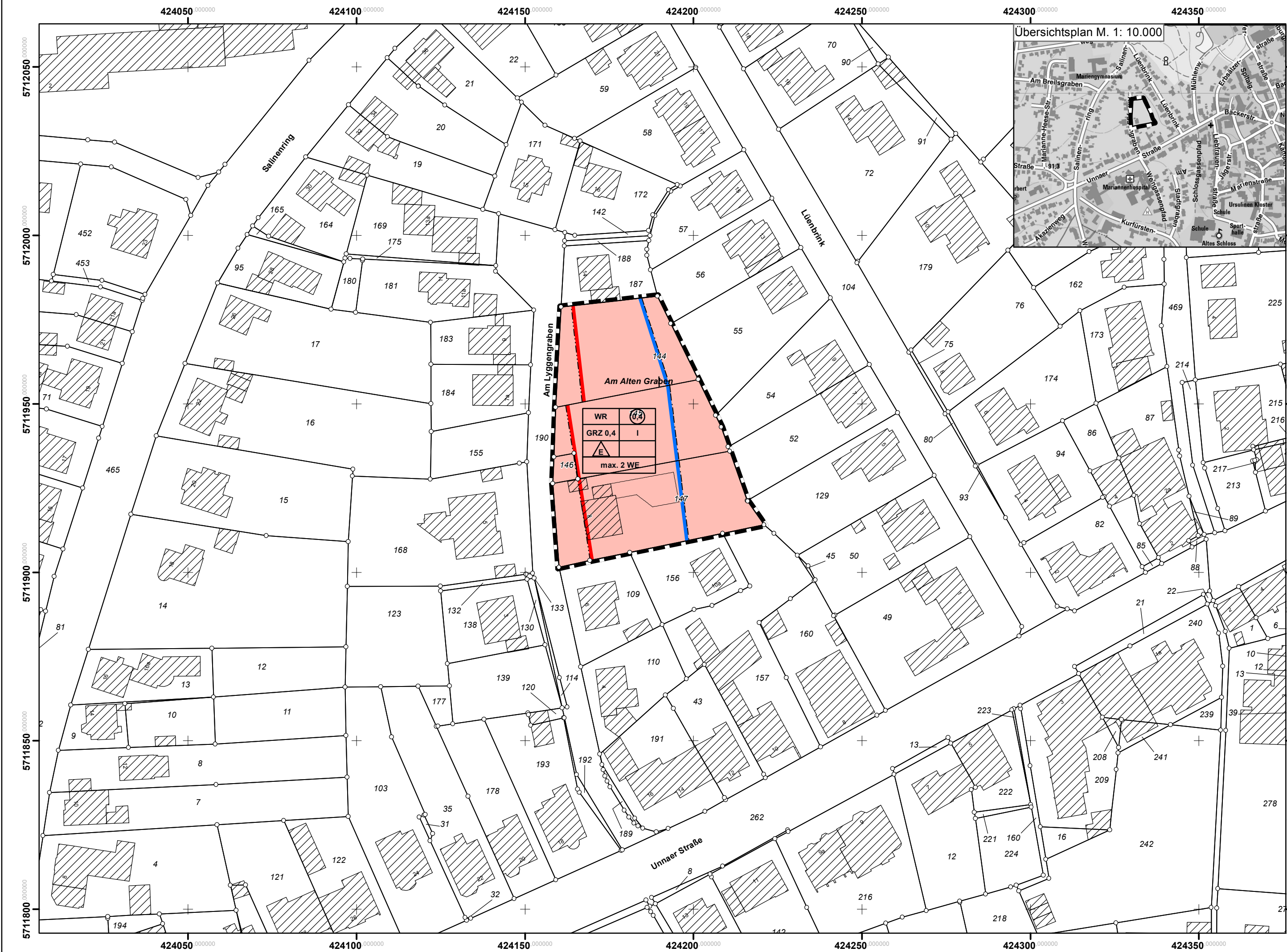




RECHTSGRUNDLAGEN

§ 7 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Bst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), SGV. NRW. 2023, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

§§ 1, 2, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

§ 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Denkmalschutz und -pflege

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl, einem archäologisch bedeutsamen Bereich. In der näheren Umgebung des o. g. Plangebietes sind zahlreiche archäologische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt. Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Mutterbodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Sandschaukel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden. Sollten Bodenfunde auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen. Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen 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 Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist nach § 16 (4) DSchG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

Festsetzung

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

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
(2) Zulässig sind Wohngebäude.
Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO

nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO, maximal 2 Wohneinheiten

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Grundstücksgrenzen

574 Flurstücksnummer

Geplantes Gebäude

EINLEITUNGSBESCHLUSS
Die Einleitung des beschleunigten Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" gem § 13 a BauGB ist vom Planungs-, Bau- undUmweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am 12.11.2015 beschlossen worden.

Werl, den 14.04.2016

gez. Grossmann

Bürgermeister

Der Beschluss ist am 16.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den 14.04.2016

gez. Grossmann

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)
Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 12.11.2015 den Entwurf mit Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 24.11.2015 bis 23.12.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 16.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den 14.04.2016

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 20.11.2015 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.12.2015 gebeten.

Werl, den 14.04.2016

gez. Grossmann

Bürgermeister

ABWÄGUNG UND BESCHLUSS
Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 16.03.2016 diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung sowie die Abwägung über die vorgebrachten Anregungen beschlossen.

Werl, den 14.04.2016

gez. Grossmann

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN
Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am 24.03.2016 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 14.04.2016

gez. Grossmann

Bürgermeister

PLANUNTERLAGE
Die Planunterlage, Stand Juli 2015, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werl, den 14.04.2016

gez. Juchheim

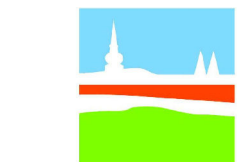
öffentli. best. Vermessungsingenieur

ERARBEITUNG DES PLANENTWURFES
Der Bebauungsplan Nr 11 "Anger Unnaer Straße"- 4.Änderung gem. § 13 a BauGB - wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den 14.04.2016

gez. Pöpsel

i.A.



Wallfahrtsstadt
Werl

Fachbereich III - Abt. 61 - Schei/Ha
Stand: November 2015



1:1.000

**Bebauungsplan Nr. 11
"Anger Unnaer Straße"
4. Änderung gem. § 13 a BauGB**



Wallfahrtsstadt
Werl

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"



BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"

Inhalt

Lage des Plangebietes	3
Entwicklung aus übergeordneten Plänen	3
Regionalplan	3
Flächennutzungsplan	3
Planungsziele / Planungsinhalte	3
Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"	3
Bebauungsplan Nr. 11, 4. Änderung	4
Art und Maß der baulichen Nutzung	4
Rechtliche Grundlage	5
Erschließung	6
Verkehr	6
Entwässerung	6
Natur- und Landschaft	6
Artenschutz	6
Umweltbericht	7
Klimaschutz	7
Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	7
Sonstige Belange	7
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	7
Denkmalschutz	7
Hinweise	7
Entwässerung	7
Artenschutz	8
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	8
Denkmalschutz	8
Flächenbilanz	9

Änderungen nach Offenlage sind *KURSIV* dargestellt.

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" gem. § 13a BauGB

Begründung

Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" befindet sich im westlichen Bereich der Werler Kernstadt an der Straße „Am Lyggengraben“. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Unnaer Straße, wird im Westen von der Bebauung Salinenring und im Osten von Wohnbauflächen am Lünenbrink begrenzt.

In dem, seit dem 09. Juni 1967 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße", ist in der Stichstraße „Am Lyggengraben“ abgehend von der Unnaer Straße, ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Das direkt an der Unnaer Straße gelegene Baufenster ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Bereich des Lyggengrabens und betrifft die Flurstücke 144, 145, 146 und 147, Flur 33, Gemarkung Werl, mit einer Gesamtgröße von 3.909 m².

Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dar.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Planungsziele / Planungsinhalte

Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"

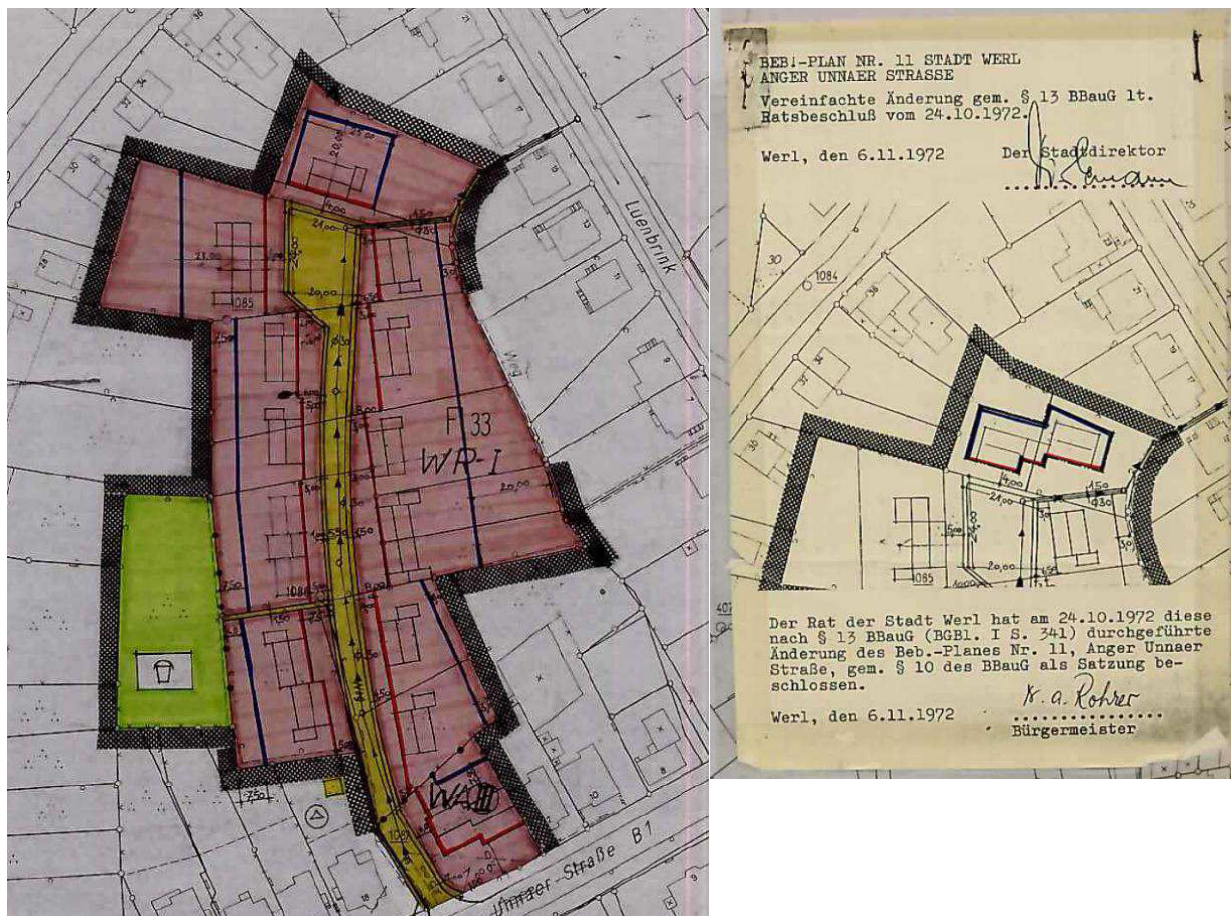
Rechtskräftige Fassung/Bebauungsplan

Der seit dem 09. Juni 1967 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" setzt ein Reines Wohngebiet in der Straße Am Lyggengraben und im Bereich Unnaer Straße ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hatte die Verschiebung der Baulinie und der Baugrenze im Bereich des nördlichen Plangebietes zum Inhalt. (siehe Abbildung 1)

In der 2. Und 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in nicht überbaubare Fläche umgewandelt

Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" und 1. Änderung



Bebauungsplan Nr. 11, 4. Änderung

Änderungsantrag/Planungsziel

Änderungsziel ist die Verschiebung der Baugrenze im hinteren Bereich der Grundstücke um 5 m nach Osten, um die Möglichkeit eines Anbaus an vorhandene Gebäude zu erreichen. Es wird die Festsetzung getroffen werden, dass in dem Gebiet nur Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Der Änderungsbereich ist in Abbildung 2 dargestellt.

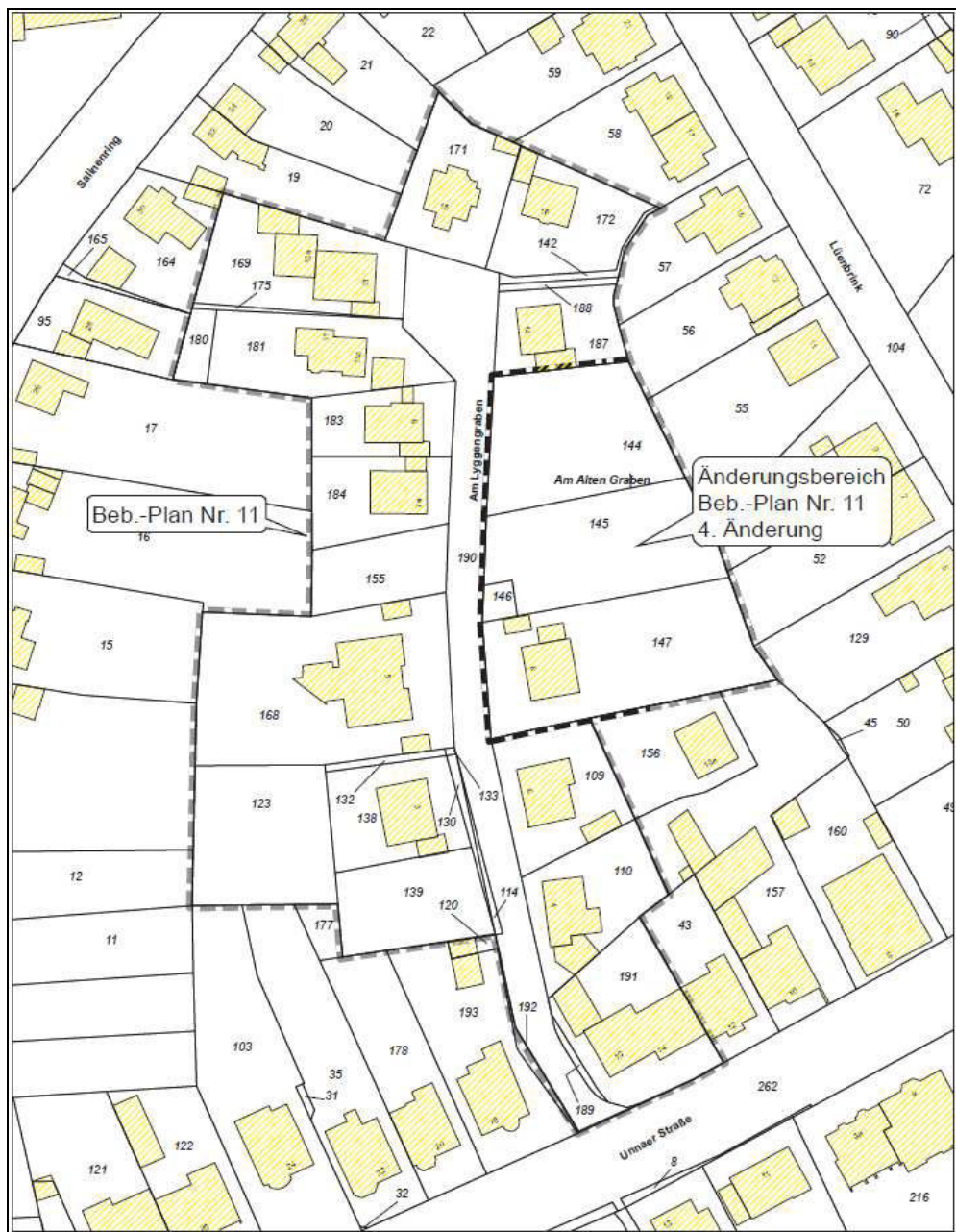
Mit Satzungsbeschluss treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ für den Geltungsbereich seiner 4. Änderung außer Kraft.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Ausweitung der Wohnbaufläche handelt, werden die vorhandenen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ übernommen.

Es ist ein Reines Wohngebiet für Einzelhäuser in offener eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Für die als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesenen Bereiche des Bebauungsplans gilt als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl 0,4. Die Geschossflächenzahl wird in den Bereichen der eingeschossigen Wohnbebauung mit 0,4 festgesetzt. Gestalterische Festsetzungen sind für die Dachform vorgesehen. Hierbei wird ein Satteldach mit maximal 40 Grad Dachneigung festgesetzt.

Abbildung 2: Änderungsbereich 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Anger Unnaer Straße"



Rechtliche Grundlage

Verfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 wurde der § 13a BauGB (Bebauungspläne zur Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren) eingefügt.

Es können hierbei die Regelungen des § 13 BauGB angewandt werden, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann; ebenso wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der

zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen, wenn nach Ersteinschätzung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgehen, was in der vorliegenden Planung der Fall ist. Danach ist der Satzungsbeschluss zu fassen. Die Eingriffsregelung nach BNatSchG findet keine Anwendung.

Der Bebauungsplan Nr. 11 und die 1., 2. und 3. Änderung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Kriterien einer Verfahrensführung nach § 13 a BauGB sind gegeben.

Erschließung

Verkehr

Erschließung

Die äußere Erschließung wird durch die „Unnaer Straße“ sichergestellt. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Stichstraße „Am Lyggengraben“.

Entwässerung

Das Plangebiet ist über die in der „Unnaer Straße“ verlaufenden Kanäle und Leitungen erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Natur- und Landschaft

Im seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet, dargestellt und daher sind keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vorhanden.

Artenschutz

Es wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ vorgenommen, um festzustellen, ob im Geltungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Lage in dem stark besiedelten Bereich der Werler Kernstadt und der bisherigen Nutzung der Fläche von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope berührt sind und nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Es besteht die Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Umweltbericht

Auf Grund der Gesetzesregelung nach § 13 a BauGB besteht für diese Änderung nicht das Erfordernis einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Klimaschutz

Da das in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Anger Unnaer Straße" befindliche Plangebiet eine Ausweitung eines bestehenden Baugebietes darstellt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute vorgesehen.

Aufgrund der fehlenden großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO₂ aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Anger Unnaer Straße“ bzw. des bestehenden Baurechts gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu ermitteln. Nach § 1 a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Sonstige Belange

Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

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

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich frühmittelalterliche und mittelalterliche Siedlungsreste. Im weiteren Umfeld sind ebenfalls umfangreiche Fundstellen bekannt.

Die Anzahl der bereits bekannten Fundstellen zeigt, dass hier ein großflächiger bandkeramischer bis mittelalterlicher Siedlungsbereich liegt. Aus diesen Gründen ist zu vermuten, dass sich auch innerhalb des Planbereiches Bodendenkmalsubstanz erhalten hat.

Hinweise

Entwässerung

Die Wallfahrtsstadt Werl hat die Versickerungsfähigkeit im Stadtgebiet in einem Gutachten ermitteln lassen.

Der überwiegende Teil des Stadtgebietes ist aus verschiedenen Gründen für eine Versickerung nicht geeignet. Die Ergebniskarte mit der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Tauglichkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser kann im Planungsamt oder im Kommunalbetrieb eingesehen werden.

Artenschutz

Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. *Zusätzlich ist bei etwaigen Rodungsmaßnahmen vorher zu erkunden, ob sich Vögel oder andere Tiere (z.B. Fledermäuse) im Baum aufhalten.* Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG, Abs. 5, Satz 2 zu beachten.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Im Zuge der Planumsetzung/Bauausführung ist nachfolgendes zu beachten: sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigung festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Mutterboden ist abzuschieben und einer Verwertung zuzuführen.

Denkmalschutz

Folgende Hinweise werden gegeben:

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Werl, einem archäologisch bedeutsamen Bereich. In der näheren Umgebung des o.g. Plangebietes sind zahlreiche archäologische Fundstellen verschiedener Epochen bekannt. Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. *Somit liegen innerhalb des Plangebietes **Vermutete Bodendenkmäler**.*

Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. *Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Bodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Bei weiterreichenden Bodeneingriffen muss der Bodenabtrag mittels einer Baggersondage durchgeführt werden. Diese Arbeiten müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden und gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Sollten Bodenfunde auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen.*

Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen 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 und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX 02761-937520) 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).

Flächenbilanz

	Fläche	Flächenanteil
Verfahrensgebiet	3.909 m ²	100,0 %
Reines Wohngebiet (WR)	3.909 m ²	100,0 %
- davon überbaubare Fläche	1.563 m ²	40,0 %
- davon nicht überbaubare Fläche	2.345 m ²	60,0 %

Werl, im Januar 2016

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt