

RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund des § 7 i.V.m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Bst. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2009 (GV.NRW.S.380).

§§ 2, 2a, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2006 (BGBl. IS. 3016)

§ 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2006 (GV.NRW. S. 644) sowie

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

FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung, z. B. bei Grünflächen erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung. Die Abgrenzungen gelten auch für die Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NW.

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- GRZ 0,4** Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO (Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)
- max. 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. (1) Nr. 6 BauGB Es sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO.
- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 16 (4) BauNVO
- o** Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- E** Nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- ED** Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- Straßenbegrenzungslinie
- M** Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB
Besondere Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- F** Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB
Besondere Zweckbestimmung: Fußweg
- F+R** Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB
Besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Ein- und Ausfahrverbot gem. § 9 (1) 11 BauGB
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB
Zweckbestimmung: Gräben, Böschungsfäche, Uferandstreifen
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB
Begünstigter: Stadt Werl

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 (4) BauO NW
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

↔ Hauptfrüstrichtung

SD Nur Satteldach zulässig

SD / WD Nur Satteldach und Walmdach zulässig

38 - 48° Zulässige Dachneigung

Die Regelungen der Dachformen/Dachneigungen gelten nicht für die Bedachung von Garagen und Nebenanlagen.

Gehängte Dachflächen sind nur mit Materialien der Grundfarbe rot oder anthrazit einzudecken.

Drempel sind bis 50 cm zulässig. Die Drempelhöhe ist wie folgt zu messen: Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnitt vor Außenkante Umfassungswand mit der Sparrenunterkante.

Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodens der Gebäude ist von 0,00 bis max. 0,60 m über der mittleren Straßenhöhe (Endausbau) an der dem Eingang zugewandten Grundstücksgrenze festgesetzt.

- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- Hauptabwasserleitung - vorhanden verrohrter Lindengraben
 - Geplante Grundstücksgrenze
 - Geplante Gebäude
 - Vorhandene Gebäude
 - Aufteilung Verkehrsflächen
 - Böschungsfäche
 - Anzupflanzende standortgemäße Laubbäume gem. § 9 (1) 25a BauGB
 - Änderung nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage, Stand April 2009, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werl, den 01.03.2010
gez. Juchheim
öffentl. best. Vermessungsingenieur

ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS

Der Bebauungsplan Nr 23 "Kurfürstenring/Unnaer Straße" - 1. Änderung gem. § 13a BauGB- wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Stadt Werl.

Werl, den 01.03.2010
gez. Pöppel
i.A.

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung gem. § 13a BauGB ist vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl am 02.12.2009 beschlossen worden.

Werl, den 01.03.2010
gez. Grossmann
Bürgermeister

Der Änderungsbeschluss ist am 08.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den 01.03.2010
gez. Grossmann
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.12.2009 den Entwurf mit Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 16.12.2009 bis 22.01.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 08.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den 01.03.2010
gez. Grossmann
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.12.2009 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.01.2010 gebeten.

Werl, den 01.03.2010
gez. Grossmann
Bürgermeister

ABWÄGUNG UND BESCHLUSS

Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 23.02.2010 diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Sitzung und die Begründung sowie die Abwägung über die vorgebrachten Anregungen beschlossen.

Werl, den 01.03.2010
gez. Grossmann
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am 09.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

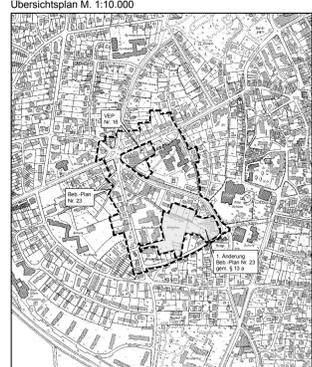
Werl, den 15.03.2010
gez. Grossmann
Bürgermeister

HINWEISE

Umgang mit Bodendenkmälern:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmälern (Kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelkünde 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 Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750), Fax: 02761-2468) 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Abfallwirtschaft und Bodenschutz:
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle oder verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

Rechtskraft:
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung gem. § 13a BauGB des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kurfürstenring / Unnaer Straße" treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kurfürstenring / Unnaer Straße" für den Geltungsbereich der Änderung außer Kraft.



Stadt Werl

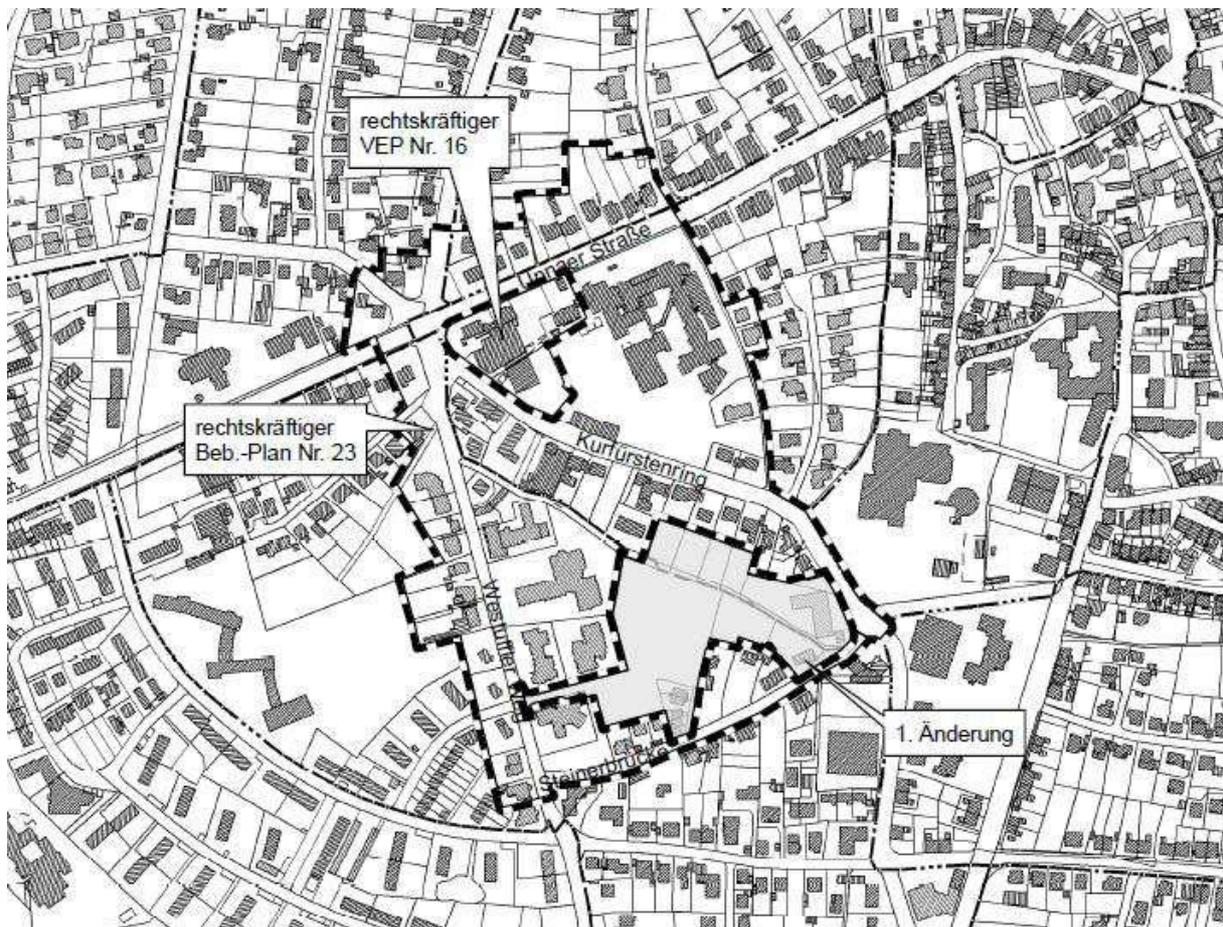
Bebauungsplan Nr. 23

"Kurfürstenring / Unnaer Straße"

1. Änderung gem. § 13a BauGB

1:500

BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23
„Kurfürstenring / Unnaer Straße“ gem. § 13a BauGB



Inhalt:

1. Lage und Beschreibung des Plangebietes

2. Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Flächennutzungsplan

3. Rechtskräftige Planung

Planungsziel

Erschließung

Festsetzungen

4. 1. Änderung

Weiterführung des Verfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

gestalterische Festsetzungen

Lindengraben

6. Verkehrliche Erschließung

7. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

8. Maßnahmen und Kosten zur Umsetzung der Planung

9. Umweltbelange

Artenschutz

Immissionsschutz

10. Altlasten

11. Bodendenkmäler

12. Hinweise

1. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im süd-westlichen Stadtgebiet und schließt westlich an den historischen Stadtkern an. Im Norden und Osten wird es durch die Straße „Kurfürstenring“ bzw. die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang des Kurfürstenrings, im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Straße „Steinerbrücke“ und im Westen durch die Straße „Westuffler Weg“ bzw. die dort angesiedelten Seniorenwohnanlagen und den Marianne-Heese-Kindergarten begrenzt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im südlichen Bereich des seit dem 30.09.1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 „Kurfürstenring / Unnaer Straße“ und umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Die Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde bisher auf den Grundstücken entlang der Straßen „Westuffler Weg“, „Steinerbrücke“ und „Kurfürstenring“ realisiert. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde die Planung bisher nicht umgesetzt.

2. Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Der bestehende Gebietsentwicklungsplan (heute Regionalplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohnsiedlungsbe-
reich dar.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werl ist der Änderungsbereich, bis auf eine Teilfläche für Gemeinbedarf im Bereich des vorhandenen DRK-Gebäudes, als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan weicht geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Rechtskräftige Planung

Planungsziel

Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kurfürstenring / Unnaer Straße“ ist, neben der planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes, die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf und von Allgemeinen Wohngebieten sowie Festsetzungen überbaubarer Grundstücksflächen.

Erschließung

Die festgesetzten überbaubaren Flächen sind durch eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Mischfläche erschlossen. Die Haupteerschließung führt vom „Westuffler Weg“ in östliche Richtung bis zu einer Wendeanlage und einer Erschließungsmöglichkeit über den Lindengraben. Daran knüpft ein Fußweg zum „Kurfürstenring“ an. Durch einen weiteren Fußweg wird die Verbindung zur „Steinerbrücke“ hergestellt.

Festsetzungen

In dem seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplan sind bezogen auf den Geltungsbereich der 1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: DRK ausgewiesen. Zulässig sind: Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Das Maß der baulichen Nutzung ist überwiegend definiert durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 sowie durch eine zwingend eingeschossige offene Bauweise. Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von 38° - 48° festgesetzt.

Unter der Zielsetzung, die Innenentwicklung durch Nachverdichtung zu fördern, soll die rechtskräftige Planung in den Bereichen, in denen sie noch nicht umgesetzt wurde heutigen Bedürfnissen, Ansprüchen und gewünschten städtebaulichen Entwicklungen angepasst werden.

4. 1. Änderung

Auf der Grundlage eines Antrags zur Einleitung des Änderungsverfahrens, den die Maria-Anna-Heese'sche Stiftung am 02.02.2009 gestellt hat, hat der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 17.02.2009 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Kurfürstenring / Unnaer Straße“ gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB freigegeben. Im Vorfeld wurde gemeinsam mit der Stiftung ein städtebauliches Konzept erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde durchgeführt. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) - Einholung der Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung - ist noch nicht erfolgt.

Weiterführung des Verfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Mit Wirkung zum 1. Januar 2007 wurde das beschleunigte Verfahren für sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB), z. B. durch Nachverdichtung, eingeführt. Es gilt gem. § 13a (4) BauGB auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes. Da die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB Anwendung finden, kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) abgesehen werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Kurfürstenring / Unnaer Straße“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Grundsätzlich handelt es sich um eine Modifizierung der Erschließungsflächen und Baufelder. Zudem hat sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gezeigt, dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt werden, da u. a. keine Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Daher soll das Planverfahren nunmehr im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene Wohnnutzung der angrenzenden Bereiche und unter Berücksichtigung der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan wird der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Somit dient das Gebiet vorwiegend dem Wohnen. Gem. § 4 (2) BauNVO sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB auf dem DRK-Grundstück am „Kurfürstenring“ wird in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt, da das DRK-Gebäude u.a. durch Wohnnutzung geprägt ist und langfristig in diesem Bereich auch andere Nutzungen zu erwarten sind.

Da es sich um einen sensiblen Bereich handelt und sich in der Nachbarschaft Angebote zur Nahversorgung befinden, sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die nördlich des offenen Lindengrabens ausgewiesenen Bauflächen bilden einen Lückenschluss zwischen dem in zweiter Reihe vorhandenen Gebäude im Westen und den im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen rückwärtigen Baufeldern im Osten. Damit besteht für die Grundstücke Kurfürstenring Nr. 45, 43 und 41 grundsätzlich die Möglichkeit, auch im hinteren Bereich der Grundstücke zu bauen.

In diesem Bereich ist nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB die Errichtung von max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, um die städtebauliche Integration in den Bestand zu sichern und die Verkehrsströme gering zu halten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) und der Geschossigkeit bestimmt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht angegeben, da die Obergrenze nach § 17 BauNVO (GFZ = 1,2) bei der aus städtebaulichen Gründen vorgesehenen Ein- und Zweigeschossigkeit nicht überschritten wird.

gestalterische Festsetzungen

In dem Gebiet werden Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach in offener Bauweise zugelassen. Im Bereich des bestehenden DRK-Gebäudes ist in Anlehnung an den Bestand als weitere Dachform das Walmdach zulässig. Die Dachneigung wird auf 38° - 48° begrenzt. Eine Ausnahme bildet die an den östlichen Teil der Straße „Steinerbrücke“ angrenzende Fläche. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohngebäudes ist eine Dachneigung von 30 - 50° festgesetzt.

Die Regelungen zur Dachform und Dachneigung gelten nicht für die Bedachung von Garagen und Nebengebäuden. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt sind geneigte Dachflächen in der Grundfarbe rot oder Anthrazit einzudecken.

Süd-östlich der Planstraße ist eine Straßen begleitende Bebauung erwünscht. Die Hauptfrichtung ist entsprechend festgesetzt.

~~Drempel sind bis 50 cm zulässig. Die Drempelhöhe ist wie folgt zu messen: Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnitt von Außenkante Umfassungswand mit der Sparrenunterkante.¹~~

¹ Änderung nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens der Gebäude ist von 0,00 bis max. 0,60 m über der mittleren Straßenhöhe (Endausbau) an der dem Eingang zugewandten Grundstücksgrenze festgesetzt, um einen baulich einheitlichen Gebietscharakter sicher zu stellen.

Lindengraben

Grundsätzlich wird die Renaturierung von Gewässern angestrebt. Demgemäß soll der Lindengraben, mit Ausnahme der vorhandenen Verrohrung im östlichen Bereich (entlang des DRK-Grundstücks), als offenes Gewässer erhalten werden. Der offene Lindengraben ist Bestandteil einer ausgewiesenen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 mit der näheren Bestimmung: Graben, Böschung, Uferstrandstreifen. Eine Öffnung des Lindengrabens bis zur „Steinerbrücke“ stellt sich aufgrund der vorhandenen Bebauung und unter Berücksichtigung der erforderlichen Abböschung und des geplanten Fuß- und Radweges als schwierig dar. Überdies ist der, nur zeitweise Wasser führende, Lindengraben aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet größtenteils verrohrt und damit allgemein in seiner ökologischen Funktion eingeschränkt. Bei starkem Regenfall dient er zur Abführung des überschüssigen Niederschlagswassers aus dem südlichen Stadtgebiet.

6. Verkehrliche Erschließung

a) Baugebiet

Die Hapterschließung des südlich des Lindengrabens gelegenen Bereiches erfolgt über eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich. Sie verläuft vom „Westuffler Weg“ in östliche Richtung und endet in einer Wendemöglichkeit südlich des Lindengrabens. Von der Hapterschließungsstraße zweigt eine Stichstraße in nördliche Richtung ab, um die Erschließung der dort geplanten Wohnbaugrundstücke zu sichern. Eine Erschließungsmöglichkeit über den Lindengraben ist nicht vorgesehen.

Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum werden in den Seitenbereichen in Längsaufstellung angeordnet. Insgesamt sind 8 Stellplätze mit insgesamt 4 Hochstämmen (Arten: Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche) vorgesehen. Durch das Anpflanzen der Bäume wird eine städtebauliche und landschaftliche Einbindung der Parkflächen erzielt. Außerdem tragen sie zur Beschattung der abgestellten Fahrzeuge bei.

b) nördlich an den Lindengraben angrenzende Bauflächen

Im Bereich des offenen Lindengrabens ist eine Erschließungsmöglichkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche des „Kurfürstenrings“ aus südlicher Richtung über den Lindengraben nicht vorgesehen. Außerdem wird die Erschließung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten, nördlich an den Lindengraben angrenzenden zwei Baugrundstücke von Süden aufgegeben. Die Erschließung der nördlich an den Lindengraben angrenzenden Bauflächen kann von dem „Kurfürstenring“ aus erfolgen und ist im Baugenehmigungsverfahren privatrechtlich zu regeln. Eine Zufahrtsbreite von 3 m ist nach den derzeitigen örtlichen Gegebenheiten gewährleistet.

c) Stichweg Steinerbrücke

Die Erschließung der vorhandenen Garagen an der „Steinerbrücke“ und des dahinter liegenden Doppelhauses (Nr. 12a und 12b) ist über einen Stichweg gesichert. Da der Weg nur die o. g. Erschließungsfunktion übernimmt ist er als öffentlicher Weg nicht erforderlich und soll von einer öffentlichen in eine private Verkehrsfläche umgewidmet werden.

Auf der südlichen Seite des Lindengrabens ist ein Fußweg festgesetzt, der in seinem Verlauf der rechtskräftigen Planung entspricht und demnach außerhalb des Änderungsbereiches,

der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 23 „Kurfürstenring / Unnaer Straße“ entsprechend, weitergeführt wird. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan nördlich des DRK-Gebäudes ausgewiesene Fußweg wird aufgegeben. Als Kompensation wurde südlich des DRK-Gebäudes ein Fuß- und Radweg (teils auf dem verrohrten Graben) ausgewiesen. Dadurch wird der geplante Bereich an die Straße „Steinerbrücke“ angebunden und eine Verbindung zum historischen Stadtkern hergestellt. Auf den in der rechtskräftigen Planung vorgesehenen südlichen Fußweg, der über eine ausgewiesene Mischfläche mittig auf die Straße „Steinerbrücke“ führt, kann verzichtet werden, da er im Zusammenhang mit der neuen Planung nicht mehr erforderlich ist.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Wohnbaugrundstücke südlich des Lindengrabens erfolgt über die geplante Straße und über den Anschluss an vorhandene Leitungen und Kanäle im „Westuffler Weg“. Die Ver- und Entsorgung der nördlich des Lindengrabens gelegenen Bauplätze erfolgt über die entsprechenden Grundstücke am „Kurfürstenring“ und den Anschluss an vorhandene Leitungen und Kanäle in der Straße „Kurfürstenring“.

Entwässerung

Die Planung wurde in der Sitzung des Betriebsausschusses am 12.05.2009 vorgestellt und beschlossen, dass die Entwässerung im Mischsystem erfolgt. Es ist vorgesehen, das häusliche Schmutzwasser und das gesamte Niederschlagswasser über eine neue Kanalisation im Plangebiet dem bestehenden Mischwasserkanal im „Westuffler Weg“ zuzuführen. Die nördlich des Lindengrabens festgesetzten bebaubaren Flächen können an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Kurfürstenring“ angeschlossen werden.

Bei einem Trennsystem könnte das Niederschlagswasser in den Lindengraben eingeleitet werden. Jedoch wäre auf einer Länge von ca. 87 m eine Gewässeraufweitung erforderlich und der erforderliche Niederschlagswasserkanal müsste teilweise entgegen der Gefälle- richtung des Schmutzwasserkanals errichtet werden.

Gem. § 51a (3) LWG ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasser- behandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll von der Verpflichtung nach Abs. 1 aus- genommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Außerdem war die Entwässerung im Plangebiet bereits vor dem 31.07.1995 als Mischsystem geplant, so dass von der Herstellung eines Trennsystems abgesehen werden kann.

8. Maßnahmen und Kosten zur Umsetzung der Planung

Im Wesentlichen entstehen Kosten für die Realisierung der geplanten Erschließung. Die Freilegung der Erschließungsflächen und die Herstellung der Erschließungsanlagen wird gem. §§ 11, 124 BauGB auf einen Dritten ganz übertragen.

9. Umweltbelange

Da die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB An- wendung finden, kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umwelt- bericht nach § 2a abgesehen werden. Außerdem entfällt das Erfordernis eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Artenschutz

Durch die Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes im Dezember 2007 haben Artenschutzbelange ein stärkeres Gewicht erlangt und müssen nunmehr bei allen Planverfahren geprüft werden. Demgemäß wurde eine Vorprüfung zum Artenschutz durchgeführt.

Neben der Abfrage der planungsrelevanten Arten aus den Fachinformationssystemen der Landesanstalt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW wurden auch örtliche Angaben der Unteren Landschaftsbehörde und der Biologischen Station Bad Sassendorf einbezogen. Es hat sich gezeigt, dass im Plangebiet kein Nachweis planungsrelevanter Arten vorliegt, es aber Hinweise auf Arten, die diese Fläche zur Nahrungsaufnahme oder als Jagdrevier aufsuchen könnten, gibt. Im Umfeld von 300 m ist ein Vorkommen von Fledermäusen bekannt. Sie haben aber im eigenen Umfeld ein gut strukturiertes Jagdrevier mit guten Quartiermöglichkeiten. Gebäudeabbrüche sind nicht vorgesehen und der vorhandene Baumbestand im Plangebiet lässt auf Grund seines Alters eher kein Quartierpotenzial vermuten. Dennoch wurden verschiedene Baufelder so geplant, dass die Möglichkeit besteht, eventuell in Frage kommende Bäume mit Quartiermöglichkeiten zu erhalten. Des Weiteren wird der offene Lindengraben als Fläche für den Erhalt und die Entwicklung der Natur ausgewiesen, so dass dieser Raum für mögliche Arten erhalten bleibt und entwickelt werden kann.

Im Umfeld und auf Grund des geringen Abstands zur freien Landschaft befinden sich Ausweichflächen, die als Jagdrevier geeignet sind und durch alten Baumbestand sogar bessere Quartiermöglichkeiten bieten.

Auf Grund der Vorprüfung liegen keine Erkenntnisse auf ein Vorhandensein von planungsrelevanten Arten im Plangebiet vor. Die Arten, für die ein Flächenbesuch vermutet werden kann, weisen in der Regel einen günstigen Erhaltungszustand auf. Aus Vorsorgegründen wurden trotzdem Verbesserungsmaßnahmen in der Planung vorgesehen. Zur weiteren Risikominimierung sollte, in Anbetracht der nicht absehbaren Zeitspanne bis zur möglichen Bebauung der jetzigen Gartenflächen, bei der späteren Umsetzung der Planung im Vorfeld eine ökologische Begutachtung durchgeführt werden.

Es ist nicht von Verbotstatbeständen nach § 19 oder § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszugehen.

Immissionsschutz

Die Änderungsfläche liegt nicht im Einwirkungsbereich von Immissionen, die für die beabsichtigte Wohnnutzung unzumutbar sind. Des Weiteren sind von der angestrebten Entwicklung keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Lärm etc. zu erwarten.

10. Altlasten

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Soest, ist im Änderungsbereich keine Eintragung vorhanden. Demzufolge bestehen für einen Altlastenverdacht zurzeit keine Hinweise.

11. Bodendenkmäler

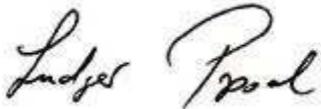
Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kurfürstenring / Unnaer Straße“ sind keine in der Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Das in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 „Kurfürstenring / Unnaer Straße“ nachrichtlich übernommene Heiligenhäuschen im Bereich Kurfürstenring / Steinerbrücke bleibt von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kurfürstenring / Unnaer Straße“ unberührt.

12. Hinweise

Im Bebauungsplan wurden, ergänzend zu den textlichen Festsetzungen, Hinweise zu den Themenbereichen: Umgang mit Bodendenkmälern sowie Abfallwirtschaft und Bodenschutz aufgenommen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass mit Inkrafttreten der 1. Änderung gem. § 13a des Bebauungsplanes die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kurfürsterring / Unnaer Straße“ für den Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft treten.

Werl, im Januar 2010

i. A.

A handwritten signature in black ink, reading "Ludger Pöpsel". The signature is written in a cursive style with a large initial 'L' and 'P'.

(Ludger Pöpsel)
Fachbereich III - Planen, Bauen und Umwelt