

BEBAUUNGSPLAN NR. 19
„SANIERUNG INNENSTADT 1“
DER
STADT WERL

ÄNDERUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19
„SANIERUNG INNENSTADT I“
DER STADT WERL

UND

SANIERUNGSGEBIET/STADTGEBIET
PLANUNGEN FESTSETZUNGEN
UMSETZUNGEN MASSNAHMEN

2015

DOKUMENTATION

Die vorliegende Dokumentation erfasst sämtliche rechtskräftige sowie satzung- und beschlussmäßige Änderungen des Sanierungsplanes bis Dezember 2015

Die zeichnerische Zusammenfassung erfolgte in der Dokumentation 2011/We: Bebauungsplan Nr. 19 „Sanierung Innenstadt I“ mit Darstellung aller rechtskräftigen Änderungen, sowie dem zugehörigen Übersichtsplan mit der Darstellung aller rechtskräftigen Änderungsbereiche. Ergänzt werden diese Darstellungen durch die Beiträge: Erläuterungen – Änderungen des Sanierungsplanes- und Dokumentation 2011 – Änderungen des Sanierungsplanes –.

Änderungen ab 2011 bis 2015 sind in zusätzlichen Anlagenplänen dargestellt und dem Gesamtübersichtsplan 2011 zugeordnet. Des weiteren werden die rechtskräftigen Einzeländerungen mit Plänen, Auszügen und Begründungen, ergänzt durch die jeweiligen Übersichtspläne dargestellt.

In der Anlage befinden sich u.a. Luftaufnahmen, Stadtgrundrisse, isometrische Darstellungen, Satzungsgebiete, Presseauszüge sowie der Beitrag: Sanierungsgebiet: Anschluss- u. Umgebungsplanung / Festsetzungen, Umsetzungen, Satzungen und Maßnahmen.

Dez. 2015

Westhaus

VERZEICHNIS ZUM MATERIALBAND

- Änderung des Sanierungsplanes
- Satzungsgebiet des Sanierungsplanes
- Anlage
- Anhang

ÄNDERUNGEN

- Erläuterungsbericht – Änderungen des Sanierungsplanes –
- Katastergrundlage von 1972/Verkehrsflächen
- Rechtskräftige Fassung des San.-Planes v. 05. Dez. 1976 farbig
- Begründung zum Sanierungsplan
- Auflistung der Änderungen zum San.-Plan
- Übersichtsplan rechtskräftige Änderungen gem. §10 u. §13 BauGB
- 1. u. 2. Änderung gem. §13BauGB Übersichtsplan / Änderungsplan
- 3. Änderung des Sanierungsplanes und 1. Änderung des Beb.-Pl.Nr. 54
gem. §13 BauGB Übersichtsplan/Änderungsplan/Begründung
- 3. Änderung gem. §10 BauGB Übersichtsplan/isometrische
Voruntersuchung/Änderungsplan/Begründung
- 4. bis 7. Änderung gem. §10 BauGB Übersichtsplan/Änderungsplan/Begründung
- 10. u. 11. Änderung gem. §10 BauGB Übersichtsplan/Änderungsplan/Begründung
- Übersichtsplan 8., 9. u. 12 Änderung (keine Rechtskraft)
- Gesamtübersicht mit allen Änderungen
- San.-Plan mit allen rechtskräftigen Änderungen s/w
- San.-Plan mit Darstellung der festgesetzten Verkehrsflächen
- Doku 2011/We/San.-Plan mit Geltungsbereichen der einzelnen Änderungen
- Doku 2011/We/San.-Plan mit allen rechtskräftigen Änderungen
- Erläuterungen zur Dokumentation 2011/We
- Beitrag: Sanierungsgebiet / Stadtgebiet

SATZUNGSGEBIET

- Abgrenzungsplan: förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, Satzung von 1972
- Abgrenzungsplan: 1. Ergänzungssatzung der Sanierungssatzung von 1979
- Niederschrift/Rat vom 22.02.2001 über die Aufhebung der Sanierungssatzung
- Öffentliche Bekanntmachung/Aufhebung der Sanierungssatzung vom 03. März 2001 im Werler Anzeiger

Dez. 2015/We

ANLAGE

- Stadtgrundrisse/Luftaufnahmen
- Ergänzende Erläuterungen/Darstellungen z.B.:
„Sanierungsgebiet: Anschluss- u. Umgebungsplanungen / Festsetzungen, Umsetzungen, Satzungen und Maßnahmen“

ERLÄUTERUNGEN – ÄNDERUNGEN DES SANIERUNGSPLANES –

Bebauungsplanänderungen/Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Sanierung Innenstadt I“ der Stadt Werl wurde am 20. Oktober 1975 durch die Bezirksregierung Arnsberg genehmigt und trat am 05. Dezember 1976 in Kraft.

Im Zuge der Umsetzung von planungsrechtlichen Festsetzungen wurden in einigen Bereichen des Bebauungsplanes Änderungen erforderlich. Diese Änderungen begründeten sich z.B. in den nicht mehr auf dem Verhandlungswege für die Stadtkernsanierung zur Verfügung stehenden Flächen, den geänderten Rahmenbedingungen durch das Zusammenwirken verschiedener städtebaulicher Funktionen oder durch Neueinschätzung und Bewertung von verkehrlichen Belangen. Des Weiteren wurden Neufestsetzungen für das Maß und die Art der baulichen Nutzung in Teilbereichen des Planungsgebietes erforderlich.

Für die einzelnen Änderungen, teilweise auch mit Unterpunkten wurden separate Änderungsverfahren durchgeführt. Bei den Verfahrensdurchführungen wurden die Sanierungsziele eingehalten. Die Einbindung der Maßnahmen in den historischen Stadtkern hatte hierbei immer höchste Priorität. In diesem Fachbeitrag sind alle rechtskräftigen Änderungen durch den jeweiligen Übersichtsplan, den Änderungsplan und der Begründung mit den Änderungszielen dokumentiert.

Planfassung mit sämtlichen Änderungen

Der Sanierungsplan wurde seinerzeit manuell erstellt. Diese gilt auch für die Planänderungen. Im Vorfeld dieser vorliegenden Gesamtfassung wurde die Planfassung – Okt. 1985/III-61/We – erstellt, welche sich nur auf die Planänderungen gem. §10 und §13 BauGB bis zu dem vorgenannten Zeitpunkt bezog.

Damit der Sanierungsplan mit seinen sich teilweise überlagernden Änderungsbereichen in seiner rechtsgültigen Gesamtheit lesbar ist, wurde wie nachfolgend verfahren: die rechtskräftigen Änderungen sind in einem transparenten Abzug der rechtskräftigen Bebauungsplanfassung vom 05.Dez.1976 manuell eingetragen worden. In einem weiteren Arbeitsschritt wurde ein Lichtpausabzug erstellt und dieser coloriert.

Diese Vorgehensweise wurde erforderlich um eine scanbare, rechtskräftige Ausfertigung zu erhalten. Diese Planfassung von Sept. 2011/FB3-61/We enthält weiter die Satzungsgebiete zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sowie die verfahrensmäßig abgedeckten Geltungsbereichserweiterungen und -verkleinerungen. Ergänzt wurde diese Planfassung durch textliche Verfahrensangaben zu den einzelnen Planänderungen um so eine umfassende Information zu erhalten.

Planfassung mit Eintragung der Abgrenzung der Änderungsbereiche

Des Weiteren wurde ein Plan mit den Abgrenzungsbereichen der einzelnen Änderungen erstellt. Dieser Plan dient der besseren Zuordnung der räumlichen Ausdehnungen der Änderungen, da diese sich teilweise mehrfach überlagern. In dieser Ausfertigung sind in einem Übersichtsplan die Flächen von aufgehobenen Änderungsbeschlüssen sowie die Flächen für welche ein Änderungsbeschluss gefasst wurde kenntlich gemacht. In einem weiteren Übersichtsplan erfolgte die Darstellung sämtlicher rechtskräftiger Änderungen.

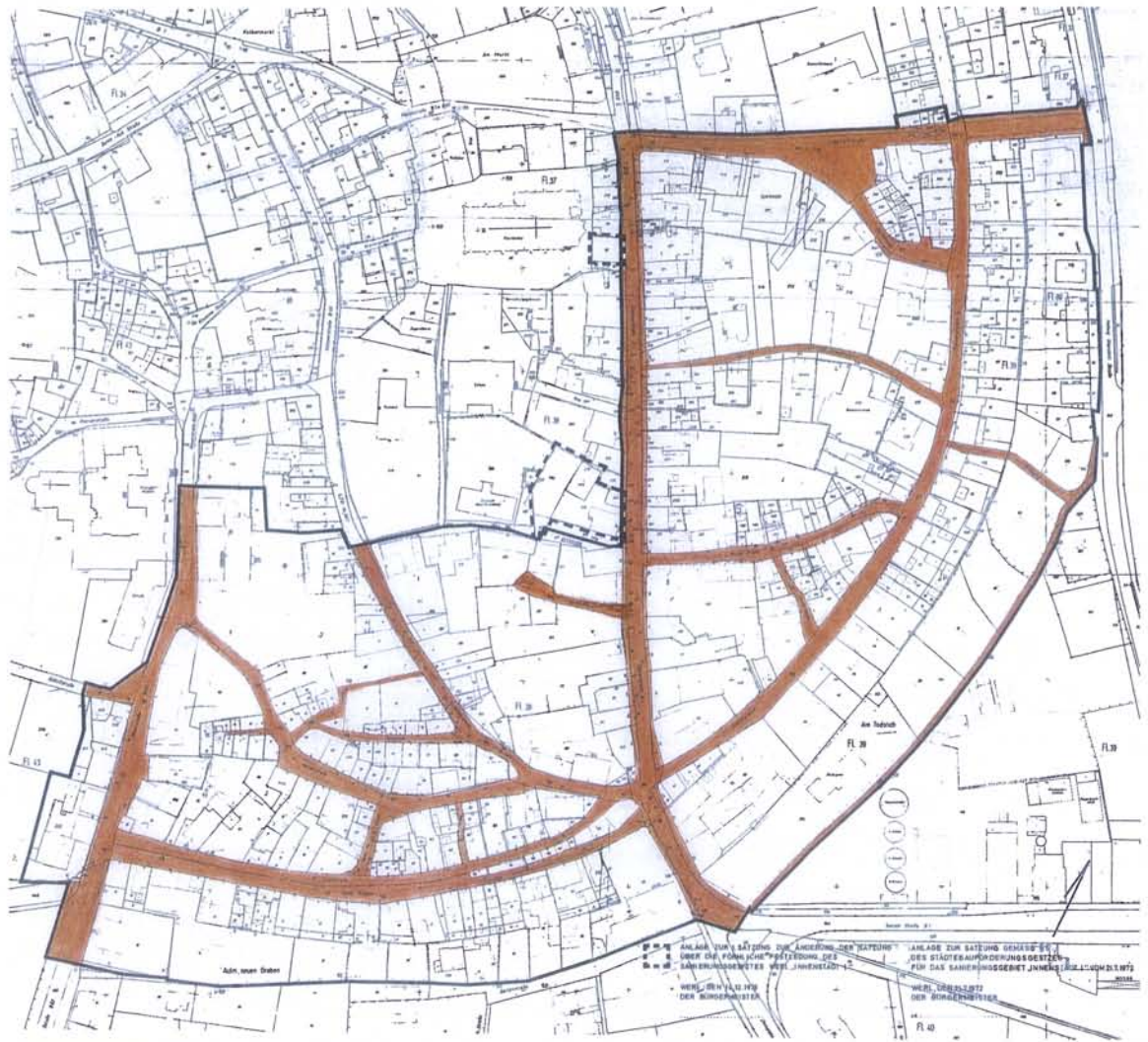
Satzungsgebiet

Als Anlage ist die Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes vom 21.07.2012 sowie die 1. Ergänzungssatzung zur Änderung der Sanierungssatzung vom 29.2.1979 beigefügt. Die Plangrundlage stellt den katasteramtlichen Stadtgrundriß vor der Stadtkernsanierung dar. Abschließend ist die Aufhebungssatzung der Sanierungssatzung „Werl Innenstadt I“ des Sanierungsgebietes sowie deren öffentliche Bekanntmachung vom 03.03.2001 im Werler Anzeiger mit in den vorliegenden Beitrag aufgenommen worden.

Dez. 2015

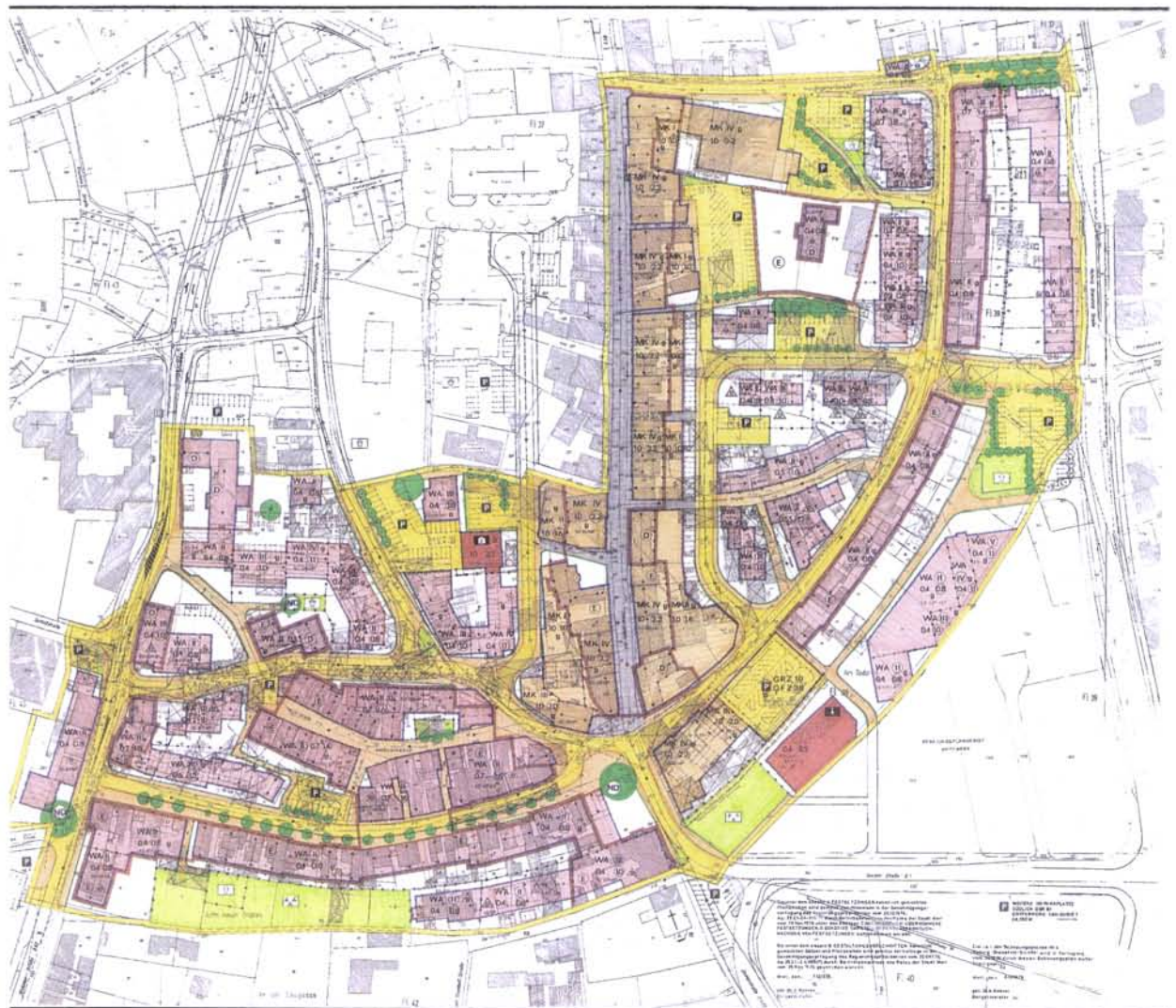
Westhaus

BEBAUUNGSPLAN NR. 19
„SANIERUNG INNENSTADT I“
DER
STADT WERL

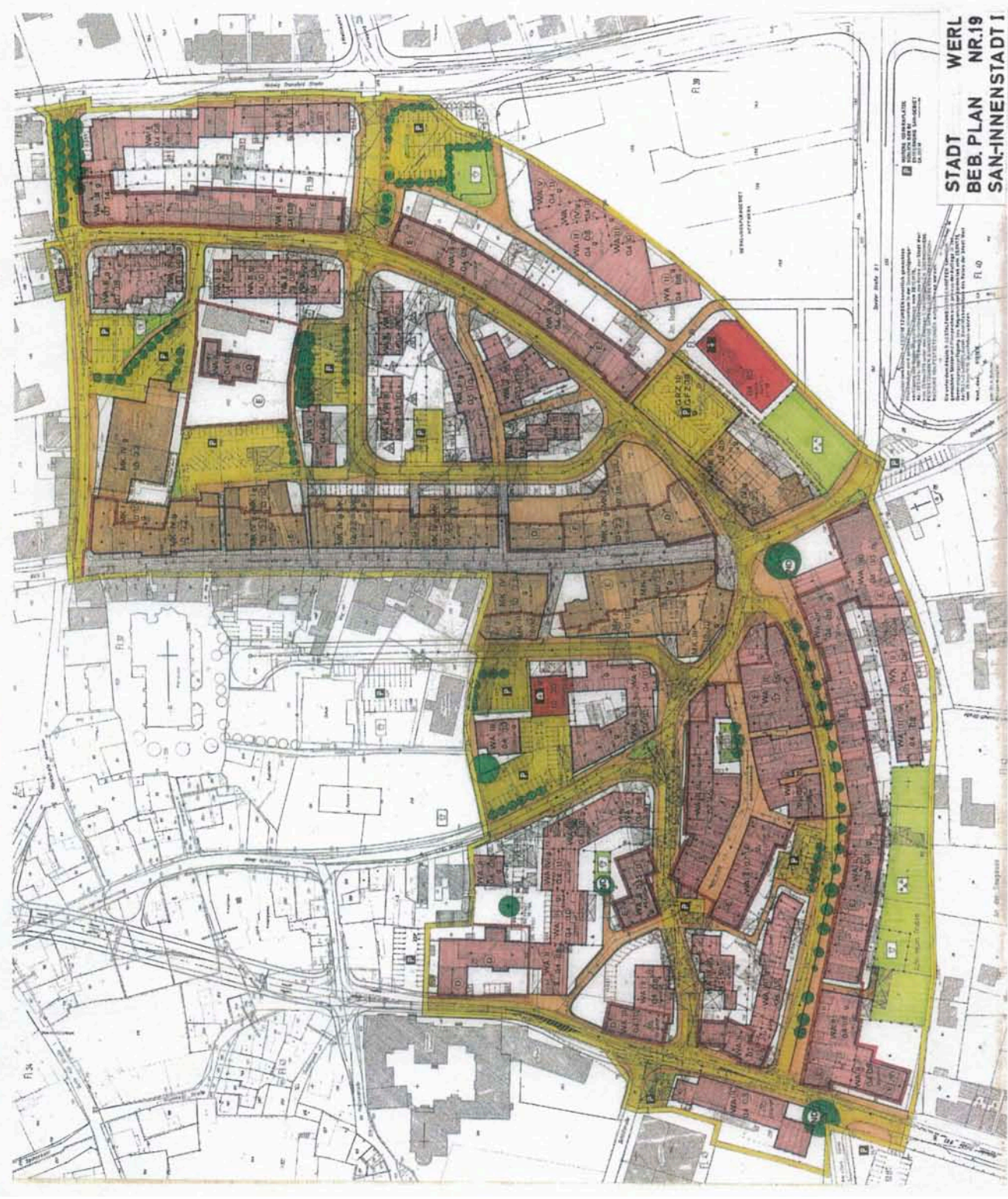


Katastergrundlage von 1972
Verkehrsflächen

BEBAUUNGSPLAN NR. 19
„SANIERUNG INNENSTADT I“
DER
STADT WERL



Rechtskraft: 05. Dezember 1976



**STADT WERL
BEB. PLAN NR.19
SAN-INNSTADT I**

1. BEB. PLAN NR. 19
 2. SAN-INNSTADT I
 3. BEB. PLAN NR. 19
 4. SAN-INNSTADT I
 5. BEB. PLAN NR. 19
 6. SAN-INNSTADT I
 7. BEB. PLAN NR. 19
 8. SAN-INNSTADT I
 9. BEB. PLAN NR. 19
 10. SAN-INNSTADT I
 11. BEB. PLAN NR. 19
 12. SAN-INNSTADT I
 13. BEB. PLAN NR. 19
 14. SAN-INNSTADT I
 15. BEB. PLAN NR. 19
 16. SAN-INNSTADT I
 17. BEB. PLAN NR. 19
 18. SAN-INNSTADT I
 19. BEB. PLAN NR. 19
 20. SAN-INNSTADT I
 21. BEB. PLAN NR. 19
 22. SAN-INNSTADT I
 23. BEB. PLAN NR. 19
 24. SAN-INNSTADT I
 25. BEB. PLAN NR. 19
 26. SAN-INNSTADT I
 27. BEB. PLAN NR. 19
 28. SAN-INNSTADT I
 29. BEB. PLAN NR. 19
 30. SAN-INNSTADT I
 31. BEB. PLAN NR. 19
 32. SAN-INNSTADT I
 33. BEB. PLAN NR. 19
 34. SAN-INNSTADT I
 35. BEB. PLAN NR. 19
 36. SAN-INNSTADT I
 37. BEB. PLAN NR. 19
 38. SAN-INNSTADT I
 39. BEB. PLAN NR. 19
 40. SAN-INNSTADT I
 41. BEB. PLAN NR. 19
 42. SAN-INNSTADT I
 43. BEB. PLAN NR. 19
 44. SAN-INNSTADT I
 45. BEB. PLAN NR. 19
 46. SAN-INNSTADT I
 47. BEB. PLAN NR. 19
 48. SAN-INNSTADT I
 49. BEB. PLAN NR. 19
 50. SAN-INNSTADT I
 51. BEB. PLAN NR. 19
 52. SAN-INNSTADT I
 53. BEB. PLAN NR. 19
 54. SAN-INNSTADT I
 55. BEB. PLAN NR. 19
 56. SAN-INNSTADT I
 57. BEB. PLAN NR. 19
 58. SAN-INNSTADT I
 59. BEB. PLAN NR. 19
 60. SAN-INNSTADT I
 61. BEB. PLAN NR. 19
 62. SAN-INNSTADT I
 63. BEB. PLAN NR. 19
 64. SAN-INNSTADT I
 65. BEB. PLAN NR. 19
 66. SAN-INNSTADT I
 67. BEB. PLAN NR. 19
 68. SAN-INNSTADT I
 69. BEB. PLAN NR. 19
 70. SAN-INNSTADT I
 71. BEB. PLAN NR. 19
 72. SAN-INNSTADT I
 73. BEB. PLAN NR. 19
 74. SAN-INNSTADT I
 75. BEB. PLAN NR. 19
 76. SAN-INNSTADT I
 77. BEB. PLAN NR. 19
 78. SAN-INNSTADT I
 79. BEB. PLAN NR. 19
 80. SAN-INNSTADT I
 81. BEB. PLAN NR. 19
 82. SAN-INNSTADT I
 83. BEB. PLAN NR. 19
 84. SAN-INNSTADT I
 85. BEB. PLAN NR. 19
 86. SAN-INNSTADT I
 87. BEB. PLAN NR. 19
 88. SAN-INNSTADT I
 89. BEB. PLAN NR. 19
 90. SAN-INNSTADT I
 91. BEB. PLAN NR. 19
 92. SAN-INNSTADT I
 93. BEB. PLAN NR. 19
 94. SAN-INNSTADT I
 95. BEB. PLAN NR. 19
 96. SAN-INNSTADT I
 97. BEB. PLAN NR. 19
 98. SAN-INNSTADT I
 99. BEB. PLAN NR. 19
 100. SAN-INNSTADT I



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

STADT WERL
 ZWEITAUSFERTIGUNG
BEB.-PLAN NR. 19
SANIERUNG
INNENSTADT I
 M. 1:500

48 **49** **50** **51** **52** **53** **54** **55** **56** **57** **58** **59** **60** **61** **62** **63** **64** **65** **66** **67** **68** **69** **70** **71** **72** **73** **74** **75** **76** **77** **78** **79** **80** **81** **82** **83** **84** **85** **86** **87** **88** **89** **90** **91** **92** **93** **94** **95** **96** **97** **98** **99** **100**

101 **102** **103** **104** **105** **106** **107** **108** **109** **110** **111** **112** **113** **114** **115** **116** **117** **118** **119** **120** **121** **122** **123** **124** **125** **126** **127** **128** **129** **130** **131** **132** **133** **134** **135** **136** **137** **138** **139** **140** **141** **142** **143** **144** **145** **146** **147** **148** **149** **150**

151 **152** **153** **154** **155** **156** **157** **158** **159** **160** **161** **162** **163** **164** **165** **166** **167** **168** **169** **170** **171** **172** **173** **174** **175** **176** **177** **178** **179** **180** **181** **182** **183** **184** **185** **186** **187** **188** **189** **190** **191** **192** **193** **194** **195** **196** **197** **198** **199** **200**

201 **202** **203** **204** **205** **206** **207** **208** **209** **210** **211** **212** **213** **214** **215** **216** **217** **218** **219** **220** **221** **222** **223** **224** **225** **226** **227** **228** **229** **230** **231** **232** **233** **234** **235** **236** **237** **238** **239** **240** **241** **242** **243** **244** **245** **246** **247** **248** **249** **250**

251 **252** **253** **254** **255** **256** **257** **258** **259** **260** **261** **262** **263** **264** **265** **266** **267** **268** **269** **270** **271** **272** **273** **274** **275** **276** **277** **278** **279** **280** **281** **282** **283** **284** **285** **286** **287** **288** **289** **290** **291** **292** **293** **294** **295** **296** **297** **298** **299** **300**

301 **302** **303** **304** **305** **306** **307** **308** **309** **310** **311** **312** **313** **314** **315** **316** **317** **318** **319** **320** **321** **322** **323** **324** **325** **326** **327** **328** **329** **330** **331** **332** **333** **334** **335** **336** **337** **338** **339** **340** **341** **342** **343** **344** **345** **346** **347** **348** **349** **350**

351 **352** **353** **354** **355** **356** **357** **358** **359** **360** **361** **362** **363** **364** **365** **366** **367** **368** **369** **370** **371** **372** **373** **374** **375** **376** **377** **378** **379** **380** **381** **382** **383** **384** **385** **386** **387** **388** **389** **390** **391** **392** **393** **394** **395** **396** **397** **398** **399** **400**

401 **402** **403** **404** **405** **406** **407** **408** **409** **410** **411** **412** **413** **414** **415** **416** **417** **418** **419** **420** **421** **422** **423** **424** **425** **426** **427** **428** **429** **430** **431** **432** **433** **434** **435** **436** **437** **438** **439** **440** **441** **442** **443** **444** **445** **446** **447** **448** **449** **450**

B E G R Ü N D U N G :

ZUM BEBAUUNGSPLAN WERL NR. 19 - SANIERUNG INNENSTADT I -

1. Anlaß

Mit der kommunalen Neuordnung des Kreises Soest übernahm der Stadtkern Werl zentralörtliche Funktion, die er in seiner heutigen Struktur nicht in wünschenswertem Umfang erfüllen kann. Hierbei ist in erster Linie an Versorgungs- und Wohnfunktionen zu denken, die die vorhandenen Dienstleistungseinrichtungen ergänzen müssen. Die Anforderungen (siehe Landesentwicklungsplan I) können nur durch die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme geordnet werden.

Die Stadt Werl hat bereits 1967 den Auftrag zur Erarbeitung eines Sanierungsplanes für den Stadtkern beschlossen. Der Auftrag wurde an Dipl.-Ing. Mausbach, Essen, erteilt. Gleichzeitig mit der städtebaulichen Planung wurde ein Generalverkehrsplan durch Dipl.-Ing. Christoffers, Essen, erarbeitet. Nach Abschluß der eingehenden Voruntersuchungen wurde der Entwurf des Sanierungsplanes 1971 vom Rat beschlossen. Aus formalen Gründen ist der Plan im Oktober 1971 vom Regierungspräsidenten zur Überarbeitung zurückgegeben worden. Nach dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes erwies es sich als zweckmäßig, zunächst nur einen Teilbereich förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Werl Innenstadt I ist am 29.7.1972 in Kraft getreten. Die unrentierlichen Kosten für die Durchführung der Sanierung sind mit 20,1 Mill. DM veranschlagt. Mit den Ordnungsmaßnahmen wurde 1972 durch den Sanierungstreuhänder der Stadt Werl, der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen, begonnen. Der Stadt sind bisher Bundes- und Landesmittel in Höhe von 6.200.000,- DM bewilligt worden.

2. Planung

2.1 Planungskriterien (Planungsziele):

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 ist aus dem am 22.8.1968 genehmigten und seit dem 24.4.1969 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Werl entwickelt worden.

Grundlage des Sanierungsplanes ist der vom Rat am 27. März 1973 beschlossene Rahmenplan. In ihm manifestiert sich der Planungswille der Stadt - es werden die Ziele der Stadtentwicklung in eine generelle Flächendisposition umgesetzt. Das Konzept gibt Auskunft über Standorte wichtiger öffentlicher und privater Einrichtungen, macht Aussagen über das geplante Verkehrsnetz und läßt die erforderlichen Eingriffe erkennen.

Die derzeitigen Verkehrsverhältnisse in der Stadtmitte erschweren die Benutzung und Erreichbarkeit der vorhandenen Einrichtungen und stellen eine Beeinträchtigung der Sicherheit der Bevölkerung dar.

Nach dem Rahmenplan werden, um den Bedürfnissen der Fußgänger gerecht zu werden, um die Attraktivität der Geschäftsbereiche zu steigern und um den wertvollen städtebaulichen Situationen mit den verschiedensten Funktionen - wie Wohnquartiere, Kirchen, Museum, Marktplatz etc. - gerecht zu werden, fußgängerfreundliche, verkehrsberuhigte Zonen bzw. echte Fußgängerbereiche geschaffen.

Für den Bereich des Sanierungsgebietes ist in erster Linie die Steinerstraße als Zone der Fußläufigkeit, als Einkaufs- und Erlebnisbereich anzusehen.

Die Steinerstraße ist wegen der guten Bausubstanz und wegen der angenehmen Maßstäblichkeit voll zu würdigen.

Als weitere, städtebaulich besonders wertvolle Bereiche sind bei der Planung die Grabensituation und die Bebauung im Bereich der Mehlerstraße anzusehen. Sie sind charakteristisch für Werl und prägen das Stadtbild.

Für Steinerstraße, Grabensituation und Baugebiet Mehlerstraße sind im Einvernehmen mit dem Landeskonservator und der Genehmigungsbehörde Befreiungen von den baurechtlichen

Vorschriften zu erwirken, da fast in keinem Fall die erforderlichen Grenzabstände und Abstandsflächen nachgewiesen werden können und im Bereich Mehlerstraße auch noch die Grundstücksausnutzung weitestgehend überschritten wird. Die in Werl im Kernbereich vorh. Mischstruktur von Wohnen und Gewerbe wird für richtig gehalten und ist zu intensivieren.

2.2 Verkehr

Nach dem Generalverkehrsplan wird der überörtliche Verkehr auf den Umgehungsstraßen außerhalb des Stadtkerns bewältigt werden können.

Für die Erschließung des Stadtkernes sieht der Verkehrsplaner 2 Tangenten vor. Im Westen wird dafür die Straße "Neuerstraße" und im Osten die "Hedwig-Dransfeld-Straße" in Anspruch genommen.

Durch das Planungsziel, die Steinerstraße als Fußgängerzone auszuweisen, werden die Herausnahme des KFZ-Verkehrs und entsprechender Ersatz erforderlich. Das geplante Verkehrssystem sieht dafür Erschließungsschleifen vor, die soweit an den Geschäftsbereich (Steinerstraße) herangeführt werden, daß die Erschließung und Andienung gewährleistet ist.

Im Westen des Plangebietes ist der Anschluß der Erschließungsschleife in Höhe "Schloßstraße" unter Hinzuziehung der "Kisastraße" und im Osten des Plangebietes in Höhe "Mellinstraße" unter Inanspruchnahme des "Steinergrabens" vorgenommen.

Von den Erschließungsschleifen und den ausgewiesenen Parkflächen aus wird der Geschäftsbereich "Steinerstraße" durch eine Vielzahl von Passagen und Fußwegen gut zugänglich gemacht.

Dem im westlichen Bereich vorhandenen und im östlichen Bereich geplanten Fußweg südlich der Grabengrundstücke werden öffentliche Grünflächen mit Anlagen für Spiel und Erholung zugeordnet.

Das geplante Fußwegenetz sieht die Verbindung dieser Anlagen und des Kindergartens sowohl mit dem Geschäftsbereich als auch mit den Wohnquartieren vor.

Die geplante Straßenführung im Bereich Mehlerstraße sieht wegen der geringen Straßenbreiten und der Eigenart dieses Wohngebietes ein Umfahren des Quartiers vor; so wird das Umfunktionieren in eine Spielstraße möglich.

2.3 Bebauung

Die ausgewiesenen Baugebiete sind durch den Baubestand hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend vorgegeben.

Im Bereich Steinerstraße ist deshalb die MK-Gebietsausweisung vorgesehen mit Würdigung des Bestandes an der Geschäftsstraße und größerer Ausnutzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Die übrigen Bereiche sind als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen - wobei die Bebauung am Steinergraben, an der Kisastraße und im Bereich Mehlerstraße weitgehend erhalten wird. Wegen der teilweise schlechten Bausubstanz werden hier zwar Modernisierungs- und auch Erneuerungsmaßnahmen notwendig, aber die für den Betrachter so angenehme Maßstäblichkeit soll bewahrt werden.

Eine konzentrierte Neubebauung ist im westlichen Plangebiet auf dem Mellinschen Grundstück nördlich der Planstraße und im östlichen Plangebiet im oberen Bereich westlich des Steinergrabens vorgesehen.

Die Neuplanung sieht hier eine terrassierte Bebauung mit sehr hohem Wohnwert vor. Die ausgewiesene Geschossigkeit wurde der vorhandenen und jeweiligen Nachbarbebauung angepaßt. Sie beträgt an der Steinerstraße und für die konzentrierten Neubaumaßnahmen max. 4 Geschosse. In den übrigen Bereichen sind 2 - 3 Geschosse festgesetzt.

Wesentliches Gestaltungselement sind die Satteldächer, die mit einer Dachneigung von 32 Grad bis 48 Grad festgelegt wurden.

3. Kosten

Nach der Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 38 StBauFG belaufen sich die Kosten der Sanierung (Ordnungsmaßnahmen) auf insgesamt 25.107.000,-- DM. Von diesem Betrag werden 4.947.000,-- DM durch Verkaufserlöse, Ausgleichsbeträge, Beiträge Dritter u.ä. gedeckt, so daß ein unrentierlicher Aufwand von 20.160.000,-- DM verbleibt.

Zur Finanzierung dieser Kosten erwartet die Stadt Zuschüsse des Bundes in Höhe von 6.720.000,-- DM (33 $\frac{1}{3}$ %) und des Landes in Höhe von 8.400.000,-- DM (41 $\frac{2}{3}$ %). Der Eigenanteil der Stadt beträgt somit 5.040.000,-- DM. Bisher sind Bundes- und Landeszuschüsse in Höhe von rd. 6.200.000,-- DM bewilligt worden.

Im Haushaltsplan 1975 der Stadt Werl ist der Gesamtausgabenbedarf mit 20.300.000,-- DM nachgewiesen. Der Ausgabeansatz für das Rechnungsjahr 1975 beläuft sich auf 2.200.000,-- DM mit einem Eigenanteil der Stadt Werl von 555.000,-- DM.

Der Investitionsplan sieht für die Jahre 1976 - 1978 Ausgaben in Höhe von 6.400.000,-- DM vor. Die für die nachfolgenden Jahre entstehenden Ausgaben werden nach Bedarf in den Haushaltsplan bzw. Investitionsplan eingesetzt. Die Kosten der Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet sind mit 41.775.000,-- DM veranschlagt.

4. Ordnungsmaßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen werden auf der Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes und des Bundesbaugesetzes durchgeführt.

Werl, den 13. November 1975

Karhausen

(Karhausen)
Dipl.-Ing./Bauass.
Techn. Beigeordneter

Nachtrag zur Begründung zum Bebauungsplan Werl Nr. 19 -Sanierung
Innenstadt I -.

Erläuterung der Abweichungen des Beb.-
Planes 19 (San.-Plan) vom verkehrstech-
nischen Entwurf des Generalverkehrs-
planes.

(Blatt 38 des Generalverkehrsplanes
von Dipl.-Ing. Claus Christoffers)

Abweichungen sind gegeben an folgenden
Stellen:

- I) Linienführung und Ausstattung der
Westtangente (Neuerstraße -
Wickeeder Straße)
 - II) Lage und Linienführung der Spange
(Verbindung Neuerstraße - Kämper-
straße)
 - III) Funktion der Mehlerstraße/Peter-
straße
 - IV) Funktion der Kisastraße/Neuergraben
 - V) Länge der Fußgängerzone Steiner-
straße
 - VI) Knotenpunkt Steinerstraße/Soester
Straße
 - VII) Rückwärtige Andienungsstraßen west-
lich und östlich parallel zur
-

Fußgängerzone Steinerstraße

VIII) Verbindung der Innenstadttangente
(Hedwig-Dransfeld-Straße) mit dem
Grabenring (Steinergraben) und der
rückwärtigen Andienungsstraße

Zu I

Die Straßenführung der Neuerstraße müßte
nach Beteiligung der Träger öffentl. Be-
lange am Verfahren von folgenden Zwangs-
punkten ausgehen:

- 1) geschütztes Baudenkmal Neuerstr. 18
 - 2) geschütztes Baudenkmal Neuerstr. 20
 - 3) Ersatz des Gebäudes Neuerstr. 16
durch ein Giebelhaus gleicher Trauf-
und Firsthöhe zur Sicherung der
Ensemblewirkung
 - 4) geschütztes Baudenkmal Neuerstr. 12
 - 5) erhaltenswerter Bereich Neuerstr. 4, 6,
8, Wickeder Str. 1 und Neuergraben 21
und folgende Quellen: Stellungnahme
des Landeskonservators vom 22.1.1975
 - 6) Naturdenkmal Ecke Neuerstraße - Am
alten Schloß
Quelle: Liste der Naturdenkmale des
Kreises Soest vom 1. April 1959
-

7) Begrenzung des förmlich festgesetzten San.-Gebietes durch Ratsbeschluss vom 11.4.72 und Genehmigung durch den RP vom 06.07.72. Die Inanspruchnahme ist nur aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung möglich. Einverständniserklärung des Eigentümers wird im Genehmigungsverfahren mit vorgelegt.

Zu II

Die Straßenführung der Spange mußte nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von folgenden Zwangspunkten ausgehen:

- 1) geschütztes Baudenkmal Neuerstr. 12
- 2) erhaltenswerter Bereich Neuerstr. 4, 6, 8
- 3) erhaltenswerter Bereich Mehlerstr. 20, 22 und 12, 14, 16
- 4) erhaltenswerter Bereich Tütelstr. 10, 11, 12 und 1, 3, 5, 7, 9 u. 9a

Zu III

Die Kennzeichnung der Mehlerstraße und Peterstraße als erhaltenswerter Bereich (siehe Schreiben des Landeskonservators vom 22.1.1975), die geringen zur Verfügung stehenden Straßenbreiten und durch die sonst sich ergebende Häufung von drei parallelen Straßen mit ihren Einmündungen auf engstem Raum führten zur vorliegenden Ausweisung.

Zu IV

Der GVP sah an dieser Stelle zwei Einbahnstraßen in gegenläufiger Richtung vor. Um den Verkehr auf der Innenstadttangente Neuerstraße flüssig gestalten zu können, ist die Anzahl der Einmündungen so gering wie möglich gehalten worden. Daraus resultiert die Ausweisung der Kisastraße als Einbahnstraße in West-Ost-Richtung und des Neuergrabens als in gleicher Richtung befahrbarer Wohnweg. Die Lösung berücksichtigt gleichermaßen eine ausreichende Breite von durchgehend 5,5 m für die Kisastraße also auch die Respektierung der einmaligen höhenversetzten Doppelstraßensituation (siehe Schreiben des Landeskonservators vom 28.10.1974).

Zu V

Die Verteilung des von Süden in die Innenstadt einfließenden Verkehrs ist an der Kreuzung Steinerstraße/Kämperstraße/Steinergraben leichter möglich als 80 m weiter nördlich im Bereich Spange/Kurze Straße. Der Geschäftsbesatz am Ende der Steinerstraße, ihre Ausweisung als E-Bereich und die Klassifizierung der Häuser Nr. 39/39a und 47 als geschütztes Bau-

denkmal waren zusätzliche Gründe für die Weiterführung der Fußgängerzone.

Zu VI

Die Soester Straße soll nach dem Entwurf des Beb.-Planes Nr. 38 ab Einmündung Hedwig-Dransfeld-Straße als B 1 in südl. Richtung direkt mit Knoten Steinerstraße Hellweg/Waltringer Weg/Neheimer Straße verknüpft werden. Ihre Weiterführung in westlicher Richtung soll entgegen dem Beb.-Plan-Entwurf 38 nicht als Stichstraße enden, sondern mit der Kämpferstraße und dem Steinergraben verknüpft bleiben. Die Steinerstraße südlich der Soester Straße soll nur noch Quell- und Zielverkehr aufnehmen.

Zu VII

Der GVP und besonders der aus ihm entwickelte und vom RP verworfene "Mausbach" San.-Plan sah östlich und westlich der Fußgängerzone Steinerstraße eine Reihe von Parkplätzen vor. Im Interesse einer guten Erreichbarkeit der Parkplätze sind diese durch die rückwärtigen Andienungsstraßen miteinander verbunden worden. Außerdem dienen die Andienungsstraßen einer sauberen Trennung von Erschließungs- und Zuliefererverkehr auf der einen und

Fußgängerverkehr auf der anderen Seite.

Zu VIII

Der südöstliche Quadrant der Innenstadt soll nicht nur an zwei Stellen mit der Tangente verknüpft werden. Deshalb ist eine dritte Verbindung, wie schon im Entwurf des Beb.-Planes 38 mit dem Dez. 53 besprochen, als echte Kreuzung mit der Mellinstraße hergestellt worden.

Aufgestellt:
Werl, den 27.2.1976
- Baudezernat -
Karhausen/Westhaus

SANIERUNGSPLAN / ÄNDERUNGEN

Bebauungsplan Nr. 19

Sanierung Innenstadt 1

Rechtskraft: 05.12.1976

1. Änderung gem. § 13 BauGB

(textl. Änderung)

Neufestsetzung der Wohnnutzung – „In MK-Gebieten sind zulässig:

7. Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses“

genehmigt: 06.01.1981 BZR Arnsberg

2. Änderung gem. § 13 BauGB

Rechtskraft: 17.02.1981

3. Änderung gem. § 13 BauGB

In Verbindung mit der 1. Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 54

„Kirchplatz“

Rechtskraft: 13.11.1995

3. Änderung gem. § 10 BauGB

Rechtskraft: 29.12.1982

4. Änderung gem. § 10 BauGB

Rechtskraft 08.10.1982

5. Änderung gem. § 10 BauGB

Rechtskraft 26.08.1986

6. Änderung gem. § 10 BauGB

(6. Änd. Pkt. 5 beinhaltet auch eine Geltungsbereichsvergrößerung durch die Verbreiterung der Verkehrsfläche „Am Rykenberg“)

Rechtskraft: 13.01.1985

7. Änderung gem. § 10 BauGB

Rechtskraft: 23.04.2987

8. Änderung gem. § 10 BauGB

(textl. Änderung)

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Änderungsbeschluss: 17.12.21987

Aufhebungsbeschluss: 19.03.1992

Keine Rechtskraft

9. Änderung gem. § 10 BauGB

Neufestsetzung (Fußgängerzone) der Fläche im südlichen Teil der Steinerstraße zwischen

Kurze Straße und Steinergraben / Kämperstraße

Änderungsbeschluss: 02.04.2084

Aufhebungsbeschluss: 17.05.1990

Keine Rechtskraft

10. Änderung gem. § 10 BauGB

Rechtskraft 11.07.2004

11. Änderung gem. § 10 BauGB

Rechtskraft: 07.12.2005

12. Änderung gem. § 10 BauGB

(textl. Änderung)

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Änderungsbeschluss: 14.05.2009

Verkleinerung des Geltungsbereiches

Bebauungsplan Nr. 19 Sanierung Innenstadt I:

Gebietsverkleinerung durch Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 99

„Einkauf- und Dienstleistungszentrum Wulf-Hefe“ (Rechtskraft 18.02.2008)

an der südliche Plangebietsgrenze / Bereich Steinerstraße

Sanierungssatzung

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes: 21.07.1972

1. Ergänzungssatzung zur Änderung der Sanierungssatzung vom 20.02.1979
(2 Erweiterungsflächen westlich der Steinerstraße)

Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung vom 21.07.1972 und 20.02.1979 trat durch öffentliche Bekanntmachung im Werler Anzeiger am 03.03.2001 in Kraft.

September 2011

Nachtrag: Ergänzung der vorstehenden Auflistung/Erfassung von September 2011 –
Änderungen zum Sanierungsplan

1. Der Spielplatz / Mehlerstrasse wird zu einem Begegnungsort / Treffpunkt umgewidmet und mit Sitzgelegenheiten ausgestattet. Darüber hinaus erfolgt eine Raseneinsaat. Der Ausschuss für Jugend, Familie und Soziales stimmte der Umwidmung in seiner Sitzung am 19. November 2011 zu.
2. Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sanierung Innenstadt I“ durch Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Hedwig Dransfeld Straße II“. Rechtskraft seit dem 28. März 2013.

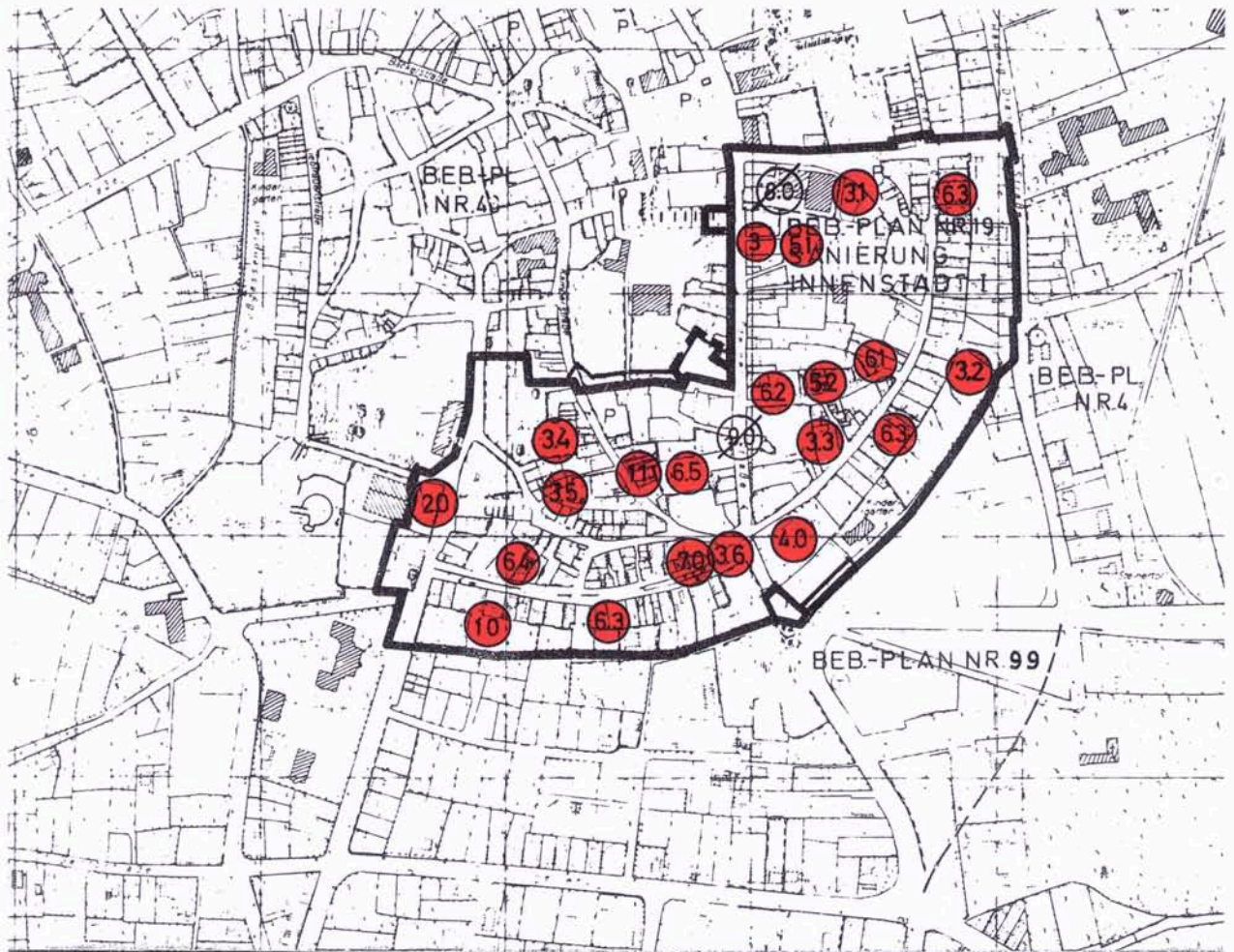
Anmerkung: Die vorgenannten Änderungen sind im Gesamtübersichtsplan/Änderungen, sowie im Übersichtsplan-Änderungsbeschlüsse/Aufhebungsbeschlüsse jeweils von September 2011/We dargestellt.

Die Nachträge/Ergänzungen sind in Anlageplänen dargestellt und dem o.g. Gesamtübersichtsplan/Änderungen zugeordnet.

Dez. 2015

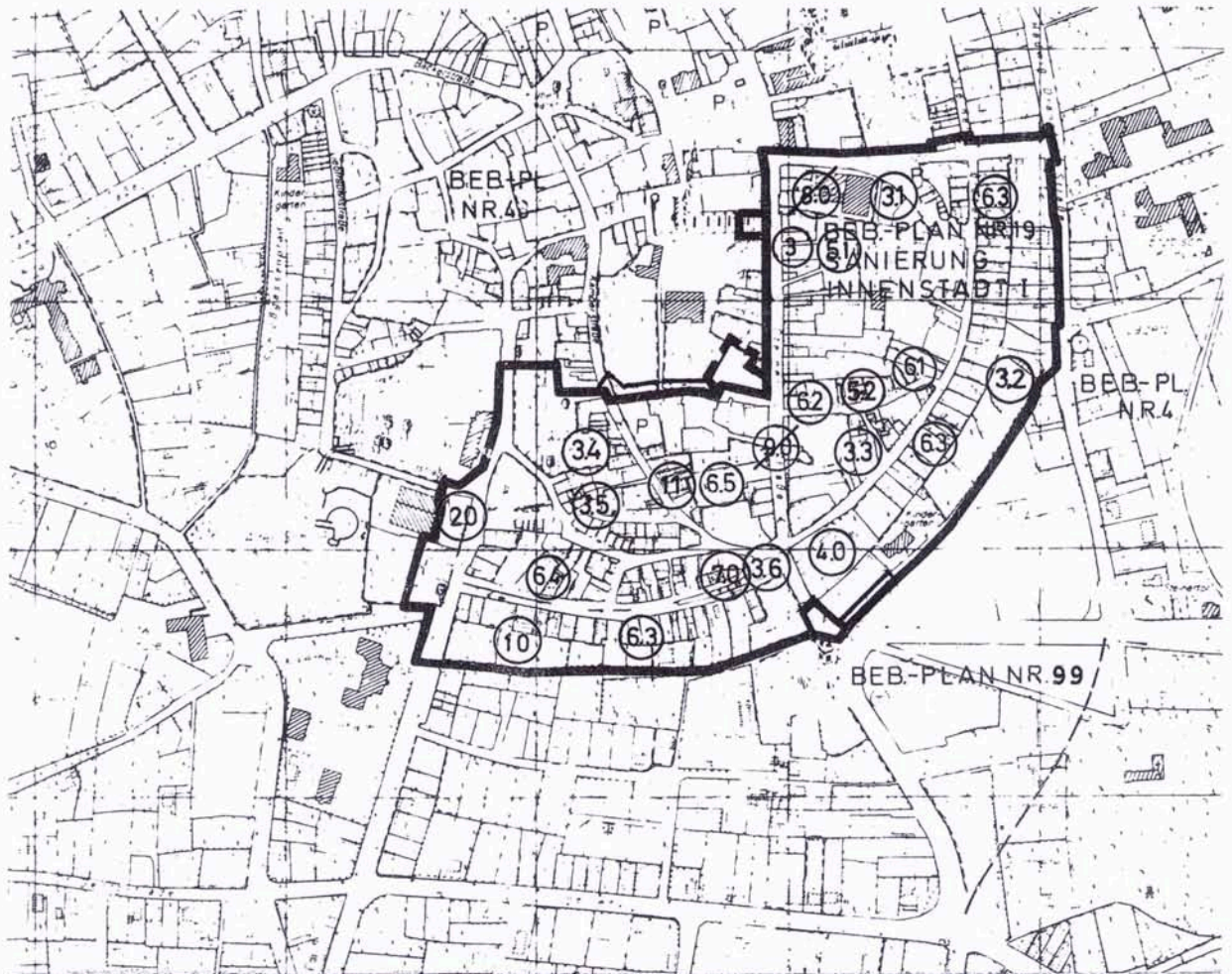
Westhaus

ÜBERSICHTSPLAN
RECHTSKRÄFTIGE ÄNDERUNGEN



STADT WERL
BEB. PLAN NR.19
SAN.-INNENSTADT I 

ÜBERSICHTSPLAN RECHTSKRÄFTIGE ÄNDERUNGEN



1. Änderung gem. § 13 BauGB
(textl. Änderung)

Neufestsetzung der Wohnnutzung –

„In MK-Gebieten sind zulässig:

7. Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses“

genehmigt: 06.01.1981 BZR Arnsberg

BEB. PLAN NR.19

SAN.-INNENSTADT I



M K

Kerngebiet des ... BauNVC 1968

- 1. Maßnahme sind in den MK-Gebieten
 - 2. Geschüfts-, Büro- und Verwaltungsgelände
 - 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
 - 4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - 6. Anlagen für Aufsichts- und Betriebszwecke, Personal sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter
 - 7. sonstige Wohnungen oberhalb des II. Obergeschosses
- * Ausnahmen können zugelassen werden:
- 1. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.
 - 2. Wohnungen nach ... I. BauNVC 1968 sind nicht zulässig.

Auszug aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Beb.-Planes Nr. 19 - Sanierung Innenstadt I -

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

Aufgrund der §§ 4 und 28 Abs. 1 Buchst. g) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV. NW S. 584/SGV. NW 2023)

§ 10 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (FZBl. I S. 949)

hat der Rat der Stadt Werl in seiner Sitzung am 23.09.1980 folgende Änderung gem. § 13 BBauG des Bebauungsplanes Nr. 19 "Sanierung Innenstadt I", als Satzung beschlossen.

- * Die Festsetzung, in MK-Gebieten sind sonstige Wohnungen nur oberhalb des II. Obergeschosses zulässig, wird durch die Festsetzung "In MK-Gebieten sind zulässig:
- 7. Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses" ersetzt

Satzung der Stadt Werl vom 23.09.1980

Werl, den 05.11.1980 gez.: DR. A. RÖHRER, Bürgermeister

Angefertigt: Für die Richtigkeit Festgestellt

Werl, den 29.10.1980 Werl, den 06.11.1980

gez.: WESTHAUS, gez.: LORENZ, gez.: DIRKMANN

Stadtplanungsamt/Schw. Beigeordneter/Lö Stadtdirektor/Lö



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

**STADT WERL
BEB.-PLAN NR. 19
SANIERUNG
INNENSTADT I**

Zweitausfertigung

1. ÄNDERUNG GEM. § 13 BBauG

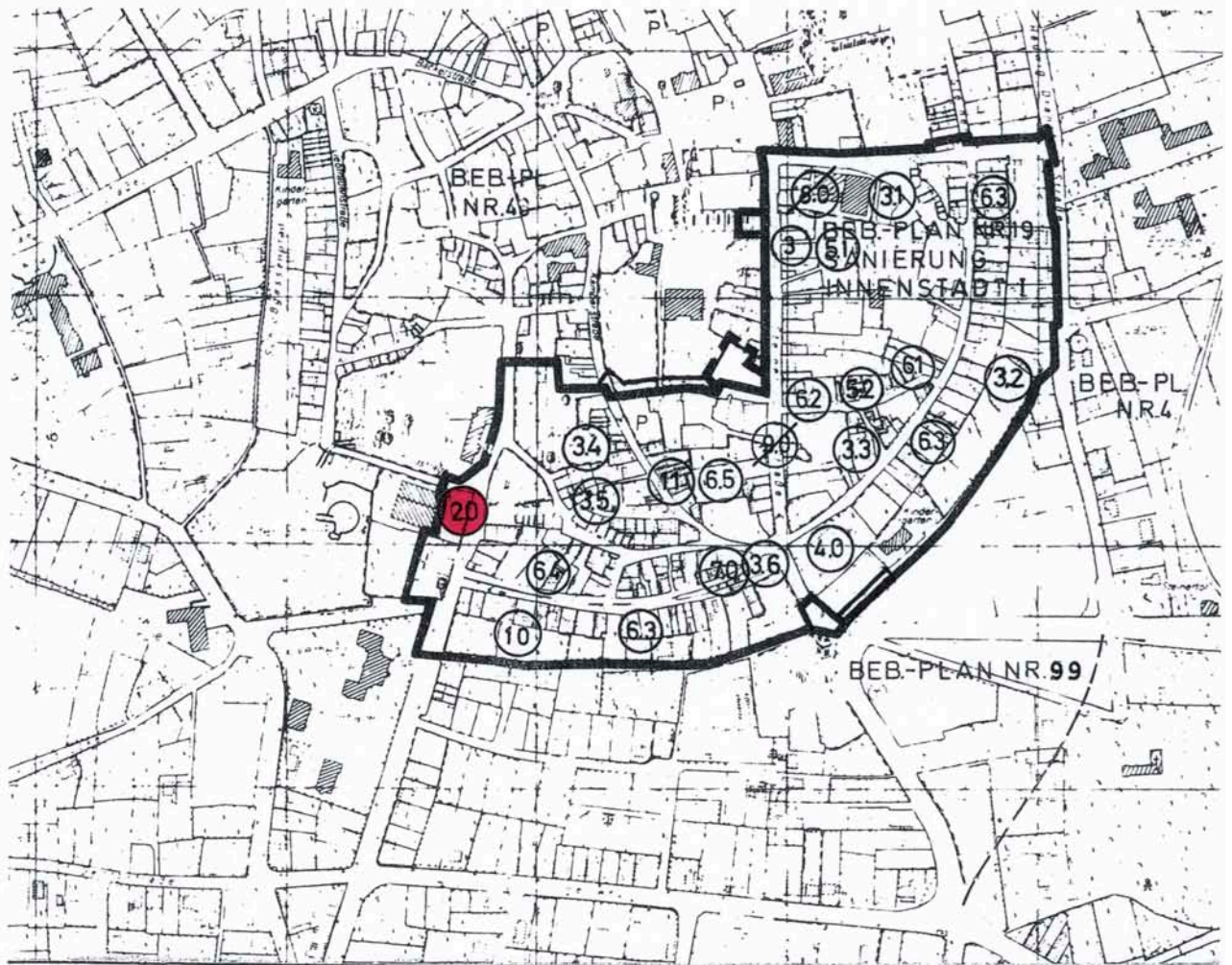
Gemäß § 11 Bundesbaugesetz vernehme ich hiermit diese vom Rat der Stadt Werl am 23.09.1980 als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung.

Arnsberg, den 06.01.1981

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

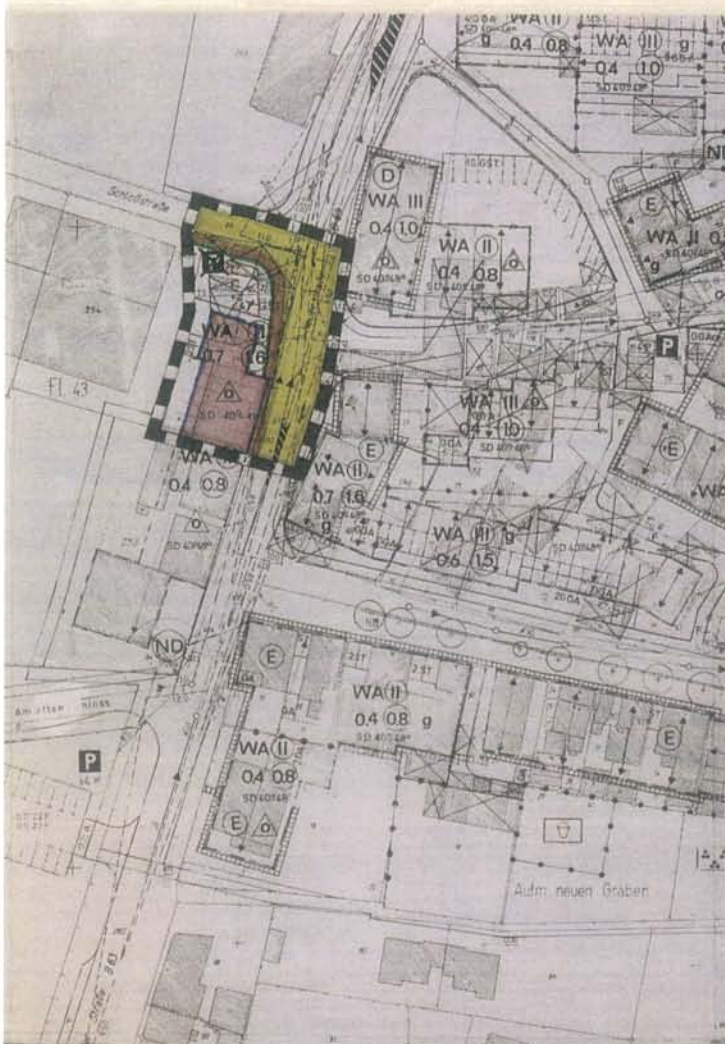
gez.: LUDWIG-KRAFT

ÜBERSICHTSPLAN RECHTSKRÄFTIGE ÄNDERUNGEN



2. Änderung gem. § 13 BauGB
Rechtskraft: 17.02.1981

BEB. PLAN NR.19
SAN.-INNENSTADT I 



RECHTSBESCHREIBUNG

Aufgrund der §§ 4 und 20 Abs. 1 BauStG, u. der Gewerbeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.79 (GV. Nr. 534 / GV. Nr. 3033) - § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BBl. I S. 2265), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BBl. I S. 949) hat der Rat der Stadt Werl in seiner Sitzung am 17.02.1981 folgende Beschlüsse gem. § 11 Abs. 1 des Bauordnungs-Gesetzes Fr. 18 "Sanierung Innenstadt I" als Satzung beschlossen:

Für die Grundstücke Gewerbe Werl, Flur 43, Flurstücke 294, 296, 297, 298, 299 und 300 westlich der Bismarckstraße wird die Grundflächenzahl auf 0,7 und die Geschossflächenzahl auf 1,8 angehoben. Die im Plan auf dem Schindlerstraße/Bismarckstraße veranschaulichte Grünanlage und die öffentlichen Stellplätze werden in eine private Grünanlage bzw. in Gemeinschaftsstellplätze umgewandelt.

Aufgezeichnete Festsetzungen

- Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauStG (Öffentliche Verkehrsfläche)
- Straßenbegleitgrün
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauStG
- 1,8** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauStG

Neue Festsetzungen

- Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauStG
- Private Grünanlage
- 0,7** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauStG
- 1,8** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauStG

Entwurf der Stadt Werl vom 17.02.1981

Verl. den . 22.02.1981.... **Dr. G. Sasse** Bürgermeister

Ausgefertigt: für die Bauaufsicht: **W. Kottmann** Baustellleiter
 Verl. den 22.02.1981.... Verl. den 22.02.1981.... Verl. den 27.02.1981....
Dr. Potgiesser **Dr. Kottmann** **Dr. Dürmann**
 Stadtbaumeister Bauleiter Stadtdirektor

STADT WERL
BEB.- PLAN NR. 19 **M. 1:500**
SANIERUNG INNENSTADT I
2. ÄNDERUNG GEM. § 13 BBauG **Zweitausfertigung**

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

Aufgrund der

§§ 4 und 28 Abs. 1 Buchst. g der Gemeindeordnung für das Land
Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom
01.10.79 (GV. NW S. 594 / SGV. NW 2023)

§ 10 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 18.08.1976
(BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979
(BGBl. I S. 949)

hat der Rat der Stadt Werl in seiner Sitzung am 17.02.1981 folgende
Änderung gem. § 13 BBauG des Bebauungsplanes Nr. 19 "Sanierung
Innenstadt I" als Satzung beschlossen:

Für die Grundstücke Gemarkung Werl, Flur 43, Flurstücke 295, 296,
297, 315, 316, 317 und 318 westlich der Neuerstraße wird die
Grundflächenzahl auf 0,7 und die Geschosflächenzahl auf 1,6 ange-
hoben. Die im Plan auf dem Eckgrundstück Schloßstraße/Neuerstraße
vorgesehene Grünanlage und die öffentlichen Stellplätze werden in
eine private Grünanlage bzw. in Gemeinschaftsstellplätze umge-
wandelt.

Aufgehobene Festsetzungen



Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG
(Öffentliche Parkfläche)



Straßenbegleitgrün

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

0,8

Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

Neue Festsetzungen



Flächen für Stellplätze und Gemeinschafts-
stellplätze gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO



Private Grünanlage

0,7

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

1,6

Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

Satzung der Stadt Werl vom 17.02.1981

Werl, den 23.07.1981

gez. Sasse
Bürgermeister

Angefertigt:

Für die Richtigkeit:

Festgestellt:

Werl, den 22.07.1981

Werl, den 22.07.1981

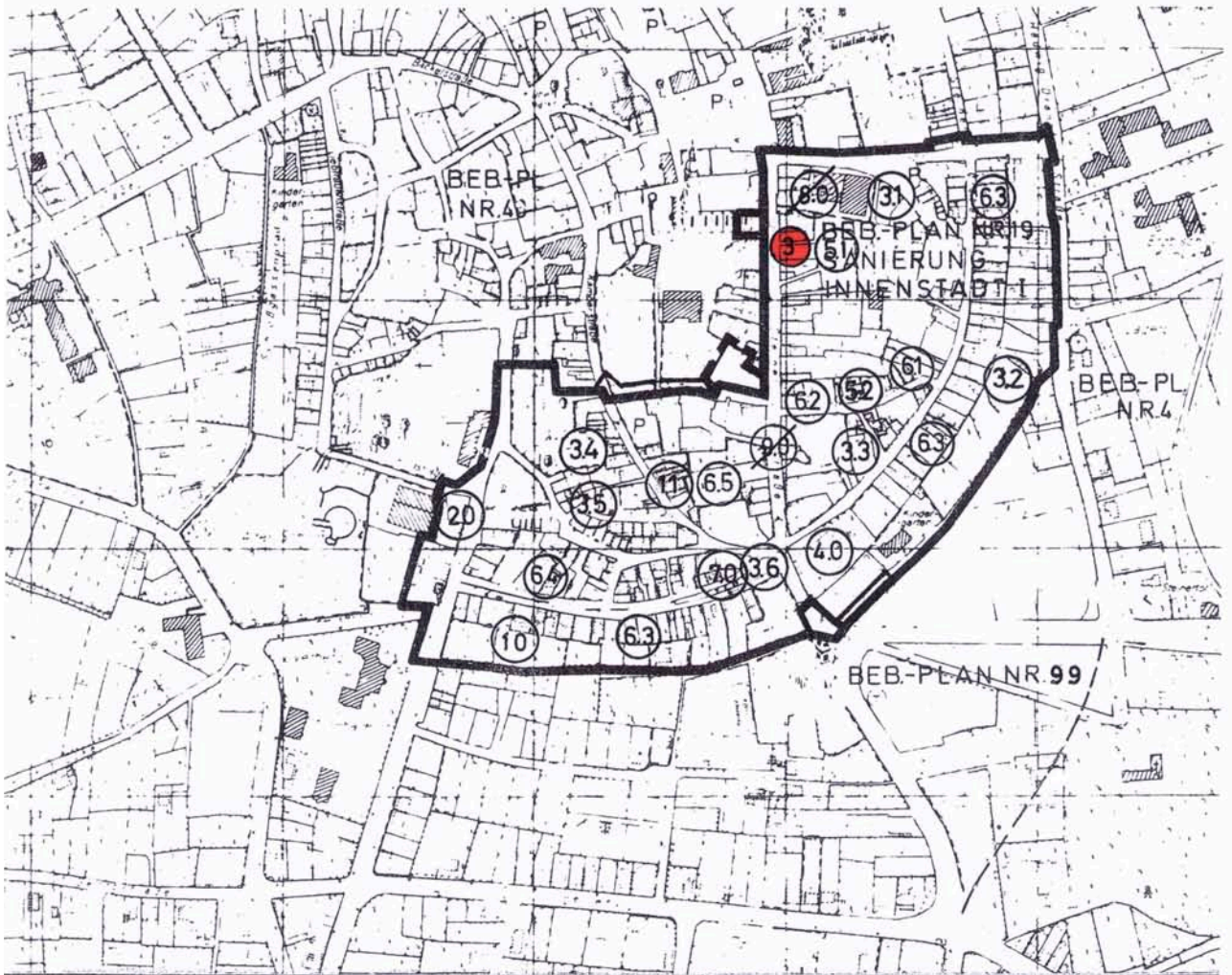
Werl, den 27.07.1981

gez. Pottgießer
Stadtplanungsamt

gez. Rottmann
Beigeordneter

gez. Dirkmann
Stadtdirektor

ÜBERSICHTSPLAN RECHTSKRÄFTIGE ÄNDERUNGEN



3. Änderung gem. § 13 BauGB

In Verbindung mit der 1. Änderung gem. § 13 BauGB
des Bebauungsplanes Nr.54 „Kirchplatz“
Rechtskraft: 13.11.1995

BEB. PLAN NR.19
SAN.-INNENSTADT I 



Die Planunterlagen, angefertigt im
 unterricht den Anforderungen des § 1 der Planel-
 cheverordnung vom 18.12.1960.
 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist
 gemessungsmäßig erstellt.

Werl, den 28.05.1955
 gr. Jechheim

Aufgestellt:

Werl, den 01.10.1955

gr. Hoffmann gr. Fagß
 Techn. Beigeordneter Stadtplanungsamt Werl

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB ist durchge-
 führt worden.

Werl, den 04.11.1955

gr. Liggardt
 Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11
 23) BauGB ist am 11.11.1955 ortsüblich bekannt-
 gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt
 die Bebauungsplanänderung gem. § 12 BauGB in
 Kraft.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung kann wäh-
 rend der Dienststunden im Rathaus von jedermann
 eingesehen werden.

Werl, den 14.11.1955

gr. Reuberl Becker
 Bürgermeister

UNTERSCHIEDSGEBIETSKODEN

Aufgrund des § 7 in Verbindung mit § 41 Abs. 1
 Satz 2 BauGB, f. der Gemeindeordnung für das Land
 Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntma-
 chung vom 14. Juli 1964 (OG Nr. 5. 667)-DOR. Nr.
 2023,

§§ 2 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der
 Fassung der Bekanntmachung vom 09.12.1960
 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das In-
 vestitionsförderungs- und Wohnbaugesetz
 vom 22.08.1993 (BGBl. I S. 468) in Verbindung mit
 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
 Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntma-
 chung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letz-
 tlich geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
 (BGBl. I S. 486).

§ 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nord-
 rhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Be-
 kenntmachung vom 07.03.1995 (OG. Nr. 1995 S. 216),

hat der Rat der Stadt Werl in seiner Sitzung am
 11.07.1955 die Festsetzungen dieser
 vereinfachten Bebauungsplanänderung gemäß
 § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der ver-
 einfachten Bebauungsplanänderungen gem. § 9 (7)
 BauGB



Verlauf der Abgrenzung zwischen der
 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 und der
 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 19



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16
 (5) BauNVO, soweit diese nicht schon durch die
 Farbbezeichnung, z.B. bei Grünflächen, erkennbar ist.
 Auch die grünen Besonderepläne der Verkehrsflä-
 chen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung.
 Die Abgrenzungen gelten auch für die Festsetzun-
 gen gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW.



Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speise-
 wirtschaften, Betriebe der Naturerholungs-
 gewerbe,
3. sonstigen nicht wesentlich störende Gewer-
 betriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturel-
 le, soziale, gesundheitliche und sportliche
 Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Berati-
 gungszwecke sowie für Betriebsinhaber
 und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen oberhalb des Erd-
 ebene,
7. sonstige Wohnungen können zugelassen werden

2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6
 und 7 fallen.

(4) 1. Oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur
 Wohnungen zulässig.

Die Nutzung gem. § 7 BauNVO
 (2) 2. Vergewässerungen
 ist gem. § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO
 ausgeschlossen.

Die Nutzungen gem. § 7 BauNVO
 (2) 3. Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhä-
 lern und Garagen,
 sind gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

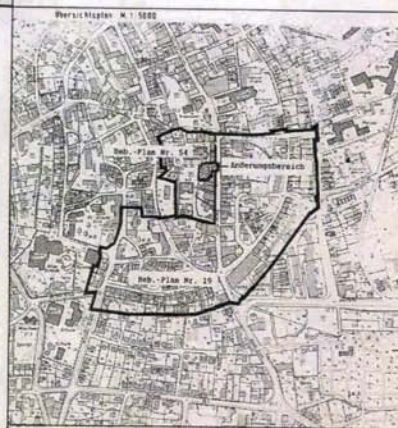
Die Ausnahmen gem. § 7 BauNVO
 (2) 7. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr.
 3 fallen
 ist gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Wohnanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nicht zu-
 lässig.

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1)
2 BauGB
- Bauzone gem. § 23 (3) BauNVO
(Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze
 nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudetei-
 len in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen wer-
 den.)
- 1,0 Grundflächenzahl (GRZ), beherrschter Anteil des Bau-
 grundstückes gem. § 18 BauNVO
- 3,0 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- III Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 18
 (4) BauNVO
- II-III Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstgren-
 ze) gem. § 18 (4) BauNVO
- g Geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO
- Verkehrfläche gem. § 9 (1) 1) BauGB
 Besondere Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- SD Nur Satteldach zulässig
- LD, LD, LD Zulässige Dachneigung
- SONSTIGE BAUSTELLKENNEN
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Gebäude

Werl, den 04.10.1955

gr. Reuberl Becker
 Bürgermeister



Zweilausfertigung
STADT WERL
BEB.- PLAN NR. 54
 "KIRCHPLATZ"
 1.ÄNDERUNG GEM. § 13BauGB
BEB.- PLAN NR. 19
 "SANIERUNG
 INNENSTADT I"
 3.ÄNDERUNG GEM. § 13 BauGB
M.1: 500



Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Kirchplatz" gem. § 13 BauGB

und zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Sanierung Innenstadt I gem. § 13 BauGB

Der Planungsausschuß der Stadt Werl beschloß in seiner Sitzung am 1. Dezember 1994 die Einleitung des 1. vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB für den seit dem 26. März 1985 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 "Kirchplatz". In o.g. Sitzung (gleiche Beschlußvorlage) wurde ebenfalls die Einleitung der 3. vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 19 Sanierung Innenstadt I, rechtskräftig seit dem 4. Dezember 1976, beschlossen.

Den rechtskräftigen Bebauungsplänen liegen städtebauliche Ordnungsmaßnahmen in verkehrlicher Hinsicht sowie die Sicherung des Baubestandes und der städtebaulichen Erweiterungsmaßnahmen zugrunde, soweit sie zum damaligen Zeitpunkt zukunftsorientiert abschätzbar waren. Eine weitere wesentliche Zielsetzung war der Ausschluß von Vergnügungsstätten. Der Bebauungsplan Nr. 54 ist darüber hinaus im wesentlichen als Folgeplanung zum Bebauungsplan Nr. 19 zu sehen, welcher die rückwärtigen Verkehrsflächen (Mischflächen) zur Erschließung der Wohn- und Geschäftshäuser, der öffentlichen Einrichtungen und der Parkflächen westlich der Steinerstraße (Fußgängerzone) festsetzt.

Die Stein'sche Buchhandlung beabsichtigt Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an dem Gebäude Steinerstraße 10 vorzunehmen. Die beantragte Baugenehmigung kann nach den derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplänen nur im Wege einer vom nördlichen Nachbarn (Eigentümergeinschaft) zugestimmten Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungspläne erteilt werden.

In Schriftverkehren und Gesprächen mit der Verwaltung im Zuge des bisherigen Baugenehmigungsverfahrens legte der Nachbar Zurwonne als Miteigentümer seines der Liegenschaft Stein nördlich gelegenes Grundstück dar, daß er einer Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungspläne für das Vorhaben Stein nicht zustimmt. Der Nachbar Zurwonne betreibt im Erdgeschoß des Gebäudes Steinerstraße 8 ein Geschäft mit Bastler- und Künstlerbedarf. Die ablehnende Haltung zum Bauvorhaben Stein wird u. a. begründet, daß durch die geplante Erweiterung der Buchhandlung das erhaltenswürdige Gebäude Steinerstraße 8 in der unteren Hälfte völlig verdeckt werde. Es wird weiter vorgebracht, daß die Tageslichtversorgung der Geschäftsräume im Bereich der Gasse (Südseite) stark eingeschränkt wird. Im weiteren wird auf die Gestaltungssatzung der Stadt Werl hingewiesen, da eine Beeinträchtigung des Ortsbildes befürchtet wird. Dargestellt wird ferner, daß die jetzige Gasse (Verbindung Fußgängerzone/Kirchplatz) durch die Baumaßnahme eingeengt wird.

Eine Baugenehmigung kann jedoch nur auf einer planungsrechtlichen Grundlage erteilt werden. Planungsziel der Änderungsverfahren ist es, diese Voraussetzungen zu schaffen. Im Zuge des Änderungsverfahrens ist eine Konfliktlösung im Rahmen der Abwägung zwischen den privaten und öffentlichen Belangen aufzuzeigen.

Durch die geplante Umbaumaßnahme werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß bei der Durchführung des Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB verfahren wird. Die Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 umfaßt die Erweiterung der überbaubaren Fläche, die Neufestsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im Bereich der Steinerstraße bisher max. III + I Dachgeschoß, geplant min. II max. III sowie im rückwärtigen Bereich bisher II, geplant max. III. Die Festsetzung einer maximalen Zweigeschossigkeit ist für den südlichen Bereich weiterhin beibehalten worden. Die Neufestsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt auf der Grundlage der z. Z. gültigen BauNVO.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauO NW wird die Geschosßflächenzahl (GFZ) in dem MK II - Gebiet nicht bestimmt. Die Obergrenze, § 17 BauNVO - GFZ = 3,0 - wird bei der in dem MK-Gebiet zulässigen maximalen Zweigeschossigkeit nicht überschritten.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Bereich der Steinerstraße wird ein geringfügiger Flächenanteil aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 in Anspruch genommen. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche vollzieht sich auf einer "vergrabenen Straßenparzelle" im Eigentum von Stein und ist im vorgenannten Bebauungsplan als Fußgängerzone (fußläufiger Bereich) ausgewiesen. Hieraus leitet sich das Erfordernis der Einbeziehung des Bebauungsplanes Nr. 19 Sanierung Innenstadt I in den Änderungsbereich ab. Der Flächenanteil der vergrabenen Straßenparzelle, welcher für das Bauvorhaben in Anspruch genommen wird, ist unter Berücksichtigung, bezogen auf den Umgestaltungsaufwand (Steinerstraße/Fußgängerzone), zu ermitteln und von dem Eigentümer (Stein) auf das Treuhandkonto zu erstatten. Darüber hinaus würde diese Fläche dann in die Fläche miteinbezogen, für die der Eigentümer den Ausgleichsbetrag für den sanierungsbedingten Mehrwert erbringen muß.

Die betrieblichen Erweiterungsabsichten sind innerhalb der z.Z. ausgewiesenen überbaubaren Flächen nicht realisierbar. Durch die Innenstadtlage der Buchhandlung sind Ausweitungen an dieser Stelle nur begrenzt möglich. Daher wird von dem Besitzer eine Ausnutzung der eigenen Liegenschaft angestrebt. Die Erweiterung dient der Eigenentwicklung des Geschäftes in einem MK-Gebiet (Kerngebiet). Durch die Planänderung soll ein regelnder Eingriff durch bestehendes Planungsrecht in die freie Marktwirtschaft vermieden werden.

Die nachbarschützenden bauordnungsrechtlichen Belange, wie z.B. Abstandsflächen gem. § 6 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) zu dem Grundstück Zurwonne werden eingehalten. Die Erweiterung im nordöstlichen Bereich löst Abstandsflächen aus, welche auf dem benachbarten Kirchgrundstück liegen. Diese sollen durch Baulasten gesichert werden.

Durch die geplante Neufestsetzung der überbaubaren Flächen wird die Steinerstraße als Fußgängerzone in ihrer Funktion und in ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt. Die Fassade des jetzigen Gebäudes tritt gegenüber des 1973 abgebrochenen Gebäudes (Bauflucht = Ostgrenze der Parzelle 741) zurück. Durch die geplante Umbaumaßnahme soll die zukünftige Fassade etwa bis zur Vorderkante der jetzigen Betonkragplatte vortreten. Dieses Wiederheraus-treten aus der jetzigen Grundflucht der Steinerstraße ist jedoch für den Gesamtzug der Steinerstraße nicht atypisch. Es entspricht in etwa der Gebäudevorderkante des vormaligen Gebäudes. Die an der Nordfassade befindliche Betonkragplatte wird abgerissen. Im Zuge der Neubaumaßnahme werden hier zwei Erker vorgebaut. Das Lichtraumprofil der Gasse (Verbindung Fußgängerzone/Kirchplatz) war durch das vormalige Gebäude (Abbruch 1973) eingeschränkt, da es bis zur Nordgrenze der Liegenschaft Stein reichte. Hinsichtlich der Sichtbeziehungen zum Kirchplatz werden Beeinträchtigungen nicht gesehen.

Von den Hauptnutzungsarten des MK-Gebietes (Kerngebiet) gem. § 7 BauNVO werden Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) 2 BauNVO ausgeschlossen. Der Anschluß derartiger Betriebe begründet sich in der vorhersehbaren negativen Auswirkung auf die Umgebung.

Die Neuansiedlung von Vergnügungsstätten würde diesen Bereich, der im Rahmen der Stadtplanung durch städtebauliche Maßnahmen und durch private Initiativen aufgewertet wurde, in Frage stellen. Des weiteren befindet sich der Geltungsbereich der Änderung an einem Schulweg und in der Nähe von Kirchen (Wallfahrtskirche, Propsteikirche). Ferner würde die für die Innenstadt im Rahmen der Stadterneuerung erlassene Denkmalbereichs- und Gestaltungssatzung unterlaufen, da der Bestand des Stadtbildes nicht mehr gesichert ist. Die Möglichkeit der Unterbringung von Vergnügungsstätten ist an anderer geeigneter Stelle im Stadtgebiet möglich.

Aus vorgenannten Gründen werden Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß die gem. § 7 (2) 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen in dem MK-Gebiet ausgeschlossen werden. Der Ausschluß begründet sich in der fehlenden verkehrlichen Erreichbarkeit (Fußgängerzone). Zudem würde das Bestreben der weitestgehenden Herausnahme des fließenden Verkehrs aus der Innenstadt unterlaufen. Aus gleichem Grund werden auch die sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gem. § 3 (1) BauNVO, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen ausgeschlossen und zwar auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO.

Die durch den Neubau der Garagen nicht zu ersetzenden Stellplätze sowie die durch die Erweiterung erforderlichen Stellplätze werden abgelöst oder durch Baulast an anderer Stelle gesichert.

Die durch die Erweiterungsmaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen sind auch heute schon versiegelt, ausgleichende Maßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind daher nicht zu erbringen. Im nordwestlichen Bereich der Buchhandlung befinden sich auf dem Kirchplatz großkronige Laubbäume (Linden). Im Zuge der Baumaßnahme sind Sicherungsvorkehrungen zum Erhalt der Bäume zu treffen. Dieses trifft besonders für den Baum an der nordwestlichen Gebäudeecke zu, da für diesen Bereich eine Unterkellerung im Rahmen der Baumaßnahme vorgesehen ist.

Denkmalpflegerische Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261 FAX 02761-2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

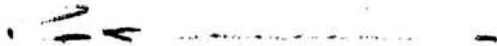
Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

In der Aufstellung "Erfassung von Altlasten im Kreis Soest" ist der Planbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen z.Z. keine Hinweise.

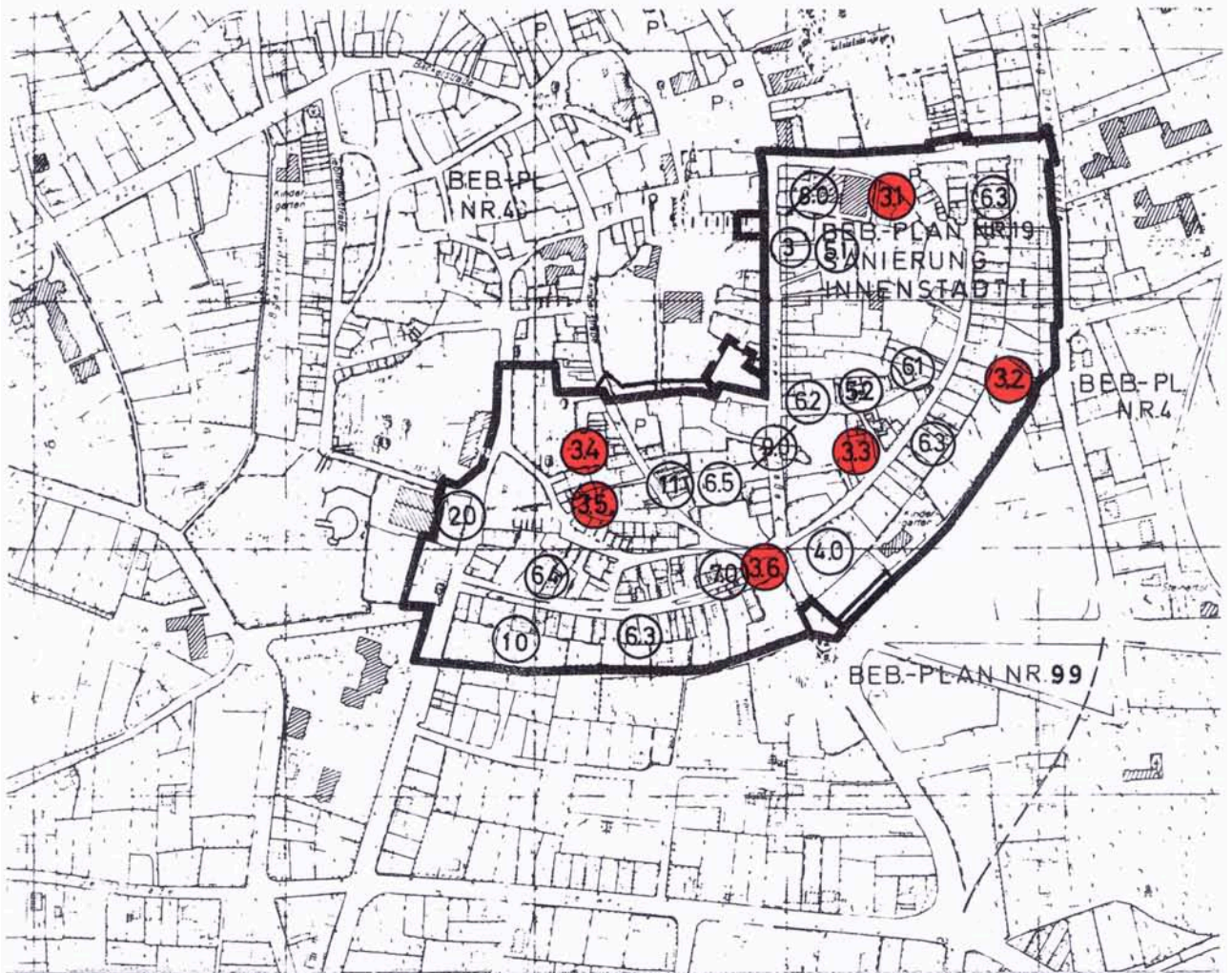
Werl, im Juni 1995

III/61-We

Der Stadtdirektor
I. V.

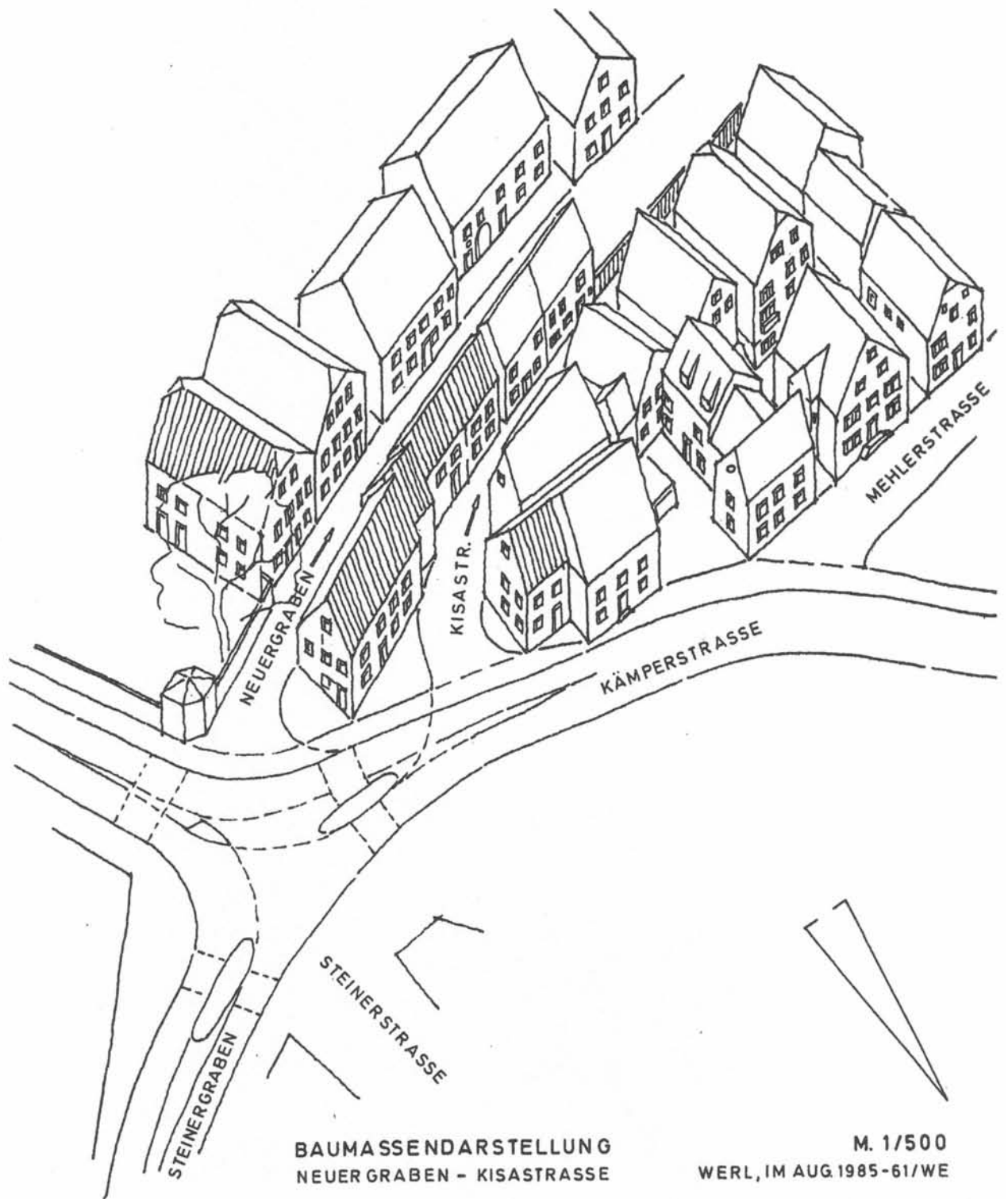

(Rottmann)
Bauass. Dipl.-Ing.
Techn. Beigeordneter

ÜBERSICHTSPLAN RECHTSKRÄFTIGE ÄNDERUNGEN

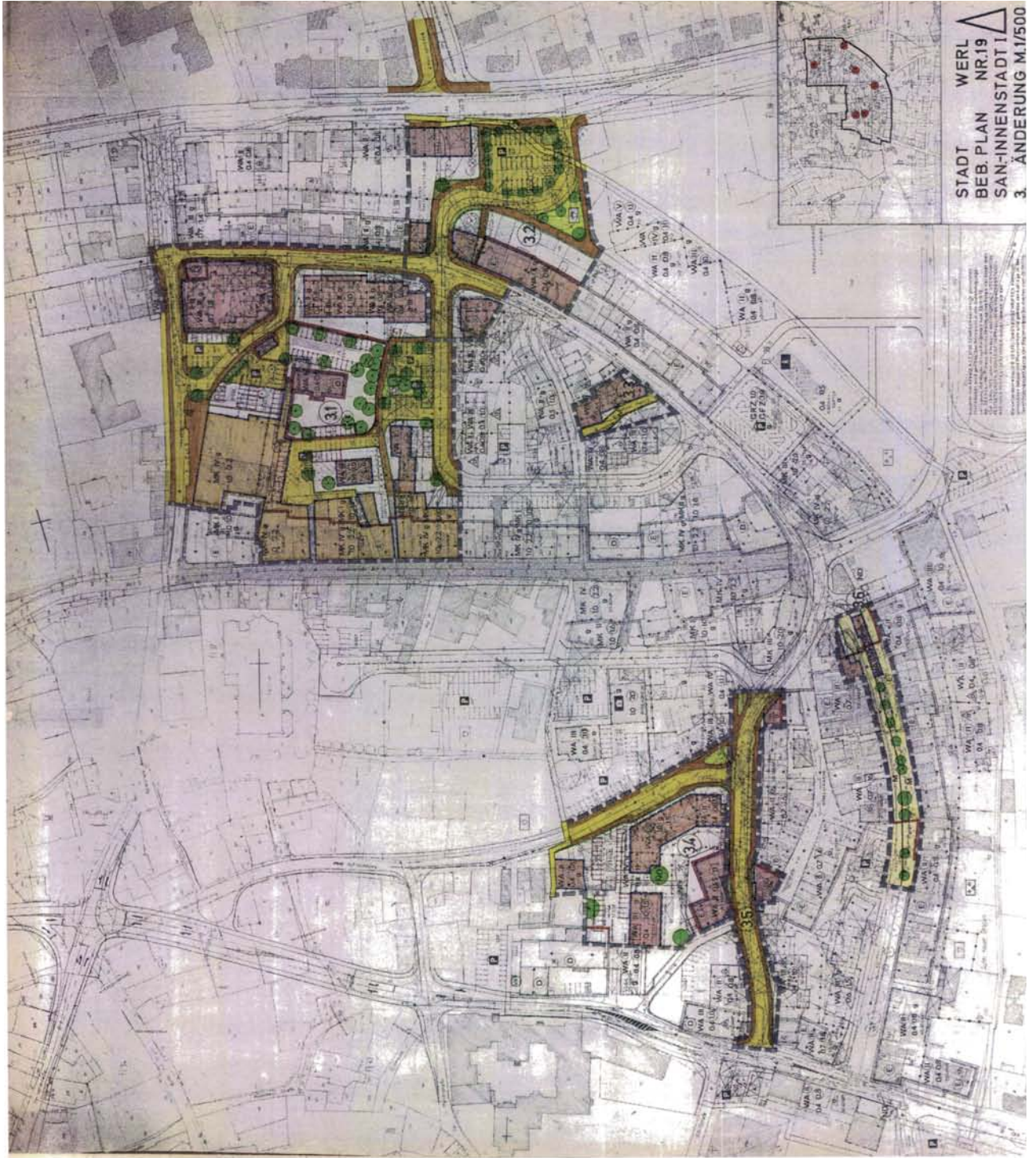


3. Änderung gem. § 10 BauGB
Rechtskraft: 29.12.1982

BEB. PLAN NR.19
SAN.-INNENSTADT I 



Isometrische Voruntersuchung zur 3. Änderung Punkt 6 des Sanierungsplanes.
Gebaut wurde auf der Grundlage der 7. Änderung des Sanierungsplanes.



STADT WERL
BEB PLAN NR.19
SAN-INNENSTADT I
3. ÄNDERUNG M.1/500



Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Sanierung Innenstadt I"

Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 21. Juli 1981 die 3.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Sanierung Innenstadt I" beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist eine Änderung der Verkehrsflächen, eine Neugestaltung der Parkflächen, eine Umlegung öffentlicher Grünflächen, eine teilweise Neuordnung von überbaubaren Flächen und der Erhalt einiger zum Abbruch gekennzeichneteter Gebäude.

Im einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

- 3.1 Die rückwärtige Andienungsstraße wird im Bereich der nördlichen Steinerstraße weiter nach Osten verlegt. Dadurch bleibt die Führung der Gesellengasse bis zum Gebäude Gesellengasse 4 mit einer beidseitigen Bebauung erhalten. Durch die Verlegung der Andienungsstraße wird die Ausweisung einer neuen überbaubaren Fläche hinter den Gebäuden Steinerstraße 21 und 23 möglich.

Das bisher auf dem Grundstück Gesellengasse 1 vorgesehene Parkdeck entfällt. Das zum Abbruch vorgesehene Gebäude Gesellengasse 1 bleibt erhalten. Auf diesem Grundstück sind Stellplatzflächen mit Wendemöglichkeit vorgesehen, die gleichzeitig die Andienung der Grundstücke an der Steinerstraße und der Erweiterungsfläche der Sparkasse sicherstellen. Für das Sanierungsgebiet ist unter Berücksichtigung der Änderungen ein neuer Stellplatznachweis erarbeitet worden.

Die im Plan neu vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Fläche der Sparkasse nach Süden ist eingeschossig. Der geplante Verbindungsgang von dieser Fläche nach Osten zum Baudenkmal soll, in transparenter Bauweise erfolgen.

Der erhaltenswerte Bereich (D) findet im Süden durch eine vorhandene Bruchsteinmauer seinen Abschluß. Die Begrenzung nach Osten und Westen und teilweise nach Norden ist durch eine geplante Einfriedigungsmauer vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche sind die erhaltenswerten Bäume gekennzeichnet. Das vorhandene Fachwerkhaus am Kletterpoth wird in der Denkmalschutzliste geführt. Es soll drei Garagen aufnehmen.

Die öffentlichen Parkplätze östlich der Sparkasse werden aufgegeben und durch Gemeinschaftsstellplätze ersetzt. Diese und die Gemeinschaftsstellplätze östlich des Baudenkmals werden zur Deckung des Eigenbedarfs der Sparkasse benötigt.

Die neugeplante Verkehrsführung im Bereich Engelhardstraße/Kletterpoth/Steinergraben resultiert aus dem Erhalt des Gebäudes Steinergraben 25, der Erweiterung der überbaubaren Fläche und der Umgestaltung des öffentlichen Parkplatzes. Es ist beabsichtigt, den Fahrverkehr über den Straßenabschnitt Steinergraben von der Engelhardstraße bis zur Einmündung in die Straße Kletterpoth in Einbahnrichtung von Nord nach Süd fließen zu lassen, ferner soll die Straße Kletterpoth teilweise in Richtung Norden als Einbahnstraße ausgerichtet werden. Die Engelhardstraße wird vom Kletterpoth bis zum Steinergraben in beiden Richtungen und vom Kletterpoth in Richtung Steinerstraße als Einbahnstraße zu befahren sein.

Die Umgestaltung des Parkplatzes zwischen der Sponnierstraße und der Gesellengasse ergibt sich aus der geänderten Straßenführung der rückwärtigen Andienungsstraße und aus der Darstellung der erhaltenswerten Bäume.

- 3.2 Der vorgesehene Durchstich vom Steinergraben zur Hedwig-Dransfeld-Straße mit Verlegung der Mellinstraße im Einmündungsbereich wird im Interesse einer Kosteneinsparung aufgegeben. Statt dessen soll eine schleifenförmige Straße die Verbindung herstellen. Hierdurch wird das zum Abbruch vorgesehene Gebäude Hedwig-Dransfeld-Straße 52 erhalten und die Verlegung der Mellinstraße nicht erforderlich. Durch eine neue Kopfbebauung wird die geschlossene Grabensituation gewahrt. Der historische Fußweg "Dörgang" wird nicht aufgegeben. Der Abstand zwischen der Mellinstraße und der neuen Einmündung beträgt ca. 70 m, so daß verkehrstechnische Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.
- 3.3 Die beabsichtigte Begradigung der Kurzen Straße soll aufgegeben werden. Die jetzige Ausweisung der Verkehrsfläche sichert den vorhandenen Verlauf der Straße ab.

- 3.4 Dieser Änderungsbereich sieht aus städtebaulichen Gründen eine Reduzierung der Geschossigkeit von vier auf drei Geschosse vor. Die Geschoßflächenzahl soll jedoch bei der dreigeschossigen Bebauung von 1,0 auf 1,5 und bei der Zweigeschossigkeit von 0,8 auf 1,1 angehoben werden. Diese Anhebung ist damit zu begründen, daß auf dem Grundstück Sozial- insbesondere Altenwohnungen errichtet werden sollen. Das Grundstück liegt innerhalb des alten Stadtkerns und bietet sich aufgrund seiner zentralen Lage wegen der Nähe zur Fußgängerzone mit ihren Einkaufsmöglichkeiten und wegen der guten Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen für eine verdichtete Bebauung an. Der in der Nachbarschaft vorhandene Gebäudebestand weist erheblich höhere GRZ und GFZ aus. Öffentliche Belange stehen der Ausweisung nicht entgegen. Vor Durchführung der Sanierung waren die zur Bebauung anstehenden ebenso wie die Grundstücke in der Nachbarschaft mit erheblich höheren GRZ und GFZ bebaut.
- Die überbaubare Fläche wird geteilt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte private Tiefgarage wird durch ebenerdige Stellplätze ersetzt. Dieser Verzicht wird dadurch erforderlich, daß die Bauvorhaben von zwei verschiedenen Bauherren und zeitlich nacheinander durchgeführt werden sollen.
- Der öffentliche Kinderspielplatz wird aufgegeben. Auf dieser Fläche soll der nach der Bauordnung erforderliche Kleinkinderspielplatz errichtet werden. Die Darstellung des Naturdenkmals erfolgt an seinem Standort.
- 3.5 Die neue Verbindungsstraße wird geringfügig nach Süden verschoben. Dadurch entfällt die Arkadierung des Gebäudes Tütelstraße Nr. 10. Wegen der schlechten Bausubstanz ist der Abbruch des Gebäudes Mehlerstraße Nr. 18 vorgesehen. Für dieses Grundstück wird eine neue überbaubare Fläche festgesetzt.
- 3.6 Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht die Verbreiterung der Kisastraße unter Zurücknahme der Stützmauer vor. Daher ist die Gebäude- seite zwischen Kisastraße und dem höhergelegenen Neuergraben zum Abbruch gekennzeichnet. Die Änderung sieht die Beibehaltung des Mauer- verlaufes vor sowie der noch nicht abgerissenen Gebäude Kisastraße 3 und 5. Des Weiteren soll die überbaubare Fläche nach Osten hin erweitert werden. Aus städtebaulichen Gründen wird die Grundflächen- zahl mit 1,0 und die Geschoßflächenzahl mit 2,0 bei einer Zweige- schossigkeit festgesetzt. Der Neuergraben soll in einer Richtung und die Kisastraße teilweise in beiden Richtungen befahrbar sein. Die


vorhandene Baumreihe wird in östlicher Richtung durch neu anzupflanzende Bäume ergänzt.

Aufgestellt:

Werl, im Januar 1982

Der Stadtdirektor

I. V.

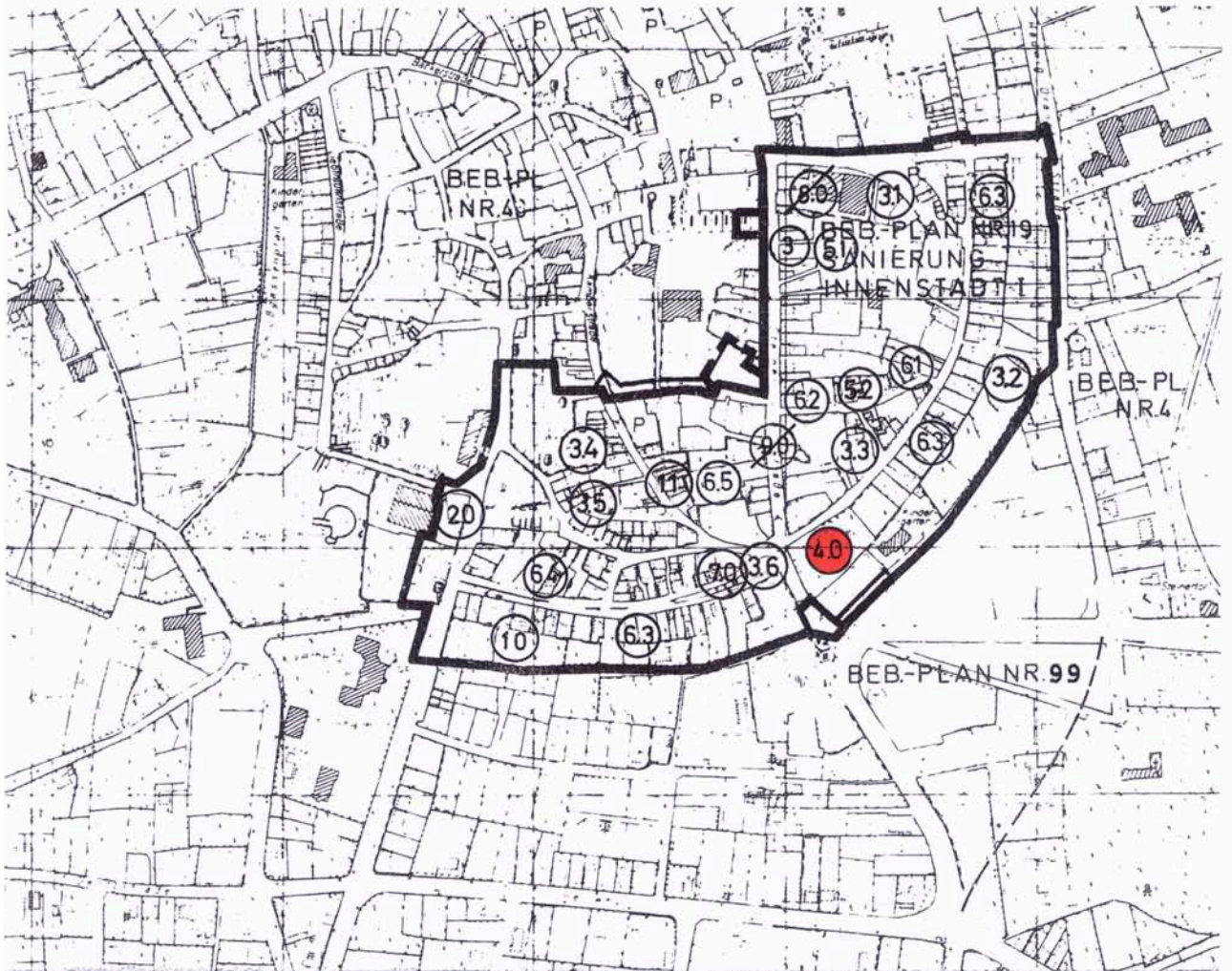
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rottmann', followed by a horizontal line.

(Rottmann)

Techn. Beigeordneter

he

ÜBERSICHTSPLAN RECHTSKRÄFTIGE ÄNDERUNGEN



4. Änderung gem. § 10 BauGB
Rechtskraft 08.10.1982

BEB. PLAN NR.19
SAN.-INNENSTADT I 



<p>Die Flächentabelle entsteht den Änderungen des § 1 der Flächentabellenerstellung vom 15. 11. 1982, die Änderungen der städtebaulichen Pläne im wesentlichen folgendermaßen:</p> <p>Werrl, den 17.01.1982, gez. Wohlfahrt</p>	<p>Arbeitsblatt:</p> <p>Werrl, den 16.07.1982</p> <p>Stadtplanungsamt - 1. - gez. Pottgiesser</p>
<p>Für die Nichtschule:</p> <p>Werrl, den 26.07.1982</p> <p>gez. Hoffmann</p> <p>Stadtplanungsamt / Techn. Beigeordnete</p> <p>Freigez. Werrl, den 26.07.1982</p> <p>gez. Hoffmann</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist gem. § 1 (3) des StBaupl. Nr. vom 15. 11. 1982 (S. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) genehmigt worden.</p> <p>Werrl, den 26.07.1982</p> <p>gez. Hoffmann</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist vom 28.02.1981 veröffentlicht worden.</p> <p>Werrl, den 26.07.1982</p> <p>gez. Hoffmann</p>
<p>Der Inhalt dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist gemäß § 1 (3) des StBaupl. Nr. vom 15. 11. 1982 (S. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) genehmigt worden.</p> <p>Werrl, den 26.07.1982</p> <p>gez. Hoffmann</p> <p>Stadtplanungsamt</p>	<p>Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist gem. § 1 (3) des StBaupl. Nr. vom 15. 11. 1982 (S. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) genehmigt worden.</p> <p>Werrl, den 26.07.1982</p> <p>gez. Hoffmann</p> <p>Stadtplanungsamt</p>
<p>Wegen § 17 Bundesbaugesetz genehmigt ich hiermit diese von Rat der Stadt Werrl am 06.11.82 als Bebauungsplan Nr. 19 - Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 - genehmigt worden.</p> <p>Kreuzberg, den 14.05.1982</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 19</p> <p>gez. Böhmer</p>	<p>Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist gem. § 1 (3) des StBaupl. Nr. vom 15. 11. 1982 (S. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) genehmigt worden.</p> <p>Werrl, den 17.07.1982</p> <p>gez. Hoffmann</p> <p>Stadtplanungsamt</p>

STADT WERL

4. ÄNDERUNG

BEB.-PLAN NR. 19

SANIERUNG

INNENSTADT I

M. 1:500

Zweitausfertigung



§ 2 und in das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 15. 11. 1982 (S. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (S. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11. 1982 (S. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100).

§ 4 des Erlasses der Landes-Bauordnung für die Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der letzten Vorlesung zur Änderung des Erlasses der Landes-Bauordnung vom 21.04.1979 (S. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100).

Im Rat der Stadt Werrl in seiner Sitzung am 06. 11. 1982 die städtebaulichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 gem. § 19 BauVO als Bebauungsplan. Der städtebauliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nachstehend festgelegt gem. § 19 BauVO vom 16. 11. 1979 (S. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100).

- A. FESTZUSATZUNGEN**
- SAN** Grenze des städtebaulichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (S. 9 (7) BauVO), städtebauliche Orientierung des Geltungsbereiches (S. 10 Abs. 1 BauVO)
- MK** Kernerziele gem. § 7 BauVO 1977
 (1) Ziele sind in MK-Schichten
 1. Geschäftszentren, Büros und Verwaltungseinheiten
 2. Einzelhandelsbetriebe, Schulen- und Sporteinrichtungen, Betriebe des Naherholungsgewerbes und Dienstleistungsbetriebe
 3. Sonstige nicht städtebauliche Geschäftsbetriebe
 4. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesellschaftliche Zwecke
 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkplätzen und Überwegen
 6. Wohnanlagen für Aufwands- und Berufstätigerpersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 7. Sonstige Wohnanlagen innerhalb des Geltungsbereiches
 Zusammen nach § 7 (3) 1. und 2. BauVO 1977 sind nicht zulässig.
- Derbaugebiet Grundstückerfläche:
 Die städtebaulich überbauten Grundstückerflächen sind nach § 19 BauVO 1977 festzulegen. Die Festlegung ist durch Gesetz vom 15. 11. 1982, über Neuweise und Gebietsänderung. Das Höchstmaß für die städtebauliche Nutzung wird durch § 17 BauVO 1977 bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbauten Flächen nicht überschritten wird, und zwar im MK-Gebiet 0,8; 1,0; 0,75; 1,2
- Nicht überbaut Grundstückerfläche
- Bauweise gem. § 13 Abs. 1 BauVO 1977
 (Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Bauweise nicht überschreiten; die Vorzeichen von Gebäudeteilen in städtischen Anlagen sind zugelassen werden).
- 1.0 Grundstückerfläche (MK) bebauter Anteil des Bauweisebereiches gem. § 19 BauVO 1977
- 2.2 Gesamtflächenanteil (MK) gem. § 20 BauVO 1977
- IV Zahl der Vollzeitarbeitskräfte (Arbeitsplätze) gem. § 17 Abs. 4 BauVO 1977
- g geschlossene Bauweise gem. § 22 (1) BauVO 1977
- Strassenverkehrsmittele
 Gehweg
 Fahrradweg
 Gehweg
 Strassenverkehrsmittele
- Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 1. BauVO
- Parkway gem. § 4 (1) 1. BauVO
- Städtebauliche - als Teil der nicht überbauten Grundstückerfläche - sind von allen baulichen Anlagen, Einfriedungen, Zäunen und Einfriedungen über die Höhe von 0,8 m von der städtebaulichen Grenze zurückhalten.
- B. SONSTIGE FESTZUSATZUNGEN**
- Einbahn
- Abfahrt
- Gebäude und sonstige Anlagen, die beschriftet werden müssen (S. 10 Abs. 1 und 2 BauVO)

Dieser Plan ist Bestandteil der Niederschrift über die Ratssitzung vom 06.11.1982, Treffpunkt Nr. 4

gez. Hoffmann
 Stadtplanungsamt

gez. Böhmer
 Bürgermeister

gez. Hoffmann
 Stadtkämmerer

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Sanierung Innenstadt I"

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 sieht für das Eckgrundstück Steinergraben/Steinerstraße eine MK-Ausweisung vor. Ein weiterer Teil des Grundstückes soll mit einem 3-geschossigen Parkhaus bebaut werden.

Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 21.07.1981 beschlossen, den Bebauungsplan in der Weise zu ändern, daß die bisher für die Errichtung des Parkhauses vorgesehene Fläche im Keller- und Erdgeschoßbereich ebenfalls eine MK-Ausweisung erhält. Das Parkhaus sollte oberhalb dieser MK-Nutzung errichtet werden. Eine Änderung der im Bebauungsplan vorgesehenen 3-geschossigen Bebauung sowie der festgesetzten GRZ 1,0 und GFZ 3,0 war nicht vorgesehen.

Das Parkhaus kann in absehbarer Zeit aus finanziellen Gründen nicht realisiert werden. Um die Bauabsichten des Bauherren an dieser Stelle nicht noch länger zu blockieren, ist es erforderlich, den Bebauungsplan in der Weise zu ändern, daß das Parkhaus nicht mehr dargestellt wird. Für den Bereich des ehemaligen Parkhauses wird nunmehr eine MK-Ausweisung festgesetzt, die im einzelnen wie folgt genutzt werden soll:

Keller- und Erdgeschoß für eine gewerbliche Nutzung, auf der Decke des Erdgeschosses werden Gemeinschaftsstellplätze untergebracht, im 2. Obergeschoß und im Dachgeschoß entsteht eine Wohnnutzung. Die GRZ 1,0 bleibt bestehen; die GFZ wird von 3,0 auf 2,2 reduziert. Zugelassen werden 3 Vollgeschosse. Im vorderen Bereich des Grundstückes zur Steinerstraße hin ist eine geringfügige Verschiebung der Baugrenzen nach Süden vorgesehen.

Das Grundstück liegt am südlichen Ende der vorgesehenen Fußgängerzone Steinerstraße. Um die Attraktivität der Straße zu erhöhen, ist die Errichtung eines größeren Kaufhauses an dieser Stelle sinnvoll.

Die Wohnbauentwicklung Werls liegt im Süden der Stadt. Dieser Bereich ist schon heute mit Läden zur Deckung des täglichen Bedarfes unterversorgt. Die durch die geplante Änderung ermöglichte Erweiterung der gewerblichen Nutzung wird erheblich dazu beitragen, die schon vorhandenen und - nach Durchführung weiterer Wohnbebauung - noch steigenden Versorgungslücken zu schließen.

Der Bau des Parkhauses scheitert an den fehlenden Mitteln. Für das Sanierungsgebiet ist inzwischen ein neuer Stellplatznachweis erarbeitet, der sowohl mit dem Verkehrsdezernat als auch mit dem Städtebaudezernat beim Regierungspräsidenten in Arnberg abgestimmt ist. Es ergibt sich unter Berücksichtigung eines Parkplatzes am Rande des Sanierungsgebietes ein Stellplatzfehlbedarf von 26 Plätzen. Dieser Fehlbedarf kann bei der Anzahl von insgesamt 830 im Sanierungsgebiet zu erstellenden Parkplätzen und Gemeinschaftsstellplätzen hingenommen werden. Die für die im Änderungsbereich vorgesehene gewerbliche Nutzung erforderlichen Stellplätze können auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Ausbau der Straße Steinergraben so vorgesehen, daß die Anlieferung des Kaufhauses problemlos erfolgen kann. Die im Kellergeschoß geplanten Gemeinschaftsanlagen sind über die Steinerstraße zu erreichen.

Aufgestellt, Werl im Sept. 1981

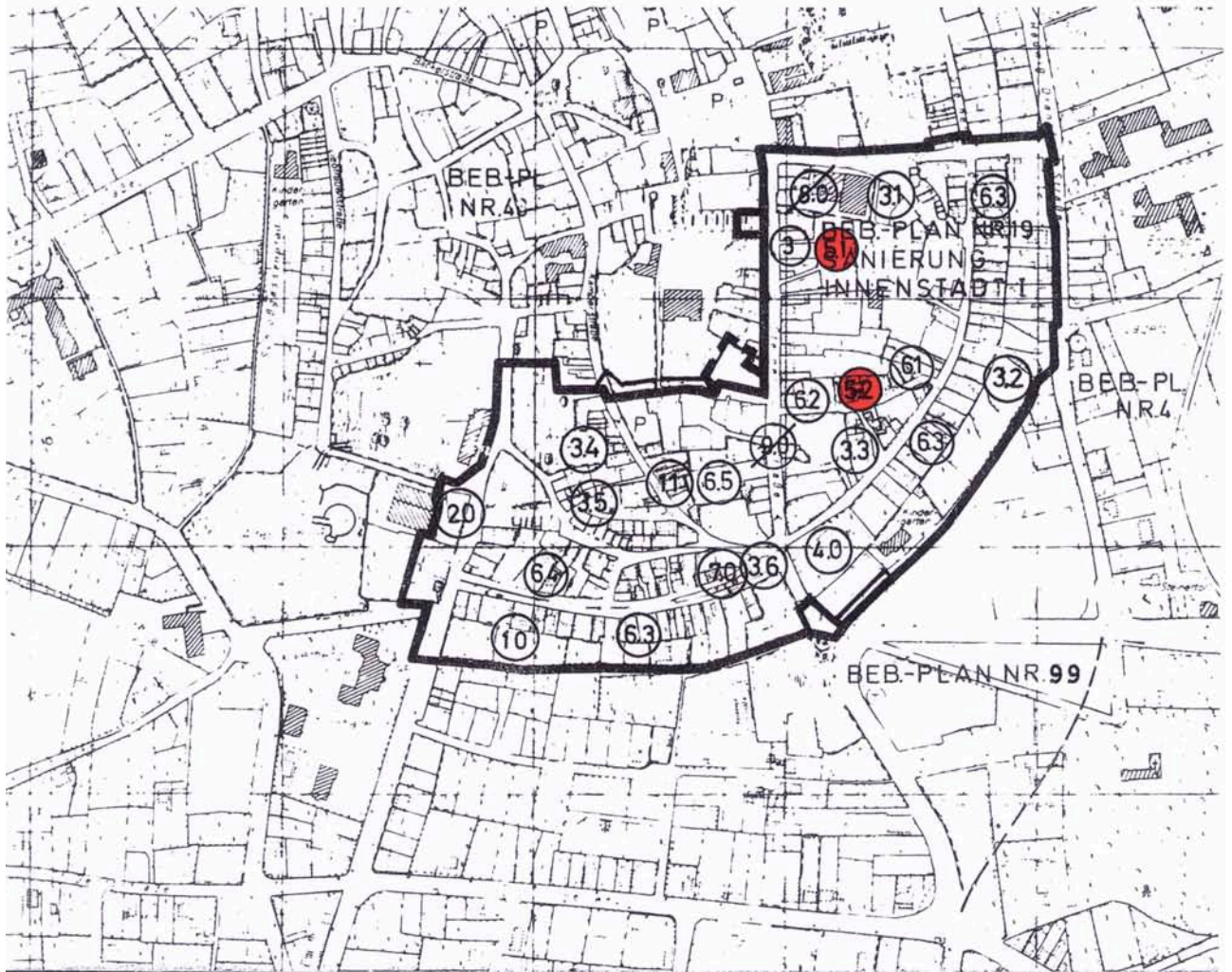
Der Stadtdirektor

I.V.



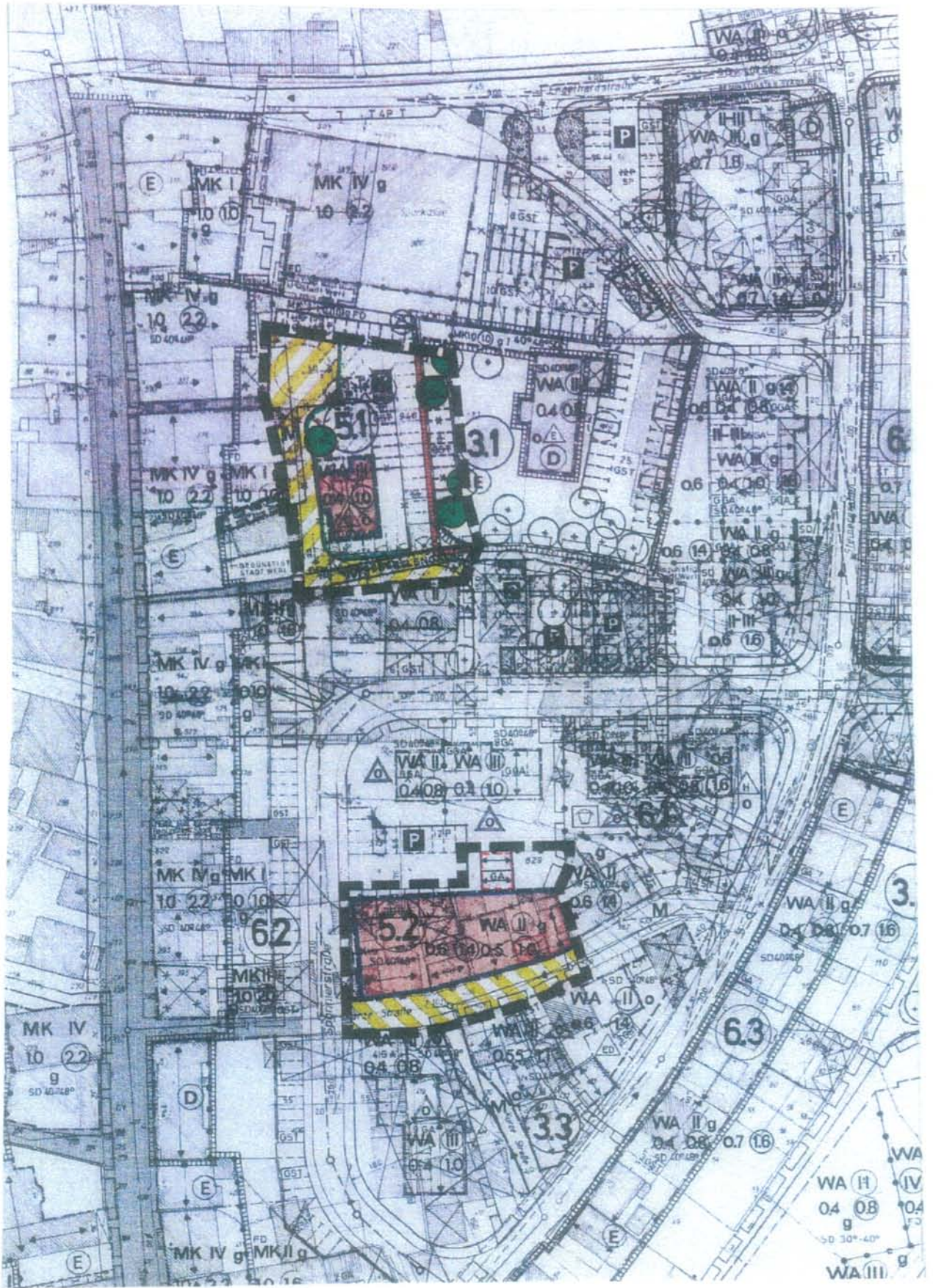
(Rottmann)
Techn. Beigeordneter

ÜBERSICHTSPLAN RECHTSKRÄFTIGE ÄNDERUNGEN



5. Änderung gem. § 10 BauGB
Rechtskraft 26.08.1986

BEB. PLAN NR.19
SAN.-INNENSTADT I 



BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Sanierung Innenstadt I"

Die Bebauungsplanänderung hat die Verlegung einer Erschließungsanlage und die Erweiterung einer überbaubaren Fläche zum Ziel.

In seiner Sitzung am 14.05.1985 hat der Rat den Beschluß zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 gefaßt. Im einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

- 5.1 Der rückwärtige Andienungsanger für den nördlichen Teil der Steinerstraße (geplante Fußgängerzone) wird auf die Westseite des Gebäudes Gesellengasse 1 verlegt. Die Voraussetzungen für die jetzt vorgesehene, günstigere Trassenführung wurde durch den Kauf von Parzellen im Bereich der Gesellengasse ermöglicht. Durch die Aufgabe der bisherigen Trasse auf der Ostseite und der dort vorgesehenen Stellplätze entsteht zwischen dem Solitärgebäude Gesellengasse 1 und dem östlich gelegenen Baudenkmal eine zusammenhängende nicht überbaubare Fläche. Dieser Freiraum erhält durch den zu erhaltenden Baumbestand parkähnlichen Charakter. Gemeinschaftsstellplätze können jedoch auf den einzelnen Grundstücken nachgewiesen und untergebracht werden. Die Erschließungsanlage wird als Mischfläche ausgebaut und mit einer Wendeanlage versehen. Durch die Trassenverlegung wird ein besserer Anschluß der anzudienenden Grundstücke erreicht. Die fußläufige Verbindung zur geplanten Fußgängerzone wird beibehalten.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden:** eine Grundstückstiefe südl. Engelhardstraße
Osten: einer Linie im Abstand von 6,00 m von der Ostgrenze der Parzelle 945 und 946 der Flur 38
Süden: Südgrenze der Verkehrsfläche "Gesellengasse"
Westen: eine Grundstückstiefe östl. Steinerstraße

- 5.2 Im Geltungsbereich dieses Änderungspunktes wird die überbaubare Fläche nach Norden erweitert. Die Erweiterung begründet sich in der Möglichkeit weitere vorhandene Häuser zu erhalten oder Neubauten in Kernstadtlage zu errichten.

Der Sanierungsplan umfaßt einen Teil der historischen Innenstadt. Dieses Gebiet war vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut. Da Neu-, Durch- und Umbaumaßnahmen nur unter schwierigen Umständen durchzuführen sind und den heutigen Bedürfnissen der Bauherren widersprechen, ist eine Überschreitung der Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO 1977 im Änderungsbereich erforderlich. In diesem Gebiet wird für das WA-Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 1,4 bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen GRZ und GFZ ist darüber hinaus im Interesse des Stadtbildes gegeben. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Die Anforderung an gesundes Wohnen und Arbeiten bleibt auf den zur Verfügung stehenden Flächen gewahrt. Die Belange des Verkehrs werden nicht berührt, die überbaubare Fläche liegt an vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Als ausgleichende Maßnahme ist die im Rahmen der 6. Änderung festgesetzte Grünfläche zwischen Spönnierstraße und Kurze Straße nordöstlich dieses Änderungsbereiches anzusehen.

Die Verkehrsfläche der "Kurze Straße" wird als Mischfläche festgesetzt.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Norden: Nordgrenze der Parzelle 629, Flur 38

Osten: Ostgrenze der Parzelle 560, Flur 38

Süden: Südgrenze der "Kurze Straße"

Westen: Sponnierstraße

Aufgestellt:

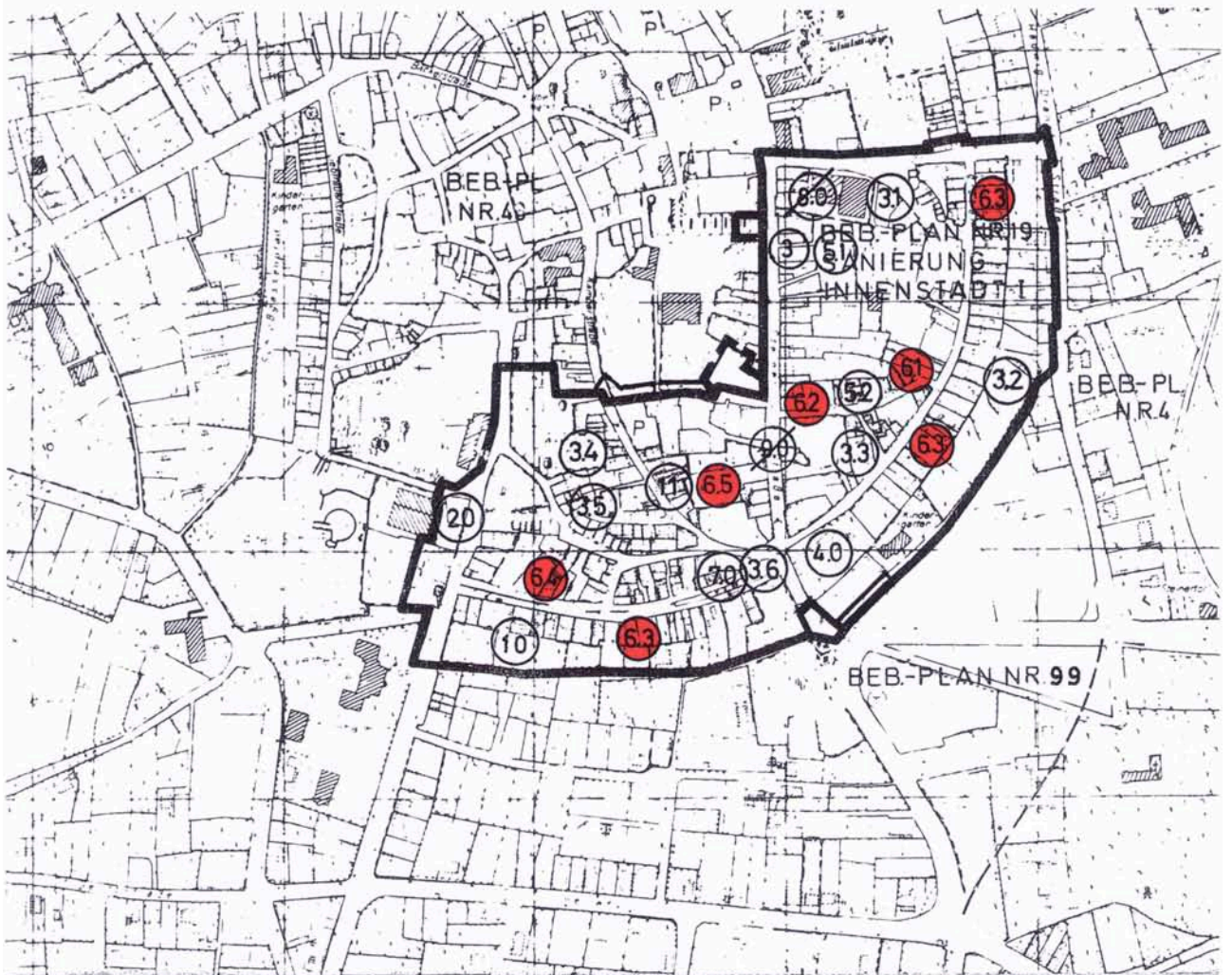
Werl, im Juni 1985 - 61/We

Der Stadtdirektor
I. V.



(Rottmann)
Techn. Beigeordneter

ÜBERSICHTSPLAN RECHTSKRÄFTIGE ÄNDERUNGEN



6. Änderung gem. § 10 BauGB
(6. Änd. Pkt. 5 beinhaltet auch eine
Geltungsbereichsvergrößerung durch die
Verbreiterung der Verkehrsfläche
„Am Rykenberg“ nach Norden.)
Rechtskraft: 13.01.1985

BEB. PLAN NR.19
SAN-INNENSTADT I 



STADT WERL
BEB. PLAN NR.19
SAN-INNSTADT I
6. ÄNDERUNG M.1/500

Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Sanierung Innenstadt I"

Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 23.03.1982 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Sanierung Innenstadt I" beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist eine Änderung der Verkehrsführung, eine Anhebung der Geschossigkeit, eine teilweise Neuordnung von überbaubaren Flächen, sowie die Anhebung der GRZ und der GFZ in Teilbereichen.

Im einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

- 6.1 Die überbaubare Fläche zwischen Sponierstraße und Kurze Straße soll nach Osten und Süden erweitert werden. Hierdurch wird die Möglichkeit einer straßenbegleitenden Bebauung zum Steinergraben geschaffen, welche für die gesamte Grabensituation typisch ist.
- 6.2 Die Höherzonung der Geschossigkeit des Gebäudes Steinerstraße 37 im rückwärtigen Bereich auf zwei Vollgeschosse mit Satteldach soll den Straßenraum Sponierstraße gliedern, und somit eine Unterbrechung der geplanten Eingeschossigkeit westlich der Erschließungsstraße darstellen.
- 6.3 Durch die vorherrschende Kleinparzelligkeit im Bereich der Gärten sind in vielen Fällen Bauordnungsmaßnahmen nur unter schwierigen Umständen durchzuführen. Daher soll aus städtebaulichen Gründen die GRZ von 0,4 auf 0,7 und die GRZ von 0,8 auf 1,6 angehoben werden. Das Heraussetzen der Ausnutzungsziffern erstreckt sich auf den äußeren Rand des Neuergrabens und des Steinergrabens.
- 6.4 Auf die Anbaumöglichkeit an das vorhandene Wohngebäude Kisastraße 17 wird verzichtet. Durch die Teilung der überbaubaren Flächen ist es sinnvoll den Fußweg nicht mehr, wie geplant östlich des bestehenden Hauses Nr. 17 zu führen, sondern westlich. Unter Aufgabe des Fußweges im Bereich der öffentlichen Stellplätze wird die Zufahrt zum Parkplatz verlegt. Dadurch wird die Peterstraße ganz dem Fußweg gewidmet.
- 6.5 Der geplante Anschluß der westlichen Andienungsstraße an die Kämperstraße wird aufgegeben. Aus topografischen Gründen, und aus Gründen der Entschädigung soll die neue Erschließungsstraße weiter nach Norden verlegt werden. Der Trassenverlauf soll auf der Straße Am Rykenberg erfolgen. Durch Versetzen der Mauer nach Norden wird der erforderliche Regelquerschnitt erreicht. Dieses hat zur Folge, daß das Plangebiet eine geringfügige Erweiterung nach Norden erfährt, um die Straße planerisch abzusichern.

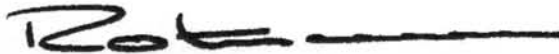
Im Süden endet die rückwärtige Erschließungsstraße in einem Wendehammer mit Parkmöglichkeit. Der weitere Verlauf der Straße in Richtung Norden wird durch den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 54 abgesichert.

Die Verlegung der Straße macht eine Umverteilung der überbaubaren Flächen erforderlich. Im Bereich der Kämperstraße wird dadurch eine straßenbegleitende Bebauung erreicht.

Der Erhalt der Baumassen des Gebäudes Kämperstraße 2 schafft das Erfordernis, das Gebäude Kämperstraße 5 zum Abbruch zu kennzeichnen. Es soll durch eine neue Kopfbebauung, welche dem geplanten Straßenniveau angepaßt ist ersetzt werden.

Aufgestellt:
Werl, im April 1982
61-Westhaus

Der Stadtdirektor
i.V.



(Rottmann)
Techn. Beigeordneter

Ergänzender Bericht zur Begründung des Beb.-Planes Nr. 19
Sanierung Innenstadt I - 6. Änderung - der Stadt Werl

hier: Überschreitung der Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO 1977

Der Geltungsbereich des Sanierungsplanes umfaßt einen Teil der historischen Innenstadt. Dieses Gebiet war vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut. Aus der vorgegebenen Situation der Kleinparzelligkeit sind Neu-, und Durch- und Umbaumaßnahmen nur unter sehr schwierigen Umständen durchzuführen und würden den Bedürfnissen der Bauherren widersprechen. Die Anhebung der GRZ und der GFZ ist darüber hinaus im Interesse der Gestaltung des Stadtbildes erforderlich. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt, da die Anforderung an gesundes Wohnen und Arbeiten auf den zur Verfügung stehenden Flächen gewahrt bleibt. Die Verdichtung der Bausubstanz in den Gebieten ist auch wegen der Kernstadtlage erwünscht.

Die Belange des Verkehrs werden durch diese Maßnahme nicht berührt. Sämtliche überbaubaren Flächen liegen an vorhandenen Straßen, welche im Zuge der Sanierung einen entsprechenden Ausbaustandard, in Anlehnung an die erforderliche Aufnahmekapazität erhalten.

In Bereichen mit überwiegend geschlossener Bauweise oder Traufgassen wird den Belangen des ruhenden Verkehrs auch dadurch Rechnung getragen, daß Stellplätze auch auf den überbaubaren Flächen innerhalb von Gebäuden untergebracht werden.

Im Rahmen der Sanierungsplanung und -durchführung sind ausgleichende Maßnahmen getroffen worden. Im Bereich zwischen Kurze Straße und Sponnierstraße ist eine Grünfläche: Zweckbestimmung Kinderspielplatz mit starker Durchgrünung und Aufenthaltszone für Erwachsene vorgesehen. Eine weitere öffentliche Grünfläche als Parkanlage wird im Bereich Steinerstraße angelegt, sowie eine Parkanlage in Verbindung mit Kinderspielplatz zwischen Neuergraben und Gartenweg.

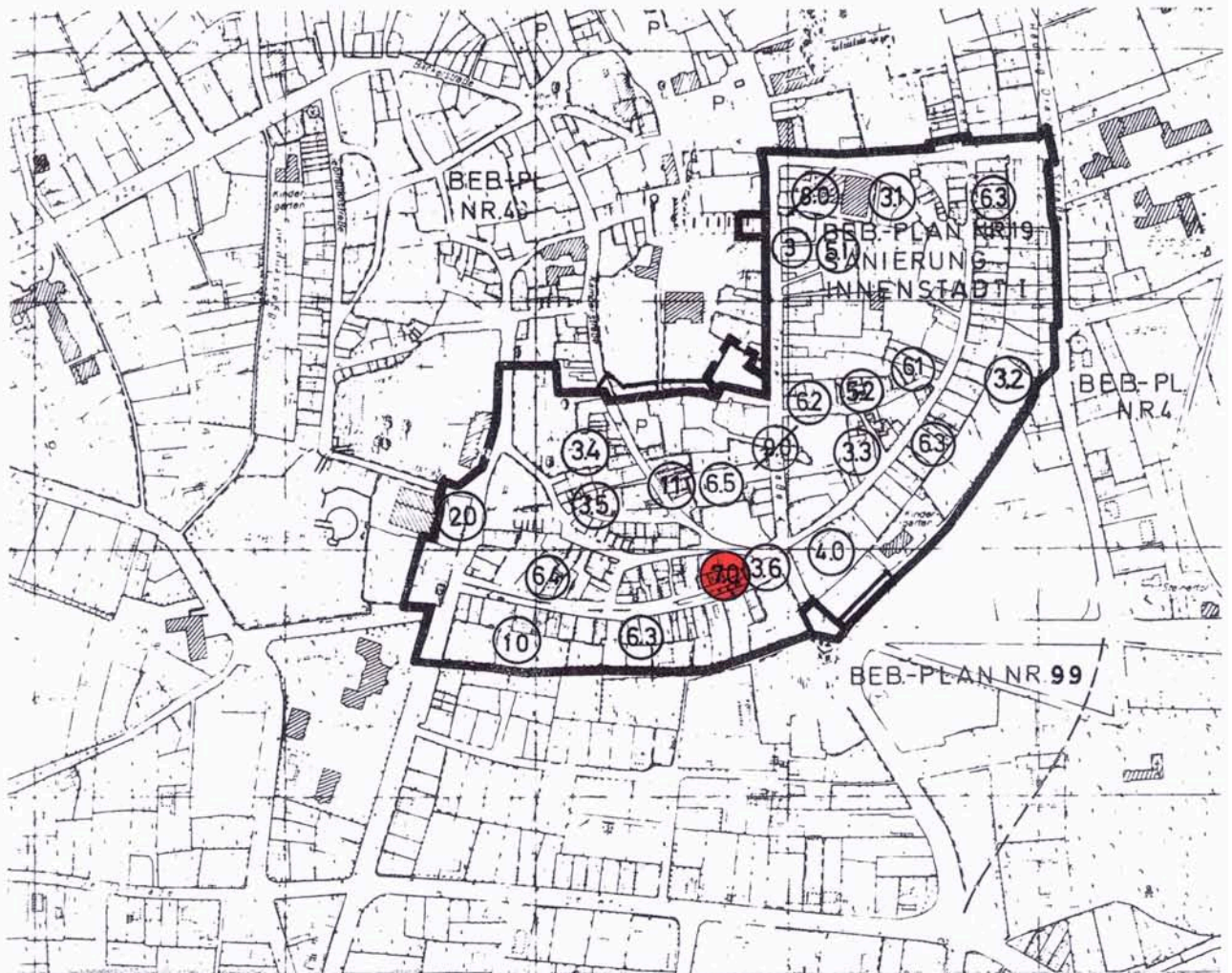
Aufgestellt:
Werl, im Okt. 1984/We/Bü

Der Stadtdirektor
I.V.



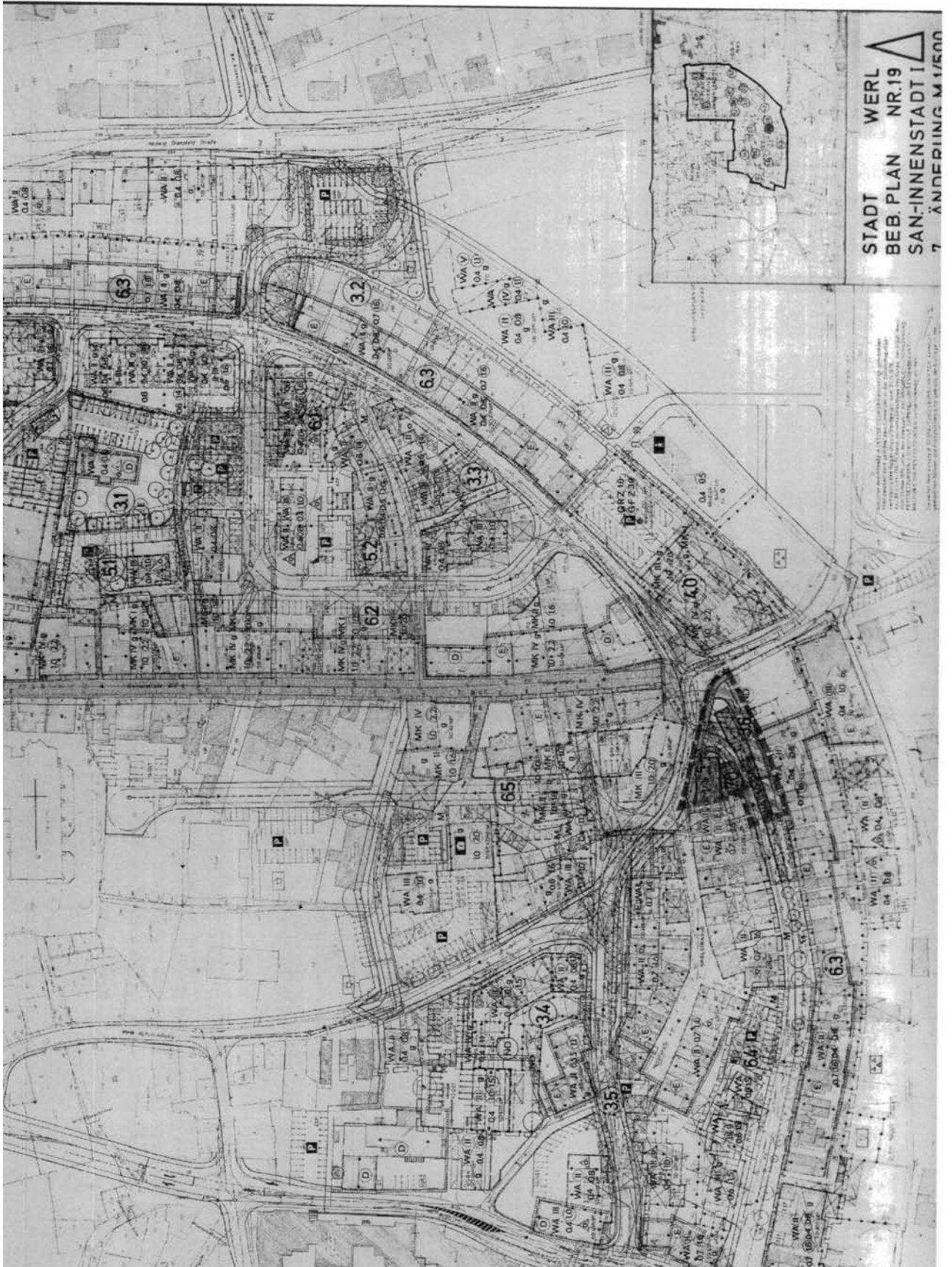
(Rottmann)
Techn. Beigeordneter

ÜBERSICHTSPLAN RECHTSKRÄFTIGE ÄNDERUNGEN



7. Änderung gem. § 10 BauGB
Rechtskraft: 23.04.1987

BEB. PLAN NR.19
SAN.-INNENSTADT I 



STADT WERL
BEB PLAN NR.19
SAN-INNENSTADT II
7 ÄNDERUNG M/1500

Das Projekt ist ein Bestandteil der städtebaulichen Gesamtplanung der Stadt Werl. Die hier dargestellten Maßstäbe sind nur für die Orientierung zu den einzelnen Bauteilen der Gesamtplanung zu verwenden. Die hier dargestellten Maßstäbe sind nicht verbindlich. Die hier dargestellten Maßstäbe sind nicht verbindlich. Die hier dargestellten Maßstäbe sind nicht verbindlich.



Begründung

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Sanierung Innenstadt I"

Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 29. 10. 1985 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen. Zielsetzung ist die Beibehaltung der Einmündung des Neuergraben in die Steinerstraße, sowie die Erweiterung der überbaubaren Fläche zwischen Neuergraben und Kisastraße nach Osten.

Der Neuergraben ist ein Teil des mittelalterlichen Straßenringes, welcher den historischen Innenstadtkern im Süden begrenzt. Zur parallel verlaufenden Kisastraße wird ein Höhenversatz durch eine Mauer gesichert, an deren Ende sich eine inselartige Bebauung befindet. Diese städtebaulich besondere Situation prägt den Kreuzungsbereich Steinerstraße. Von dieser eingeschobenen Häuserzeile sind die Gebäude Nr. 1, 3 und 5 noch erhalten.

Der Sanierungsplan verzichtete aus damaliger Sicht zugunsten einer Verkehrsführung auf die Bebauung. Bei den im Zuge der Sanierungsdurchführung abgängigen Gebäuden, standen die Modernisierungskosten in keinem Verhältnis zum Aufwand.

Im Rahmen der 3. Änderung, wurden die Häuser Nr. 3 und Nr. 5 durch eine überbaubare Fläche, welche nach Osten hin eine Verlängerung der Gebäudezeile zuläßt, abgesichert. Gleichzeitig wurde der Neuergraben durch Abknicken zusammen mit der Kisastraße an die Kämperstraße angebunden. Hierdurch wurde eine nach alten Katasterplänen belegbare Bebauung berücksichtigt, jedoch nicht die Straßenführung.

Verkehrstechnische Untersuchungen haben ergeben, daß der Knotenpunkt auch unter Würdigung der gewachsenen, der Parallelstraßen begleitenden Bebauung funktionsfähig ist.

Um diese städtebaulich, bemerkenswerte Eigenart wieder herzustellen, ist im Zuge der Verkehrsumplanung auch die überbaubare Fläche erweitert worden. Die hochbauliche Anforderung an die neuhergestellten Gebäude sind eine schlichte Bauform mit steilen Satteldächern.

Eine Realisierung der Bebauung läßt sich nur durch Überschreitung der Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO 1977 erreichen, da das Gebiet vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung bebaut war. Aus der vorgegebenen Situation der Kleinparzelligkeit sind Neu-, Durch- und Umbaumaßnahmen nur unter sehr schwierigen Umständen durchzuführen und würden den Bedürfnissen der Bauherren widersprechen. Die Anhebung der GRZ von 0,4 auf 1,0 und der GFZ von 0,8 auf 2,0 ist darüber hinaus im Interesse der Gestaltung des Stadtbildes erforderlich. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt, da die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten auf den zur Verfügung stehenden Flächen gewahrt bleibt. Die Verdichtung ist auch wegen der Kernstadtlage erwünscht.

Die Belange des Verkehrs werden durch diese Maßnahme nicht berührt. Sämtliche überbaubaren Flächen liegen an vorhandenen Straßen welche im Zuge der Sanierung einen entsprechenden Ausbaustandard erhalten. Erforderliche Stellplätze sind abzulösen. Darüber hinaus befindet sich für diesen Bereich ein öffentlicher Parkplatz an der Kisastraße.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Norden: Flur 38, Parz. 156 tlw. und 157, südl. Kämperstraße
Osten: westlich Steinerstraße
Süden: Südgrenze Neuergraben
Westen: Flur 38, Parz. 162 teilw., 164, 87 tlw., 157 und 158

Aufgestellt:

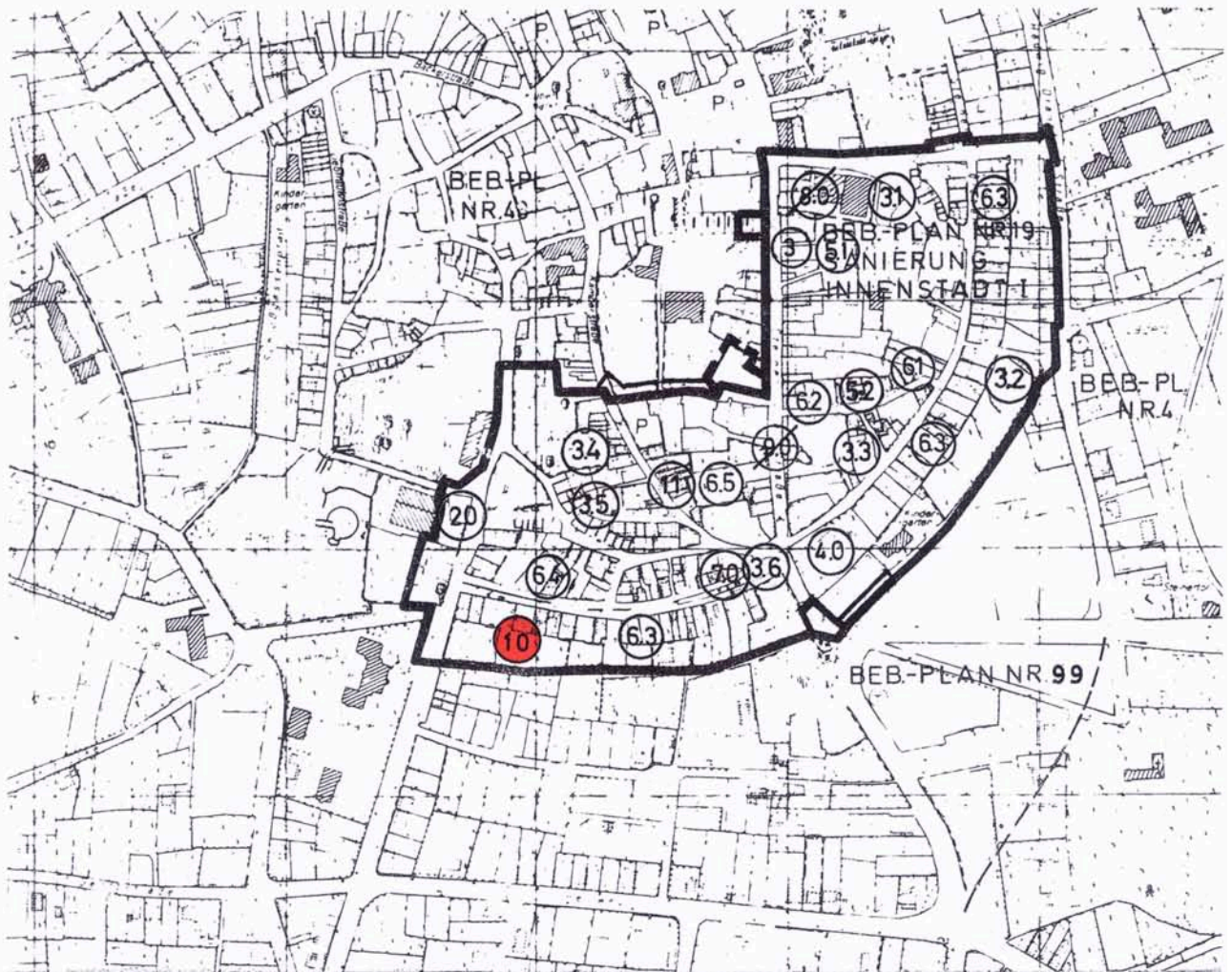
Werl, Im Dezember 1985 - 61 We.

Der Stadtdirektor
I. V.



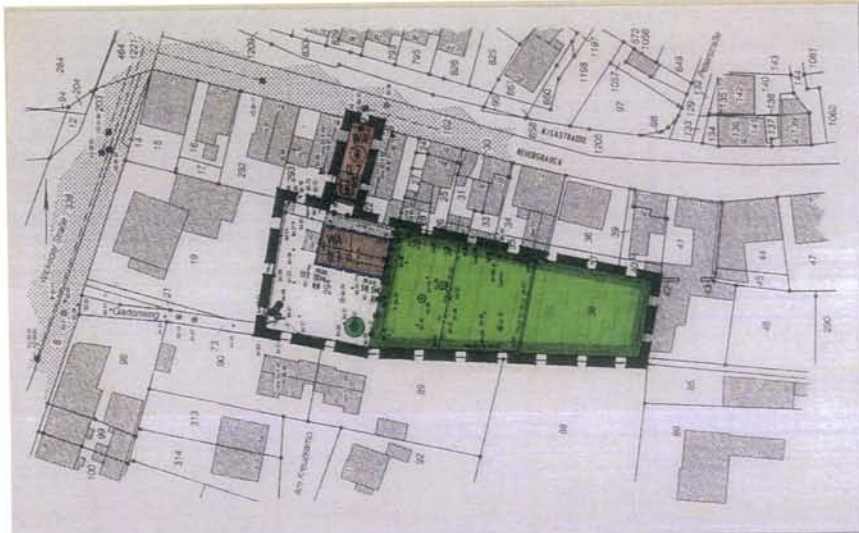
(Rottmann)
Techn. Beigeordneter

ÜBERSICHTSPLAN RECHTSKRÄFTIGE ÄNDERUNGEN



10. Änderung gem. § 10 BauGB
Rechtskraft 11.07.2004

BEB. PLAN NR.19
SAN.-INNENSTADT I 



VERMÄCHTUNGSGRUNDLAGEN

Aufgrund des § 7 in Verbindung mit § 41 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 der Dampfschiffordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2009 (GV. NRW. S. 247) bzw. NW. S. 202.

§§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 85 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 294), zuletzt geändert am 09.08.2009 (GV. NRW. S. 428).

der Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

hat der Rat der Stadt Werm in seiner Sitzung am 21.04.2001 die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB erlassen.

FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 14 (2) BauNVO



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,

die gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (3) BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.



Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB.



Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO



Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO (Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vorsetzen von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)

0,7

Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO

15

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse (zuzugrund) gem. § 14 (4) BauNVO

1

Tropfhöhe maximal in Metern über NN gem. § 18 (4) BauNVO (Tropfhöhe: Schichtdicke zwischen den Außenflächen des aufliegenden Mauerwerks und der Dachhaut)

1

Freibühne maximal in Metern über NN gem. § 18 (4) BauNVO

0

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

g

Geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO

g

Bäume erhalten gem. § 9 (1) 2 b BauGB

g

Private Grünfläche gem. § 9 (1) 19 BauGB

g

Zweckbestimmung: Wohngebiet (Ordnung Nr. 1)

g

Gebäude und sonstige baulichen Anlagen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten werden sollen gem. § 172 (1) BauGB (Früher § 18 (1) StBAuG)

g

Örtliche Bauvorschriften GEB § 96 (4) BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

g

Hur Südseitig zulässig

g

Zulässige Dachneigung

g

Festfestschreibung

Werm, den 13.08.2001

gez.: Grossmann

Bürgermeister

Die Planunterlagen, angefertigt im Juli 1990, entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt.

Werm, den 10.06.2001

gez.: Grossmann

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 (1) und (4) des BauGB vom Planungsbereich der Stadt Werm am 22.02.2000 genehmigt worden.

Werm, den 1.08.2001

gez.: Grossmann

Bürgermeister

Der Anordnungsbescheid ist am 11.09.2000 rechtskräftig bekannt gemacht worden.

Werm, den 13.08.2001

gez.: Grossmann

Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung ist am 22.02.2000 nach Planungsausschuss der Stadt Werm zur Bürgerbeurteilung gem. § 2 (1) BauGB eingeleitet worden. Die Beteiligung der Bürger (Bürgerbeurteilung) fand am 18.08.2000 statt. Ort und Zeit der Bürgerbeurteilung sind am 14.08.2000 rechtskräftig bekannt gemacht worden.

Werm, den 13.08.2001

gez.: Grossmann

Bürgermeister

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 17.04.01 - bis 18.05.01 hinsichtlich öffentlich zugänglicher Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie des öffentlichen Bekanntmachungszeitraums genehmigt worden.

Werm, den 13.08.2001

gez.: Grossmann

Bürgermeister

Der Beschluss gem. § 18 (1) BauGB ist am 11.07.2001 rechtskräftig bekannt gemacht worden. Die Bürgerbeurteilung gem. § 2 (1) BauGB ist die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Die Bebauungsplanänderung ist Begründung kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Werm, den 13.08.2001

gez.: Grossmann

Bürgermeister



Zweilausfertigung Übersichtskarte M. 1:5000

STADT WERM
Bebauungsplan Nr. 19
„Sanierung Innenstadt I“
10. Änderung



Angefertigt am 14.07.2001
dt. Planungsbereich
Hilke/Schäfer

gez.: Singh



Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Sanierung Innenstadt I"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sanierung Innenstadt I“, rechtskräftig seit 06.12.1976 erfasst den süd-östlichen Teil der Kernstadt / Altstadt von Werl. Die Festsetzungen im Bebauungsplangebiet sind ausgerichtet auf den Erhalt des Altstadtgrundrisses mit Ausrichtung auf die Anforderung eines funktionsfähigen Stadtgefüges. Zur weiteren Sicherung des Zieles dieser Vorgaben, wurde unter Einbeziehung der nordwestlichen Innenstadt am 17.09.1988 durch den Rat der Stadt Werl eine Denkmalschutzbereichssatzung erlassen.

Der Denkmalsbereich der Werler Altstadt wird begrenzt durch den Gartenweg, die Straße Am alten Schloss, den Kurfürstenring, Schlossgassenpfad, Mühlenweg, die Erbsälzerstraße, Bollergasse, Grafenstraße, Hedwig-Dransfeld-Straße sowie durch die rückwärtigen Parzellengrenzen der Häuser des Melstergrabens und des Steinergrabens. Dieser Bereich wird umschlossen vom Verlauf des mittelalterlichen Stadtrandes. Die Stadtmauer verlief mit vorgelagertem Graben im Bereich der äußeren Grabenstraßenbebauung.

Mit Schreiben vom 10.11.1999 stellten die Eheleute Kröllken einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf der Parzelle 294 der Flur 42, Gemarkung Werl. Mit Schreiben vom 07.12.1999 wurde der Antrag auf Vorbescheid zurückgezogen und gleichzeitig die Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Die Flächen nördlich des Gartenweges liegen innerhalb der Denkmalsbereichssatzung - Altstadt Werl -, Auszug aus der Satzung § 3/3.1.1 letzter Absatz:

„Die Grenze des Denkmalsbereichs folgt dem mittelalterlichen Stadtrand, der besonders in den gebogen verlaufenden Grabenstraßen noch heute deutlich spürbar ist. Das Grabengelände zwischen Grabenstraßenbebauung und Bollergasse, Friedhofsweg, Gartenweg und Schlossgassenpfad wird heute großenteils als Gartenland oder unbebaute Hofflächen genutzt. Auch diese bandförmigen Freiflächen sind geschützte Teile des historischen Stadtgrundrisses.“

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Sanierung Innenstadt I“ setzt für die Parzelle 294 der Flur 42, Gemarkung Werl, eine Grünfläche (Parkanlage / Spielplatz) und einen Fußweg fest. Diese Ausweisung / Festsetzung einer Parkanlage trifft ebenfalls für die östlich anschließenden Parzellen 38, 41 (tlw.) und 46 (städt. Parz.) zu.

Das geplante Gebäude südlich der zum Abbruch gekennzeichneten Scheune zu platzieren, wurde durch eingetragenes Nutzungsrecht ausgeschlossen. Gegenüber der beantragten/geplanten Gebäudestellung wurde im Zuge der Verfahrensaufnahme darauf hingewirkt, das Gebäude weiter nach Westen zu verlegen, um so eine bessere Einbindung der baulichen Anlage in die Baufluchtbeziehung der vorhandenen Bebauung „Am Kreuzkamp“ zu erreichen.

Der Planungsausschuss beschloss auf der vorbeschriebenen Entwurfsgrundlage am 22.02.2000 die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sanierung Innenstadt I“ gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 2 (4) BauGB und gab den Änderungsentwurf zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB frei. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand am 16.05.2000 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Nach Durchführung der o. g. einleitenden Verfahrensabschnitte wurden, da der Änderungsbereich innerhalb der Denkmalsbereichssatzung liegt und Anregungen und Bedenken vorgebracht wurden, diese dem Rat in seiner Sitzung am 20.06.2000 vorgelegt. Der Rat beschloss auf Empfehlung des Planungsausschusses (Sitzung am 13.06.2000) mehrheitlich eine Ausnahme von der Denkmalsbereichssatzung (Neubau eines Wohnhauses in einer nach der Denkmalsbereichssatzung freizuhaltenen Freifläche) zuzulassen und das Planverfahren weiter zu führen.

Die erste öffentliche Auslegung erfolgte daraufhin in der Zeit vom 21. Sept. bis 31. Okt. 2000. Bedenken und Anregungen (Westf. Amt für Denkmalpflege und Neuer Heimat- und Geschichtsverein) führten zu erneuten Diskussionen und Einschätzungen mit dem Ergebnis, das Verfahren auf der Grundlage des im Entwurf dargelegten Änderungszieles nicht weiter zu führen.

Die Grundstückseigentümerin hielt aufgrund der familiären Situation an der Antragsstellung auf Errichtung eines Wohngebäudes weiterhin fest. Die überarbeitete Entwurfsfassung sieht nun zur Errichtung des geplanten Wohngebäudes die Festsetzung einer überbaubaren Fläche im westlichen Teil der Parzelle 294 vor, und zwar überlagernd auf der Grundfläche der vorhandenen Scheune / Remise. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche (Einzelfestsetzung) erfolgte in einem angemessenen Grenzabstand (Freiraum) zu den Nachbargrundstücken mit Wohnnutzung. Die privatrechtlichen Regelungen, welche bislang der Errichtung eines Wohnhauses bei Abbruch der Scheune / Remise entgegen standen, sind nach Darlegung der Grundstückseigentümerin ausgeräumt.

Durch die Neufestsetzung der überbaubaren Fläche erfolgt weiterhin ein Eingriff in die Schutzziele des rechtskräftigen Sanierungsplanes, welcher an dieser Stelle eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zum Erhalt des Wall-Grabenbereichs am Gartenweg festsetzte.

Die im Sanierungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage erfasst die Parzellen 294, 38, 41 (teilw.) und 46 mit einer Größe von insgesamt ca. 2.750 qm. Diese Fläche reduziert sich um ca. 700 qm durch die Umsetzung des Vorhabens einschließlich des Grundstücksanteils, welcher als nicht überbaubar festgesetzt ist. Die Reduzierung der festgesetzten Grünfläche liegt an der Grenze des noch Vertretbaren und ist identisch mit der heutigen Situation. Ein Erwerb zur Nutzung als Grünfläche steht nicht in Aussicht. Der großkronige Obstbaum im Süden des Grundstückes ist zum Erhalt festgesetzt. Die weiteren vorhandenen Obstbäume stehen in der neu festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Nutz- und Obstgarten.

Im Zuge des erneuten Offenlegungsbeschlusses erfolgt unter Einbeziehung der Parzelle 38 eine Erweiterung des Änderungsbereiches. Der östliche Teil der Parzelle 294 und die Parzelle 38 werden derzeit als Nutz- und Obstgarten bewirtschaftet. Die Nutzungsart wird unter dem Oberbegriff private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt und zwar unter Aufgabe der Festsetzung: Parkanlage. Hierdurch wird der Freiraum realer abgesichert und die historische Nutzung fortgeschrieben. Die Anlegung einer Parkanlage ist nach jetziger Einschätzung auszuschließen. Die Beibehaltung der Festsetzung: Parkanlage auf der Parzelle 41 (tlw.) und 46 (städtisch) werden wegen ihrer Lage / Ausrichtung zur Innenstadt beibehalten.

Die Errichtung des Wohnhauses erfolgt auf einer Fläche, die derzeit mit einer Scheune/Remise bebaut ist. Diese bauliche Anlage wird zum Zwecke des Wohnhausneubaues abgebrochen. Im rechtskräftigen Sanierungsplan ist die Scheune nach § 10 Abs. 1 und 2 StBauFG zum Abbruch gekennzeichnet. Ein Abbruchgebot entfällt durch die Neufestsetzung / Überlagerung der überbaubaren Fläche / Wohngebäude. In Abwägung der derzeitigen und künftigen Situation in diesem Bereich ist einzustellen, dass das Neubauvorhaben einem „Ersatzbau“ gleichgesetzt werden kann. Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt von der Wickeder Straße aus über den Gartenweg. Über diese Anbindung erfolgte u. a. auch die Bewirtschaftung der aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstelle Junker, Neuergraben Nr. 18.

Der Gartenweg verbleibt somit in seiner ursprünglichen Parzellierung unberührt und dokumentiert weiterhin durch seinen parallelen Verlauf zu den Straßenzügen Neuergraben / Kisastraße den mittelalterlichen Stadtrand. Die Einfügbarkeit des eingeschossigen Wohnhauses mit Satteldach bezüglich der Höhenentwicklung in Bezug auf die nähere Umgebung wird durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe geregelt.

Im Bebauungsplan ist ein Fußweg als Verbindung vom Neuergraben zur Parzelle 294 (Parkanlage/Kinderspielplatz) festgesetzt. Grundfläche für den Bau des Fußweges wird von den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund erfolgt die Aufhebung der Kenntlichmachung von baulichen Anlagen (Garagen und Wirtschaftsgebäude), welche nach dem Städtebauförderungsgesetz zum Abriss vorgesehen waren. Die Erreichbarkeit des geplanten Spielplatzes aus dem südlichen Sanierungsgebiet ist somit nicht herbei zu führen. Neueinschätzungen führten zu dem Ergebnis, dass für den südlichen Bereich ausreichende Spielmöglichkeiten auf öffentlichen Kinderspielplätzen, z. B. Mehlerstraße, gegeben sind.

Infolge der Aufgabe des Fußweges wird anstelle der Verkehrsfläche / Fußweg eine überbaubare Fläche festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GFZ) von 0,7 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 werden entsprechend der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sanierung Innenstadt I“, rechtskräftig seit dem 13.01.1985, übernommen. Die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgte aufgrund der vorherrschenden Kleinparzelligkeit, da in den meisten Fällen Bauordnungsmaßnahmen nur unter schwierigen Umständen durchzuführen waren und sind. Das Heraufsetzen der Ausnutzungsziffern von 0,4 auf 0,7 (GRZ) und der GFZ von 0,8 auf 1,6 erstreckt sich im Rahmen der o. g. 6. Änderung auf die Bauflächen des äußeren Randes des Neuergrabens und des Steinergrabens.

In Anpassung an den Gebietscharakter wird für das Vorhaben eine allgemeine Wohngebietsfläche (WA) festgesetzt. Die überbaubare Fläche, begrenzt durch Baugrenzen, wird als Einzelfläche, abgestellt auf die geplante Baumaßnahme, ausgewiesen. Hierdurch soll der Grad der Verdichtung und Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Dieses Ziel entspricht auch der Festsetzung der abgeminderten GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 - zulässig nach § 17 BauNVO = 0,4 -.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht bestimmt. Die Obergrenze, § 17 BauNVO - GFZ - = 1,2 wird bei der im WA-Gebiet zulässigen Eingeschossigkeit nicht überschritten.

Die Dachneigung wird wie im übrigen Sanierungsgebiet mit 40° - 48° festgesetzt. Als Dachform wird nur ein Satteldach zugelassen. Entsprechend § 6 der Gestaltungssatzung für die Altstadt Werl sind Steildächer nur mit naturroten Hohl- oder Falzziegel oder mit Kunststeinpfannen gleicher farblicher Erscheinung einzudecken. Engobierte (glasierte) Dachziegel sind unzulässig.

Die Bauflächenfestsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 4 BauNVO - Allgemeines Wohngebiet. Aufgrund der Lage des geplanten Bauvorhabens, der Einfügung und der Nutzbarkeit des Objektes, wird in Anlehnung an die Antragstellung nur ein Wohngebäude zugelassen. Die weiteren Hauptnutzungsarten des § 4 (2) Nr. 2 BauNVO werden gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Gleiches gilt für die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO, welche gem. § 1 (6) Nr. 1 nicht zulässig sind. Die Möglichkeit der ausgeschlossenen Nutzungsarten besteht jedoch in den übrigen angrenzenden Gebieten und im Stadtgebiet auf den Flächen, welche nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.


Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt im Bebauungsplan durch ausgleichende Maßnahmen zu regeln. Die durchgeführte Eingriffsbilanzierung (Febr. 2001/61-Schw.) ist Bestandteil dieser Begründung und schließt mit einem ausgeglichenen Ergebnis ab.

Planungs- und bauordnungsrechtliche Voraussetzung zur Durchführung des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes mit der Zielsetzung der Verkleinerung der Grünfläche und deren Neufestsetzung, der Darstellung einer überbaubaren und nichtüberbaubaren Fläche, der Aufgabe des Kinderspielplatzes und der Aufgabe des Fußweges. Die durch diese Änderung entstehenden Kosten werden entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten dem Antragsteller übertragen.

Bei der Aufstellung „Erfassung von Altlasten im Kreis Soest“ ist der Änderungsbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen z.Z. keine Hinweise.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Werl, im März 2001
Planungsamt/ We



Der Bürgermeister

Flächenbilanzierung

STADT WERL											
Eingriffsbilanzierung, Kompensationsermittlung zum Bebauungsplan Nr. 19 "Sanierung Innenstadt I", 10. Änderung											
Planungsstand: Entwurf											
Plangebiet/Eingriffsgrundstück: Gemarkung Werl, Flur 42, Flurstück 294 und 38											
Grundstücksgröße 2091 qm											
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes					B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes						
Flächen-Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Flächen-größe qm	Grundwert	Flächen-wert	Flächen-Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Flächen-größe qm	Grundwert	Flächen-wert
1	1,1	vorn. Gebäude	215	0	0	1	1,1	versiegelte Fläche, Gebäude GRZ 0,45	330	0	0
2	4,5	Rasen, Stauden	871	3	2613	2	4,1/4,2	Zier- und Nutzgarten	395	3	1185
3	4,1	Nutzgarten	425	2	850	3	8,2	3 Einzelbäume	50	8	400
4	8,2	3 Einzelbäume	50	8	400	4	4,1/4,2	Zier- und Nutzgarten/Obstbaumpflanzungen	1316	3	3948
5	4,1/4,2	Zier- und Nutzgarten	530	3	1590	5					
6						6					
7						7					
8						8					
Gesamtflächenwert A.			2091		5453	Gesamtflächenwert B.			2091		5533
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)											80





Stadt Werl
Bebauungsplan Nr. 19
„Sanierung Innenstadt I“
10. Änderung

Eingriffsbilanzierung
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Werl im Februar 2001 61-Schw

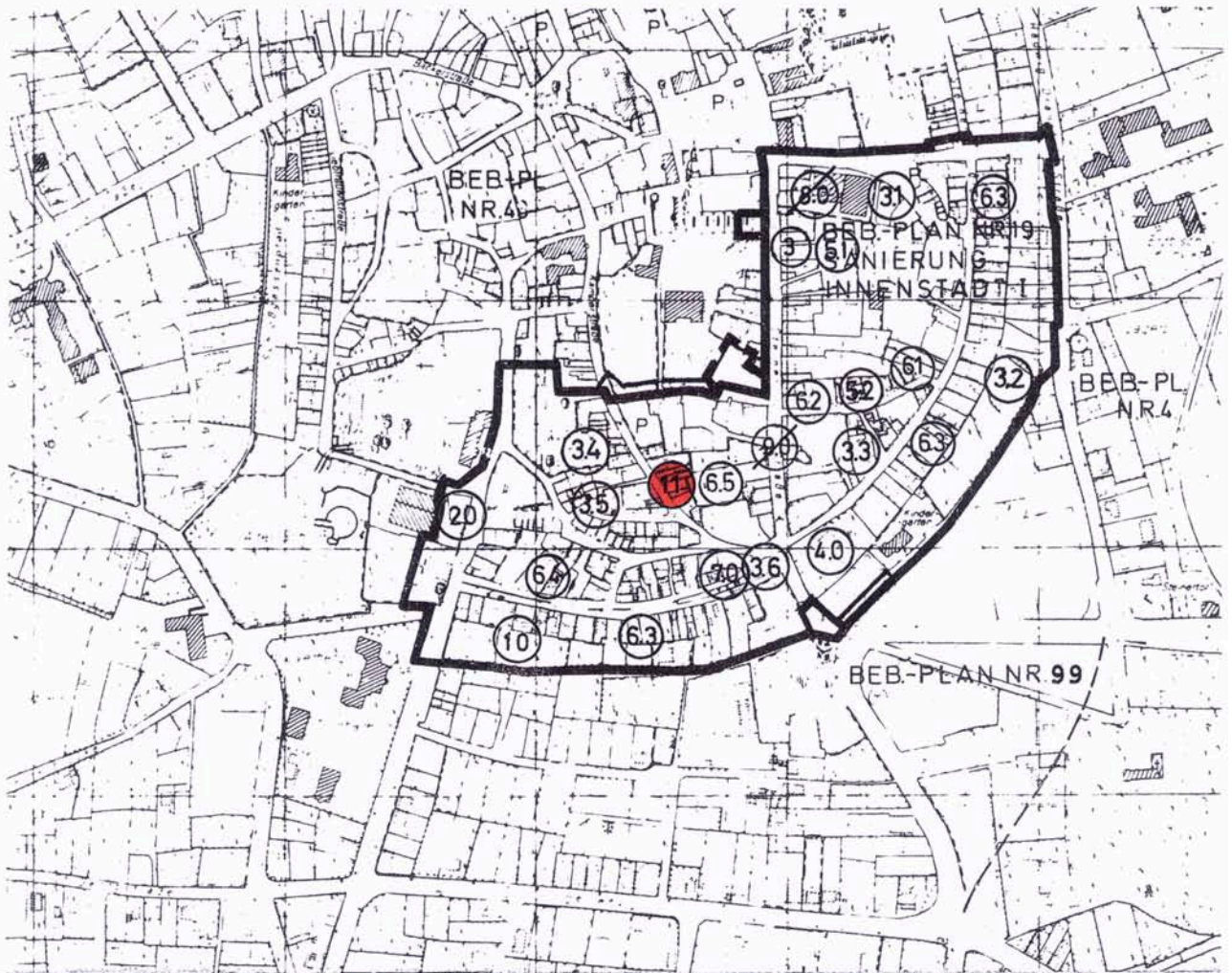


**Stadt Werl
 Bebauungsplan Nr. 19
 „Sanierung Innenstadt I“
 10. Änderung**

**Eingriffsbilanzierung
 B. Zustand des Untersuchungsraumes gem.
 den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

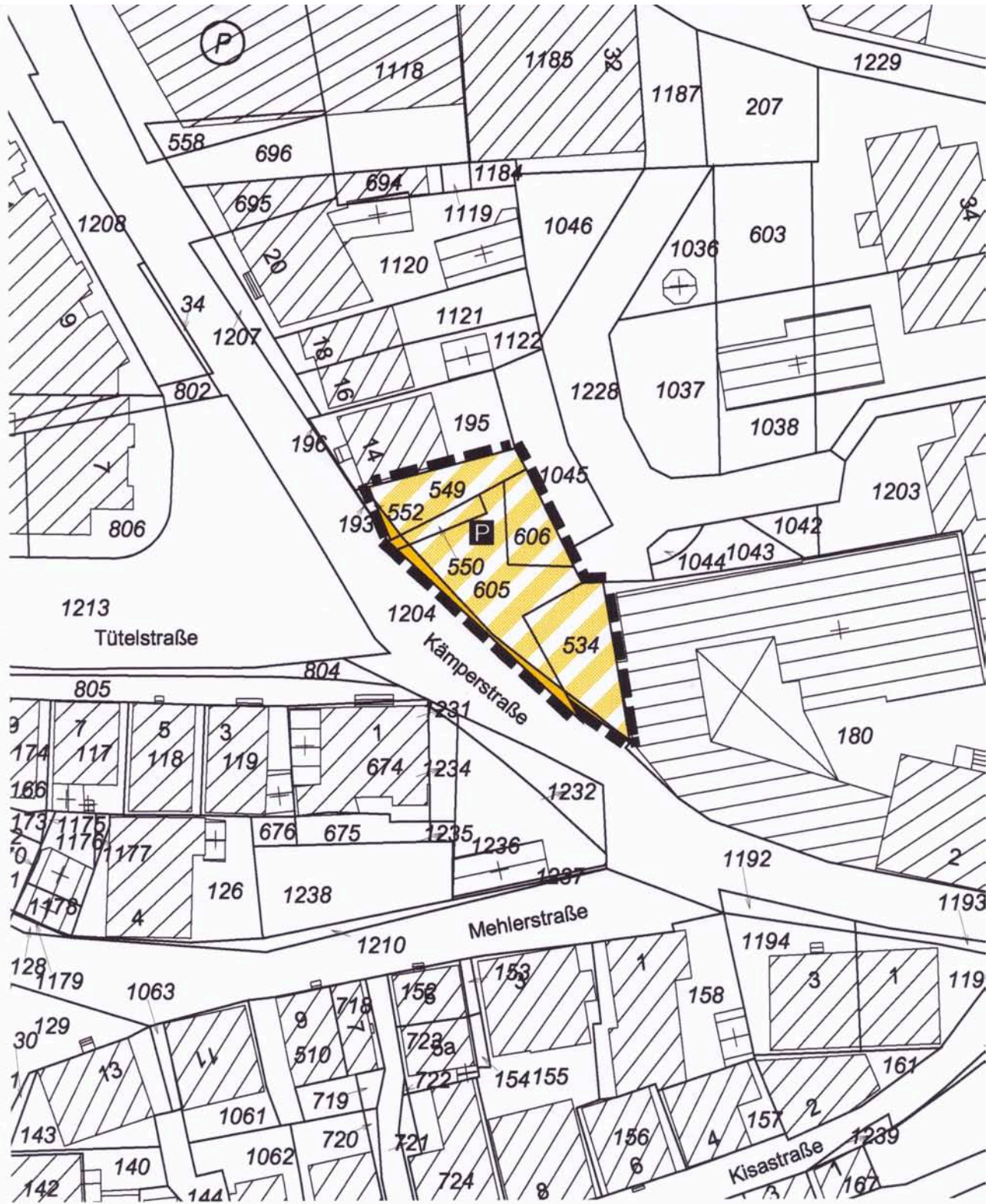
Werl im März 2001 61-Schw

ÜBERSICHTSPLAN RECHTSKRÄFTIGE ÄNDERUNGEN



11. Änderung gem. § 10 BauGB
Rechtskraft: 07.12.2005

BEB. PLAN NR.19
SAN.-INNENSTADT I 

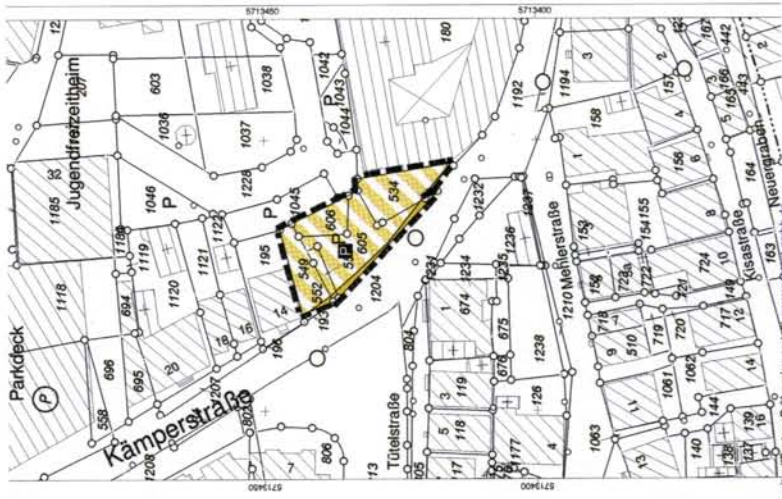


11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19
der Stadt Werl "Sanierung Innenstadt I "



Änderungsentwurf
im August 2004 - 61 - We/Ha





Aufgrund des § 7 IV m, § 41 Abs. 1 Satz 2 Bst. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (GV. NRW. S. 766) - GV. NRW. 2002, vom 18.12.2003 (GV. NRW. S. 766) - GV. NRW. 2003, § 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.04.1997 (BGBl. I S. 241, 1999 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an den Rechtsprechungsstand vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1369), § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1990 (BGBl. I S. 182), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 59) hat der Rat der Stadt Werl in seiner Sitzung am 20.06.2005 die Festsetzungen dieses Bebauungsplans in der Fassung gemäß § 10 BauGB als folgt beschlossen:

- FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanung gemäß § 9 (7) BauGB
 - Verbleibliche gemäß § 9 (1) 11 BauGB
 - Verbleibliche gemäß § 9 (1) 11 BauGB
 - Verbleibliche gemäß § 9 (1) 11 BauGB
 - mit Treppen, Gerüststegen und Fußwegen
- Wert, den 20.07.2005
gez. Grossmann
Bürgermeister

Die Planzeichnung, angefertigt im Juli 2003 entspricht den Anforderungen des § 1 der BauZfV vom 18.12.1990. Die Planung der allmählichen Planung ist genehmigungspflichtig.
Wert, den 20.07.2005
gez. Juchacz (öffentlich best. Vermessungsingenieur)

Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 1 (6) und § 2 (1) des BauZfV vom Planungsmessdienst der Stadt Werl am 16.09.2004 beschlossen worden.
Wert, den 20.07.2005
gez. Grossmann
Bürgermeister

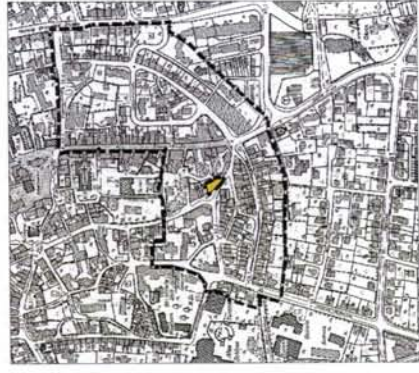
Der Änderungsentwurf ist am 27.04.2005 öffentlich bekanntgemacht worden.
Wert, den 20.07.2005
gez. Grossmann
Bürgermeister

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Sanierung Innenstadt I" wurde aufgrund von der Abs. 91 - Planung/Stadtentwicklung (Umsatz) der Stadt Werl.
Wert, den 20.07.2005
gez. Westhaus
1.A

Diese Bebauungsplanung ist am 16.09.2004 vom Planungsmessdienst der Stadt Werl zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauZfV freigegeben worden. Die Zeit der Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 22.12.2004 erloschen bekanntgemacht worden.
Wert, den 20.07.2005
gez. Grossmann
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Bebauungsplanung ist durch die städtebauliche Umwandlung gemäß § 3 (2) BauZfV vom 09.02.2005 bis 10.06.2005 städtebaulich öffentlich bekanntgemacht worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 27.04.2005 öffentlich bekanntgemacht worden.
Wert, den 20.07.2005
gez. Grossmann
Bürgermeister

Der Beschluss gemäß § 10 (1) BauGB ist am 07.12.2005 öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bekanntmachung gemäß § 10 (7) BauGB in Kraft. Die Bebauungsplanung ist durch die Bekanntmachung gemäß § 10 (7) BauGB in Kraft von bekanntgemacht worden.
Wert, den 07.12.2005
gez. Grossmann
Bürgermeister



Übersichtsplan M. 1:5000

Stadt Werl Bebauungsplan Nr. 19 "Sanierung Innenstadt I" - 11. Änderung -



im Dezember 2004 - Westhaus / Heubald
Abt. Planung / Stadtentwicklung / Umwelt

Begründung mit Umweltbericht zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sanierung Innenstadt I“

Bestandsbeschreibung:

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Innenstadtbereich, östlich der Kämperstraße. Die Fläche erfasst die Parzellen 534, 549, 605 und 606 der Flur 38, welche sich im Treuhandvermögen der LEG befinden. Die Parzelle 550 der Flur 38 ist in städtischem Besitz.

Im Bebauungsplan Nr. 19 „Innenstadt I“ 6. Änderung, Pkt. 5, rechtsverbindlich seit dem 17. Januar 1985, ist diese Fläche als WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) und ein Teilbereich als Verkehrsfläche gem. § 9 (11) BauGB festgesetzt.

Die Erstfassung des Sanierungsplanes sah an dieser Stelle, ausgehend von der Kämperstraße, eine rückwärtige Andienungsstraße für den Geschäftsbesatz westlich der Steinerstraße vor. Im Zuge der 6. Änderung, Pkt. 5 des Sanierungsplanes wurde dieser Stadtteilbereich planungsrechtlich neu geordnet, da die Verfügbarkeit der Grundflächen für die Anlegung der Andienungsstraße nicht gegeben war.

Die Neuplanung / Ausbau der rückwärtigen Andienung / Steinerstraße erfolgte über die verbreiterte Straße „Am Rykenberg“ mit abzweigenden Erschließungsflächen nach Norden und Süden. Auf der Grundlage der Neuplanung wurde im Zuge des Verkehrsflächenausbaues die Treppenanlage als fußläufige Verbindung zur Kämperstraße erstellt.

Die Fläche (jetziger Änderungsbereich) welche ursprünglich als Anbindung der Andienungsstraße an die Kämperstraße vorgesehen war, wurde als überbaubare Fläche (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Diese Festsetzung sollte eine straßenbegleitende Bebauung im Straßenverlauf der Kämperstraße ermöglichen. Die Fläche wurde jedoch weiterhin als Parkplatz genutzt. Eine Bebauung vollzog sich an dieser Stelle nicht.

Änderungsanlass:

Im Rahmen der abschließenden Sanierungsmaßnahme Werl – Innenstadt I, soll in Kürze die Übertragung der Grundstücksflächen aus dem Treuhandvermögen (LEG) an die Stadt Werl erfolgen. Die Übertragung der Grundstücke erfolgt insoweit kostenlos, als es sich um öffentliche Verkehrs- und Grünflächen handelt.

Nach der Festsetzung (allgemeines Wohngebiet) im Bebauungsplan, ist das Grundstück nach den sanierungsrechtlichen Vorgaben zu reprivatisieren und der Kaufpreiserlös ist zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme einzusetzen. Sofern eine Privatisierung nicht erfolgt, muss die Stadt bei der Übernahme in das Liegenschaftsvermögen einen Wertausgleich vornehmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat im Bereich Kämperstraße einen Bodenwert i. H. von rd. 130 Euro/qm ermittelt. Für das insgesamt 368 qm große Grundstück müsste die Stadt Werl somit rd. 47.840 Euro aufbringen.

Änderungsziel:

Die Sanierungsmaßnahmen im Umfeld des Änderungsbereiches sind abgeschlossen. Auf Grund der sich hieraus entwickelten altstadtgerechten, städtebaulichen Gesamtsituation (rückwärtige Andienung, Grünsandsteinmauer, Treppenanlage, platzartige Aufweitung der Kämperstraße mit Grünanlagen und der umgebenden Bebauung, kann auf die derzeitige Festsetzung einer überbaubaren Fläche verzichtet werden. Durch die Neufestsetzung von Stellplätzen als Verkehrsfläche gem. § 9 (11) BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche mit

Treppen-, Grünanlage und Fußwegen, wird gleichzeitig das Parkplatzangebot in der südlichen Innenstadt planungsrechtlich abgesichert. Ein Teilbereich der Kämperstraße (Bürgersteig) wird als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (11) BauGB mit in den Geltungsbereich einbezogen, damit die Flächen aus dem Treuhandvermögen durch diese Planänderung vollständig erfasst werden.

Umweltbericht:

Im Zuge eines Parkplatzausbaues verbleiben die jetzigen Grünanlagen mit Baumbestand in ihrer vorhandenen Flächenbelegung erhalten. Die Platzbefestigung (Asphalt) wird entfernt und durch wasserdurchlässige Materialien mindestens im Stellflächenbereich ersetzt. Durch diesen Rückbau unter Beibehaltung der Grünanlagen, erfolgt eine nachhaltige ökologische Verbesserung gegenüber der z. Zt. rechtsverbindlich festgesetzten überbaubaren Fläche. Durch diese 11. Änderung des Sanierungsplanes werden keine ausgleichenden Maßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ausgelöst.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen zu erwarten. Gleiches gilt für umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter. Von einer erheblichen Veränderung des Umweltzustandes bei Durchführung der Bebauungsplanänderung ist nicht auszugehen.

Ebenso sind keine entsorgungsrelevanten Regelungen (Abwasser, Abfall) mit der Änderung des Bebauungsplanes verbunden.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Planung, bei der sich die vorhandenen Nutzungen nur unwesentlich ändern, womit keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und ein Überwachungsbedarf somit nicht gegeben ist.

Auf Grund der Größe des Plangebietes (Änderungsbereich), der derzeitigen Planfestsetzungen und Nutzung sowie der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung, wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den EU-Richtlinien nicht erforderlich.

In der Aufstellung „Erfassung von Altlasten im Kreis Soest“ ist der Änderungsbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen zur Zeit keine Hinweise.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

Werl, im August 2004
Fachbereich III / 61-We

gez. Grossmann

Der Bürgermeister

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Sanierung Innenstadt I"

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

über die Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung
- Geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Allgemein

Die seit dem 17. Januar 1985 rechtsverbindliche Fassung der 6. Änderung, Pkt. 5 des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sanierungsplan – Innenstadt I“ war die Grundlage zur Neuordnung der rückwärtigen Andienung des westlichen Bereiches der südlichen Steinerstraße (Fußgängerzone). Im Zuge der damaligen Neufestsetzungen wurde der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt. Diese Festsetzung sollte eine weitere straßenbegleitende Bebauung im Verlauf des südlichen Teils der Kämperstraße ermöglichen. Eine Bebauung vollzog sich an dieser Stelle nicht. Die Grundstücksflächen des Änderungsbereiches (Parzellen 534, 549, 605 und 606 der Flur 38, Gemarkung Werl), gelegen zwischen der Kämperstraße und der Grünsandsteinmauer (Huneke) mit Treppenanlage wird zur Zeit als Parkplatz genutzt.

Ziel der Bebauungsplanänderung

Auf Grund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in diesem Stadtteilbereich hat sich eine altstadtgerechte städtebauliche Gesamtsituation unter Nutzung des Änderungsbereiches als Parkplatz, entwickelt. Ziel der o.g. Bebauungsplanänderung ist, die derzeit festgesetzte überbaubare Fläche im Änderungsgebiet aufzuheben und durch die Festsetzung: Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche mit Treppe, Grünanlagen und Fußwegen – neu festzusetzen, um so das Parkplatzangebot im südlichen Bereich der Innenstadt planungsrechtlich abzusichern.

Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 09.11.2004 beschloss der Planungsausschuss der Stadt Werl die Einleitung des Verfahrens.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB über die Planungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Abt. Planung/Stadtentwicklung/Umwelt im Rathaus der Stadt Werl in der Zeit vom 03.01.2005 bis einschl. 04.02.2005 statt. Anregungen wurden von Bürgern nicht vorgebracht.

Im gleichen Zeitraum wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB durchgeführt. In diesem Verfahrensschritt wurden u.a. Anregungen zum Erhalt der Laubbäume vorgebracht. Diese im Plan vorgesehene Maßnahme [(Grünanlagen mit Baumbestand (Laubgehölze) verbleiben in ihrer jetzigen Flächenbelegung und sind bei einem Parkplatzausbau zu erhalten. Des Weiteren sind während einer Baumaßnahme Vorkehrungen zum Schutz der Laubgehölze zu treffen.] war Beschlussinhalt des Planungsausschusses vom 08.03.2005.

In der Zeit vom 09.05.2005 bis einschl. 10.06.2005 erfolgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen vorgebracht.

Beurteilung der Umweltbelange

- Die mit der Änderung des Bebauungsplanes geänderten festgesetzten Nutzungen stellen gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Sanierung Innenstadt I"

Beurteilung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung

- Im Rahmen des Verfahrens vorgebrachte Anregungen (Kreis Soest zum Erhalt der Laubbäume) wurden berücksichtigt.

Beurteilung der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

- Auf Grund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in diesem Stadtteilbereich [(rückwärtige Erschließung / Steinerstraße mit Bau der Stützmauer (Grünsandstein) und Treppenanlage, Ausbau der Verkehrsflächen (mit Grünanlagen)] hat sich eine altstadtgerechte städtebauliche Gesamtsituation entwickelt, welche die planungsrechtliche Festsetzung des Parkplatzes an dieser Stelle rechtfertigt. Das vorhandene Defizit an öffentlichen Stellplätzen im südl. Innenstadtbereich wird somit vermindert .

Im Zuge der Sanierungsdurchführung wurde das Umfeld des Änderungsbereiches entsprechend den Festsetzungen des Sanierungsplanes bebaut und gestaltet. Flächen- und Festsetzungsalternativen zeichneten sich im Rahmen der verfahrensvorgeschaleten Untersuchungs- und Entwurfsbearbeitung nicht ab.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung des Parkplatzausbaues die jetzigen Grünanlagen mit Baumbestand in ihrer vorhandenen Flächenbelegung erhalten bleiben. Die Platzbefestigung (Asphalt) wird entfernt und durch wasserdurchlässige Materialien mindestens im Stellflächenbereich ersetzt. Durch diesen Rückbau unter Beibehaltung der Grünanlagen, erfolgt eine nachhaltige ökologische Verbesserung gegenüber der z. Zt. rechtsverbindlich festgesetzten überbaubaren Fläche. Durch diese 11. Änderung des Sanierungsplanes werden keine ausgleichenden Maßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ausgelöst.

Die Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Stadt Werl am 30.06.2005 als Satzung beschlossen und wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtskräftig.

Werl, im Nov. 2005
FB III / Abt. 61/Av

gez. Pöpse)

Änderungen des Sanierungsplanes

Übersichtsplan

- Änderungen 8 + 9 + 12 (keine Rechtskraft)

Übersichtsplan

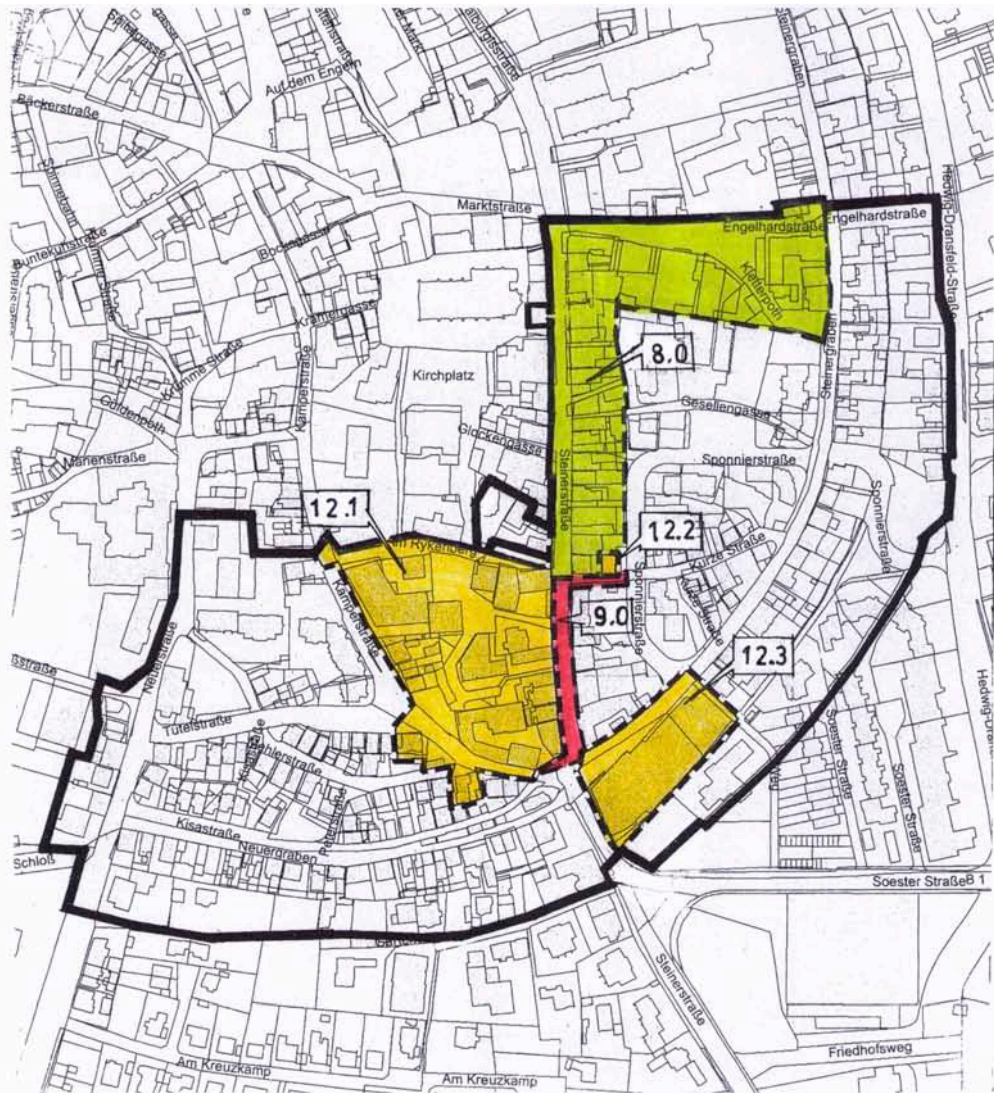
- förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet / Satzung
- 1. Ergänzungssatzung
- Geltungsbereichsvergrößerung
- Verkleinerung des Geltungsbereiches
- rechtskräftige Änderungen gem. § 10 und § 13 BauGB

Sanierungsplan der
mit allen rechtskräftigen Änderungen – s / w

Sanierungsplan
mit allen rechtskräftigen Änderungen und Darstellung der festgesetzten
Verkehrsflächen / farbig

Sanierungsplan
mit Abgrenzung der einzelnen Änderungen / farbig

Sanierungsplan
mit allen rechtskräftigen Änderungen / farbig



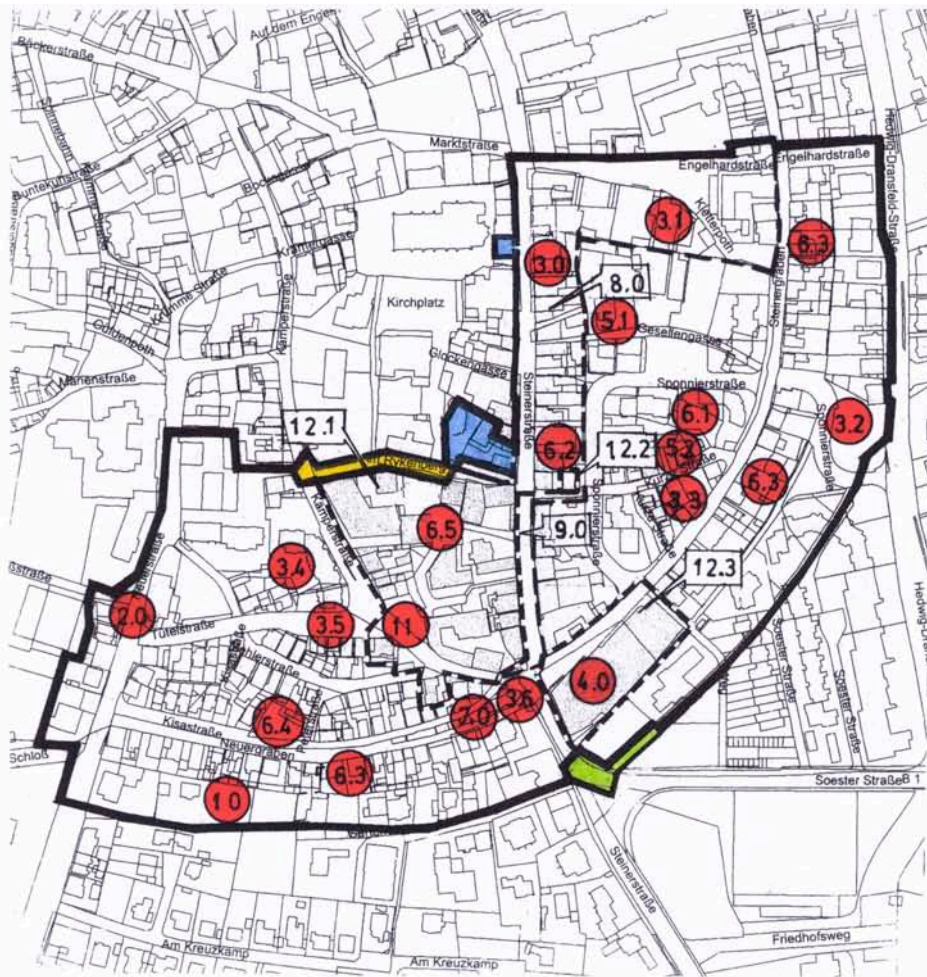
ÄNDERUNGSBESCHLÜSSE / AUFHEBUNGSBESCHLÜSSE

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 SANIERUNG INNENSTADT I
RECHTSKRAFT / 05.12.1976

- | | |
|---------------------|------------|
| 8. ÄNDERUNG | |
| ÄNDERUNGSBESCHLUSS | 17.12.1987 |
| AUFHEBUNGSBESCHLUSS | 13.03.1992 |
| 9. ÄNDERUNG | |
| ÄNDERUNGSBESCHLUSS | 02.04.1984 |
| AUFHEBUNGSBESCHLUSS | 17.05.1990 |
| 12.ÄNDERUNG | |
| ÄNDERUNGSBESCHLUSS | 14.05.2009 |

HINWEIS/ ÄNDERUNGSZIEL


DER 8.ÄND. WARDER AUSSCHLUSS VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN |
DER 9.ÄND. WARDIE AUFGABE DER FESTSETZUNG FUSSGÄNGER-
ZONE/FUSSLÄUFIGER BEREICH DURCH DIE NEUFESTSETZUNG
ALS MISCHFLÄCHE FÜR DEN ABSCHNITT KURZE STRASSE
BIS KÄMPERSTRASSE / STEINERGRABEN
DER 12. ÄND. IST DER AUSSCHLUSS VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN
ANL.z. PLAN 09.2011/SÄMTL.RK ÄND. - FB3/61WE/STAND SEPT,2011






GESAMTÜBERSICHT / ÄNDERUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR.19 SANIERUNG INNENSTADT I
RECHTSKRAFT / 05.12.1976

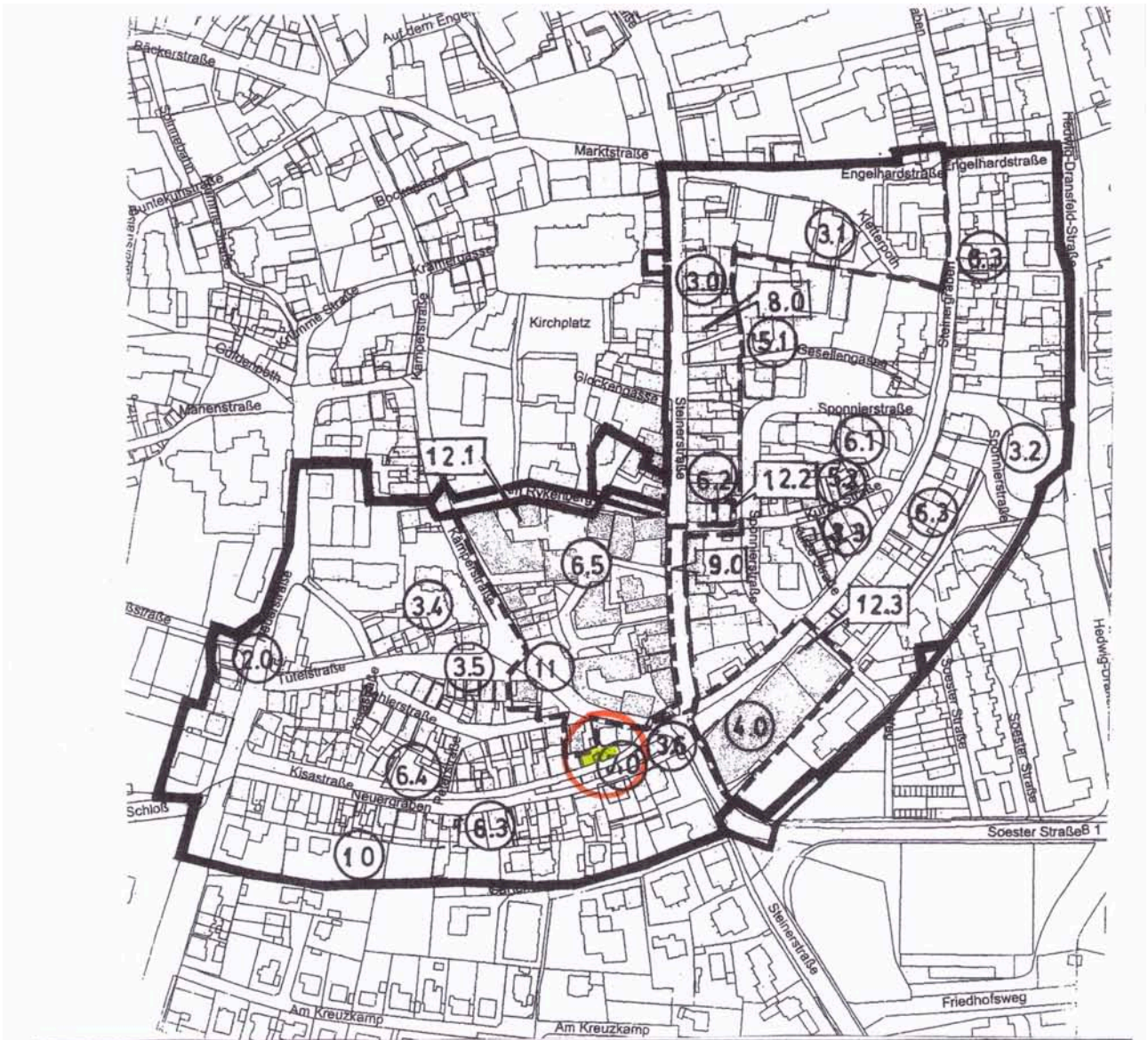
LEGENDE ZEILE 1 BIS 4 - DATUM/ RECHTSKRAFT:

	SATZUNGSGEBIET	21.02.1972
	1.ERGÄNZUNG/SATZUNGSGEBIET	20.02.1979
	VERGRÖßERUNG/SATZUNGSGEBIET	13.01.1985
	VERKLEINERUNG/GELTUNGSBEREICH	18.02.2008
	RECHTSKRÄFTIGE ÄNDERUNGEN	


NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG:

	8. ÄNDERUNG/AUFHEBUNGSBESCHLUSS	13.03.1992
	9. ÄNDERUNG/AUFHEBUNGSBESCHLUSS	17.05.1990
	12. ÄNDERUNG/AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	14.05.2009

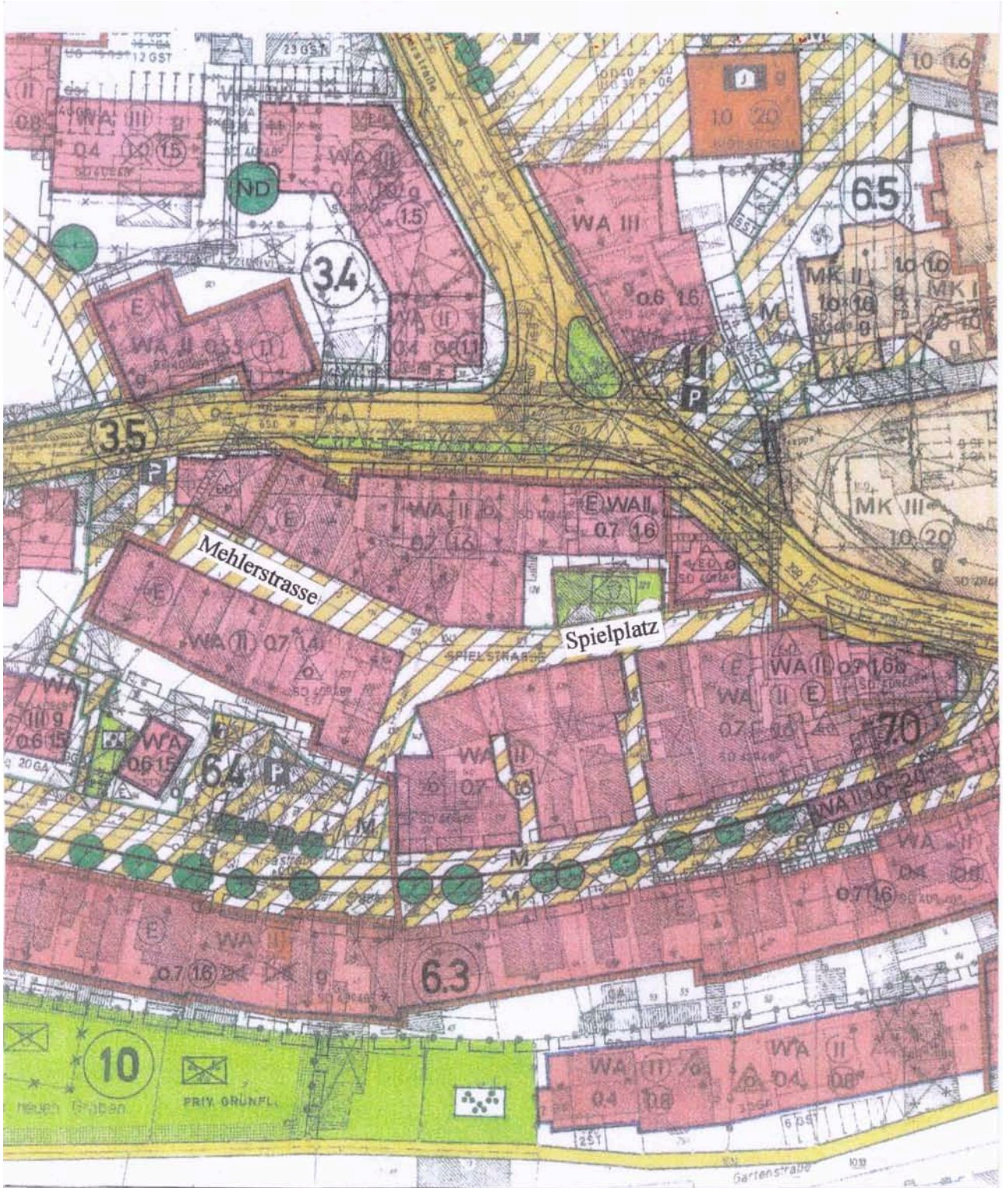
ANL.z.PLAN 09.2011/SÄMTL.RKÄND. FB3/61WE/STAND SEP.2011



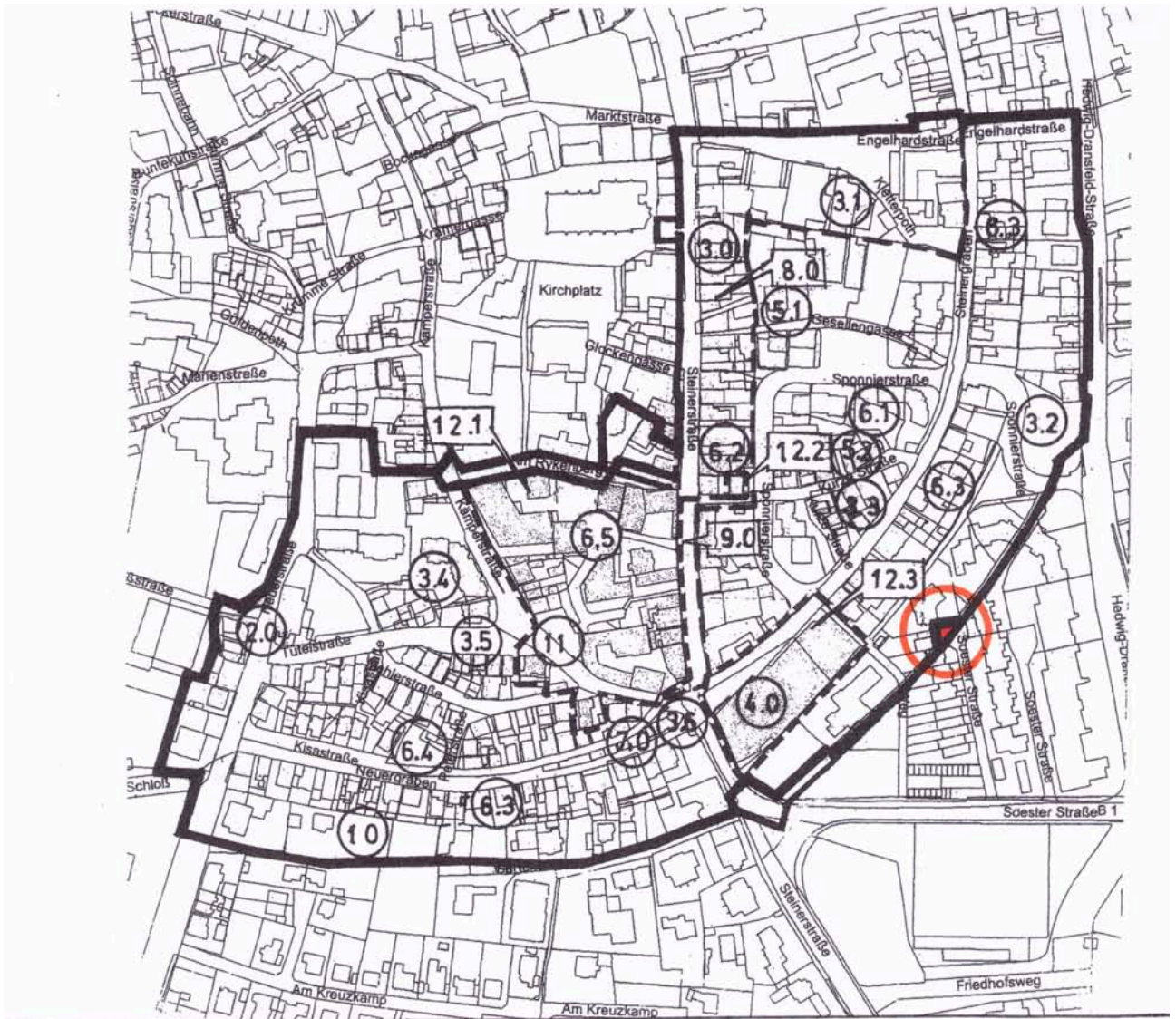
Nachtrag: Ergänzung des Übersichtsplanes von September 2011 /
 Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Sanierung Innenstadt“

 Spielplatz / Mehlerstrasse
 Spielplatzbedarfsplan / Ergebnis:

Der Spielplatz / Mehlerstrasse wird zu einem Begegnungsort / Treffpunkt umgewidmet und mit Sitzgelegenheiten ausgestattet. Darüber hinaus erfolgt eine Raseneinsaat. Der Ausschuss für Jugend, Familie und Soziales stimmte der Umwidmung in seiner Sitzung am 19. November 2011 zu.



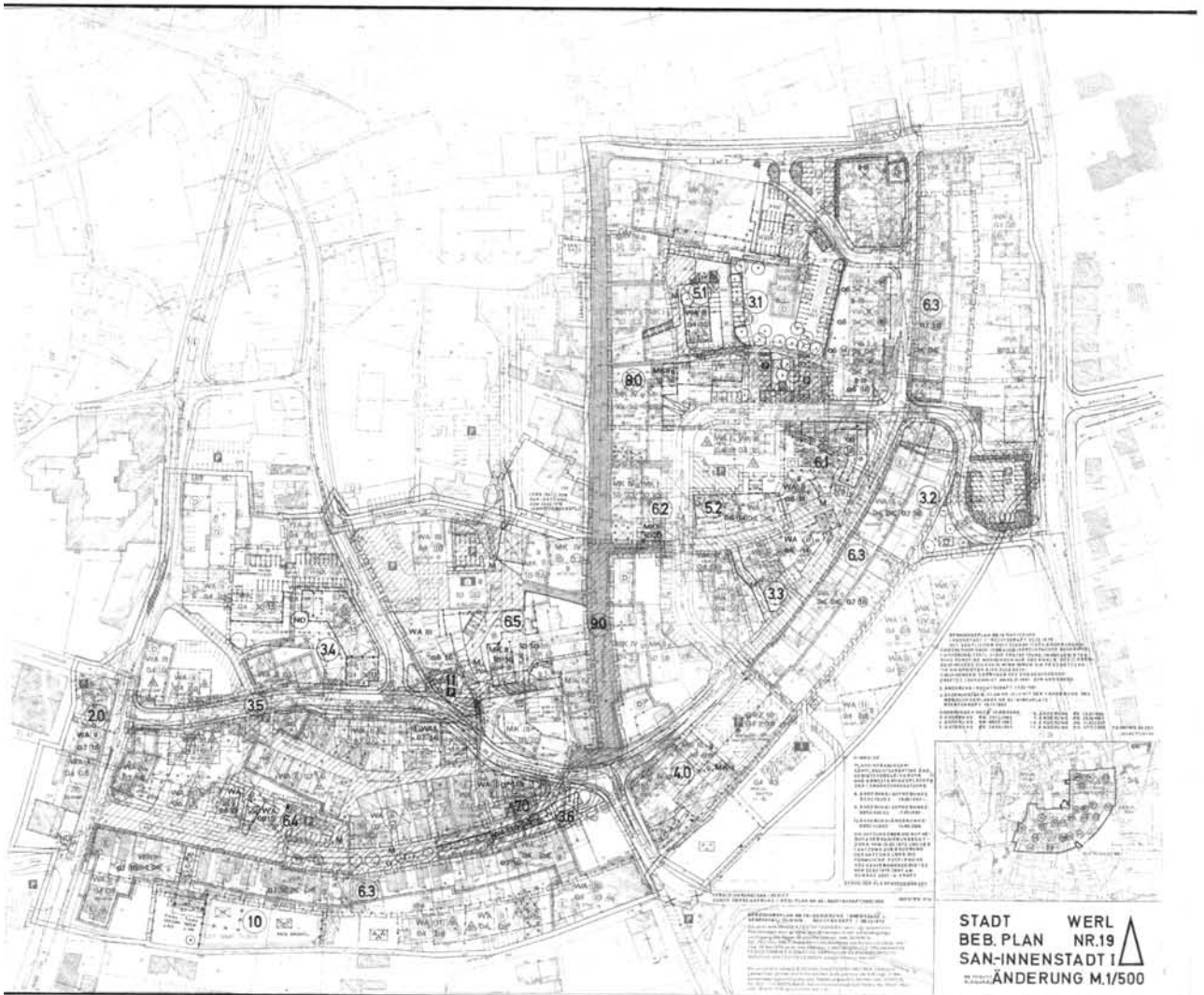
Auszug / Dokumentation 2011:
Rechtskräftiger Sanierungsplan mit allen rechtskräftigen Änderungen



Nachtrag: Ergänzung des Übersichtsplanes von September 2011/
 Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 19 „Sanierung Innenstadt I“

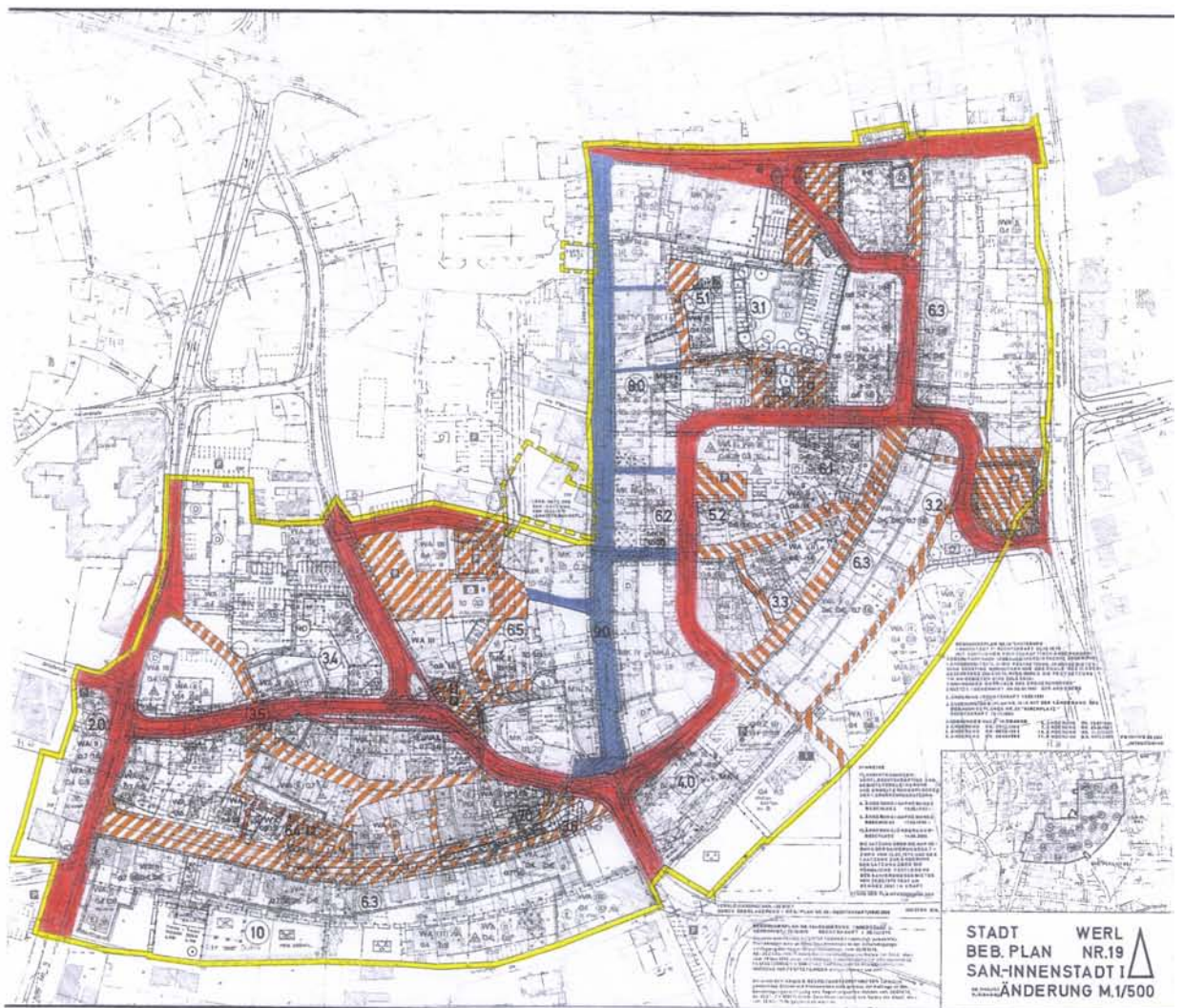
- Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sanierung Innenstadt I“ durch Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Hedwig Dransfeld Strasse II“. Rechtskraft seit dem 28. März 2013.

BEBAUUNGSPLAN NR. 19
„SANIERUNG INNENSTADT I“
DER
STADT WERL

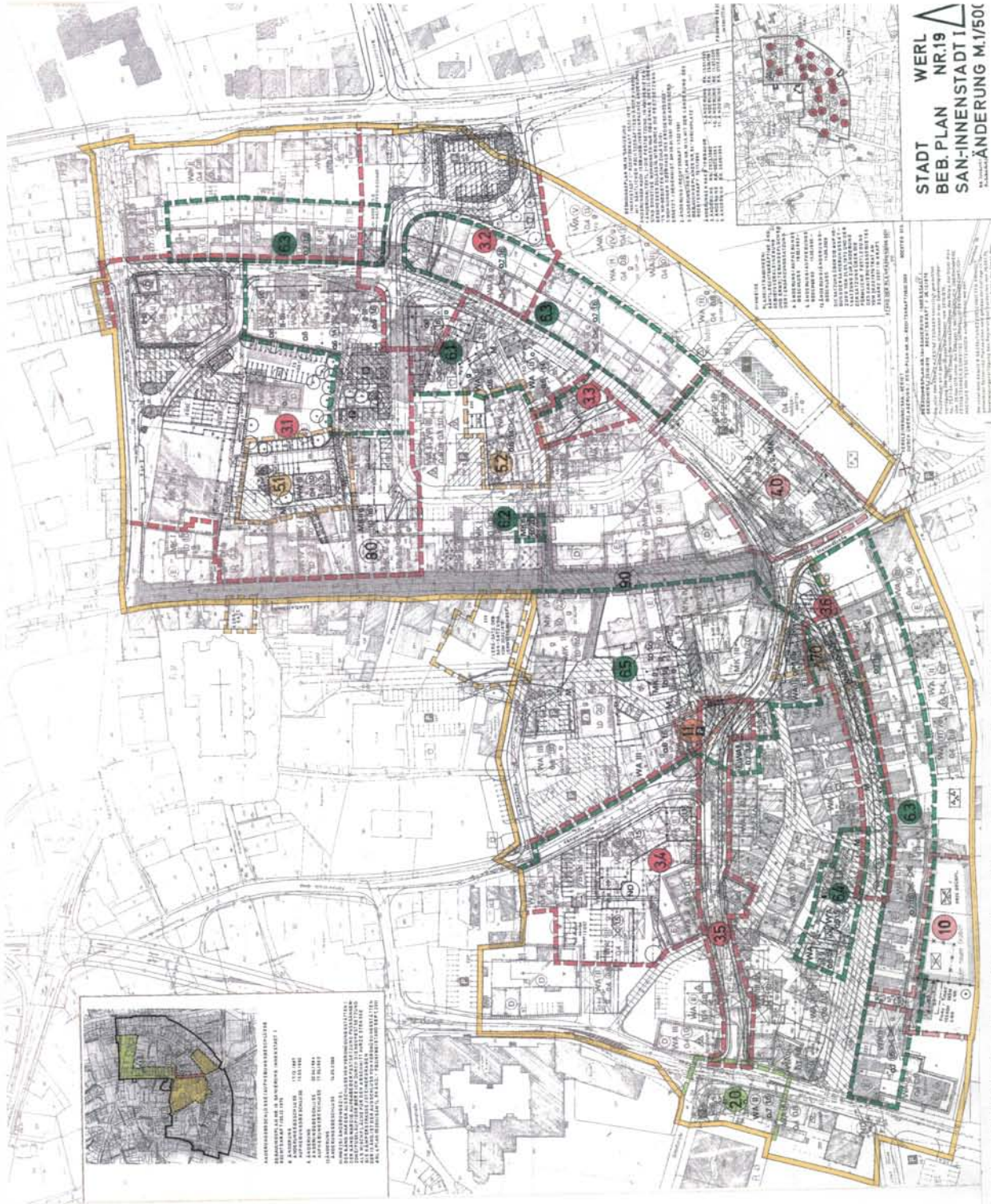


Sanierungsplan September 2011
mit allen rechtskräftigen Änderungen

BEBAUUNGSPLAN NR. 19
„SANIERUNG INNENSTADT I“
DER
STADT WERL



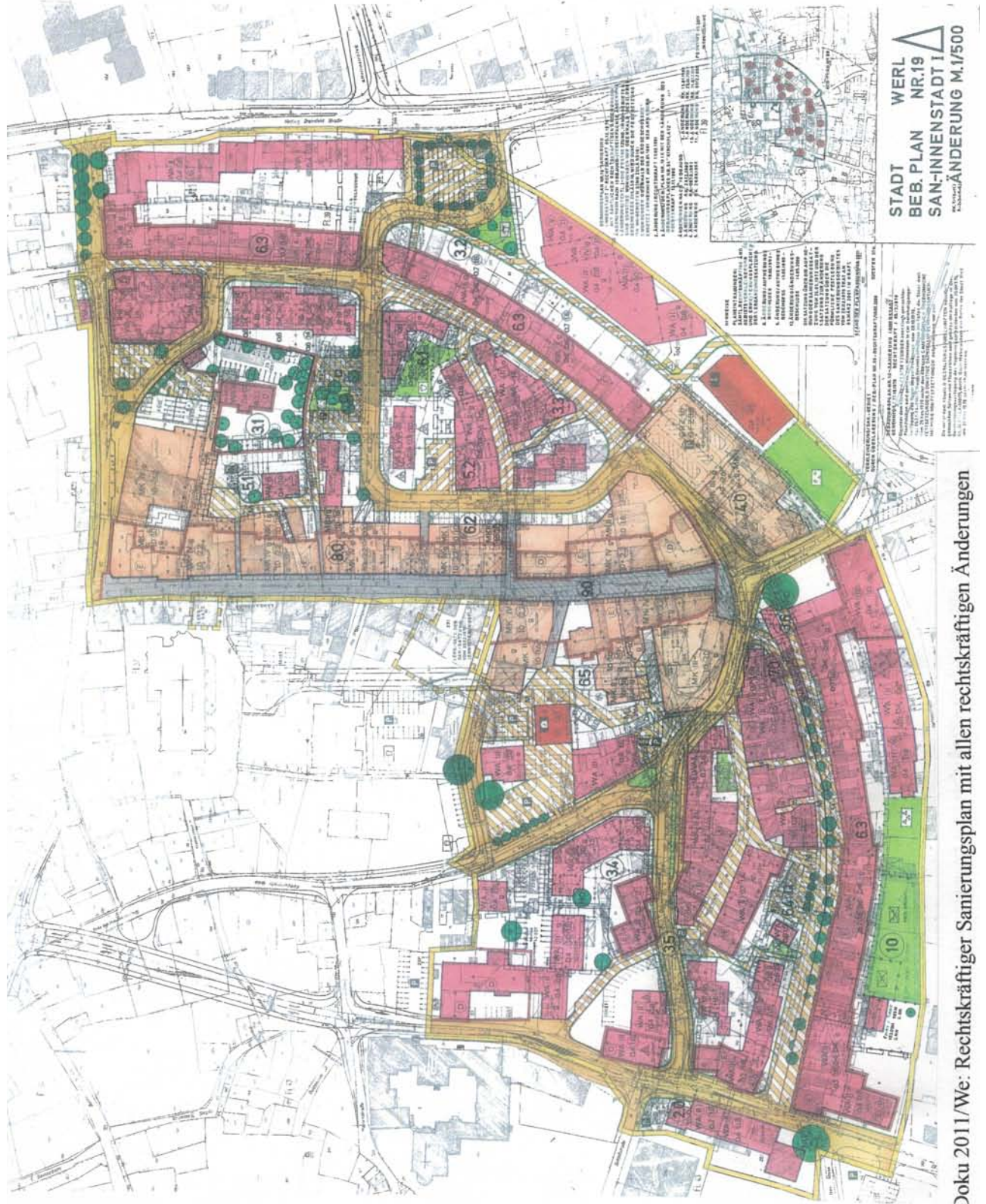
Sanierungsplan September 2011
mit allen rechtskräftigen Änderungen
Darstellung der festgesetzten Verkehrsflächen



STADT WERL
 BEB. PLAN NR.19
 SAN-INNSTADT I
 ÄNDERUNG M.1/50C

ÄNDERUNGSBEREICH DER LUFTVERUNREINIGUNG
 BEB. PLAN NR. 19 SAN-INNSTADT I
 1. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 2. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 3. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 4. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 5. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 6. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 7. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 8. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 9. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 10. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 11. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 12. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 13. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 14. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 15. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 16. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 17. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 18. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 19. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 20. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 21. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 22. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 23. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 24. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 25. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 26. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 27. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 28. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 29. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 30. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 31. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 32. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 33. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 34. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 35. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 36. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 37. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 38. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 39. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 40. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 41. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 42. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 43. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 44. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 45. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 46. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 47. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 48. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 49. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN
 50. ANWENDBARE BESTIMMUNGEN

Doku 2011/We: Rechtskräftiger San.-Plan mit allen rechtskräftigen Änderungsbereichen



Doku 2011/We: Rechtskräftiger Sanierungsplan mit allen rechtskräftigen Änderungen

**BEBAUUNGSPLAN NR. 19 SANIERUNG
INNENSTADT I DER STADT WERL
DOKUMENTATION 2011:
ÄNDERUNGEN DES SANIERUNGSPLANES**

Im Zuge der Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen wurden in einigen Bereichen des Bebauungsplanes Änderungen erforderlich
(s. Erläuterungen – Änderungen des Sanierungsplanes –).

Die nachfolgenden Erläuterungen, Beschreibungen und Darstellungen beziehen sich auf die Dokumentation 2011/We-Plangrundlage: rechtskräftige Bebauungsplanfassung vom 05.12.1976 mit Eintragung/Einzeichnung sämtlicher rechtskräftiger Änderungen.

Durch die Festsetzung der Steinerstraße als Fußgängerzone (fußläufiger Bereich) wurden rückwärtige, verkehrliche Andienungsflächen erforderlich. Im östlichen Teil des Sanierungsgebietes ist dieses die Sponnierstraße. Im westlichen Teil des Sanierungsgebietes ist dieses eine Mischfläche vom Treppenaufgang der Kämperstraße bis zur Straße „Am Rykenberg“. Ab Rykenberg setzt sich diese Mischfläche im Beb.-Plan Nr. 54 „Kirchplatz“ bis südlich der Propsteikirche fort.

Verkehrsflächen/östlicher Teil des Sanierungsgebietes

Die Engelhardtstraße, der Kletterpoth und der Steinergraben blieben in ihren Funktionen erhalten und somit auch die historische Baufläche „Kletterpoth“ in Insellage. Die räumliche Fassung von Engelhardtstraße und Kletterpoth sind die Bruchsteinmauern im Norden und im Süden sowie die Westfassade des Arkadenhauses. Die südliche Mauer umschließt im weiteren Verlauf das Grundstück des ehemaligen Burgmannshauses und ist zugleich in einem Teilabschnitt die nördlich Begrenzung der Gesellengasse. Die Gesellengasse ist planungsrechtlich abgesichert, unter Aufgabe des östlichen Teils zugunsten einer straßenbegleitenden Neubebauung am Steinergraben.

Vor der Sanierung war der Dörgang mit dem nördlichen Teil der Friedhofsgasse die einzige Anbindung vom Steinergraben aus zur Hedwig Dransfeld Straße und zwar zwischen Engelhardtstraße und der Soester Straße.

Eine weitere Erschließungsfläche war im damaligen östlichen Stadtgebiet die Kurze Straße mit ihren Anschlüssen (Gabelungen) an den Steinergraben. Diese Verkehrsfläche wurde ebenfalls beibehalten.

Die Sponnierstraße wurde als rückwärtige Andienung der Steinerstraße gebaut. Die Anbindung der Sponnierstraße erfolgt im Osten an die Hedwig-Dransfeld-Straße und im Süden an den Steinergraben. Neben der Andienungsfunktion werden auch öffentliche und private Stellplätze, Grünflächen sowie alte und neue Wohnbaugrundstücke erschlossen.

Ein tiefgreifender Abbruch war der des Gesellenhauses. Die Infrastruktureinrichtung hatte jahrelang als unverzichtbare Veranstaltungsfläche und Versammlungsort zur Verfügung gestanden. Die Saalanlage bestand aus einem großen Saal und drei Nebensälen einschließlich einer Gaststätte. In Erinnerung an das Gesellenhaus und dem Wirken des Kolpingvereins wurde am ehemaligen Standort des Hauses (von 1864 bis 1981) eine dreiteilige Steelengruppe in der Grünanlage südlich der Gesellengasse errichtet (Kolpingplatz). Als Ersatz wurde die Stadthalle auf der Gänsevöhde gebaut. In einem Parallelverfahren zum. San.-Plan wurde der Bebauungsplan Nr. 45 „Grafenstraße“ als planungsrechtliche Grundlage aufgestellt (weitere Ausführungen hierzu s. Begründung zum Beb.-Plan Nr. 45 vom 25. Aug. 1977). Der Bebauungsplan trat am 18. Mai 1979 in Kraft.

Die Sponnierstraße, von der Hedwig-Dransfeld-Straße bis zu Kreuzung mit dem Steinergraben verläuft s-förmig. Die Grundstücksausformung ließ die Anlegung eines öffentlichen Parkplatzes, Fußweges und eines Spielplatzes mit Blick auf die Altstadt zu. Im Zuge der Kreuzungsmaßnahme Steinergraben/Sponnierstraße wurden Gebäude abgerissen, so u.a. auch das Gebäude mit dem Dörgang. Die Neubaumaßnahme berücksichtigte wieder einen Durchgang an alter Stelle des Dörganges.

Nördlich der Sponnierstraße bis zu Gesellengasse wurde ein öffentlicher Parkplatz mit Grünfläche angelegt. Auf der Südseite der Sponnierstraße wurden Wohngebäude errichtet und eine weitere innerstädtische Grünfläche angelegt mit einem Durchgang bis zum Steinergraben.

Die eigentliche rückwärtige Erschließungsfläche der Sponnierstraße verläuft parallel zur Steinerstraße und wird nach Norden durch eine Mischfläche bis hinter der Sparkasse mit Wendemöglichkeit ergänzt. Durchgänge von der Fußgängerzone über die rückwärtige

Erschließungsfläche in das östliche Sanierungsgebiet sind an verschiedenen Stellen gegeben. Ab der Einmündungsstelle Sponnierstraße in den Steinergraben Richtung Süden verläuft ein, im Zuge der Sanierung angelegter Fußweg. Dieser stellt über die Zuwegung zum Kindergarten die Verbindung zur rückgebauten Soester Straße und dem Steinertorplatz her.

Die Friedhofsgasse wurde aufgegeben, und als Fußweg ersatzweise direkt an der südöstlichen Grenze der Grundstücke des Steinergrabens neu angelegt. Dieser Fußweg verläuft fast parallel zur ehemaligen Parzelle der Friedhofsgasse und zwar über den Streckenabschnitt vom Dörgang im Norden bis zur Zuwegung Kindergarten/Fußweg zum Steinergraben im Süden. Im Zuge der Sanierung wurde entlang dieses Fußweges auf der Grenze zu den Grundstücken des Steinergrabens eine Bruchsteinmauer errichtet.

Verkehrsflächen/westlicher Teil des Sanierungsgebietes

Die Kämperstraße wird im Trassenverlauf bis auf den Bereich der Neuanbindung/Tütelstraße erhalten. Durch die Verbreiterung der Straße Am Rykenberg wurde die Möglichkeit der Zufahrt zur rückwärtigen Andienung der Steinerstraße geschaffen. Nach Süden ist dieses eine Mischfläche, welche neben der Andienung auch die Zufahrt zu den öffentlichen und privaten Stellplätzen, dem Jugendzentrum, Wohnungen und weiteren Geschäftsflächen gewährleistet. Eine Durchlässigkeit zur Fußgängerzone ist an mehreren Stellen gegeben. Ergänzt wird diese Gesamtsituation durch eine Treppenanlage zur Kämperstraße hin. Vor der Sanierung hatte dieser Bereich einen Hinterhofcharakter.

Von der Kämperstraße aus wird das Parkdeck (Untergeschoß) und über eine Außenrampe ebenfalls von der Kämperstraße aus das Oberdeck angefahren. Für den Bau der Parkebenen wurde die Topografie ausgenutzt. Das Oberdeck befindet sich auf dem Niveau der rückwärtigen Andienung mit den erwähnten Durchlässen zur Fußgängerzone. Im südlichen Teil der Kämperstraße liegt ein weiterer öffentlicher Parkplatz und zwar im Bereich der Treppenanlage.

Nördlich der Straße Am Rykenberg wird die rückwärtige Andienung der Steinerstraße durch die Festsetzung einer Mischfläche im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 54 „Kirchplatz“ gesichert. Neben dieser Andienungsfunktion werden auch das Museum, die VHS, die Pfarrkirche und das Pfarrzentrum erschlossen. Weitere Ausführungen hierzu siehe Begründung zum Beb.-Plan Nr. 54 vom 19.01.1989. Der Geltungsbereich des

Bebauungsplanes Nr. 54 wird im Norden durch die Marktstraße, im Osten durch die Steinerstraße, im Süden durch die Straße „Am Rykenberg“ sowie im Westen durch die Schulgasse und einer Bautiefe östlich der Kämperstraße begrenzt. Der Bebauungsplan Nr. 54 trat am 26.03.1985 in Kraft.

Die Tütelstraße, westlich der Kämperstraße gelegen verlief ursprünglich bis zur Mehlerstraße. Der Weiter- und Ausbau der Tütelstraße über die Mehlerstraße hinaus erfolgt bis zu Neuerstraße hin. Durch die Baumaßnahme wurde die Bebauung auf der Nordseite der Tütelstraße bis auf das Gebäude Nr. 2/4 aufgegeben. Eine Neubaumaßnahme der Sanierung ist in diesem Bereich die Eckbebauung Tütelstraße/Kämperstraße. Die Bebauung auf der Südseite der Tütelstraße wurde weitestgehend erhalten. Diese Häuserzeile schließt im Westen mit einer giebelständigen Neubaumaßnahme im Zuge der Sanierung zwischen der Mehlerstraße und der Tütelstraße ab. Desweiteren wurde für die Bestandsbebauung das ursprüngliche Straßenniveau und somit auch die Hauseingangshöhen beibehalten. Längsparkplätze wurden angelegt.

Die Mehlerstraße wurde als Verkehrsfläche (Mischfläche) nördlich und südlich der Tütelstraße erhalten. Die Versöhnungsgasse einschließlich deren Bebauung wurde aufgegeben und überplant. Ebenso überplant wurde die Parzelle des Kisa-Pfades.

Im Bereich der Verlängerung Tütelstraße / ab Mehlerstraße bis Neuer Straße befand sich die Versöhnungsgasse. Im Zuge der Straßenbaumaßnahme / Tütelstraße wurde auf der neugebildeten Südgrenze des Grundstücks Neuer Straße 12 (Baudenkmal) eine Bruchsteinmauer (hofseitig Klinker) errichtet, welche auf der Westseite / Mehlerstraße weiter verläuft und an die vorhandene Bruchsteinmauer / Mehlerstraße anschließt. In diesen Mauerabschnitten befinden sich zwei Hofzufahrten. Im Weiteren verläuft die Mauer mit einem Tordurchlaß entlang der Ostseite der Neuer Straße und schließt an das Gebäude der Nr. 12 (Baudenkmal: u.a. ehem. Vogtei u. Poststation) an. Durch den vorbeschriebenen Mauerverlauf wird die Freifläche des Baudenkmal somit insgesamt von einer Bruchsteinmauer umschlossen.

Im westlichen Teil der Tütelstraße und der Kisastraße erfolgte jeweils eine straßenbegleitende Neubebauung. An der Ostseite dieser Wohnbaugrundstücke wurde ein öffentlicher Fußweg von der Kisastraße zu Mehlerstraße/Tütelstraße auf der Grundlage des Sanierungsplanes

angelegt. Von diesem Fußweg aus ist auch der Innenbereich der vorbeschriebenen Wohnanlage zu erreichen.

Die Peterstraße ist eine Querverbindung zwischen der Kisastraße und der Mehlerstraße. Im Rahmen der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen wurde im Eckbereich Kisastraße/Peterstraße ein öffentlicher Parkplatz angelegt. Hierdurch ist das Abstellangebot/PKW aufgrund der typischen, engständigen Bebauung in diesem Stadtteilbereich erweitert worden.

Der Neuergraben und die Kisastraße wurden ebenso wie andere Straßenzüge altstadtgerecht ausgebaut/gestaltet. Die beiden höhenversetzten Verkehrsflächen werden durch schmale Treppenanlagen miteinander verbunden. Die Zeilenbebauung im Osten zwischen diesen beiden Straßenzügen wurde bis auf die Häuser Kisastraße Nr. 1, 3 u. 5 erhalten. Zur Steinerstraße hin wurde diese Häuserzeile mit einer ergänzenden Kopfbebauung Nr. 1a versehen (ehemaliger Standort eines Wohn- und Geschäftshauses). Diese Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht auch ein Beitrag zur räumlichen Fassung des Straßenraumes.

Verkehrsflächen/östlicher und westlicher Teil des Sanierungsgebietes

Eine herauszustellende heute noch klar im Stadtgrundriß erkennbare mittelalterliche Straßensituation im westlichen Teil ist der Verlauf der östlichen Tütelstraße, Mehlerstraße, Kisastraße, Neuer Graben und dann in Bündelung mit der Kämperstraße zur Steinerstraße. Auf der östlichen Seite mündet der Steinergraben in die Steinerstraße. Die vorgenannten, zusammengefassten bzw. zusammenlaufenden Straßenzüge werden so über die Steinerstraße (und früher durch das ehemalige Steinertor/südliche Stadttor) Richtung Süden geführt. Diese Form der Straßenbündelung wurde gewählt, um die damaligen Stadtein- und ausgänge auf ein Minimum zu reduzieren.

Sanierungsgebiet/südliche Innenstadterweiterung

Ergänzende Kurzdarstellung zur Doku 2011/We: Im Anschluss an die vorbeschreibende historische Straßensituation im südlichen Sanierungsgebiet befindet sich östlich der Steinerstraße eine neu angelegt und gestaltete, platzartige Fläche mit Aufenthaltsfunktion, der „Steinertorplatz“. Dieser Platz liegt im Nahbereich des ehemaligen Steinertores im Geltungsbereich des direkt an das Sanierungsgebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 99 „Einkauf- und Dienstleistungszentrum Wulf-Hefe“. Dieser Bebauungsplan sowie

vorangegangene Bauleitplanungen und städtebaulichen Voruntersuchungen schafften die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche und verkehrliche Umgestaltung des ehemaligen Fabrikgeländes Wulf-Hefe sowie einer Tankstellenanlage (s.a. Sanierungsgebiet: Anschluss- und Umgebungsplanung / Festsetzungen, Umsetzungen, Satzungen und Maßnahmen). Diese südliche Innenstadterweiterung ist fußläufig über den Steinertorplatz mit der Kernstadt (San-Gebiet/nördliche Innenstadt) über die Fußgängerzone Steinerstraße und der Fußgängerzone Walburgisstraße verbunden. Die südliche Stadtein- und ausfahrt erfolgt über die Steinerstraße.

Sanierungsplan/Verkehrsflächenabgleich

Hinweis: Der beschriebene Abgleich von Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Sanierungsplanes (Dokumentation 2011/We) vor und nach der Sanierung bezüglich deren Aufgabe, Ergänzung, Neufestsetzung sowie Erhalt erfolgt anhand des Urkatasters von 1829, der Aufzeichnung v. von Gagern aus dem Jahre 1840 sowie des Katasterplanes von 1970 der Stadt Werl. Dieser Katasterplan (1970) erfasst die gesamte Innenstadt vor der Sanierung und fügt sich so in die Abfolge der stadthistorischen Kartenwerke ein.

Dez. 2015

Westhaus

Sanierungssatzung

Abgrenzungsplan:

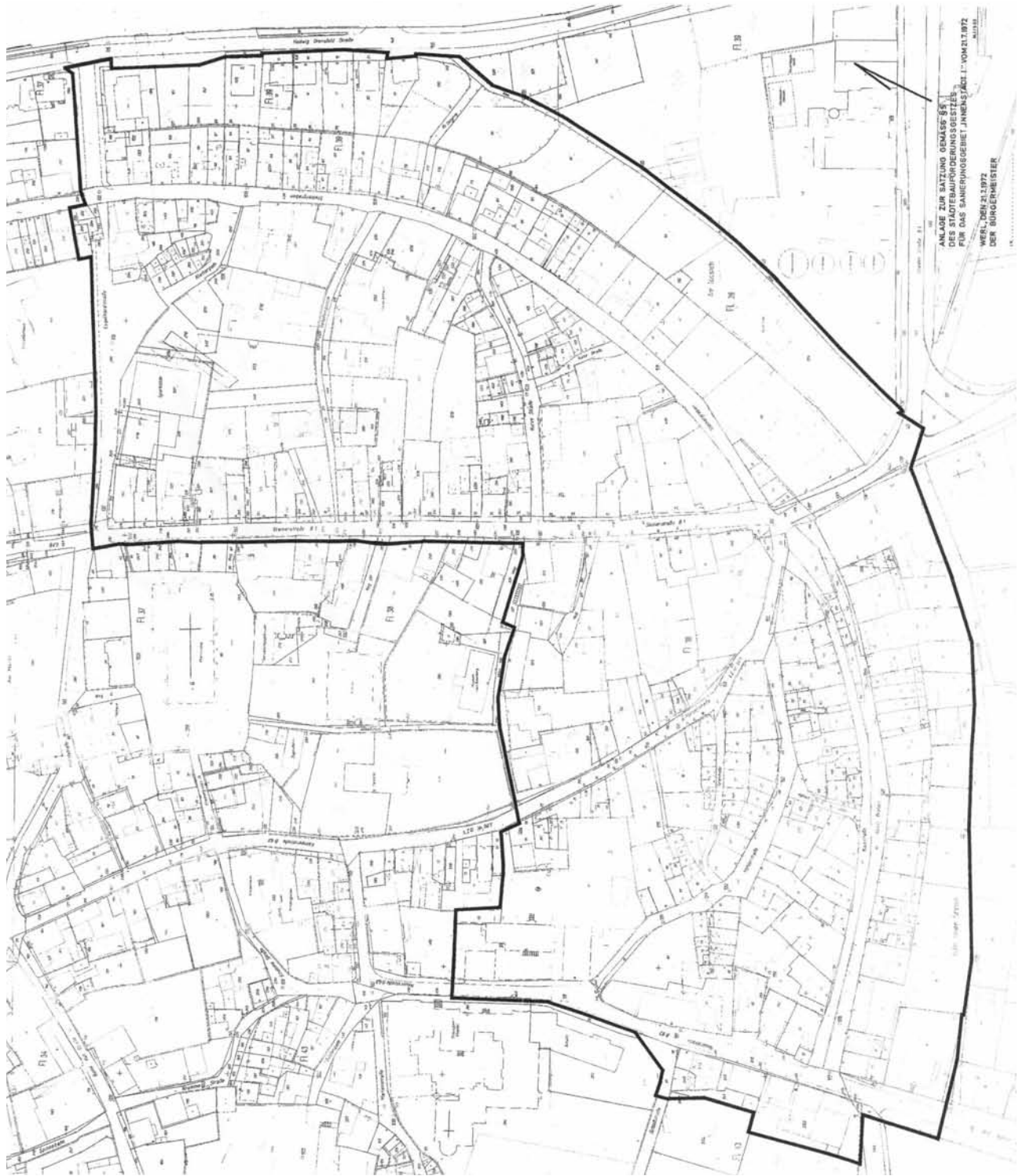
Satzung über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes: 21.07.1972

Abgrenzungsplan:

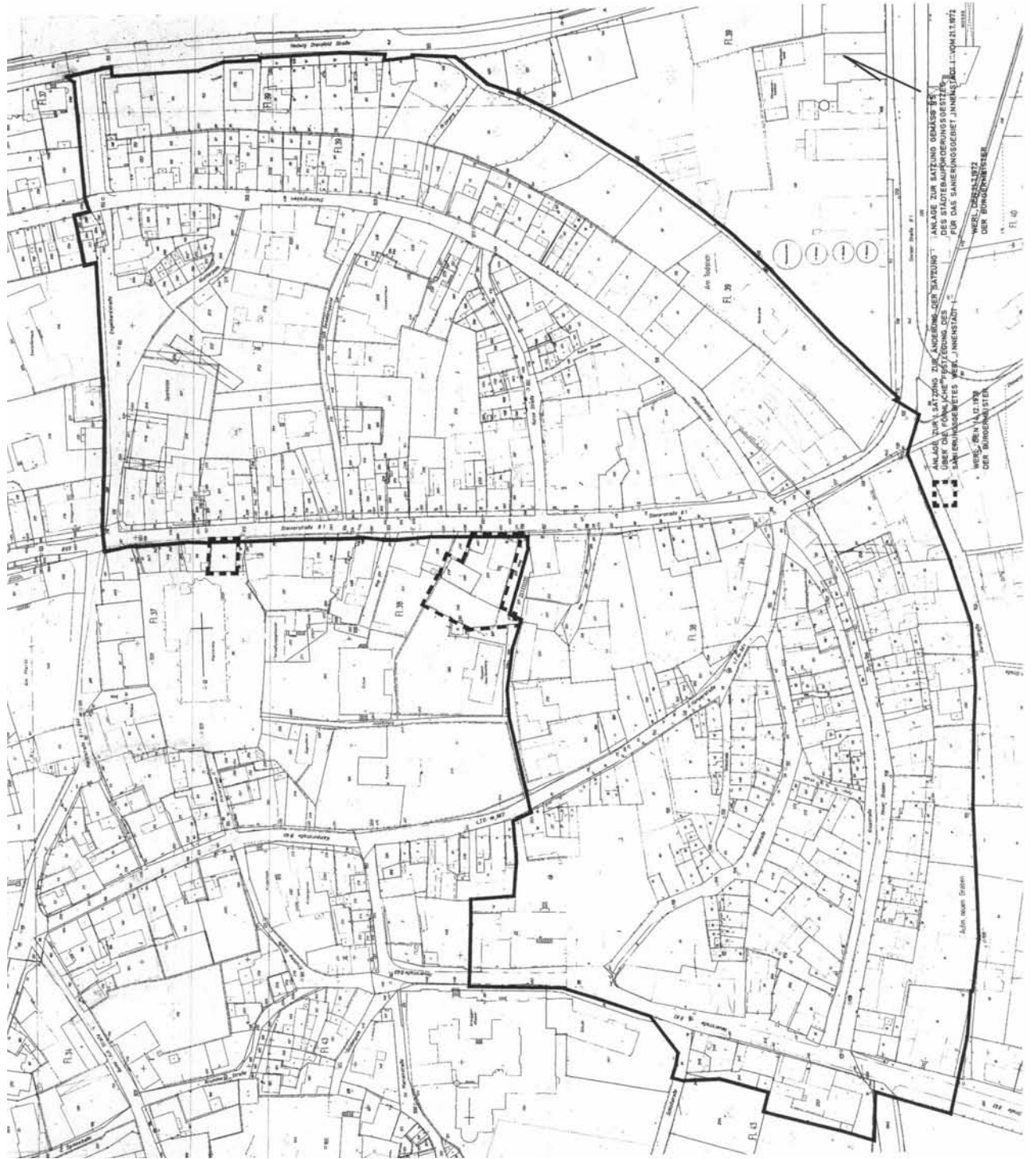
1. Ergänzungssatzung zur Änderung
der Sanierungssatzung (2 Erweiterungs-
Flächen westlich der Steinerstraße): 20.02.1979

Satzungsaufhebungsverfahren :

Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung
vom 21.07.1972 und 20.02.1979 trat durch öffentliche
Bekanntmachung am 03.03.2001 in Kraft.



ANLAGE ZUR SATZUNG GEMÄSS § 5
DES STADTBAUFÖRDERUNGSGESETZES
FÜR DAS SAARLÄNDISCHE JAHRSGESCH
1972
WENL. DEN 21.1.1972
DER BÜRGERMEISTER



ANLAGE ZUR SATZUNG ZUR ANHEBUNG DER SATZUNG "ANLAGE ZUR SATZUNG GEMÄSS § 11
DES STÄDTBAUORDNUNGSGESETZES FÜR DAS SAARLAND" (Satzung Nr. 1/2017)
ZUR ANHEBUNG DER SATZUNG ZUR ANHEBUNG DER SATZUNG "ANLAGE ZUR SATZUNG GEMÄSS § 11
DES STÄDTBAUORDNUNGSGESETZES FÜR DAS SAARLAND" (Satzung Nr. 1/2017)
ZUR ANHEBUNG DER SATZUNG ZUR ANHEBUNG DER SATZUNG "ANLAGE ZUR SATZUNG GEMÄSS § 11
DES STÄDTBAUORDNUNGSGESETZES FÜR DAS SAARLAND" (Satzung Nr. 1/2017)

Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung des
Rates am 22.02.2001

**TOP I/10-428: Aufhebung der Sanierungssatzung Werl-Innenstadt I vom 21.07.1972 und
der 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes Werl-Innenstadt I vom 20.02.1979**

- B** Die als Anlage beigefügte Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung vom 21.07.1972 des Sanierungsgebietes Werl-Innenstadt I der Stadt Werl und der 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Werl-Innenstadt I vom 20.02.1979 wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 37 Ja-Stimmen
1 Enthaltung

SATZUNG

über die Aufhebung der Sanierungssatzung vom 21.07.1972 des Sanierungsgebietes Werl-Innenstadt I der Stadt Werl und der 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Werl-Innenstadt I vom 20.02.1979 vom

Aufgrund des § 7 in Verbindung mit § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Z. geltenden Fassung in Verbindung mit § 162 Baugesetzbuch (BauGB) in der geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Werl in seiner Sitzung am folgende Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzungen vom 21.07.1972 und 20.02.1979 beschlossen:

§ 1 - Geltungsbereich der Aufhebungssatzungen

Die Sanierungssatzung Werl-Innenstadt I und die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Werl-Innenstadt I wird aufgehoben. Die Aufhebung der Sanierungssatzung Werl-Innenstadt I umgrenzt das Gebiet

Nord: ca. 40 bzw. 60 m südlich Neuerstraße, Am Rykenberg, Engelhardstraße

Ost: Hedwig-Dransfeld-Straße, Friedhofsgasse

Süd: Gartenweg

West: Neuerstraße, teilweise eine Bautiefe westlich Neuerstraße, Steinerstraße von Am Rykenberg bis Engelhardstraße.

Die Aufhebung der 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Werl-Innenstadt I umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Werl, Flur 37, Flurstück 525, Flur 38, Flurstücke 230, 1200, 1201, 1199(tlw.), 466, 467.

Die genaue Umgrenzung ist aus dem beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich. Mit der Aufhebung dieser Sanierungssatzungen entfallen die sanierungsrechtlichen Regelungen im Sinne des 3. Abschnitts "besondere sanierungsrechtliche Vorschriften" gem. §§ 152 ff. BauGB. Die Satzung ist gem. § 162 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

§ 2 - Inkrafttreten

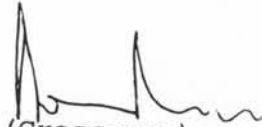
Die vorstehende Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

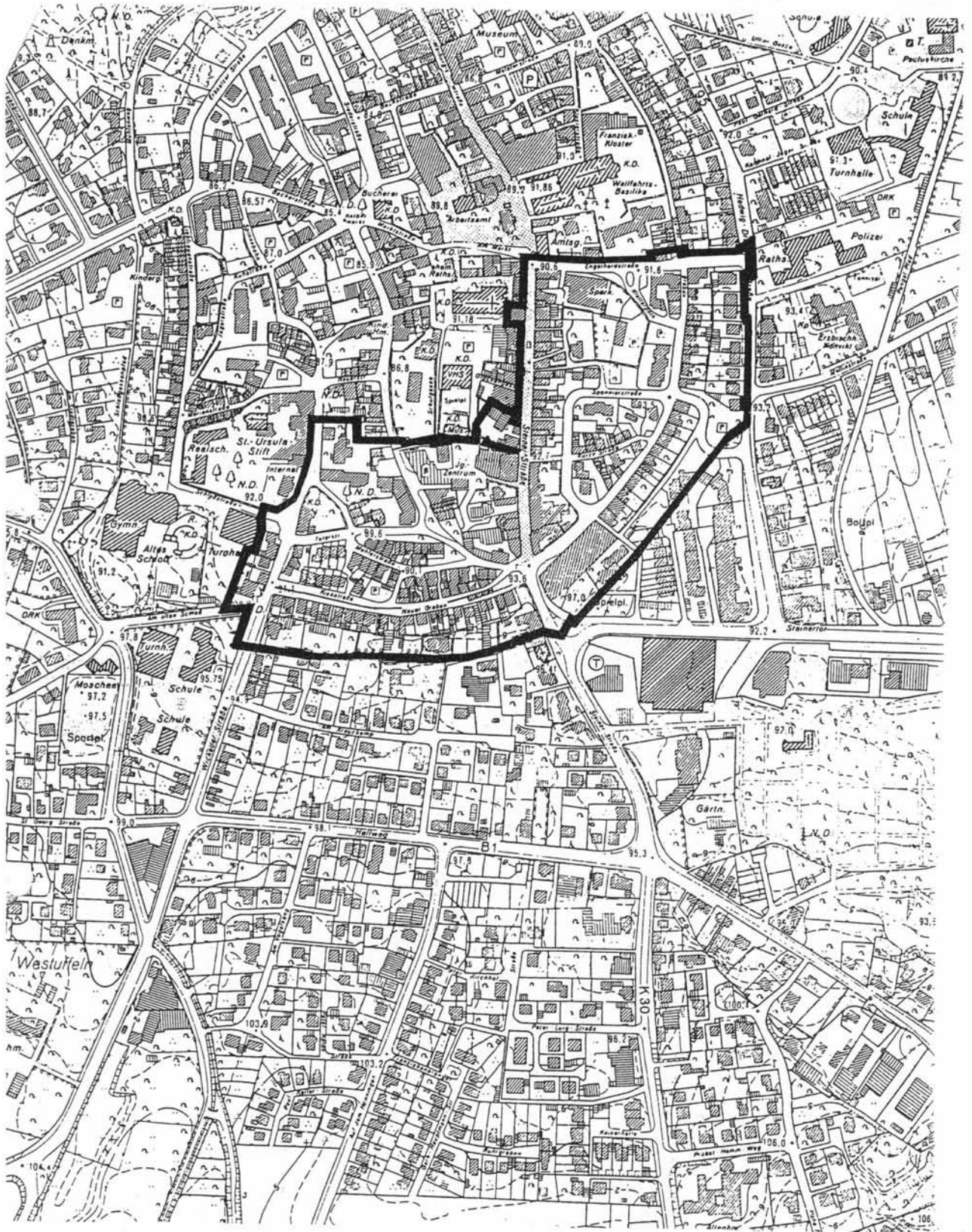
Die vorstehende Satzung wird hiermit gem. § 162 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 2 - 5 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Aufhebung der Sanierungssatzungen in Kraft. Die Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzungen kann im Rathaus, Hedwig-Dransfeld-Straße 23, Rechts- und Umweltbüro, Zimmer B 024, Erdgeschoß, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen. Gemäß der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen können die Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes beim Zustandekommen der Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Werl, den



(Grossmann)
Bürgermeister



Sanierungsgebiet Werl-Innenstadt I

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Werl

SATZUNG

über die Aufhebung der Sanierungssatzung vom 21.07.1972 des Sanierungsgebietes Werl-Innenstadt I der Stadt Werl und der 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Werl-Innenstadt I vom 20.02.1979 vom 01.03.2001 aufgrund des § 7 in Verbindung mit § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Z. geltenden Fassung in Verbindung mit § 162 Baugesetzbuch (BauGB) in der geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Werl in seiner Sitzung am 22.02.2001 folgende Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzungen vom 21.07.1972 und 20.02.1979 beschlossen:

§ 1 - Geltungsbereich der Aufhebungssatzungen

Die Sanierungssatzung Werl-Innenstadt I und die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Werl-Innenstadt I wird aufgehoben. Die Aufhebung der Sanierungssatzung Werl-Innenstadt I umgrenzt das Gebiet

Nord: ca. 40 bzw. 60 m südlich Neuerstraße, Am Rykenberg, Engelhardstraße
Ost: Hedwig-Dransfeld-Straße, Friedhofsgasse
Süd: Gartenweg
West: Neuerstraße, teilweise eine Bautiefe westlich Neuerstraße, Steinerstraße von Am Rykenberg bis Engelhardstraße.

Die Aufhebung der 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Werl-Innenstadt I umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Werl, Flur 37, Flurstück 525, Flur 38, Flurstücke 230, 1200, 1201, 1199 (tlw.), 466, 467.

Die genaue Umgrenzung ist aus dem beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich. Mit der Aufhebung dieser Sanierungssatzungen entfallen die sanierungsrechtlichen Regelungen im Sinne des 3. Abschnitts "besondere sanierungsrechtliche Vorschriften" gem. §§ 152 ff. BauGB. Die Satzung ist gem. § 162 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

§ 2 - Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung wird hiermit gem. § 162 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 2 - 5 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Aufhebung der Sanierungssatzungen in Kraft. Die Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzungen kann im Rathaus, Hedwig-Dransfeld-Straße 23, Rechts- und Umweltbüro, Zimmer B 024, Erdgeschoß, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen. Gemäß der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen können die Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes beim Zustandekommen der Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Werl, den 01.03.2001

Grossmann, Bürgermeister



Anlage

Urkataster von 1829

Stadtgrundriss von 1840/41

Kataster von 1970

Isometrie / Kernstadt 1970

Satzungsgebiete/San.-Plan von 1972 und 1979
Kataster/Sanierungsgebiet von 1972
mit Darstellung von Verkehrsflächen

Luftaufnahme/Innenstadt von 1979
Mit Baustellen im Sanierungsgebiet

Luftaufnahme um 1985

Luftaufnahme 2008

Luftaufnahme

Auszüge/Werler Anzeiger:
Werl-Stiftung / 2. Januar 2013
Sanierungsplan / 24. Januar 2015

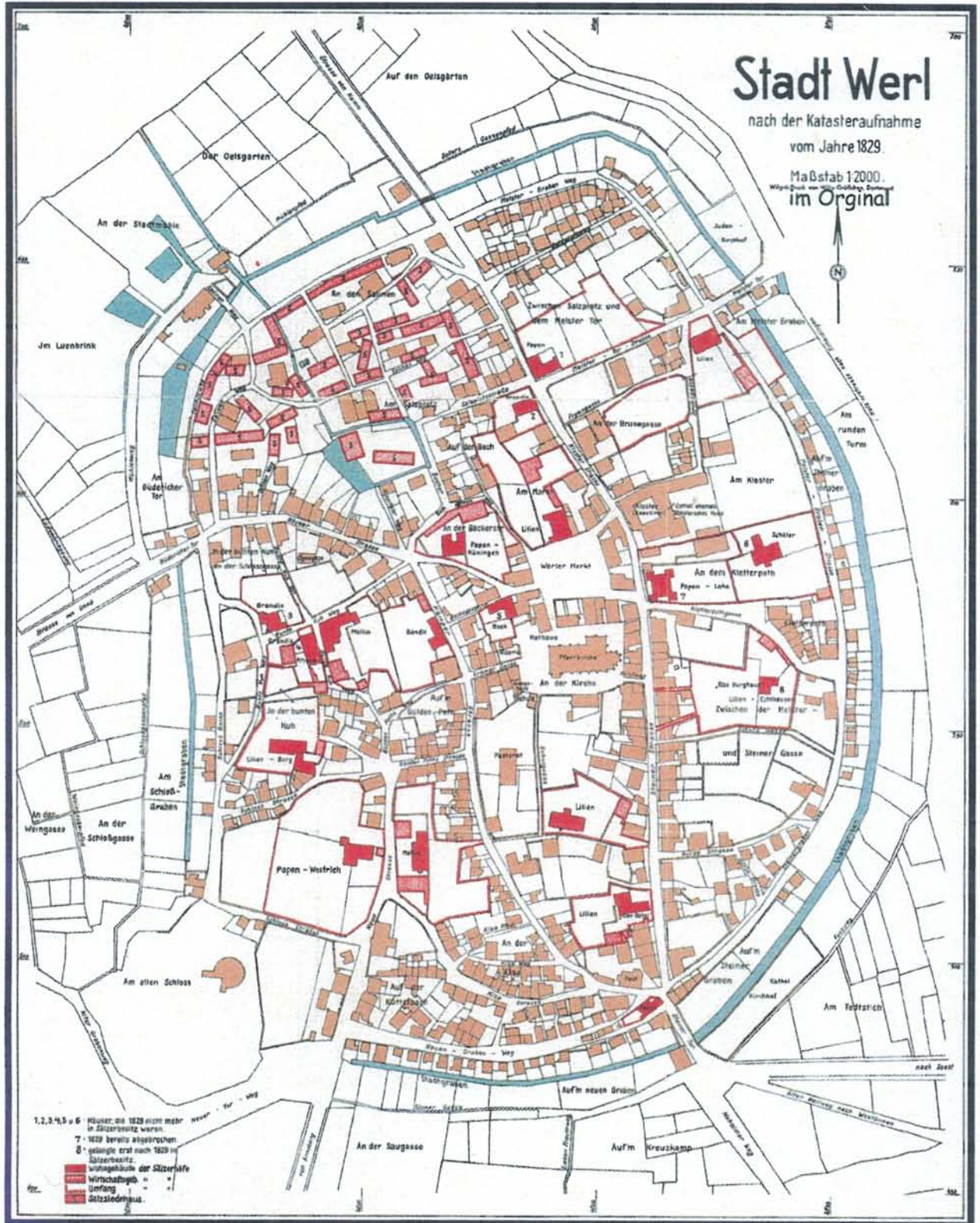
Voruntersuchung/Parken – Alter Markt/Marktstraße
Fotos: Kälbermarkt/Markt- und Kämperstraße

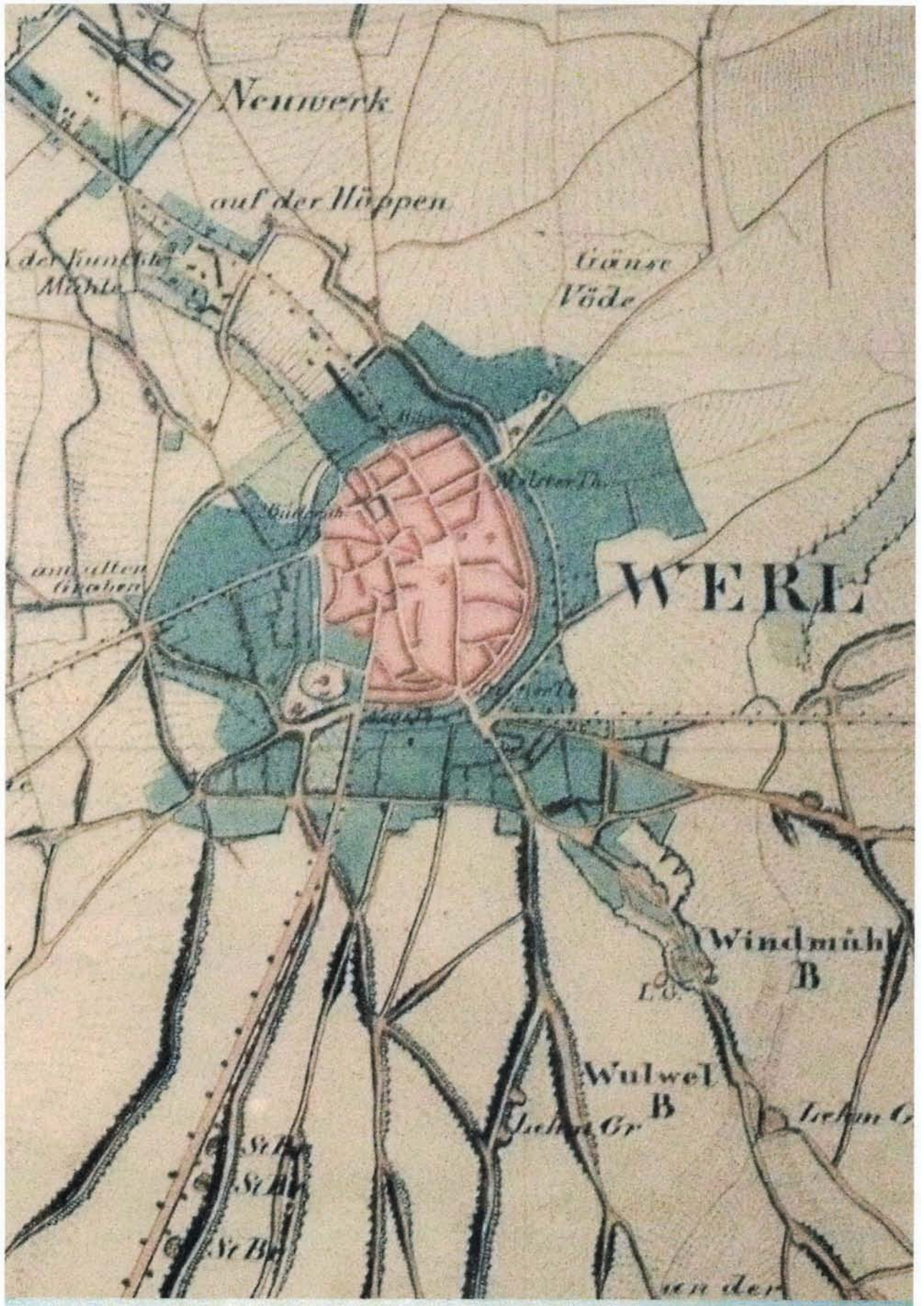
Sanierungsgebiet: Anschluss- und Umgebungsplanungen – Festsetzungen
und Umsetzungen / Dezember 2015

Übersichtsplan / Bebauungspläne

Nachweise / Hinweis

Urkataster von 1829





Aufgenommen und gezeichnet die nördl. Mäste im Jahre 1841 durch von Ungern St. Lieut. F. G. Seydel
 südliche 1840

STADT WERL

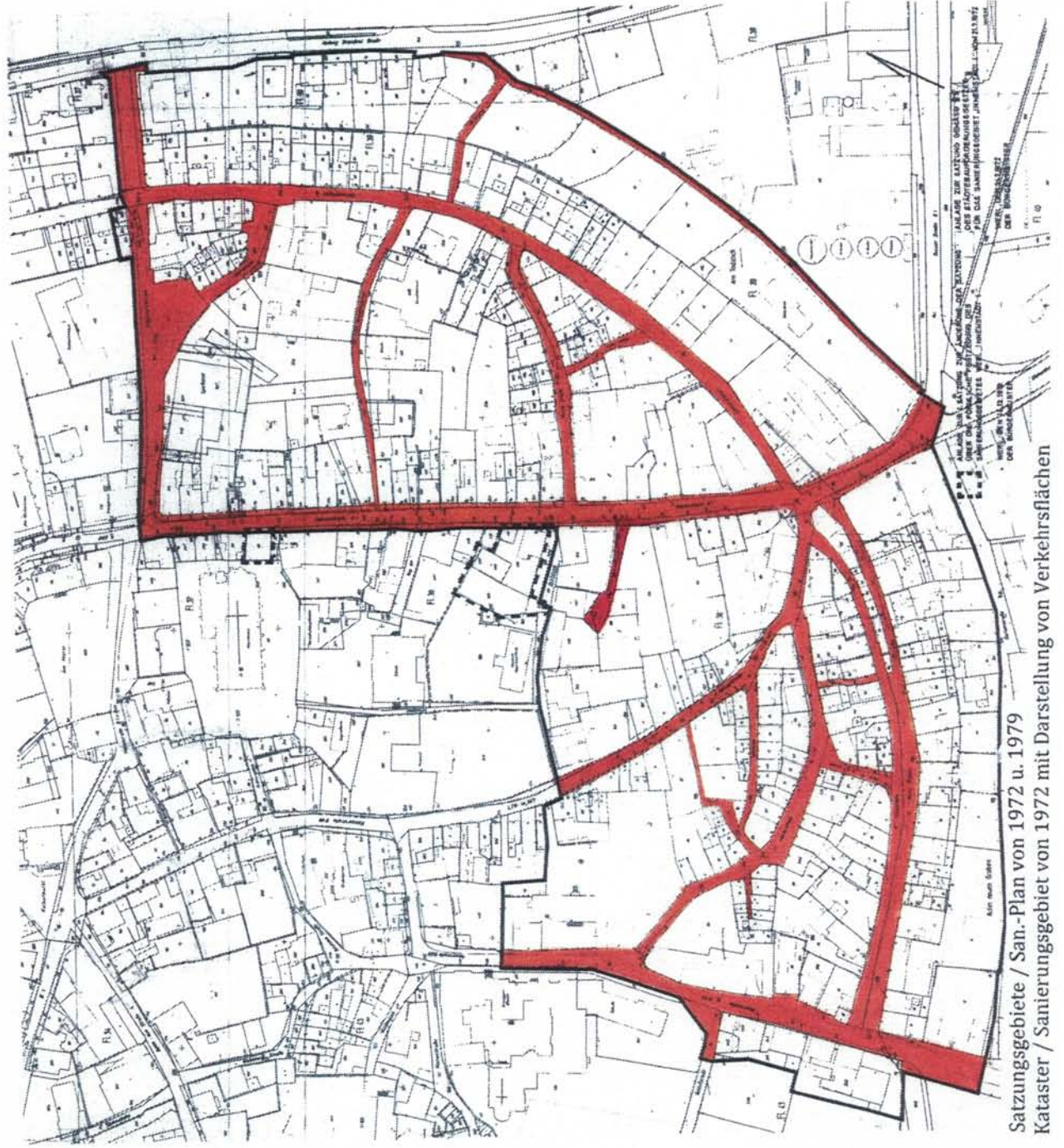
Kataster von 1970

s.a.: Kataster von 1972 mit der Darstellung von
Verkehrsflächen und Satzungsgebieten von 1972 und 1979



Isometrie
Werl 1970
Mausbach

WERL 137
SPAZIALPLAN DER SIEBERFELDEN
BAUPLAN
ISOMETRIE VON MAUSBACH 1970



Satzungsgebiete / San.-Plan von 1972 u. 1979
Kataster / Sanierungsgebiet von 1972 mit Darstellung von Verkehrsflächen

Luftaufnahme / Innenstadt von 1979 mit Baustellen im Sanierungsgebiet

WERL

Das alte Werratal hat sich im Laufe der Jahrhunderte zu einer der schönsten Städte Deutschlands entwickelt. Die Stadt Werral wurde im Jahre 1272 gegründet und hat seitdem eine reiche Geschichte. Die Stadt ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur. Die Stadt hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur. Die Stadt hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur.

Die Stadt Werral hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur. Die Stadt hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur. Die Stadt hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur. Die Stadt hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur.

WERL

Die Stadt Werral hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur. Die Stadt hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur. Die Stadt hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur. Die Stadt hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur.

Die Stadt Werral hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur. Die Stadt hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur. Die Stadt hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur. Die Stadt hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur.

WERL

Die Stadt Werral hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur. Die Stadt hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur. Die Stadt hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur. Die Stadt hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur.

Die Stadt Werral hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur. Die Stadt hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur. Die Stadt hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur. Die Stadt hat eine reiche Geschichte und ist heute ein Zentrum für Kunst und Kultur.

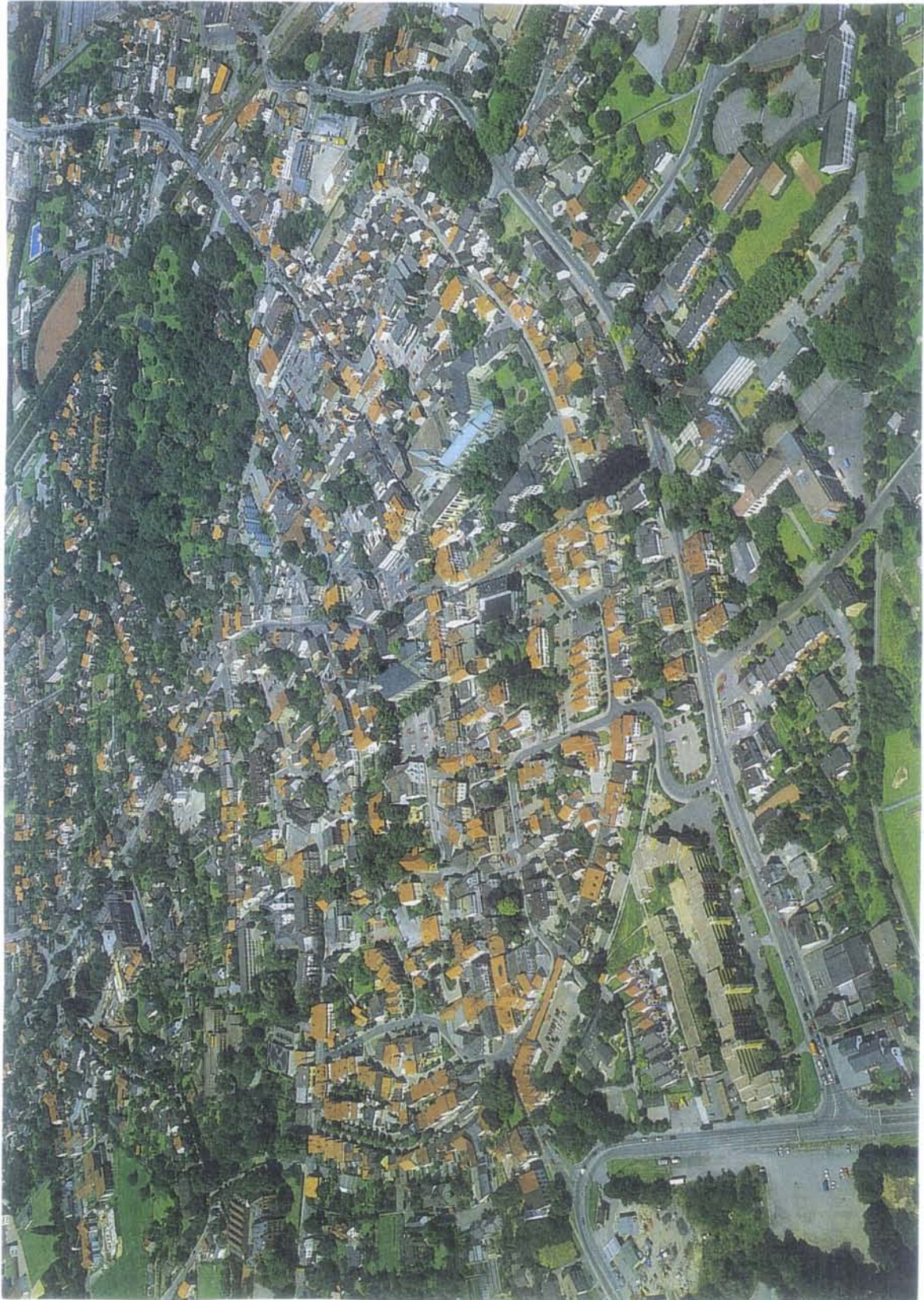
1: 20 000
1: 20 000
1: 20 000
1: 20 000
1: 20 000
1: 20 000
1: 20 000
1: 20 000
1: 20 000
1: 20 000



STADT WERL

STADT WERL

Luftaufnahme um 1985



STADT WERL

Luftaufnahme 2008



Die „Werl Stiftung“

Der Weg zur Stiftung

Die Gesellschafterversammlung der „Kuratorium Werl GmbH“ hatte vor geraumer Zeit den Beschluss zur Gründung der „Werl Stiftung“ gefasst. Es folgte ein längeres Verfahren, eine Satzung wurde verfasst in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium. Das schickte nun die Anerkennungskunde zu: der Startschuss.

Zunächst muss sich nun ein Vorstand und ein Kuratorium finden. Im Vorstand sollen neben Bürgermeister Michael Grossmann und Heinz Mündelein von der Krematorium Werl GmbH auch Rechtsanwalt und Ratsherr Eberhard Mühr arbeiten, während die Bestatter und Geschäftsführer der Krematorium Werl GmbH Michael Wieschebrock und Lutz Langschmidt dem Kuratorium angehören werden, der die Aufsicht über die Geschäftsführung hat. Bei einer Vorstandssitzung muss ein Vorsitzender gefunden werden; noch für Januar soll das Kuratorium eingeladen werden. Bereitwillig werden sollen auch Fachleute, so von der Verwaltung (Ludger Pöpsel als Chef der Unteren Denkmalbehörde und Ulrich Camisius als Kämmerer), vom Neuen Heimat- und Geschichtsverein sowie sachkundige Bürger. Über Zeitung und Flyer soll die Arbeit bekannt gemacht werden. » bus

ZITAT

„Für mich ist das die Erfüllung eines großen Traums“

Bürgermeister Michael Grossmann zur Frage seiner Bewertung der neuen Stiftung.



Aus der Vergangenheit in die Zukunft: Maßnahmen, die die neue Stiftung bezuschusst, sollen auf den historischen Stadtkern Werls begrenzt werden. Der, so Bürgermeister Grossmann, sei nunmal ein Markenzeichen und „Aushängeschild“ Werls. • Foto: Archiv

Der Weg zur Stiftung

Die Gesellschafterversammlung der „Krematorium Werl GmbH“ hatte vor geraumer Zeit den Beschluss zur Gründung der „Werl Stiftung“ gefasst. Es folgte ein längeres Verfahren, eine Satzung wurde verfasst in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium. Das schickte nun die Anerkennungsurkunde zu: der Startschuss.

Zunächst muss sich nun ein Vorstand und ein Kuratorium finden. Im Vorstand sollen neben Bürgermeister Michael Grossmann und Heinz Mündelein von der Krematorium Werl GmbH auch Rechtsanwalt und Ratsherr Eberhard Mührarbeiten, während die Bestatter und Geschäftsführer der Krematorium Werl GmbH Michael Wieschebrock und Lutz Langschmidt dem Kuratorium angehören werden, der die Aufsicht über die Geschäftsführung hat. Bei einer Vorstandssitzung muss ein Vorsitzender gefunden werden; noch für Januar soll das Kuratorium eingeladen werden. Beteiligt werden sollen auch Fachleute, so von der Verwaltung (Ludger Pöpsel als Chef der Unteren Denkmalbehörde und Ulrich Canisius als Kämmerer), vom Neuen Heimat- und Geschichtsverein sowie sachkundige Bürger. Über Zeitung und Flyer soll die Arbeit bekannt gemacht werden. ■ **bus**

ZITAT

„Für mich ist das die Erfüllung eines großen Traums“

Bürgermeister Michael Grossmann zur Frage seiner Bewertung der neuen Stiftung.

Von Anne Schoplick

WERL ■ Der Schutz der historischen Altstadt stand auf der einen Seite, Wohnen und Verkehr den modernen Bedürfnissen anzupassen auf der anderen. Die Stadtkernsanierung war auch Werls Zukunftsprojekt schlechthin. 1967 wurde es mit einstimmigen Ratsbeschluss auf den Weg gebracht. Es sollte die Hellwegstadt – nicht immer zum Guten – nachhaltig verändern.

Im Blick war ein 42 Hektar großes Areal, so Werner Kohn in der Stadtchronik. Die Fläche lag zwischen den Gräben, Erbsälzerstraße, Schloßgasse und Bahnlinie. 384 Gebäude in dem Bereich stammten aus den Baujahren vor 1870. Sie wiesen schwere Mängel auf, vom fehlenden Brandschutz ganz zu schweigen.

Zweck der Sanierung ist die Heilung und Bereinigung des Stadtkerns“, so formulierte es Ingenieur Mausbach, neben Ingenieur Christoffers maßgeblich mit den Planungen beauftragt. Es ging um die Einrichtung einer Fußgängerzone und Verbesserung des dortigen Gewerbeflächenangebotes, um die Erhaltung historisch wertvoller Bausubstanz und Beseitigung von Verkehrsproblemen, um Modernisierung des erhaltenswerten Wohnbestandes und die Verbesserung von Wohnungsangeboten, schrieb der städtische Baudezernent Theo Rottmann damals in der Stadtchronik.

Planer und Sanierungsbedingte allerdings hatten unterschiedliche Zielsetzungen. Nach Mausbachs Vorstellungen sollte abgerissen und

neu gebaut werden. Autor Werner Kohn dagegen sieht die zunächst hohe Zustimmung in der Bevölkerung zur Sanierung eher in der Erwartung von finanziellen Mitteln zur Gebäuderestaurierung. Bürgerprotest erhob sich erst nach einer städtischen Mitteilung an die Betroffenen, die das Verfügungsrecht über ihren Besitz einschränkte. Das brachte den Volkszorn zum Kochen – er war für viele Jahre (bis heute) nicht abzukühlen.

Die Bürgerinitiative Sanierung gründete sich 1973, initiiert von alten Werlern: der Mediziner Dr. Herman-Josef Koch (der spätere Vorsitzende), Rechtsanwalt Dr. Erwin Kegel (Stellvertreter) und Apotheker Wendelin Leidinger. Die Fronten zwischen Rat und BI blieben jahrelang verhärtet. Das änderte sich auch nicht, als weniger Flächen- und mehr Objektsanierung neue Zielrichtung wurde.

1971 nahm die Stadt Werl die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) mit ins Boot – zuständig für den Erwerb von Grundstücken und den Weiterverkauf nach der Neuordnung.

Das 42 Hektar große Plangebiet in einem Zug zu „modernisieren“, das hätte allerdings die Kräfte überfordert. Begonnen werden sollte also mit einem 13 Hektar großen Areal im südlichen Altstadtbereich. Dort wurden 180 von 270 Häuser als abbruchreif angesehen. Die Zukunft sollte in Terrassenhäusern liegen.

Bald kam auch die ebenso heftig diskutierte Westtangente ins Spiel, die die Stadtplaner als zwingend notwendig erachteten, wenn die

geplante Fußgängerzone Steinerstraße realisiert werden sollte. Diese westliche Umgehung des Stadtkerns war ab Bahnhofstraße über Siederstraße und in einer ganz neuen Verbindung zwischen Kälbermarkt und Neuerstraße über die Wickeder Straße zum Hellweg geplant.

Widersprüche betroffener Bewohner, Schulen und Geschäftsleute waren lebhaft. Das Haus Krümme Straße Nr. 2, das unter Denkmalschutz gestellt werden sollte, war schließlich die Initialzündung, die Notwendigkeit der von Planern immer wieder zwingend empfohlenen Straße zu überdenken. Zumal ohnehin ein Konflikt mit der Zielsetzung des Förderprogramms historischer Stadtkerne sowie eine Normenkontrollklage von Straßengegnern drohte.

Ein Gutachten war schließlich eine wesentliche Entscheidungsgrundlage, dass die politische Mehrheit für die Westtangente im Jahr 1990 zu bröckeln begann. Aber erst im Jahr 1998 war die umstrittene „Zerschneidung“ der Altstadt endgültig vom Tisch.

Bis ins Jahr 2002 zogen sich noch Widersprüche und Klagen hin, nachdem die Abrechnung der LEG mit betroffenen Grundstückseigentümern angelaufen war.

Im November 2014 lebte das Thema Sanierung dann nach mehr als 40 Jahren noch einmal auf: Das Land NRW fordert von der Stadt seinerzeit gezahlte Zuschüsse zur Sanierung im sechsstelligen Bereich zurück.

Sie hatten einer nachträglichen Überprüfung nicht standgehalten.



Andienung statt Hinterhöfe

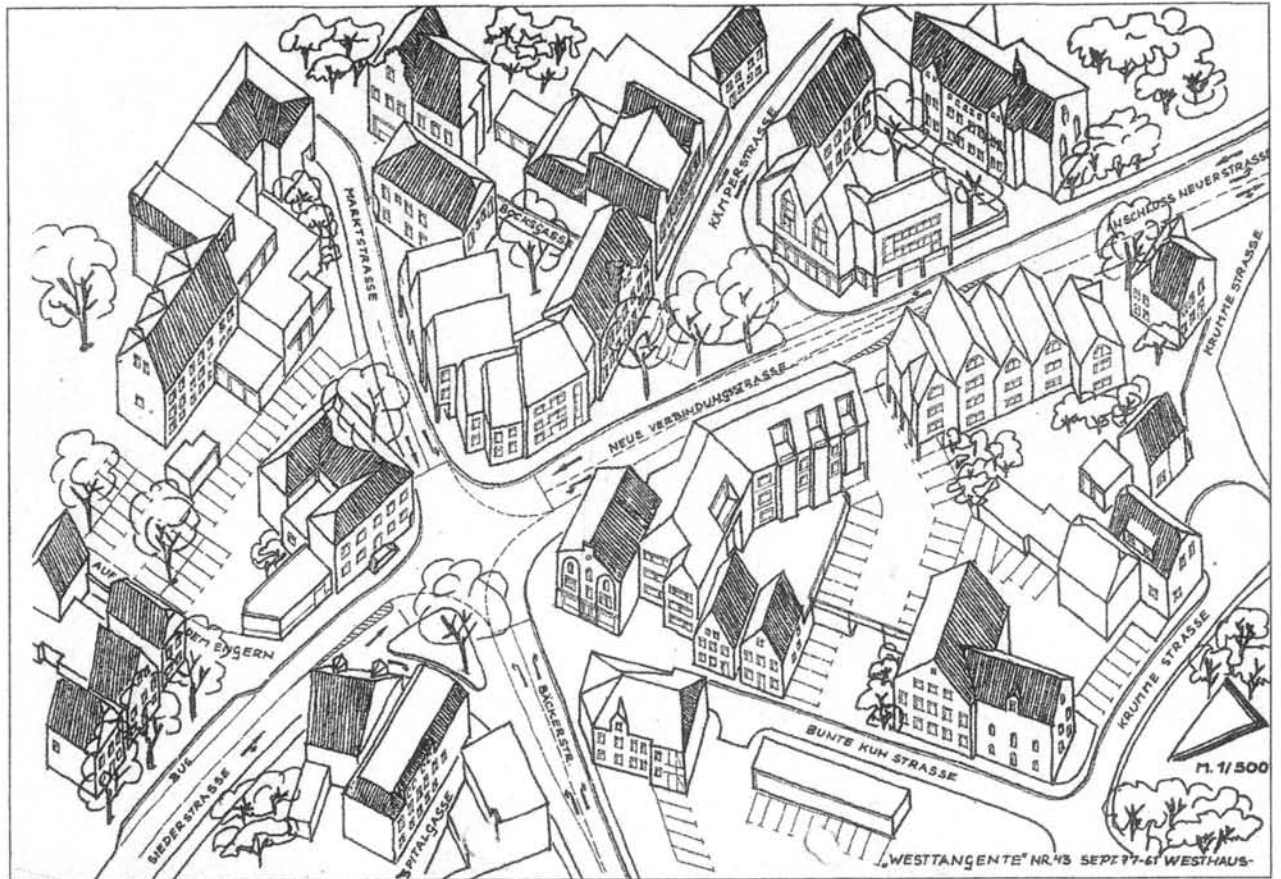
Die Innenstadt hat auch schön gestaltete Bereiche erhalten, da die Fußgängerzone Steinerstraße Flächen zum Parken und zur Andienung notwendig machte. Westlich der Steinerstraße verschwand damit

ein trister „Hinterhofcharakter“. Die schmale Straße Am Rykenberg wurde erweitert (Bild links). Die Andienungsstraße schlängelt sich heute parallel zur Einkaufsmeile von (VHS)-Platz zu (JZ)-Platz und noch

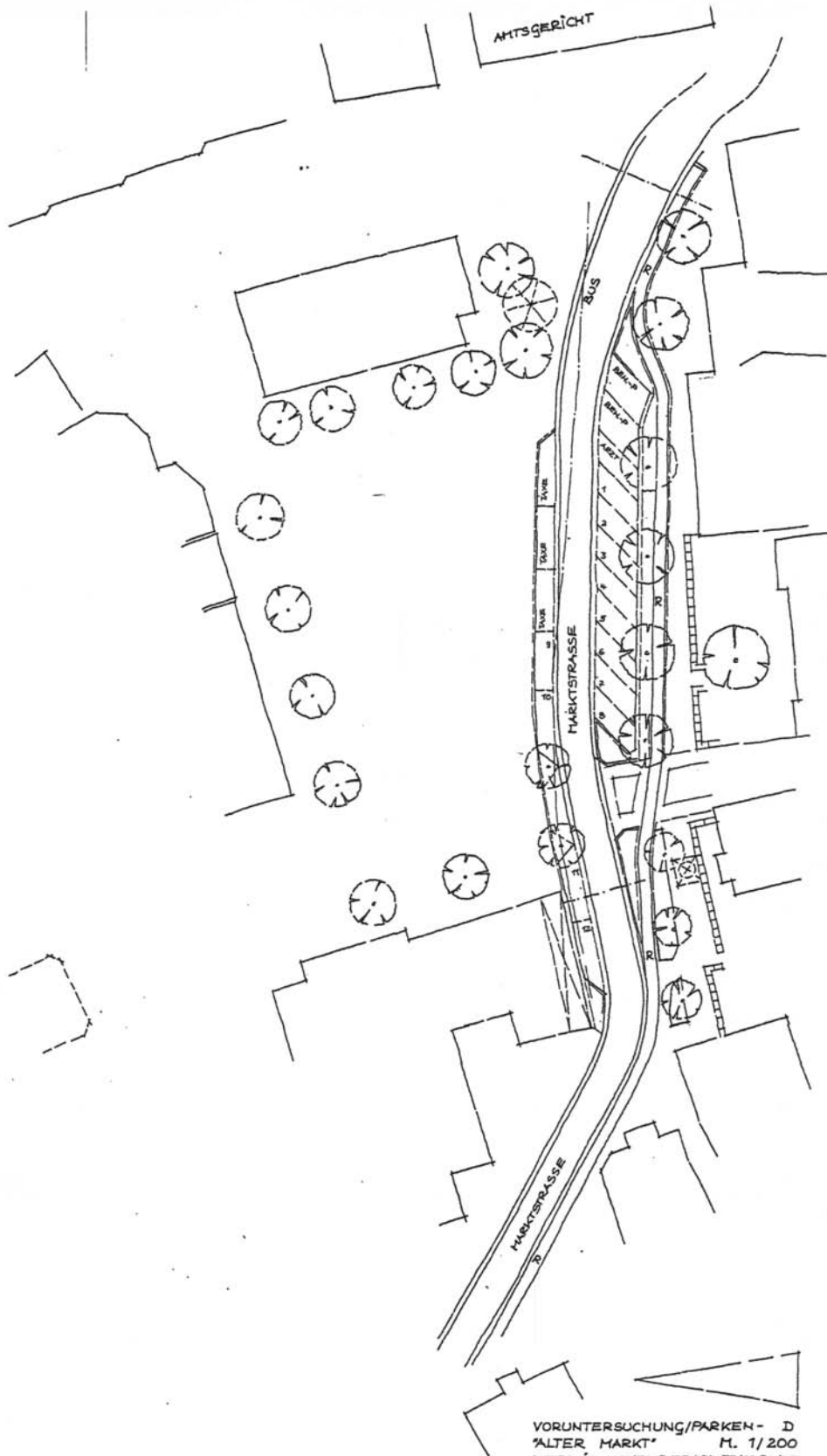
ein Stück weiter. Ein neu angelegtes Treppchen führt im Süden schließlich runter zur Kämperstraße. Und überall gibt es Durchlässe, die die Wege zur Fußgängerzone kurz halten.

Werler Anzeiger vom 24. Januar 2015

STADT WERL



1977 ist die Stadtkernsanierung in vollem Gange. Der Bereich Kälbermarkt und die geplante Westtangente sind hier in einer Zeichnung des ehemaligen stellvertretenden Planungsamtsleiters, Manfred Westhaus, zu sehen: Die schraffierten Dächer gehör(t)en zum Gebäude-Altbestand, weiße Dachflächen zu neuen Bauvorhaben.



VORUNTERSUCHUNG/PARKEN - D
 'ALTER MARKT' M. 1/200
 WERL, IM NOVEMBER '94-III/6T-RO/NE



Bebauung: Marktstraße / Kälbermarkt / Kämperstraße
NT. Fotos: Westhaus / Werl im März 2017

SANIERUNGSGEBIET/STADTGEBIET
PLANUNGEN FESTSETZUNGEN
UMSETZUNGEN MASSNAHMEN

BEBAUUNGSPLAN NR.19 „SANIERUNG INNENSTADT I“

DER STADT WERL

Sanierungsgebiet: Anschluss- und Umgebungsplanung / Festsetzungen, Umsetzungen, Satzungen und Maßnahmen

Südliches Stadtgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 99 „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Wulf-Hefe“ schließt im Süden, im Bereich der Steinerstraße direkt an das Sanierungsgebiet an. Der Bebauungsplan Nr. 99 ist seit dem 18.02.2008 rechtskräftig. Dieser Plan sowie vorangegangene Bauleitplanungen und städtebaulichen Voruntersuchungen decken die planungs- und bauordnungsrechtlichen Maßnahmen für den Bau der Wulf-Hefe-Galerie und der Wohn- und Geschäftshäuser/Discounter ab. Des Weiteren sind die Planungen / Umsetzungen die Grundlage für den Bau der Wulf-Hefe-Straße (neue Verbindungsstraße in Verlängerung der Hedwig-Dransfeld-Straße). Diese Verkehrsfläche (Freigabe für den Verkehr 2012) ist mit zwei gestalteten Kreisverkehrsplätzen und beidseitigen getrennten Geh- und Radwegen sowie Parkbuchten ausgestattet. Die Hedwig-Dransfeld-Straße findet ihren straßenräumlichen Abschluss in südlicher Richtung durch das Wohn- und Geschäftshaus / Discounter (1994/95) südlich des Kreisverkehrsplatzes. Gleichzeitig ist dieses Gebäude durch die abgewinkelte Grundfläche die straßenbegleitende Bebauung der Wulf-Hefe-Straße für diesen Bereich. Weitere Baumaßnahmen sind in diesem Gebiet der Umbau des Friedhofsweges und die Umgestaltung der Steinerstraße und der Soester Straße. Im Zuge dieser städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen Betriebs- und Fabrikgeländes Wulf-Hefe sowie einer Tankstellenanlage und der Stadtgärtnerei wurden hier mehrere stadtgestalterische Maßnahmen durchgeführt. Hervorzuheben ist hier der „Steinertorplatz“ mit Aufenthaltsfunktion sowie einer Bushaltestelle, dem Hansekreis und der Bruchsteinschichtung im Verlauf der ehemaligen Stadtmauer. Die Steine wurden vor Ort bei Bauarbeiten gehoben. Der Steinertorplatz schafft den fußläufigen Übergang zwischen dem Sanierungsgebiet und der nördlichen Innenstadt über die Fußgängerzonen (Steinerstraße/Walburgisstraße) mit der südlichen Innenstadterweiterung.

Durch die umfangreichen Umgestaltungen und Neubaumaßnahmen bei dieser südlichen Innenstadterweiterung blieben die ehemaligen Straßenverkehrsflächen (Steinerstraße, westlich Soester Straße sowie der Friedhofsweg) im Stadtgrundriß ablesbar. Das innerstädtische Erweiterungsgebiet wird im Westen durch die Steinerstraße, im Süden durch

die westliche Neheimer Straße und dem Kreisverkehrsplatz und im Osten durch die ergänzende Verkehrsfläche der Wulf-Hefe-Straße mit dem an ihrer Ostseite angrenzenden Wohn- und Geschäftshaus / Discounter sowie Versorgungseinrichtungen (Strom/Gas) begrenzt. Die Lage des Haupteinganges zum östlich gelegenen Parkfriedhof wurde beibehalten und neugestaltet. Im Zuge dieser Maßnahme ist ein PKW-Parkplatz für Besucher im Eingangsbereich auf dem Friedhofsgelände angelegt worden.

Städtebauliche Gesamtentwicklung / südliche Erweiterung der Innenstadt Werl:

Siehe hierzu den Beitrag von Ludger Pöpsel: Das „Wulf-Hefe-Quartier“ im Wandel (Gesamtkonzept – Wohnen - Handel - Verkehr – Fazit sowie Daten zum „Wulf-Hefe-Quartier“). Erschienen in Werl gestern ` heute ` morgen / Jahrbuch (2014) der Stadt Werl und des Neuen Heimat- und Geschichtsvereins e.V.

Weitere innerstädtische Bebauungspläne im südlichen Stadtgebiet:

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Kreuzkamp“ (südlich des Gartenweges) ist seit dem 05. Juli 2012 rechtskräftig. Hauptplanungsziel: Festsetzung von überbaubaren Flächen.

Der Bebauungsplan Nr. 115 „Hedwig-Dransfeld-Straße II“, rechtskräftig seit dem 28. März 2013. Der Geltungsbereich schließt im Süden und im Osten an das Sanierungsgebiet an. Hauptplanungsziel: Festsetzungen von Verkehrsflächen und überbaubaren Flächen sowie Gebietsausweisungen.

Anmerkung: Der Bebauungsplan Nr. 115 setzt durch Überlagerung den Bebauungsplan Nr. 4 „Hedwig Dransfeld Straße“, rechtskräftig seit dem 22.02.1968 außer Kraft.

Desweiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 115 ebenfalls durch Überlagerung eine geringfügige Fläche im Südosten des Sanierungsplanes außer Kraft (s. Übersichtsplan v. Dez. 2015/We).

Der Bebauungsplan Nr. 43b „Kälbermarkt“ rechtskräftig seit dem 23. April 1998 grenzt mit seinem südlichen Geltungsbereich an das Sanierungsgebiet an. Hauptplanungsziel: Festsetzung von Verkehrsflächen, Gebietsausweisungen, Festsetzung von überbaubaren Flächen, sowie öffentlichen Parkflächen. Die vorherigen, jeweils rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 43 und Nr. 43a „Westtangente“ setzten planungsrechtlich eine neue Verbindungsstraße zwischen der Neuerstraße und dem Kälbermarkt fest. Grundlage hierzu war der Generalverkehrsplan (Christoffers) der Stadt Werl aus dem Jahre 1970 und die

überarbeitete Fassung von 1982. Der Gesamtverlauf der geplanten „Westtangente“: Wickeder Straße – Neuer Straße – neue Verbindungsstraße – Kälbermarkt – Siederstraße. Diese geplante verkehrliche Maßnahme wurde sehr kontrovers diskutiert. Der Rat der Stadt Werl fasste am 31. Okt. 1991 den Beschluss diese Planung aufzugeben und die Verbindungsstraße nicht zu bauen, und zwar mit dem Abstimmungsergebnis 16:20. (NT: Werler Anzeiger v. 29. Okt. 2016/M. Dietz „Die Westtangente – eine Straße, die polarisierte“.)

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Kirchplatz“ ist seit dem 26. März 1985 rechtskräftig. Der Bauleitplan steht in einem engen räumlichen Sachverhalt zum Sanierungsplan (s. Erläuterungsbericht zur Dokumentation 2011/We). Die nördliche Grenze wird durch die Marktstraße gebildet und begrenzt gleichzeitig mit der Engelhardtstraße (San.-Gebiet) von der Hedwig-Dransfeld-Straße bis zu Kälbermarkt die südliche, überplante Innenstadt.

Im Übergang zur den Erläuterungen zur bebauungsplanmäßigen Fassung der nördlichen Innenstadt die nachfolgende Anmerkung sowie der Hinweis zum Flächennutzungsplan von 1969/städtebauliches Untersuchungsgebiet zu Sanierungsmaßnahmen (Sanierungsplan).

Anmerkung: Um Doppelungen und textliche Wiederholungen zum Erarbeitungsablauf und der Verfahrensführung zur Aufstellung des Sanierungsplanes und des Flächennutzungsplanes zu vermeiden, wird an diese Stelle auf den Beitrag von Theodor Rottmann – Stadtentwicklung (Bereich Kernstadt) 1945 bis Anfang der 90er Jahre sowie auf den Beitrag von Werner Kohn: Stadtkernsanierung – Bürger und Rat im Ringen um den richtigen Weg, hingewiesen. Beide Beiträge sind im Sammelband „Werl Geschichte einer westfälischen Stadt“ (Hrsg. Dr. Amalie Rohrer / Dr. Hans-Jürgen Zacher) erschienen.

Flächennutzungsplan 1969/-Bebauungsplan-San.-Gebiet/Altstadt-/Auswahlkriterien

Der Rat der Stadt Werl legte 1967 zur Erarbeitung eines Sanierungsplanes für den Stadtkern/Altstadt eine Fläche von ca. 42ha fest. Diese Gebietsdarstellung war auch Gegenstand des Einleitungsbeschlusses (1967) zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wurde am 22. August 1968 genehmigt und am 24. April 1969 rechtswirksam.

Der Bebauungsplan/Kernstadt (Mausbachplan) ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Plan wurde 1971 der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt. Im selben Jahr wurde der Plan aus formellen Gründen zur Überarbeitung ungenehmigt zurückgegeben.

Auswahlkriterien: Im Zuge der weiteren Bearbeitung und Neueinschätzung der Sanierungsmaßnahme wurde u.a. auf Grund der Vielschichtigkeit und den Anforderungen an das Sanierungsziel eine Verkleinerung des Plangebietes als sinnvoll angesehen.

Auf der Grundlage von Auswahlkriterien (1972) wurde das südliche Stadtgebiet/Kernstadt in einer Größe von nunmehr ca. 13,5 ha als umsetzbar angesehen. Die Entscheidung der Sanierungsdurchführung fiel auf diesen Innenstadtbereich, da hier die größten städtebaulichen Missstände festgestellt wurden und zwar bei einer ausgeprägten historischen Stadtstruktur.

Kurzdarstellung der Planabfolge

An dieser Stelle eine Kurzdarstellung der Pläne im Aufstellungsverfahren des Sanierungsplanes:

- 1967 Festlegung einer Sanierungsfläche/Untersuchungsgebiet im Stadtkern in einer Größe von ca. 42 ha
- 1967 Auftrag an Stadtplaner Mausbach, Essen (städtebauliche Voruntersuchungen/Bebauungsplan)
- 1967 Auftrag an Christoffers, Essen (Generalverkehrsplan)
- 1967 Einleitungsbeschluss (Aufstellungsbeschluss-Flächennutzungsplan)
- 1968 Genehmigung des Flächennutzungsplanes
- 1969 Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes
- 1971 Vorlage des Sanierungsbebauungsplanes/Mausbach bei der Bezirksregierung

- 1971 Rückgabe des Bebauungsplanes durch die Bezirksregierung zur Überarbeitung wegen formeller Fehler
- 1972 Auswahlkriterien: Sanierungsgebiet wird auf ca. 13,5 ha begrenzt. Geltungsbereich ist die südliche Kernstadt
- 1972 Beginn der Ordnungsmaßnahmen durch die LEG (Landesentwicklungsgesellschaft)
- 1973 Sanierungsrahmenplan
- 1973 Beratung über den LEG-Plan (Flächensanierung)
- 1974 Beratung über den Alternativplan (Verwaltungsplan/Karhausen), welcher die weitestgehend Berücksichtigung des Bestandes zum Planungsinhalt hatte. Dieser Plan war die Grundlage/Ausgangslage für die Weiterbearbeitung des Sanierungsplanes durch die Stadtverwaltung Werl. Der Bebauungsplan Nr. 19 „Sanierung Innenstadt I“ der Stadt Werl trat am 05. Dezember 1976 in Kraft.

Nördliche Innenstadt

Die Herausnahme des nördlichen Innenstadtbereiches aus der Sanierungsmaßnahme erfolgte auf Grund der vorbeschriebenen Auswahlkriterien. Die Grenze zwischen südlichen und der nördlichen Innenstadt im Verlauf der Engelhardtstraße und der Marktstraße von der Hedwig-Dransfeld-Straße bis zum Kälbermarkt ist in der Örtlichkeit fließend und nicht wahrnehmbar.

Die im Flächennutzungsplan von 1969 dargestellte und für Sanierungszwecke aufgebene nördliche Fläche wurde insgesamt und darüber hinaus mit rechtskräftigen Bebauungsplänen belegt. Hierdurch wurde die bauliche Entwicklung gesteuert unter gleichzeitiger Berücksichtigung stadthistorischer Strukturen. Ferner wurde hierdurch sichergestellt, daß die städtebaulichen Entwicklungen dem festgesetzten Sanierungsgebiet angeglichen werden konnten.

Bebauungspläne der nördlichen Innenstadt

Bebauungsplan Nr. 46a „Neuer Markt“

Rechtkraft: 29. Nov. 1991

Hauptplanungsziel: Bebauung des Neuen Marktes. Neugestaltung des Alten Marktes einschließlich Umgestaltung der Marktstraße.

Bebauungsplan Nr. 47 „Erbsälzerstraße/Bachstraße“

Rechtskraft: 19. Dez. 1980

Hauptplanungsziel: Rückwärtige Andienung der westliche Walburgisstraße und Neuordnung des ruhenden Verkehrs. S.a. 1. Änderung 1989 u. 2. Änderung 1997.

Anmerkung zu Beb.-Pl. Nr. 46a und Beb.-Pl. Nr. 47: Neuer Markt, Alter Markt, Marktstraße, Fußgängerzone sind ebenengleich.

Bebauungsplan Nr. 67a „Bäckerstraße/Erbsälzerstraße“

Rechtskraft: 29. Mai 1997- Schlichtbebauungsplan

Hauptplanungsziel: Ausschluss von Vergnügungsstätten, Gebietsausweisungen

Bebauungsplan Nr. 67b „Melstergraben/Engelhardtstraße“

Rechtskraft: 28. April 1997 – Schlichtbebauungsplan

Hauptplanungsziel: Ausschluss von Vergnügungsstätten, Gebietsausweisungen

Bebauungsplan Nr. 43b „Kälbermarkt“

Rechtskraft: 23. April 1998

Hauptplanungsziel: Festsetzung von Verkehrsflächen, Festsetzung von überbaubaren Flächen, Gebietsausweisungen.

Bebauungsplan Nr. 45 „Grafenstraße“

Rechtskraft: 18. Mai 1979

Hauptplanungsziel: planungsrechtliche Grundlage für den Bau der Stadthalle einschließlich der Parkflächen, Neuordnung des Grundstückes der Stadtwerke (Freiflächen), Festsetzung/Fuß- und Radweg v. Kapellenweg bis Bahnhof. Durch die Anlegung dieses Fuß- und Radweges ist eine Verbindung vom Bahnhof zum Kapellenweg über die Schützenstraße und dem Pengelpfad bis zur Soester Straße hergestellt worden.

Bebauungsplan Nr. 33 „Unterführung Langenwiedenweg“

Rechtskraft: 16. Juni 1990

Hauptplanungsziel: Bau einer Unterführung, s.a. 1. und 2. Änderung des Beb.-Planes 33 sowie Beb.-Plan Nr. 102 „Bahnhofsumfeld“.

Bebauungsplan Nr. 49 „Kurpark“

Rechtskraft: 22. Mai 1981

Hauptplanungsziel: Der Bebauungsplan soll die rechtliche Nutzung/Kurpark sichern und war Grundlage für die Pachtverlängerung. Besitzverhältnisse = Teilfläche Stadt und Teilfläche privat (Pachtvertrag). S.a. 1. Änderung 1990 u. 2. Änderung 2000.

Durch den Erhalt der Erholungsfläche ist gleichzeitig auch der Erhalt einer Ausgleichfläche für die Innenstadt sichergestellt.

Hinweis: Für die gesamte Innenstadt (Kernstadt) wurde im Zug des Aufstellungsverfahrens zum Sanierungsplan ein Stellplatznachweis durch die Verwaltung geführt. Das Ergebnis schloss positiv ab und ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Sanierung Innenstadt I“.

Bebauungspläne/Satzungen

Die Werler Innenstadt und angrenzende Bereiche sind durch den Sanierungsplan und verschiedene Bebauungspläne planungsrechtlich abgedeckt. Die Festsetzungen, Gebietsausweisungen und Gestaltungsvorschriften der einzelnen Bauleitpläne in der Kernstadt sind auf den Erhalt der historischen Altstadt ausgerichtet. Bei der Stadt Werl liegt eine Denkmalliste, sowie eine Denkmalbereichssatzung (1988) und eine Gestaltungssatzung (1989) für den historischen Altstadtkern vor.

Für das Sanierungsgebiet wurde 1977 eine Satzung über verringerte Maße für Bauwiche und Abstandsflächen erlassen. Durch die im San.-Gebiet häufig anzutreffende Engständigkeit der Häuser in Traufenstellung erfolgt diese Maßnahme um den Bestand und den Gebietscharakter zu erhalten. Gestützt und ergänzt wird die „Traufensatzung“ durch die 6. Änderung des Sanierungsplanes. Im Zuge dieser Änderung (6.3) wurde die zulässige Grundflächen- und Geschößflächenzahl durch Neufestsetzungen in den entsprechenden Gebieten angehoben.

Wohnumfeldprogramm

Der Rat der Stadt Werl beschloss 1984 die Durchführung von Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung. Dieses Altstadtprogramm bezog sich primär auf Flächen im öffentlichen Raum (Straßenflächen, Plätze, Parkflächen, Grünflächen usw.). Im Zuge dieser Baumaßnahmen wurden auch Ver- und Entsorgungseinrichtungen saniert, neu gebaut oder

verlegt. Auf der Grundlage dieses Programmes konnten auch privat Sanierungs- und Umbauarbeiten an Gebäuden durchgeführt werden.

In Werl waren diese Maßnahmen im Altstadtbereich, außerhalb des Sanierungsgebietes förderungsfähig z.B. Melsterstraße, Salzstraße, Spitalgasse, Bunter-Kuh-Straße, Liebfrauenstraße um einige zu nennen. Durch das Umgestalten dieser öffentlichen Fläche blieben die Hausfluchten erhalten und somit auch der geschichtsträchtige Straßenraum. Hervorzuheben ist die altstadtgerechte Umgestaltung des Melstergrabens von der Walburgisstraße bis zur Melsterstraße und der Steinergraben von der Melsterstraße bis zu Engelhardtstraße im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung. Die vorbeschriebenen Grabenabschnitte schließen mit Steinergraben ab Engelhardtstraße im Sanierungsgebiet bis zur Steinerstraße an und im weiteren Verlauf mit dem Neuergraben und der Kisastraße bis zur Wickeder Straße an.

Der Verlauf der Gräben (Melstergraben/Steinergraben/Neuergraben mit Kisastraße) von der Walburgisstraße bis zur Wickeder Straße zeichnet sich im Osten und Süden der Altstadt markant und prägend im Stadtgrundriß ab. Sämtliche Grabenabschnitte weisen eine einheitliche Grundausrüstung-/gestaltung auf, und zwar gleich ob auf der Grundlage des Wohnumfeldprogrammes oder im Sanierungsgebiet liegend. Gleichzeitig ist es auch eine Darlegung für das gelungene und übergangslose Zusammenwirken von Stadtkernsanierung und Maßnahmen auf der Grundlage des Wohnumfeldprogrammes.

Abschließender Hinweis:

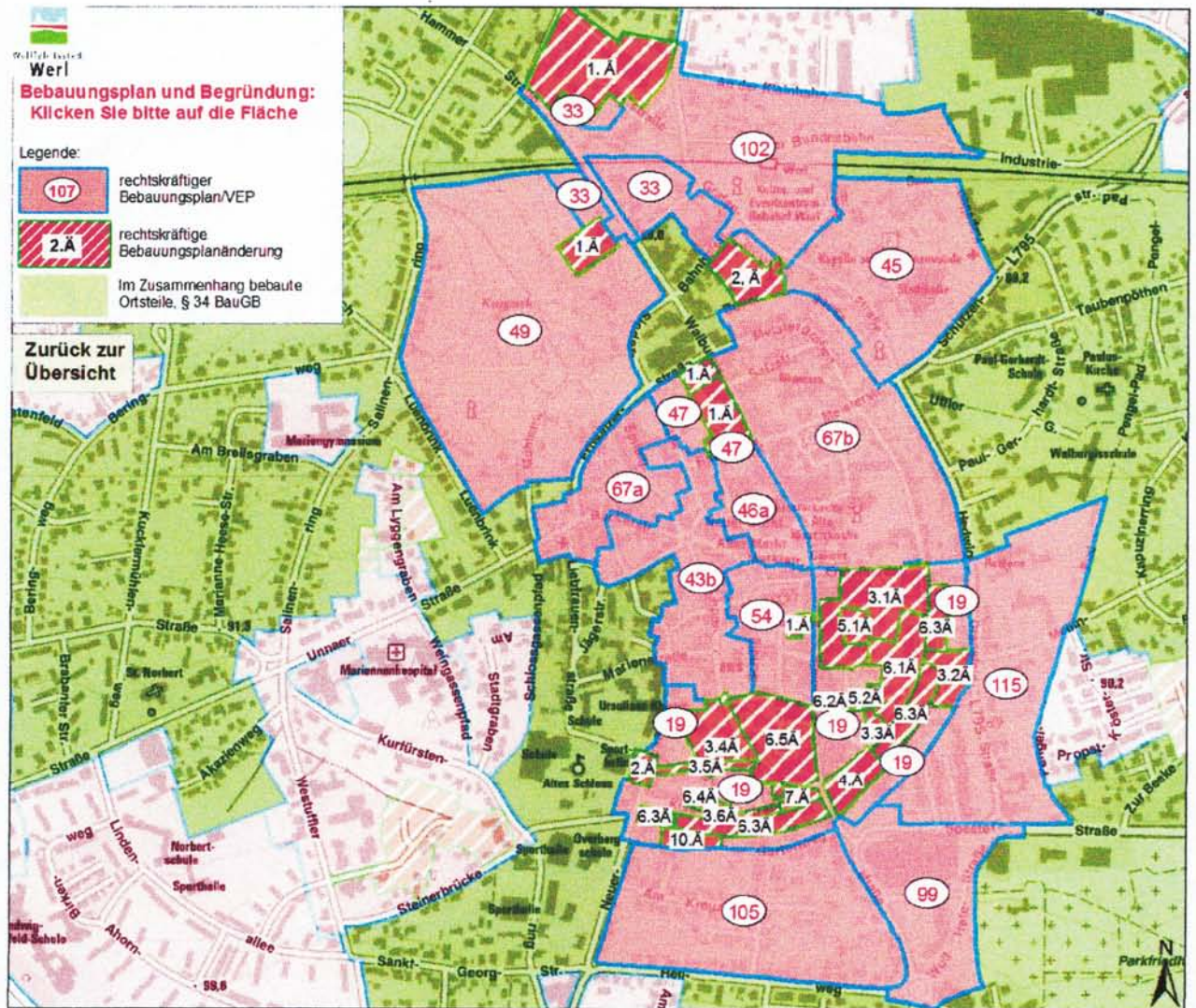
1987 wurde die Arbeitsgemeinschaft „Historische Stadtkerne in Nordrhein-Westfalen“ gegründet. Die Stadt Werl war neben anderen Städten Gründungsmitglied und somit aufgenommen in das Sonderprogramm „Erhalt und Erneuerung historische Stadtkerne in Nordrhein-Westfalen“.

1990 gründete sich die Arbeitsgemeinschaft „Historische Ortskerne in Nordrhein-Westfalen“.

2015 erfolgt der Zusammenschluß der beiden vorgenannten Arbeitsgemeinschaften zur Arbeitsgemeinschaft „Historische Stadt- und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen“.

Dez. 2015

Westhaus



Nachweis

- Urkataster von 1829 / StA Werl / FB3
- Stadtgrundriss 1840/41 aus Karte v. von Gagern / Vergr. Westh. 2011
- Katasterplan 1970 / Stadt Werl – III/61
- Luftaufnahme von 1979 / Geodata
- Luftaufnahme von 1985 / Schwabenflugbild, Peter
- Luftaufnahme 2008 / Blossey
- Planfassungen Doku 2011, Anlage- u. Übersichtspläne / Westh.
- Öffentliche Sitzungsvorlagen
- Rechtskräftige Änderungspläne / Beb.-Pl. Nr. 19 / Begründungen /
Beb.-Planübersicht Stadt Werl / Daten z. Beb.-Plänen / FB3 – bauen und planen
- NT/Nachtrag – Erg. nach 2015

Hinweis/Fachbeitrag:

Flächennutzungskonzept der Stadt Werl

L. Pöpsel M. Westhaus

Dez. 2007 / ca. 180 Seiten