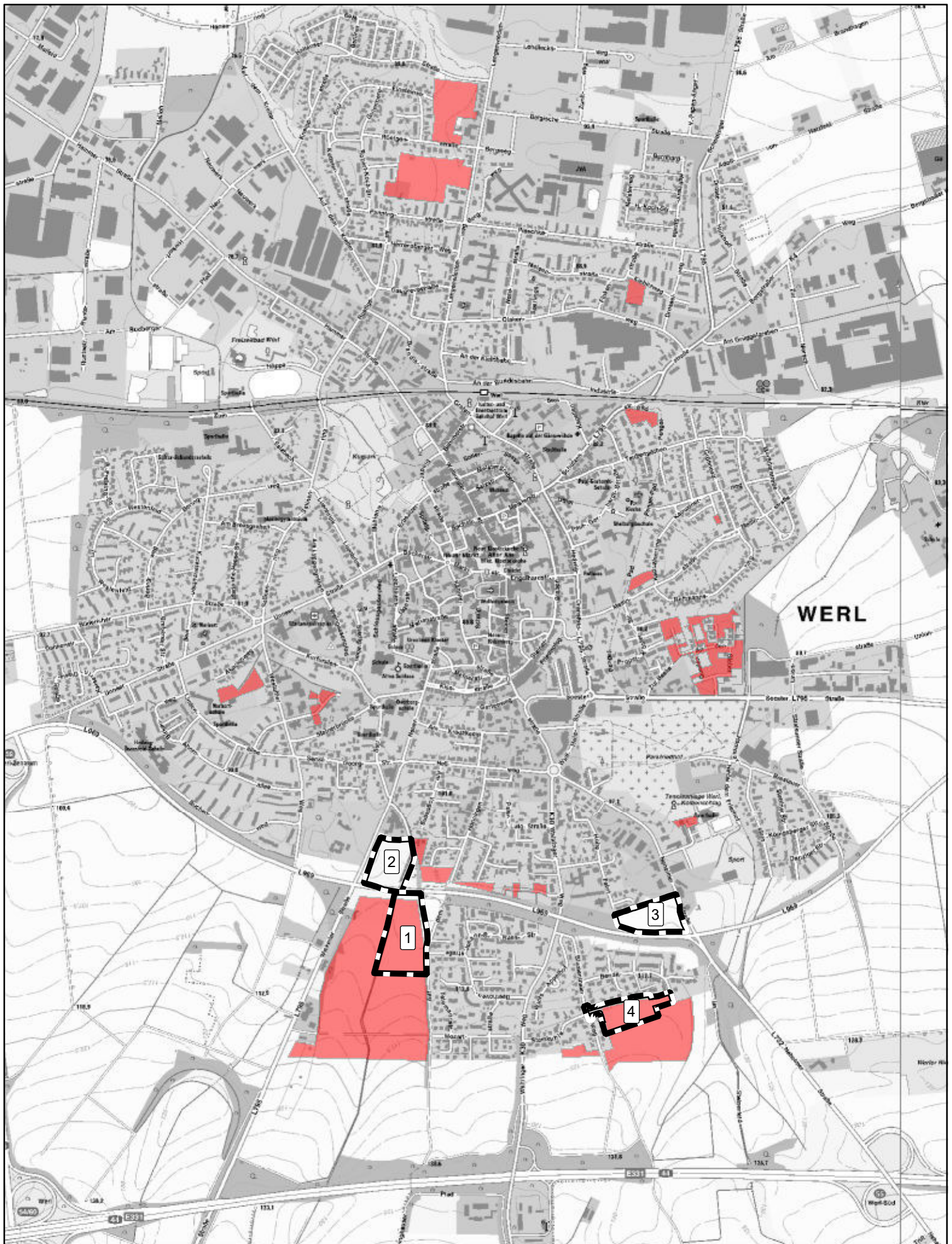
Der Erwerb geeigneter Grundstücke für die Wohnbauflächenentwicklung durch die Stadt ist grundsätzlich nicht vorgesehen, vielmehr soll die Erschließung und Vermarktung von Wohnbaugrundstücken i. d. R. durch einen Dritten (z. B. Erschließungsträger) erfolgen.

Rücknahme von Reserveflächen



Die Stadt verfolgt das Ziel, aufgrund der aktuellen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken kurzfristig Wohnbaugebiete zu entwickeln. Nach einer ersten Einschätzung ist ein Großteil der vorhandenen Reserveflächen (im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen) nicht aktivierbar, da z. B. eine Veräußerung seitens der Grundstückseigentümer nicht gewollt ist oder Konflikte mit anderen Nutzungen (u. a. Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe) bestehen. Um an anderen Stellen Wohnbauland erschließen zu können, wird es erforderlich sein, einen Teil der nicht zur Verfügung stehenden Reserveflächen zurück zu nehmen und dadurch den Reserveflächenüberhang abzubauen (s. Seite 2 Siedlungsflächenbedarf).

Sofern nötig, sollen Flächen zurück genommen werden, die zwar im Flächennutzungsplan als Wohnbau- bzw. Mischfläche dargestellt, aber nicht durch qualifizierte Planung (Bebauungsplan oder Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB) abgesichert sind.

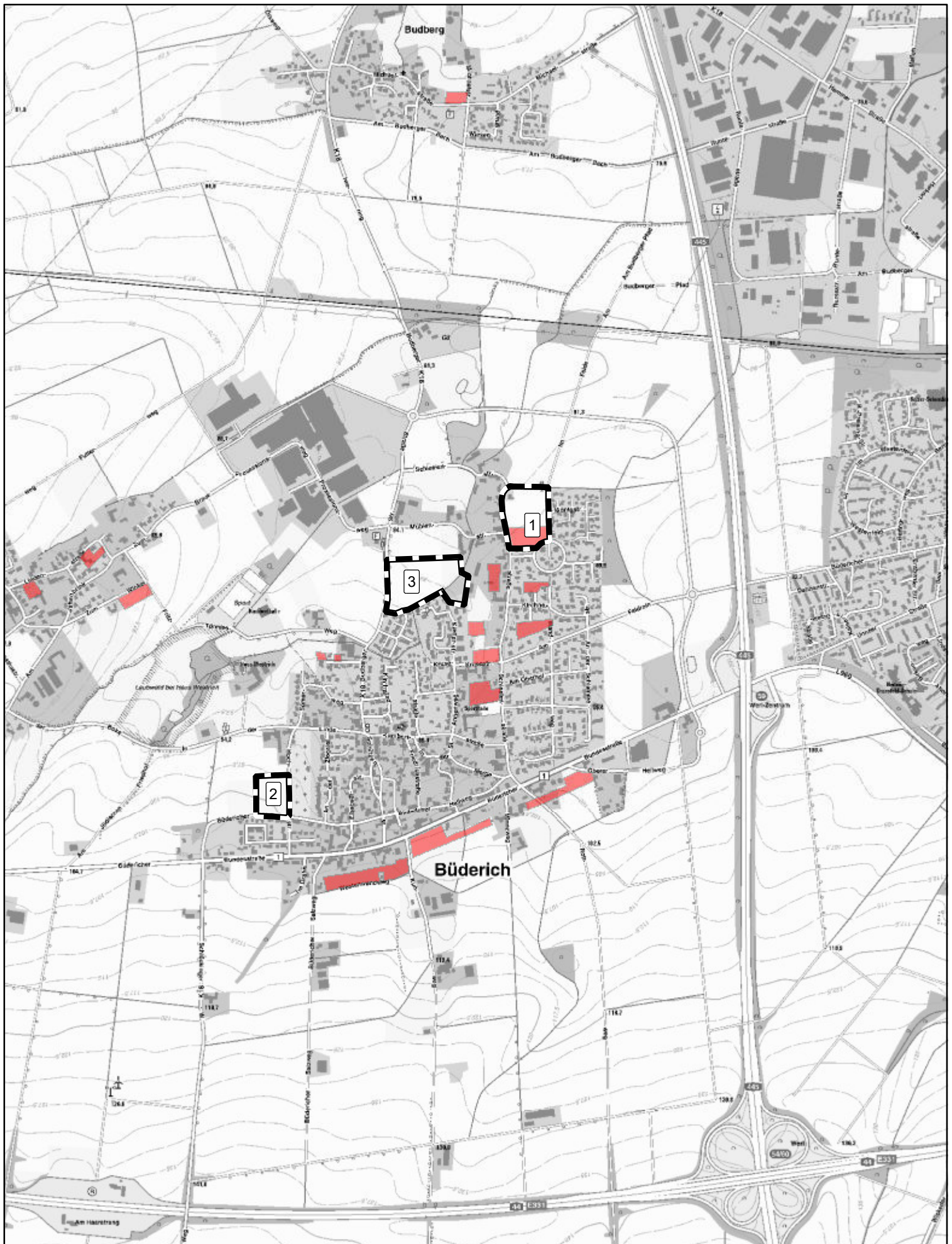
Reserveflächen die Bestandteil eines Bebauungsplanes sind oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, sollen möglichst nicht aufgegeben werden, sondern für die Innenentwicklung weiterhin zur Verfügung stehen. Damit wird dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ langfristig Rechnung getragen.





Legende

-  Reservefläche Wohnen
-  betrachtete Flächen





Legende

-  Reservefläche Wohnen
-  betrachtete Flächen

Wallfahrtsstadt Werl

Übersichtsplan



Werl, im Februar 2017 - FB III - Abt. 61



1:15.000



Legende

-  Reservefläche Wohnen
-  betrachtete Flächen



Gegenüberstellung der betrachteten Flächen in der Kernstadt

Anlage 3a

	1. Werl Süd II (ca. 2,7 ha)	2. Wickeder Str. (ca. 1,5 ha)	3. Neheimer Str. (ca. 1,5 ha)	4. Benditstr. (ca. 1,3 ha, 1. BA)
Lage und Erschließung	o keine direkte Anbindung an die Stadt und an übergeordnete Str.	+ direkte Anbindung an die Stadt und die Wickeder Str.	+ direkte Anbindung an die Stadt und die Neheimer Str.	o keine direkte Anbindung an die Stadt und an übergeordnete Str.
Städtebau/ Planungsrecht	+ Wohnbaufläche (FNP)	o Grünfläche (FNP)	o Grünfläche (FNP)	+ Wohnbaufläche (FNP)
Umwelt (Mensch)	o Immissionen aus Verkehrslärm (nord-west)	- Immissionen aus Verkehrslärm (süd-west)	- Immissionen aus Verkehrslärm (süd-ost)	-- Immissionen aus Verkehrslärm (Nähe zur A 44)
Wirtschaftlichkeit	o Kosten für Schallschutz	- höhere Kosten für Schallschutz	- höhere Kosten für Schallschutz	o Kosten für Schallschutz
Anzahl Eigentümer und kurzfristige Umsetzung	+ 2 Eigentümer kurzfristig umsetzbar	o 1 Eigentümer	o 1 Eigentümer	- viele Eigentümer
Priorität (Verwaltung)	1	2	3	4

Gegenüberstellung der betrachteten Flächen im Ortsteil Büderich

Anlage 3b

	1. Schlesienstr. (ca. 2 ha)	2. Hochstr. (ca. 1 ha, 1. BA)	3. Mühlenbach (ca. 3 ha)
Lage und Erschließung	o direkte Anbindung an die Schlesienstr. und Nähe zur K 18n	+ direkte Anbindung an die Hochstr. und Nähe zur B 1 sowie zum Ortskern	+ direkte Anbindung an die Budberger Str. und Nähe zur K 18n sowie zum Ortskern
Städtebau/ Planungsrecht	+ Wohnbau-/ landwirtschaftliche Fläche (FNP)	o Friedhof (FNP)	o landwirtschaftliche Fläche (FNP)
Umwelt (Mensch)	- Geruchsimmissionen (Viehhaltung)	+ hohe Wohnqualität	- Immissionen aus Gewerbelärm
Wirtschaftlichkeit	+ geringerer Erschließungsaufwand	- höherer Erschließungsaufwand	o Schallschutz evtl. erforderlich
Anzahl Eigentümer und kurzfristige Umsetzung	o 3 Eigentümer	o 1 Eigentümer	o 3 Eigentümer
Priorität (Verwaltung)	1	2	3

Gegenüberstellung der betrachteten Flächen im Ortsteil Westönnen

Anlage 3c

	1. Weststr. (ca. 0,75 ha)	2. Am krummen Rücken (ca. 1,6 ha)	3. Am Werler Weg (ca. 1,8 ha, 1. BA)
Lage und Erschließung	+ direkte Anbindung an die Weststr. und Hohle Str. sowie Nähe zur L 969 und zum Ortskern	o Anbindung an die Weststr. und Nähe zur L 969 sowie zum Ortskern	+ direkte Anbindung an die Weststr. und Nähe zur L 969 sowie zum Ortskern
Städtebau/ Planungsrecht	+ Wohnbaufläche (FNP)	+ Wohnbaufläche (FNP)	o landwirtschaftliche Fläche (FNP)
Umwelt (Mensch)	- Geruchsimmissionen (Viehhaltung)	+ gute Wohnqualität	+ gute Wohnqualität
Wirtschaftlichkeit	+ geringerer Erschließungsaufwand	- höherer Erschließungsaufwand	- höherer Erschließungsaufwand
Anzahl Eigentümer und kurzfristige Umsetzung	o 1 Eigentümer	o 2 Eigentümer	o 1 Eigentümer
Priorität (Verwaltung)	1	2	3

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 615			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP			
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 01.03.2017	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 10.02.2017		Unterschrift		Sichtvermerke	
Abt. 61				20	FBL
AZ: 61-Re					Allg. Vertreter
					BM

Titel: Bebauungsplan Nr. 123 "Werl - Süd II"

- Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sachdarstellung:

Die Wallfahrtsstadt Werl möchte Wohnbauflächen entwickeln, um der gegenwärtigen Nachfragesituation gerecht zu werden. Unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren und übergeordneter Planungsziele hat die Verwaltung verschiedene Flächen betrachtet, die für eine städtebauliche Wohnflächenentwicklung geeignet wären. Zu diesen Flächen zählt u. a. eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl dargestellten Wohnbaufläche im Bereich Werl Süd II. Die Fläche umfasst die beiden Grundstücke Gemarkung Werl, Flur 22, Flurstück 1021 und Gemarkung Werl, Flur 22, Flurstück 83. Derzeit ist die Fläche dem Außenbereich zuzuordnen und gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Ursprünglich war vorgesehen, das in den 80er Jahren entwickelte Wohngebiet Werl - Süd I in westliche Richtung zu erweitern.

Das Plangebiet (s. Anl. 1) liegt südlich der Innenstadt und ist ungefähr 2,8 ha groß. Im Norden wird es durch die L 969 (ehem. B 1n) begrenzt. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich. Im Osten schließt es an die Regenrückhalteanlage des Landesbetriebes Straßen NRW sowie an das vorhandene Wohngebiet Werl-Süd I an.

Nach dem städtebaulichen Vorentwurf (s. Anl. 2) umfasst das Plangebiet ca. 35 Wohnbaugrundstücke, die hauptsächlich mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden sollen. Im Norden des Plangebietes ist aus städtebaulicher und schalltechnischer Sicht eine dichtere Bebauung vorstellbar.

Die verkehrliche Anbindung an das vorhandene Straßennetz ist über die Beethovenstraße vorgesehen. Die innere Erschließung des Plangebietes könnte über zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstraßen, die miteinander verbunden sind (Schleife) erfolgen. Aufgrund der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits im Abwasserbeseitigungskonzept Stadt Werl berücksichtigt. Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über Anschluss an die vorhandenen Kanäle im Wohngebiet Werl - Süd I erfolgen. Das Niederschlagswasser könnte, unter Berücksichtigung der Regenrückhaltung, über den östlich entlang des Plangebietes verlaufenden Vorfluter abgeleitet werden.

Durch den südlichen Teil des Plangebietes verläuft diagonal eine Wasserleitung VW 400 der Stadtwerke Werl. Nach dem, in der Anlage 2 beigefügten, städtebaulichen Vorentwurf müsste diese Leitung verlegt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Stadtwerke Werl frühzeitig mit eingebunden.

Die Baureifmachung der Grundstücke setzt planungsrechtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus, der eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten soll. Da bei der Entwicklung dieser Fläche nicht nur ein Interesse daran besteht, überhaupt Planungsrecht zu schaffen, sondern auch sichergestellt werden soll, dass die Wohnbauflächenentwicklung tatsächlich vollzogen wird, wurde ein Grundlagenvertrag erarbeitet. Dieser wurde bereits von den Grundstückseigentümern unterzeichnet.

Bei positivem Beschluss soll ein Erschließungsträger eingebunden werden.

Hinweis zu Gutachten

Es liegen ein Verkehrsgutachten (IGS, Neuss, 16.01.2017) und eine schalltechnische Untersuchung (ACCON, Köln, 27.01.2017) zum Plangebiet Werl-Süd II vor. Die Gutachten können auf der Internetseite der Wallfahrtsstadt Werl (www.werl.de > Rathaus > Planen & Bauen > Entwicklungskonzepte) eingesehen werden.

Beschlussvorschlag:

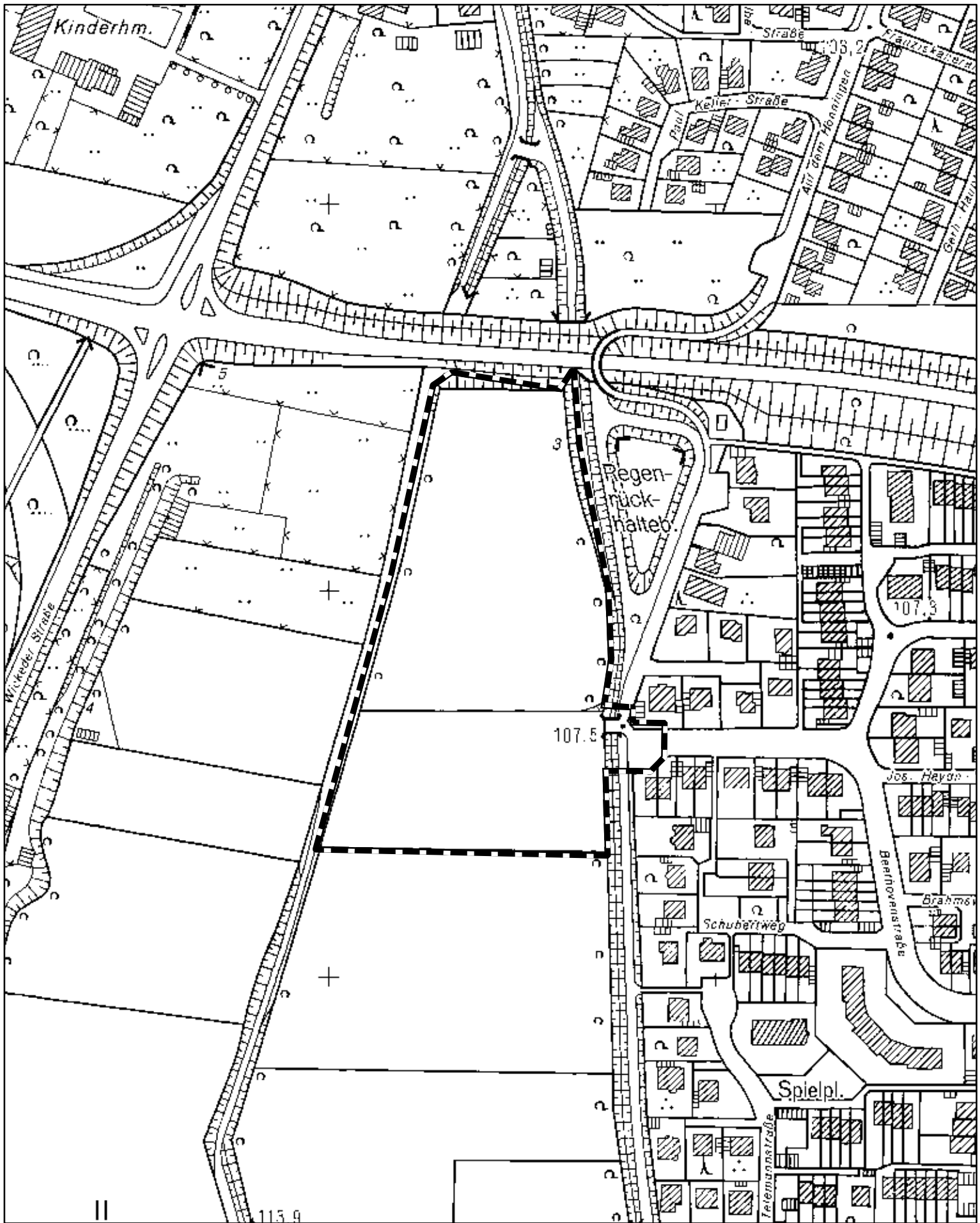
Es wird beschlossen,

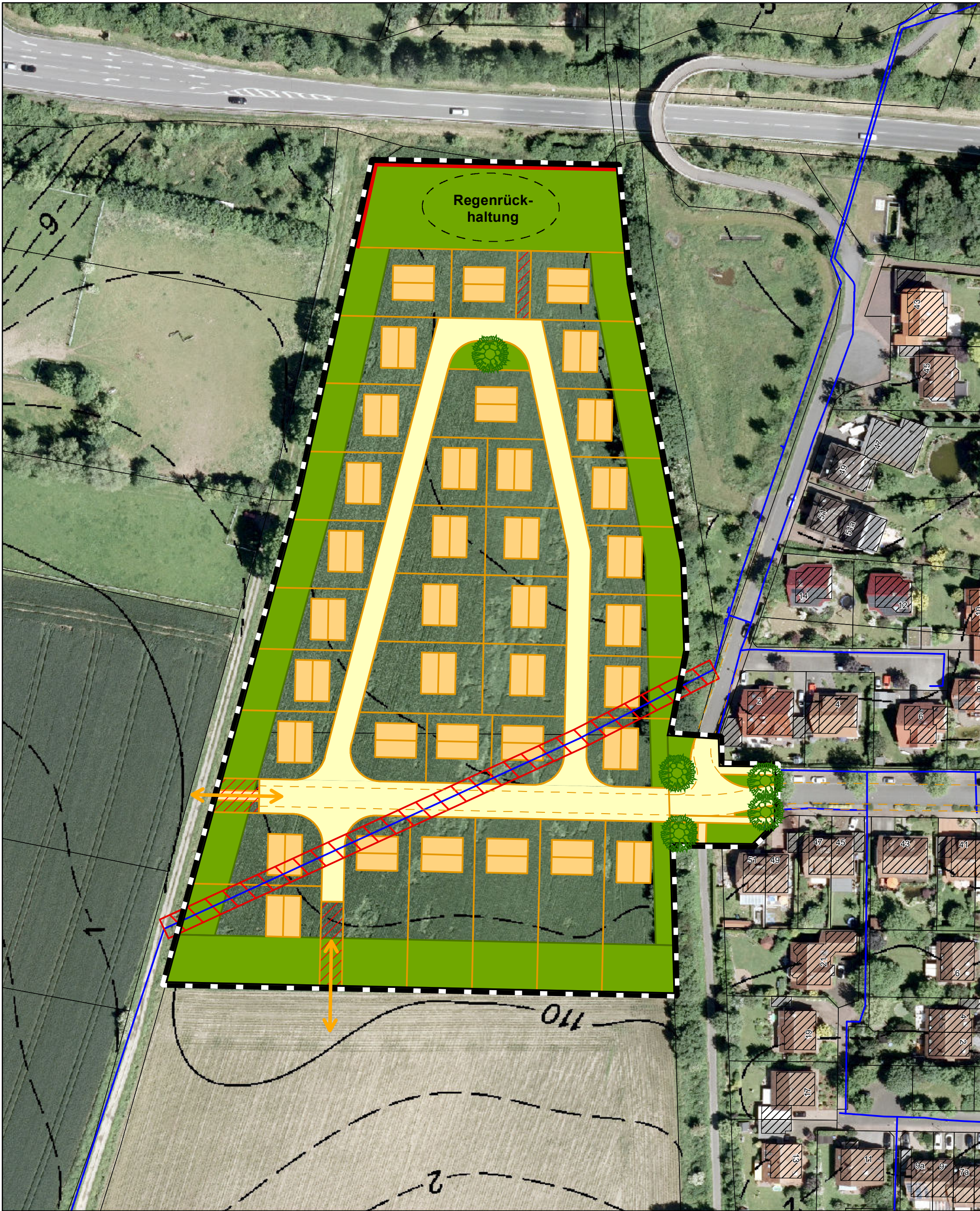
- a) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Werl - Süd II“ gem. § 2 (1) BauGB,
- b) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- c) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Anlagen






Anl. 1 Übersichtsplan mit Geltungsbereich, M 1:2.500

Anl. 2 städtebaulicher Vorentwurf





Legende

-  Abgrenzung Plangebiet
-  Grünfläche
-  aktiver Schallschutz
-  Wasserleitung VW 400 Stadtwerke
-  Korridor / Wege- bzw. Leitungsrecht



Antrag der



Fraktion

für die Sitzung

des Rates am _____

des PBUA-Ausschusses am 2017

An den
Bürgermeister der Wallfahrtsstadt Werl
Hedwig-Dransfeld-Straße 23
59457 Werl
Oder: post@werl.de

1. Es wird beantragt, ein Konzept zu erarbeiten, welches Baumspenden im Rahmen von Jubiläen und anderen Gedenkanklässen gerecht wird.

2. Begründung:

Die Stadt Werl ist eine Wald- und baumarme Gemeinde, der Waldanteil in unserer Gemeinde liegt 6,4%. Bündnis90/Die Grünen möchten den Bürgern die Möglichkeit geben sich aktiv für den Umweltschutz einzusetzen und ihre Verbundenheit mit der Stadt Werl auszudrücken.

Baumspenden sind eine Möglichkeit besonderen Anlässen zu gedenken, sei es einer Hochzeit, Geburten, Geburtstagen, Ehrungen, Konfirmation, Kommunion oder anderen Motiven.

Aspekte wie Kosten, Erinnerungstafeln, Baumpaten, Pflege, Pflanztermine, Pflanzfeste, Errichtung von Streuobstwiesen, Aleenbaumpflanzungen, Bäume an Ausgleichsflächen, Bürgerwald, Hochzeitswald wären zu beachten.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen sind noch zu prüfen.

3. Ansprechpartner für inhaltliche Rückfragen: Thomas Schulte

Datum: 14.11.2016

Unterschrift

Wallfahrtsstadt Werl	Der Bürgermeister
Mitteilung zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des	Nr. 606
<input type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschuss <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates	am 01.03.2017 am am

Datum: 08.02.2017	Unterschrift	Sichtvermerke			
AZ 61 - pr		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
Abt. - 61 -					

Titel: Antrag der Fraktion Bündnis 90 / die Grünen zur Erarbeitung eines Konzeptes, welches Baumspenden im Rahmen von Jubiläen und anderen Gedenkanklässen gerecht wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Werl zählt zu den waldarmen Kommunen, was auf die vorrangig ackerbauliche Nutzung, auf Grund der guten Bodenqualität, im Stadtgebiet zurück zu führen ist. Im Hinblick auf den Baumanteil im besiedelten Bereich zeichnet sich Werl aber sicherlich durch eine gute Ausstattung mit Bäumen entlang von Straßen, an Plätzen und in Grünanlagen und auch auf privaten Grundstücken aus. Dies auch im historischen Stadtkern. Hier tragen insbesondere der große Kurpark und der Parkfriedhof oder der Propsteigarten und die beiden Klostergärten zu einer guten Grünstruktur bei.

Im Baumkataster des Kommunalbetriebes werden 18.000 Bäume geführt, die regelmäßig kontrolliert und je nach Zustand und Alter gepflegt werden müssen, ca. 18% Jungbäume bis 15 Jahre, Richtwert zur Pflege alle 3 Jahre, ca. 80% Bäume in der Reifephase 15-70 Jahre, Richtwert zur Pflege: alle 3-5 Jahre, ca. 2% Bäume in der Alterungsphase \geq 70 Jahre, Richtwert zur Pflege: alle 8 Jahre, ca. 5-10% der städtischen Bäume ist jährlich Totholz zu entnehmen.

Hinzu kommen vielfältige Gehölzstrukturen und Grünflächen. Hier gilt es vor dem Hintergrund der Haushaltskonsolidierung im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten einen gesunden, gut strukturierten Baumbestand zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Baumpatenschaften sind in der Regel nur bedingt förderlich, da sich diese eher auf den Start beschränken, während die dauerhafte Pflege durch die Stadt zu gewährleisten ist.

In der Vergangenheit hat es in Werl bereits zahlreiche Aktionen dazu gegeben. Zur Begrenzung des Folgeaufwandes wurde dabei in der Regel versucht, fehlende Bäume oder durch Krankheit oder Sturm ausgefallene Bäume zu ersetzen, um den vorhandenen Baumbestand und die Pflege im Gleichgewicht zu halten.

Bereits in den 90er Jahren begannen die ersten Pflanzaktionen mit Kindern und Jugendlichen, Institutionen, Firmen oder Einzelpersonen. Verschiedenste Standorte in der Kernstadt, den Ortsteilen oder der freien Landschaft wurden dabei

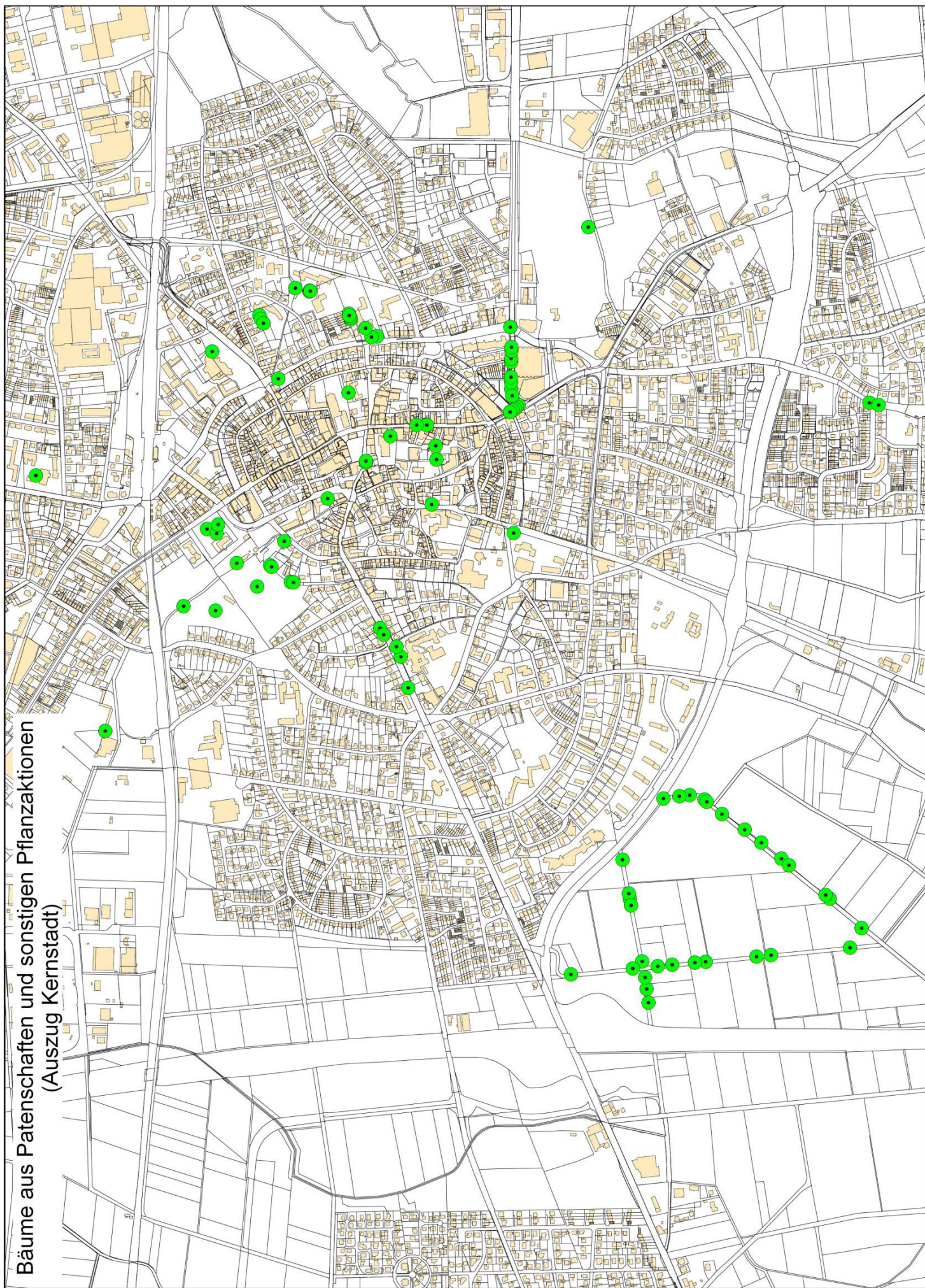
bepflanzt, in der Regel mit begleitender Öffentlichkeitsarbeit zur Bewusstseinsförderung für den Umweltschutz. Eine rückblickende Auflistung ergab, dass bisher ca. 118 Bäume in Patenschafts- oder anderen Aktionen im Stadtgebiet gepflanzt wurden. Diese Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, hinzu kommen auch noch zahlreiche Aktionen in privaten Bereichen oder auch von Vereinen auf privaten oder öffentlichen Flächen, wie z. B. alljährlich der Baum des Jahres durch den Hegering oder die Königsbäume der Westönnen Schützen, die zusätzlich einen reichen Baumbestand geschaffen haben. Der beigefügte Plan stellt nur einen Ausschnitt des Kernstadtbereichs zur Veranschaulichung dar.

Die Verwaltung hat in der Vergangenheit immer wieder für Baumpatenschaften geworben, die Rückmeldungen waren eher gering. Für eingehende Anfragen nach Baumstandorten für Gedenkbäume wurden immer geeignete Standorte an verschiedensten Stellen im Rahmen des bestehenden Baumbedarfs gefunden und die Pflanzungen mit den Beteiligten umgesetzt. Vor diesem Hintergrund sieht die Verwaltung in dem bisherigen Vorgehen einen guten Weg ohne erheblichen Mehraufwand. Eine Ergänzung könnte zielorientiert vorgenommen werden, indem die jährlich durch Neuschaffung oder Verluste von Bäumen zur Verfügung stehenden freien Standorte für Baumpatenschaften zur Verfügung gestellt werden und eine gemeinsame Feierstunde, z. B. bei der Aktion am Tag des Baumes, stattfindet.

Die Anlage von Waldflächen zur Förderung des Waldanteils im Stadtgebiet wäre sicherlich sinnvoll und war auch in der Vergangenheit immer wieder Beratungsthema in Rat und Ausschüssen. Vor dem Hintergrund der hochwertigen Ackerböden zur Nahrungsmittelproduktion gestaltet sich dies jedoch schwierig. Auch bezüglich der Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen wurden immer wieder Bedenken angemeldet. Nach verschiedenen Nutzungsdebatten für das Militärcamp im Werler Wald hat sich daher der Rat 2002 für die Rückführung zu Wald auf der Grundlage von Kompensationsmaßnahmen entschieden. Zwischenzeitlich wurde das Umsetzungskonzept überarbeitet und mit dem Landschaftsbauwerk neue Möglichkeiten geschaffen, die auch der Erholung der Bevölkerung neue Perspektiven bieten. Dieses Vorhaben gilt es nun voran zu bringen. Dort wird auf den frei werdenden Flächen ein guter Ansatzpunkt für die Umsetzung eines repräsentativen Patenwaldes gesehen, der den Menschen durch die vorgesehene Infrastruktur auch die Möglichkeiten bietet, ihren Baum zu besuchen. Überlegungen hierzu bestehen bereits und können zu gegebener Zeit geprüft werden.

Der bisherige Weg der Verwaltung bezüglich Baumpatenschaften sollte weiter geführt und durch öffentliche Angebote von jährlich verfügbaren Baumstandorten ergänzt werden. Ein darüber hinausgehendes Konzept erübrigt sich.

Bäume aus Patenschaften und sonstigen Pflanzaktionen
(Auszug Kernstadt)



Wallfahrtsstadt Werl	Der Bürgermeister
Mitteilung zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des	Nr. 613
<input type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschuss <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates	am 01.03.2017 am am

Datum: 10.02.2017	Unterschrift	Sichtvermerke			
AZ 61/ Eick		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
Abt. 61					

- Titel:**
- 1. Erneuerung der Lichtsignalanlage der Kreuzung Hammer Straße/ Rustigestraße/ Salinenring**
 - 2. Markierungen / Angebotsstreifen / Pole Position Hammer Straße / Bahnhofstraße**
 - 3. Radverkehrsführung Kreuzung Bahnhofstraße/ Grafenstraße/ Langenwiedenweg in Richtung Bahnhofsvorplatz**

1. Erneuerung der Lichtsignalanlage der Kreuzung Hammer Straße/ Rustigestraße/ Salinenring

In der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss-Sitzung vom 02.09.2015 wurde die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für den Bau der Kreisverkehre Hammer Straße/ Salinenring/ Rustigestraße und Hammer Straße/ Siederstraße / Bahnhofstraße eingehend diskutiert.

Es wurde beschlossen, die Lichtsignalanlagen der Knotenpunkte Hammer Straße/ Rustigestraße/ Salinenring und Hammer Straße/ Siederstraße/ Bahnhofstraße zu erneuern.

Der Kreuzungspunkt bildet eine wichtige Radverkehrsverbindung zwischen dem Wohngebieten im Werler Norden und den Schulen im Bereich Salinenring.

Lichtsignalanlage Hammer Straße/ Rustigestraße/ Salinenring

Das Steuergerät selbst kann aufgrund der veralteten Technik bei einem Ausfall nicht wieder ertüchtigt werden. Es ist daher vorgesehen die Technik dieser Lichtsignalanlage im Ganzen zu erneuern und mit LED-Technik auszurüsten.

Das Planungsbüro für Verkehrstechnik Essen GmbH (PVT) wurde mit der Überarbeitung des Lichtsignalprogramms, der Aufstellung eines Leistungsverzeichnisses für die Ausschreibung sowie mit der Beurteilung und Optimierung der Radverkehrsführung beauftragt.

Im momentanen Zustand der Lichtsignalanlage werden Radfahrer zusammen mit Fußgängern über die Knotenpunktarme geleitet.

Die vorliegende Entwurfsplanung des Knotenpunktes sieht die separate Radverkehrs-führung mit einer eigenen Signalisierung vor. Der Radfahrer erhält hierbei vor dem restlichen Verkehr aus dem jeweiligen Knotenpunktarm die Freigabe zur Befahrung der Kreuzung.

Durch diese „Bevorzugung“ ist die Sicherheit der Radfahrer gewährleistet, da diese in das Blickfeld der anderen Verkehrsteilnehmer geleitet werden. Das gleiche Prinzip wird auch bei „normalen“ Fußgängerfurten an signalisierten Kreuzungen angewendet.

Nachfolgend sind die möglichen Fahrtrouten für den Radfahrer am Beispiel aus dem Salinenring kommend beschrieben.

- Der geradeausfahrende Radfahrer Richtung Rustigestraße wird auf direktem Weg über die Kreuzung geführt. Er erhält hierfür durch sein eigenes Radfahrersignal die Freigabe zur Befahrung der Straße.
- Der rechtsabbiegende Radfahrer Richtung Innenstadt fährt zunächst weiter im Seitenraum und wird im weiteren Verlauf auf die Hammer Straße geführt.
- Der linksabbiegende Radfahrer bekommt im Kreuzungsbereich eine eigene Aufstellfläche und kann von dieser Position aus bei „Grün“ seine Fahrt fortsetzen.

Im Bild 1 – Phase 1 ist der oben beschriebene Fahrverlauf für den Radverkehr aus dem Salinenring in die möglichen Fahrtrichtungen (Rustigestraße, Hammer Straße, Hammer Straße) grafisch dargestellt.

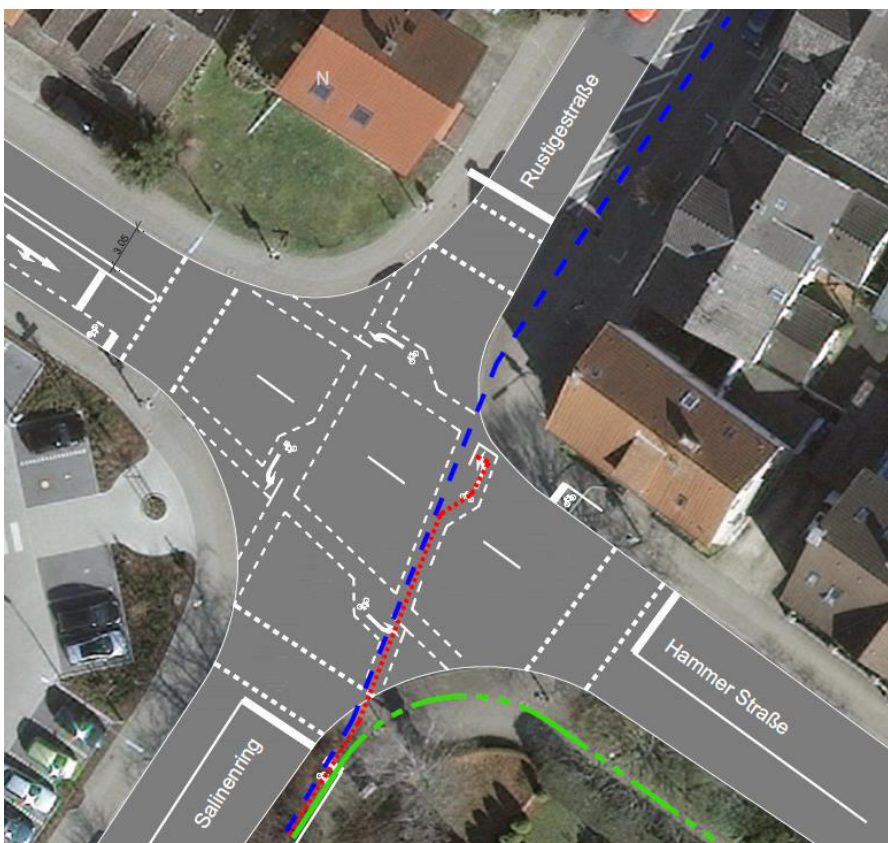


Bild 1 - Phase 1

Der Radfahrer, der links in die Hammer Straße abbiegen will, wird zusammen mit den geradeaus fahrenden Radfahrer (Stadtauswärts) geführt (Bild 2 – Phase 2).

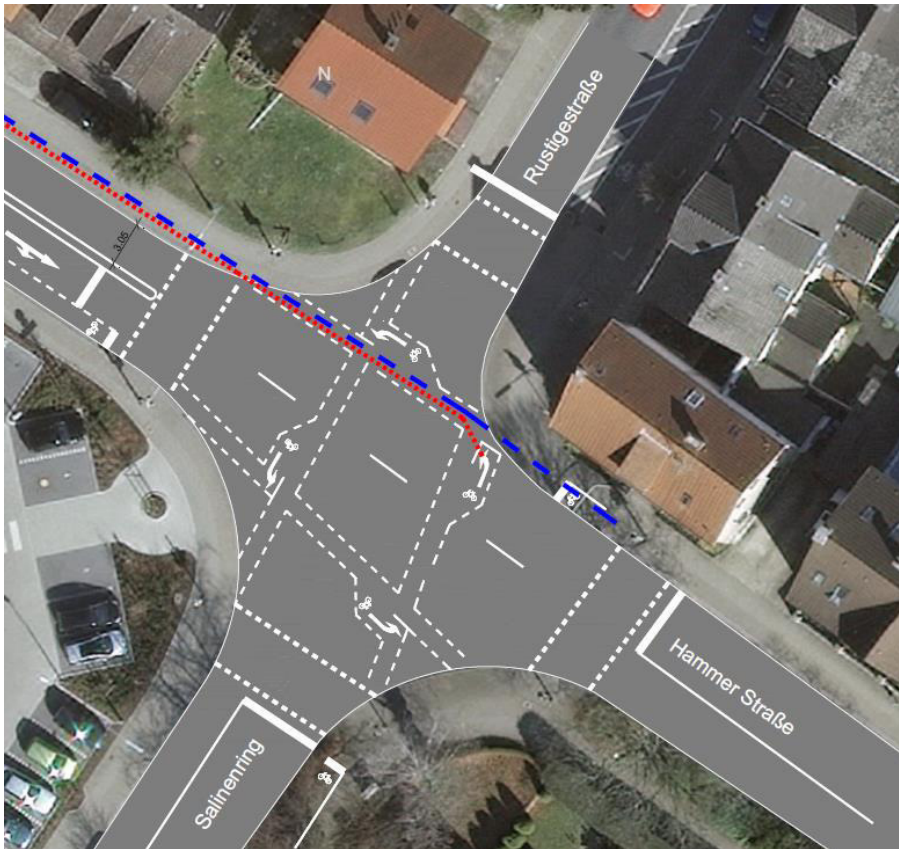


Bild 2 - Phase 2

Dieses Prinzip der Radverkehrsführung an signalisierten Knotenpunkten ist in den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen, Ausgabe 2010 (ERA), aufgeführt. Nahegelegene Städte, wie z.B. Soest, Münster und Hamm, haben bereits einige Kreuzungen in diesem Umfang ausgebaut bzw. erneuert.

Die Ausbaukosten der Kreuzung sind im Haushaltsplan mit 51.000 Euro veranschlagt. Zusätzlich stehen Haushaltsmittel zur Förderung der Fahrradmobilität zur Verfügung.

2. Markierungen / Angebotsstreifen / Pole Position Hammer Straße / Bahnhofstraße

Der Radverkehr wird zwischen der Kreuzung Hammer Straße/ Rustigstraße/ Salinenring und der Kreuzung Hammer Straße/ Bahnhofstraße/ Siederstraße auf der Fahrbahn geführt. Die Gehwege im Seitenraum sind in diesem Teilabschnitt für die Benutzung von Fußgängern und Radfahrern aufgrund ihrer Abmessungen ungeeignet. Aus diesem Grund wird der Radfahrer auf der Fahrbahn zusammen mit dem Kraftfahrzeugverkehr geführt. Um dem Radverkehr auf der Fahrbahnfläche einen „eigenen Raum“ zu geben, ist es vorgesehen, die Fahrbahnmarkierung zwischen den oben genannten Kreuzungen zu ändern.

Es ist das Anlegen von Angebotsstreifen für den Radverkehr mit einer Breite von jeweils 1,25 m möglich. Die verbleibende Fahrbahngasse wäre somit 5,00 m breit und dürfte nicht mit einer Leitlinie in der Fahrbahnmitte markiert werden. Die vorhandene Markierung in der Fahrbahnmitte müsste somit entfernt werden. Beim Begegnungsfall

von größeren Fahrzeugen wie z.B. LKWs müssen diese auf den jeweiligen Angebotsstreifen ausweichen (siehe Bild 3 - Regelquerschnitte). Die Länge, auf der die Fahrbahnmarkierung geändert werden müsste, beträgt ca. 350m.

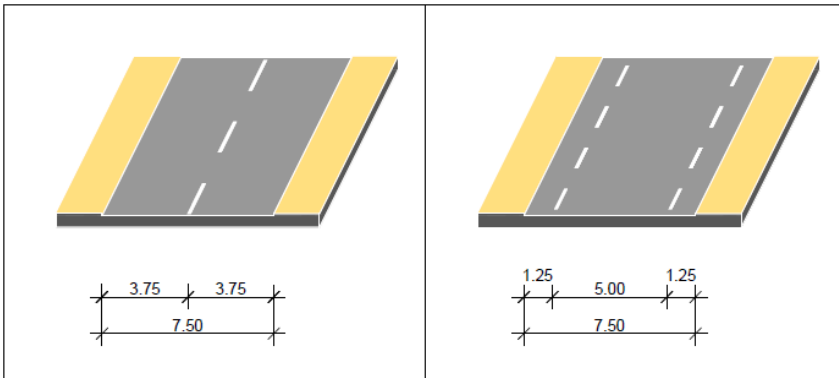


Bild 3 - Regelquerschnitt

Für die Kreuzung Hammer Straße/ Bahnhofstraße/ Siederstraße ist eine ausgeweitete Aufstellfläche für den Radverkehr vorgesehen. Diese sogenannte „Poleposition“ ermöglicht es, in Verbindung mit der Anlegung eines Schutzstreifens, den Radfahrer an den vor der Lichtsignalanlage wartenden KFZ-Verkehr vorbeizuführen und sich direkt vor diesem aufzustellen. Durch die direkte Führung in das Blickfeld des KFZ-Verkehrs wird die Gefahr beim Befahren der Kreuzung für den Radfahrer reduziert. Durch diese Planung würde die Rechtsabbiegespur zugunsten des Radverkehrs entfallen.

Für die Maßnahme ist neben der Änderung der Markierung auch eine Anpassung des Signalprogramms der Kreuzung notwendig. Nach einer ersten Einschätzung des für die Kreuzung Hammer Straße/ Rustigestraße/ Salinenring beauftragten Ingenieurbüros wäre die Kreuzung weiterhin leistungsfähig.

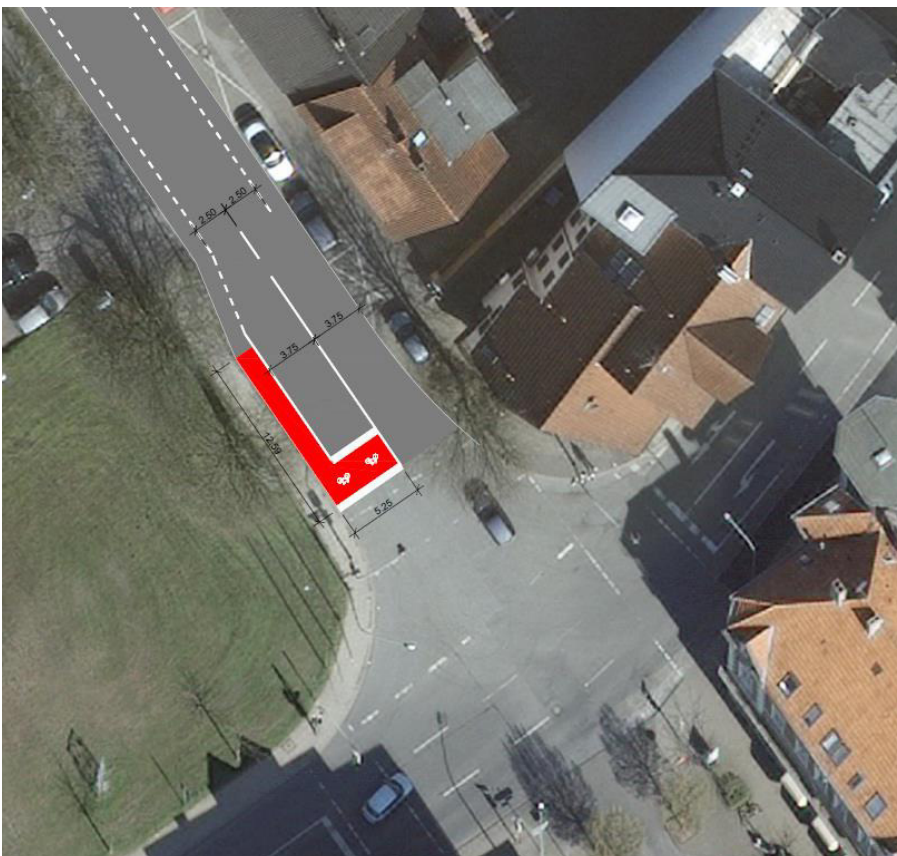


Bild 4 – ausgeweitete Aufstellfläche

Bei den Kosten für Markierungsarbeiten der Hammer Straße und der Änderung der Kreuzung Hammer Straße/ Bahnhofstraße/ Siederstraße handelt es sich um konsumtive Ausgaben. Die Kosten belaufen sich auf ca. 14.000€.

3. Radverkehrsführung Kreuzung Bahnhofstraße/ Grafenstraße/ Langenwiedenweg in Richtung Bahnhofsvorplatz

Von der Bahnhofstraße ausgehend kann der Bahnhof für den Radverkehr nur über Umwege bzw. unter Benutzung der Gehwege erreicht werden.

Um eine direkte Verbindung zum Bahnhof bzw. zum Fahrradabstellplatz neben dem Bahnhofsgebäude herzustellen, wurde eine eigenständige Führung des Radverkehrs über die Kreuzung vorgesehen.

Der Radfahrer muss sich hierbei im Bereich der Linksabbiegespur der Bahnhofsstraße aufstellen. Nach Erhalt des Grünsignals für den Verkehr aus der Bahnhofsstraße kann der Radverkehr auf direktem Weg auf einer eigens für den Radverkehr markierten Fahrspur Richtung Fahrradabstellfläche fahren.

Für die Umsetzung dieser Maßnahme wurde durch das Planungsbüro für Verkehrstechnik Essen GmbH (PVT) bereits das Lichtsignalprogramm überarbeitet. An der Signalanlage selbst müssen keine zusätzlichen Lichtzeichen angebracht werden. Neben der im Bild 5 – Radverkehrsführung Bahnhof zu sehenden Markierung müssen lediglich Änderungen an den Induktionsschleifen für die Erfassung der Verkehre vorgenommen werden.

Bei den Kosten für Markierungsarbeiten und der Änderungen der Kreuzung Bahnhofstraße/ Grafenstraße/ Langenwiedenweg handelt es sich um konsumtive Ausgaben. Die Kosten belaufen sich auf ca. 14.000€.

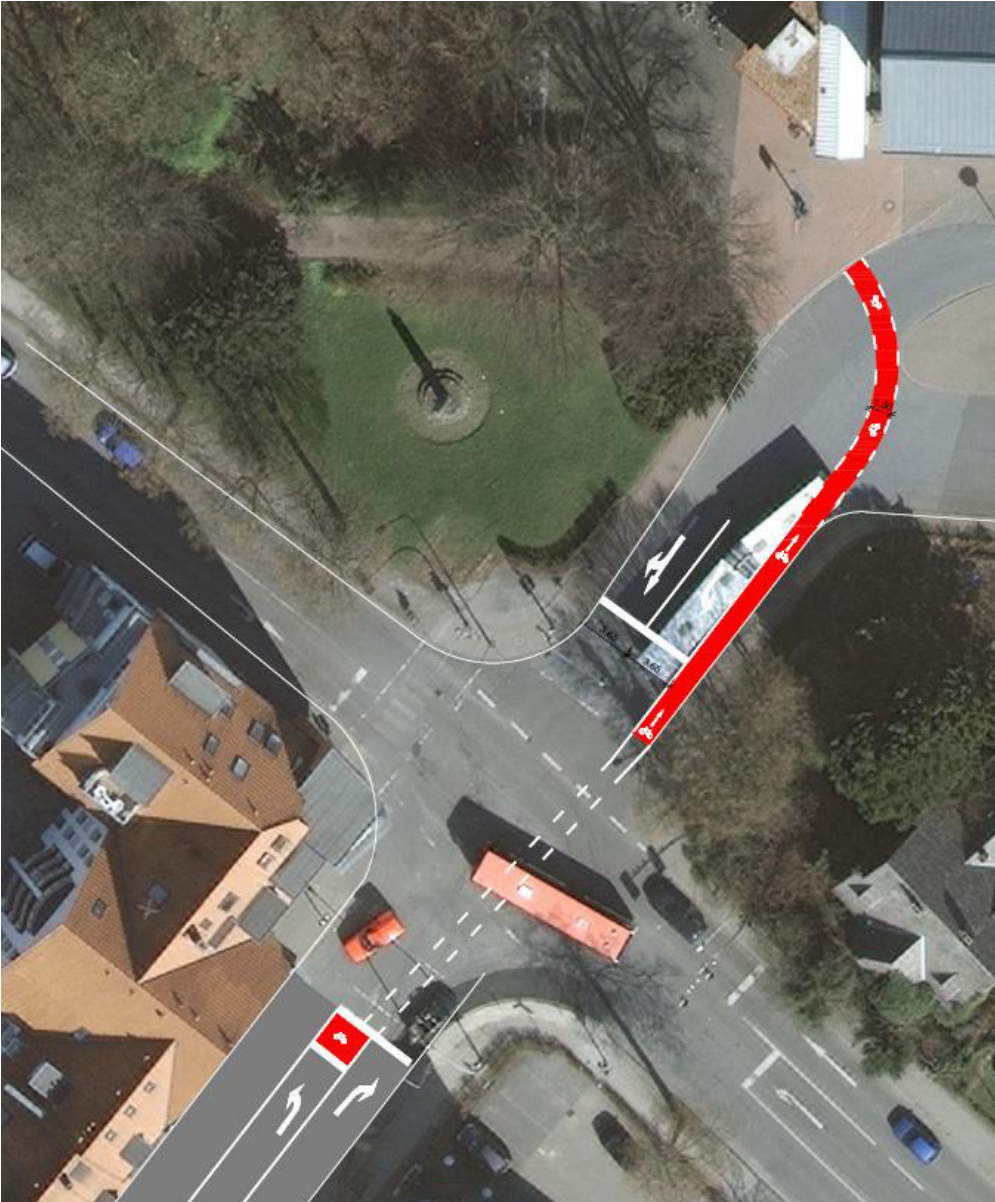


Bild 5 – Radverkehrsführung Bahnhof

Wallfahrtsstadt Werl	Der Bürgermeister
Mitteilung zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des	Nr. 616
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates	am 01.03.2017 am am

Datum: 10.02.2017	Unterschrift	Sichtvermerke			
AZ 61/En.		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
Abt. 61					

Titel: Information zum barrierefreien Umbau von Bushaltestellen

Sachdarstellung:

Barrierefreien Umgestaltung von Bushaltestellen in Stadtgebiet (ohne Busbahnhof)

In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 12.11.2015 informierte die Verwaltung mit Mitteilung Nr. 374 a über das geplante weitere Vorgehen, um, den Vorgaben des Personenbeförderungsgesetzes entsprechend, die Bushaltestellen im Stadtgebiet bis zum 01.01.2022 barrierefrei umzurüsten.

Die Verwaltung wurde beauftragt, in einer der nächsten Sitzungen das vorgestellte Konzept um einen Zeitplan zu ergänzen.

Im Jahr 2017 werden 8 Haltestellen im Zuge von Baumaßnahmen barrierefrei umgebaut. Es handelt sich hier um die Maßnahmen Dorferneuerung Buderich, Ausbau In der Boke sowie Gehwegausbau Neheimer Straße.

Im Jahr 2018 sollen 5 Haltestellen an der Unnaer Straße ausgebaut werden. Die erforderlichen Mittel in Höhe von 150.000 € sind in der Finanzplanung bereits für das Jahr 2018 vorgesehen. Für diese Maßnahme wurde beim Zweckverband Nahverkehr Westfalen-Lippe (NWL) ein Förderantrag gestellt.

Wenn die Vorgaben des Personenbeförderungsgesetzes vollumfänglich umgesetzt werden sollen, wären dann noch 91 Bushaltestellen im Zeitraum 2019 - 2021 barrierefrei umzugestalten. Die Notwendigkeit der Umrüstung der Haltestellen wird im Zuge der weiteren Planung überprüft. Für die Überschreitung der zeitlichen Vorgabe sieht das Personenbeförderungsgesetz keine Sanktionierung vor.

In der nachfolgenden Tabelle 1 ist eine denkbare zeitliche Abfolge untergliedert nach Ortsteilen dargestellt.

Die Maßnahmen sind grundsätzlich förderfähig, Förderanteil und städtischen Eigenanteil sind in Tabelle 2 ablesbar.

Ortsteil	Halte- Stellen gesamt	davon Baulast Bund, Land, Kreis	Baulast Stadt	barriere- frei	Umbau Stadt	Umbau 2017	Umbau 2018	Umbau 2019	Umbau 2020	Umbau 2021
Werl	83	22	61	7	54	2	5	10	31	6
Sönnern	6	-	6	6	0	-	-	-	-	-
Hilbeck	13	3	10	2	8	-	-	-	-	8
Budberg	4	2	2	-	4	-	-	-	-	4
Holtum	7	2	5	2	3	2	-	-	-	1
Büderich	15	0*	15	-	15	4	-	-	-	11
Westönnen	11	-	11	-	11	-	-	11	-	-
Mawicke	6	2	4	-	2	-	-	2	-	-
Oberberg- straße	7	1	6	-	6	-	-	6	-	-
Niederberg- straße	12	11	1	-	1	-	-	1	-	-
Summe:	164	43	121	17	104	8	5	30	31	30
*Abstufung der K18 bereits berücksichtigt										

Tabelle 1

Nach einer ersten Kostenschätzung wäre von Investitionskosten in Höhe von 2.908.000 € auszugehen. Die Auswirkung auf die Finanzplanung ist in Tabelle 2 dargestellt.

Investitionsplanung	Baukosten	Planungs- kosten	Gesamt- kosten	Förderung	Anteil Stadt
Kosten 2017 (nachrichtlich)		50.000 €	50.000 €		50.000 €
Kosten 2018	150.000 €	59.500 €	209.500 €	140.400 €	69.100 €
Kosten 2019	797.500 €	59.500 €	857.000 €	558.250 €	298.750 €
Kosten 2020	819.500 €	59.500 €	879.000 €	573.650 €	305.350 €
Kosten 2021	962.500 €	- €	962.500 €	673.750 €	288.750 €
Gesamt 2018 - 2021	2.729.500 €	178.500 €	2.908.000 €	1.946.050 €	961.950 €

Tabelle 2

Barrierefreie Umgestaltung des Busbahnhofs

Der Busbahnhof ist die größte Haltestellenanlage in Werl und bildet den zentralen Verknüpfungspunkt zwischen Kernstadt und Ortteilen sowie zwischen den unterschiedlichen Verkehrsmitteln wie z.B. den verschiedenen Buslinien, der Bahnlinie „Hellwegbahn“ (RB 59), Fahrrad und Auto. Die Kosten und die Auswirkung auf die Finanzplanung sind in Tabelle 3 dargestellt.

Investitionsplanung	Baukosten	Planungs- kosten	Gesamt- kosten	Förderung	Anteil Stadt
Kosten 2019		130.000 €	130.000 €	- €	130.000 €
Kosten 2020			- €	- €	- €
Kosten 2021	1.225.000 €	- €	1.225.000 €	785.528 €	439.472 €
Gesamt 2018 - 2021	1.225.000 €	130.000 €	1.355.000 €	785.528 €	569.472 €

Tabelle 3

Es ist vorgesehen, die zur Umrüstung der Bushaltestellen notwendigen Haushaltsmittel entsprechend der Darstellung in Tabelle 2 und 3 zur Aufnahme in die mittelfristige Finanzplanung vorzuschlagen. Das endgültige Bauprogramm ist dann im Zuge der Haushaltsplanberatung festzulegen.

Wallfahrtsstadt Werl		Der Bürgermeister			
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr. 623			
zur <input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen <input type="checkbox"/> nichtöffentlichen Sitzung des		TOP		I / 17	
<input checked="" type="checkbox"/> Planungs-, Bau- und Umweltausschusses <input type="checkbox"/> Hauptausschusses <input type="checkbox"/> Rates		am 01.03.2017	Personalrat ist zu beteiligen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Zustimmung <input type="checkbox"/> ist beantragt <input type="checkbox"/> liegt vor		
Agenda-Leitfaden					
wurde berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Begründung s. Sachdarstellung) <input type="checkbox"/> nicht relevant					
Erträge und / oder Einzahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Aufwendungen und / oder Auszahlungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Haushaltsmittel stehen <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> nur mit € zur Verfügung bei Sachkonto (Deckungsvorschlag s. Sachdarstellung)					
Folgekosten:					
Durch bilanzielle Abschreibungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Direkte Folgekosten durch z.B. Bewirtschaftung, Personal etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Nachrichtlich:					
Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der Kreditfinanzierungsquote und eines derzeitigen durchschnittlichen Zinssatzes von % <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> jährlich in Höhe von €					
Datum: 21.02.2017	Unterschrift	Sichtvermerke			
Abt. 61		20	FBL	Allg. Vertreter	BM
AZ: 61-Schu					

Titel: Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße/Am Budberger Pfad“ 2. Änderung
- Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sachdarstellung:

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

rung der Erweiterungen verbunden sind, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 besitzt eine Größe von ca. 2,6 ha und betrifft in der Gemarkung Werl, Flur 30, die Flurstücke 941, 692, 693, 938, 937 sowie 93. Er ist in dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan (M. 1:2.500) dargestellt. Mit Ausnahme des Flurstücks 936 in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes befinden sich alle genannten Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 57. Das Flurstück 936, das eine Größe von 83 m² besitzt, ist zurzeit planungsrechtlich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Da das Grundstück im Eigentum des Betriebes liegt und für den betrieblichen Ablauf genutzt wird, wird es in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 mit aufgenommen.

Im Einzelnen sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Erweiterungsabsichten der Firma Gebhardt Stahl folgende Regelungen verbunden:

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

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

Die mit der Erweiterung verbundenen Eingriffe in die Natur bzw. die Beeinträchtigungen der naturschützenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu bilanzieren und zu kompensieren. Diesbezüglich wurden bereits erste Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest getroffen und eine grundsätzliche Umsetzbarkeit des Vorhabens in Aussicht gestellt.

Die mit der Baumaßnahme der Firma Gebhardt Stahl innerhalb des Plangebietes im Jahr 2009 verbundenen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 wurden seinerzeit im Rahmen der Baugenehmigung durch Befreiung von den Festsetzungen zulässig. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll nun ebenfalls eine Anpassung der Festsetzungen an die seit 2009 bestehende bauliche Nutzung des nördlichen Plangebietes erfolgen. Im Einzelnen betrifft es eine Anpassung der Baugrenze, die Umwandlung einer als Ausgleichsfläche dienenden Obstwiese in Nebenanlagen und Intensivgrünflächen sowie die im Planungs- und Bauausschuss am 02.12.2008 beschlossene Aufgabe einer im Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten Wendeanlage, deren Notwendigkeit bereits vor Endausbau der Run-

testraße nicht mehr gesehen wurde. Die aufgegebene öffentliche Verkehrsfläche der Wendeanlage sowie Teile der Straßenverkehrsfläche wurden an den Anlieger verkauft; die Flächen sind inzwischen teilweise baulich genutzt. Die entstandenen Eingriffe in die Natur wurden bereits im Rahmen des damaligen Baugenehmigungsverfahrens geregelt und kompensiert.

Ein Vergleich des als Anlage 2 beigefügten Auszugs aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 mit dem Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 (Anlage 3) verdeutlicht die geplanten Anpassungen.

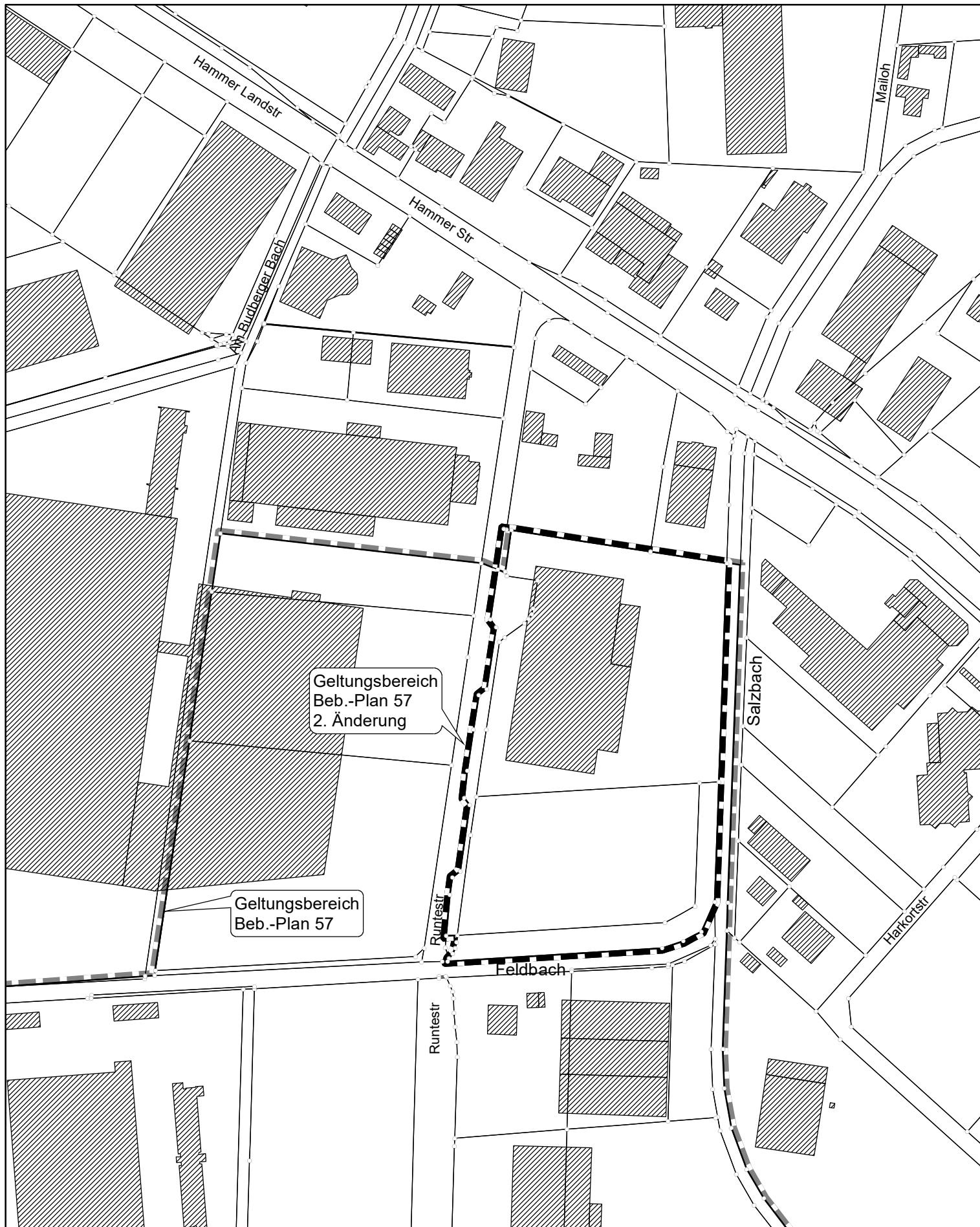
Beschlussvorschlag:

Es wird

- a) die Einleitung des Planverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 der Stadt Werl „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad " gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB - der Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (M: 1:2.500) gekennzeichnet - ,
- b) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und
- c) die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB beschlossen.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan, M. 1:2.500
- 2 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad ", M. 1:1.000
- 3 Entwurf 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße / Am Budberger Pfad ", M. 1:1.000

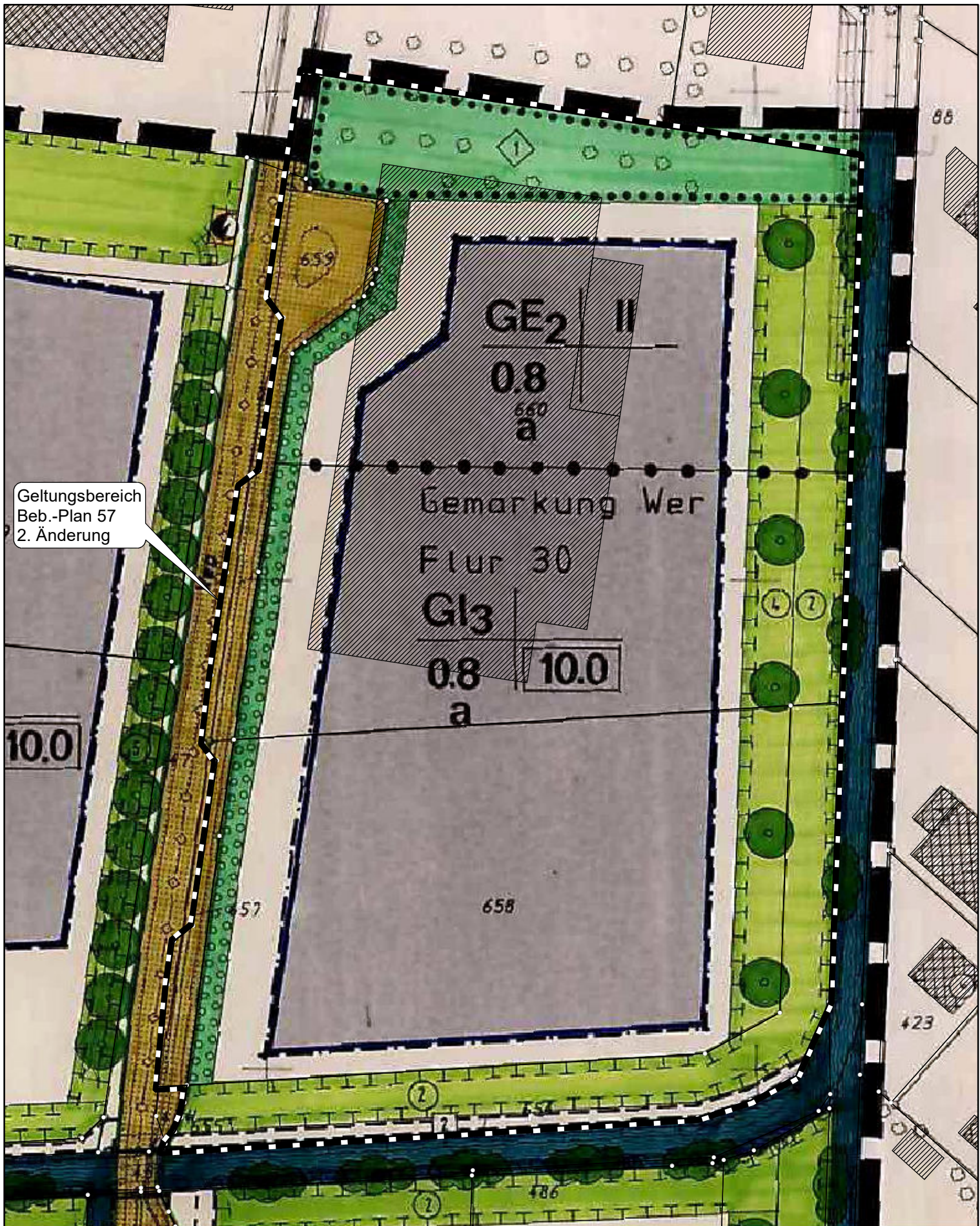


Wallfahrtsstadt Werl
 Beb.-Plan Nr. 57
 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße/Am Budberger Pfad“
 2. Änderung

Übersichtsplan

Werl, im Februar 2017 - FB III - Abt. 61 Schu/Ha





Geltungsbereich
Beb.-Plan 57
2. Änderung

Wallfahrtsstadt Werl
 Bebauungsplan Nr. 57
 „Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße/Am Budberger Pfad“
 2. Änderung

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
 Werl, im Februar 2017 - FB III - Abt. 61 Schu/Ha



Legende

— Grenze des Bebauungsplanes

● Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

GE Gewerbegebiet 05

GI Industriegebiete

●●●●●●●●●● Erhaltung von Bepflanzungen und Gewässern

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ Flächen für Anpflanzung

— Baugrenze

● Anpflanzung Bäume

● Erhaltung Bäume

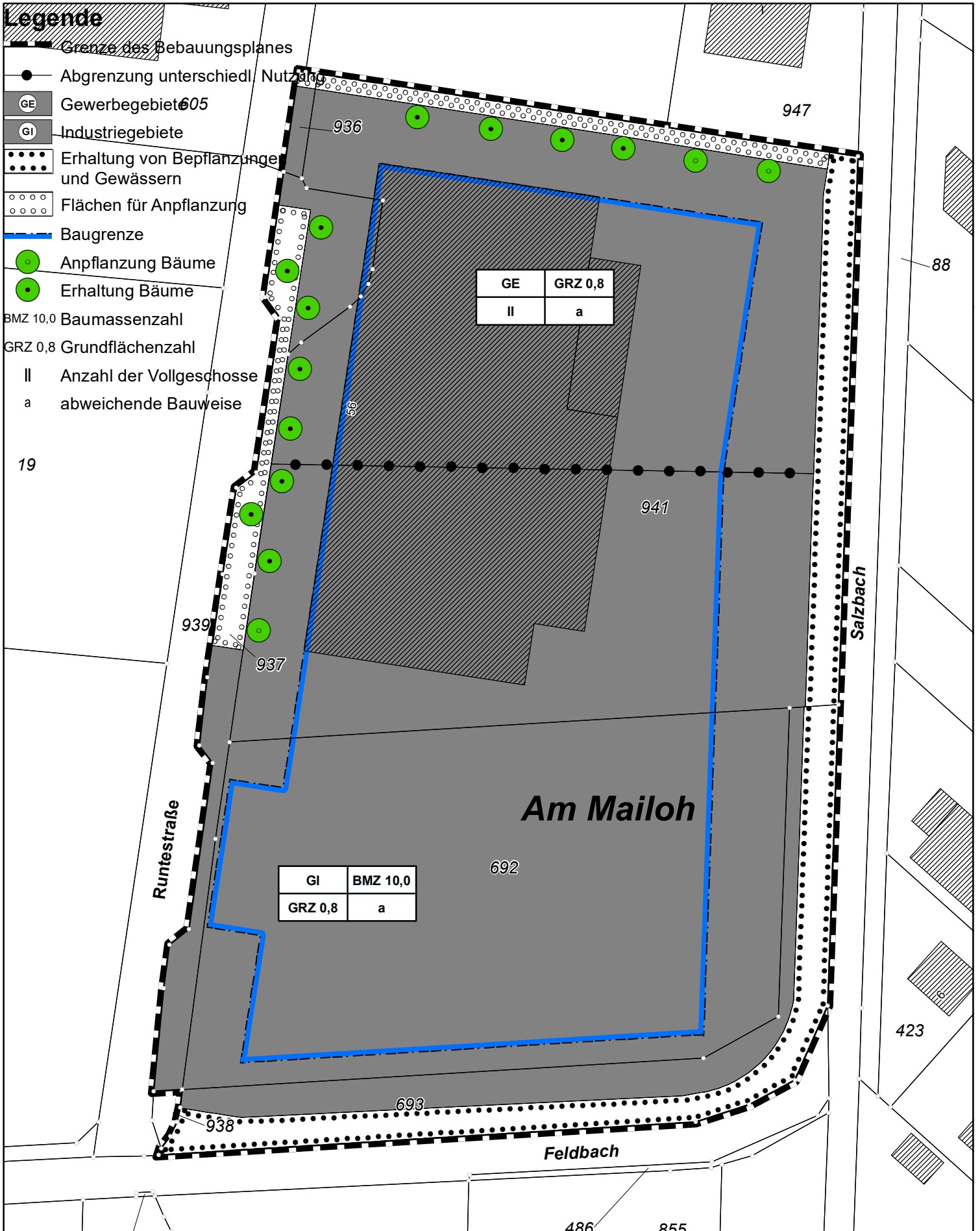
BMZ 10,0 Baummassenzahl

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse

a abweichende Bauweise

19



Wallfahrtsstadt Werl

Beb.-Plan Nr. 57

„Gewerbe- Industriegebiet Hammer Straße/Am Budberger Pfad“

2. Änderung

Entwurf

Werl, im Februar 2017 - FB III - Abt. 61 Schu/Ha



Wallfahrtsstadt
Werl



Anlage 3 zu
Vorlage-Nr. 623 1:1.000