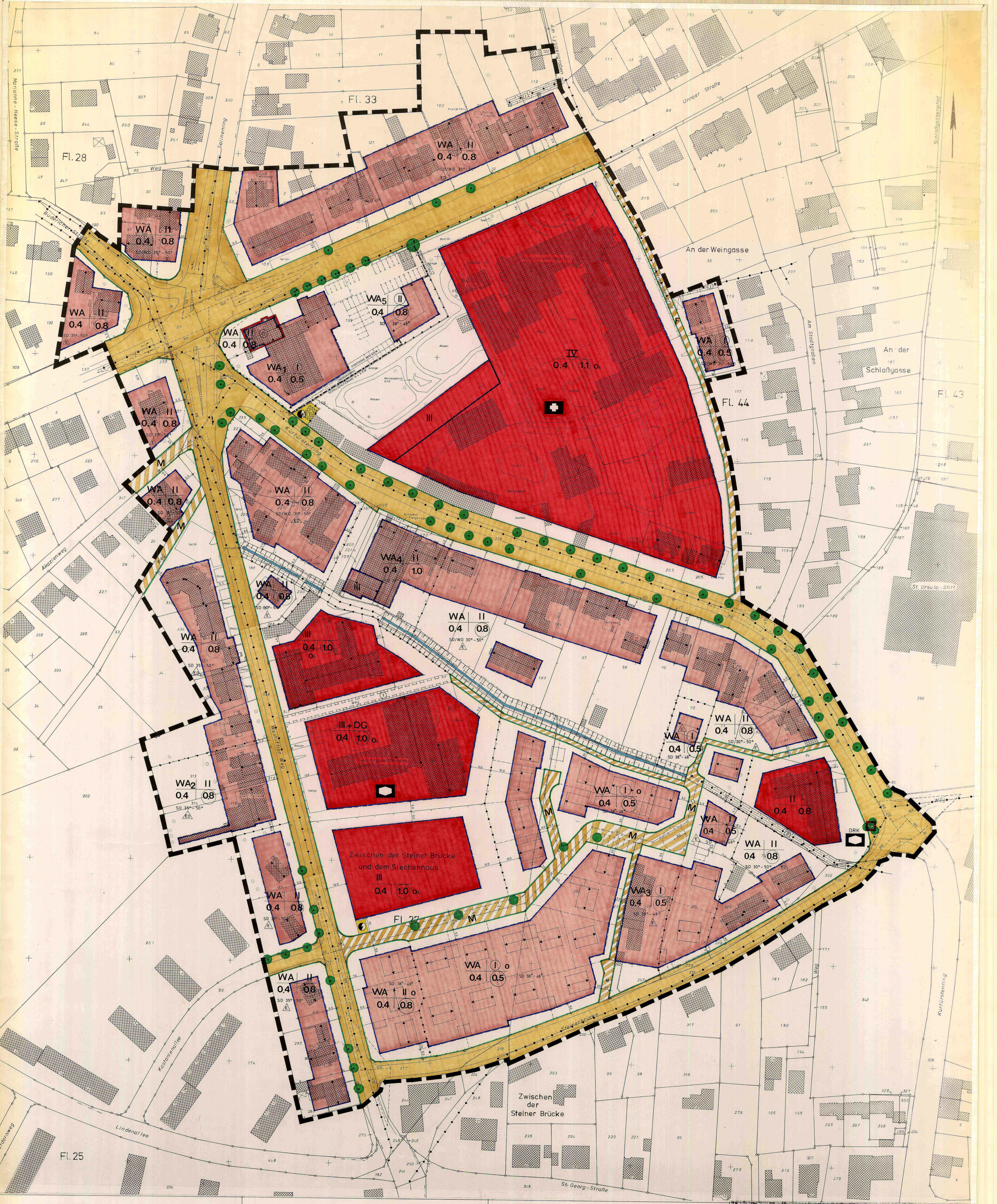


EINRICHTUNGSGRUNDLAGEN

Aufgrund der §§ 5 und 28 Abs. 1 Buchstabe g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475, SGV. NW 2023), geändert durch Artikel 9 des Rechtsbereinigungsgesetzes 1987 für das Land Nordrhein-Westfalen (RBG 87-NW) vom 6.10.1987 (GV. NW. S. 1654),

§ 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) und § 19 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch die dritte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 13.12.1986 (BGBl. I S. 2665),

§ 81 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV. NW S. 419, ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV. NW S. 893),

hat der Rat der Stadt Werl in seiner Sitzung am **27.04.1989** die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. 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. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und § 1 (4), (5) und (9) BauNVO
(2) Zulässig sind in den WA-Gebieten
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
Die Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche wird auf 1.200 qm festgesetzt.
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig, Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

WA1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und § 1 (4), (5) und (9) BauNVO
(2) Zulässig sind in den WA-Gebiet
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
Die Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche wird auf 1.200 qm festgesetzt.
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig, Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

WA2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und § 1 (4), (5) und (9) BauNVO
(2) Zulässig sind in den WA-Gebiet
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

WA3 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und § 1 (4), (5) und (9) BauNVO
(2) Zulässig sind in den WA-Gebiet
1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Ausnahmen können Anlagen für Verwaltungen gem. § 3 (3) BauNVO zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB
Zweckbestimmung: Altenwohnheim/DRK

Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB
Zweckbestimmung: Kath. Krankenhaus

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

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

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

Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 17 (1) BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze, das IV. Geschoß muß ein Dachgeschoß sein).

Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 17 (1) BauNVO

o Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Bei den Flächen für den Gemeinbedarf (Altenwohnheim, Kath. Krankenhaus) gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Garagen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB
Besondere Zweckbestimmung: Rückhaltebecken

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB
Besondere Zweckbestimmung: Fußweg

Ein- und Ausfahrverbote gem. § 9 (1) 11 BauGB

Sichtflächen - als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - sind von allen baulichen Anlagen, Einfriedungen, Bepflanzungen und Aufschüttungen über 0,80 m Höhe (von OK Verkehrsfläche gemessen) freizuhalten.

Versorgungsfläche gem. § 9 (1) 12 BauGB
Zweckbestimmung: Umformerstation

Mit Gehrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB
Begünstigter: Stadt Werl

Wasserfläche gem. § 9 (1) 16 BauGB (Rechtauf)

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB
Begünstigter: Stadt Werl

Anlage zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB
hier: Schallschutzwand H = 3,00 m

Anlage zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB
hier: Schallschutzwand H = 3,50 m in Verbindung mit einer Überdachung; Firsthöhe min. 4,00 m

Bei Nichterrichtung des Zwischengebäudes im WA 5 (Firsthöhe min. 4,00 m) ist die Schallschutzwand (H = 3,50 m) in Verbindung mit einer Überdachung (Firsthöhe min. 4,00 m) bis zum Nachbargebäude (H = 2,60) auf der östlichen Grundstücksgrenze zu verlängern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 81 (4) BauONW

Hauptfirstrichtung

SD Nur Satteldach zulässig

SD/WD Nur Satteldach und Walmdach zulässig

38°-48° Zulässige Dachneigung

Geneigte Dachflächen sind nur mit Materialien der Grundfarbe rot einzudecken.

Baumelchgaragen sind mit Flachdächern zu versehen. Ausnahmsweise sind Satteldächer zulässig, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, daß auf dem Nachbargrundstück Garagen mit gleicher Dachform angebaut werden.

B. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

(DO) Baudenkmal

(NO) Naturdenkmal

C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Hauptabwasserleitung geplant

Hauptabwasserleitung vorhanden

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

Geplante Grundstücksgrenze mit Darstellung der empfohlenen Gebäude

Bäume erhalten

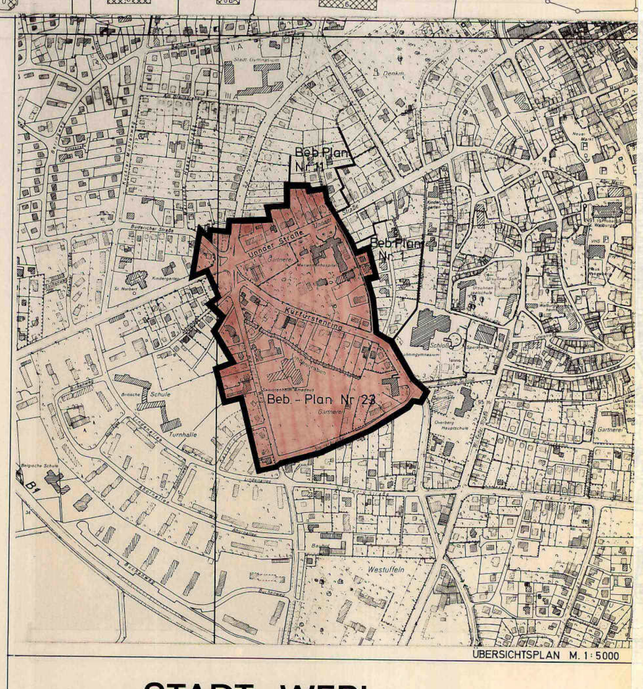
Anzupflanzende Bäume

Böschungsfläche

Durchfahrt

Werl, den 01.06.1989

Bolleue
(Bürgermeister)



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

STADT WERL

BEB.-PLAN NR. 23 KURFÜRSTENRING UNNAER STRASSE

M. 1:500

Die Stadtverordneten-Versammlung hat am 2. Juli 1986 entsprechend den Anforderungen des § 1 (7) der Planaufstellungsverordnung vom 19.12.1986 die Festlegung der städtebaulichen Planung (Vorentwurf) beschlossen.

Werl, den 2.6.89

Juchtz

Aufgestellt:
Werl, den 01.06.1989

Reichlin, Beigeordneter

Stadtplanungsamt

Die Auflistung des Bebauungsplanes ist gem. § 3 (2) der Bekanntmachungssatzung vom 17.12.1985 beschlossen worden.

Werl, den 01.06.1989

Bolleue
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 06.02.1986 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Werl, den 01.06.1989

Stadtplanungsamt

Dieser Bebauungsplan ist am 04.03.1987 vom Planungs- und Bauausschuß der Stadt Werl zur Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1) BauGB bestimmt worden.
Die Beteiligung der Bürger (Bürgerversammlung) fand am 06.04.1987 statt.
Ort und Zeit der Bürgerbeteiligung sind am 28.03.1987 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Werl, den 01.06.1989

Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 30.01.1989 bis einschließlich 03.03.1989 zu jedermanns Einsicht ausgelegen, was vorher durch öffentliche Bekanntmachung am 21.01.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Werl, den 01.06.1989

Stadtplanungsamt

Das Anzeigenverfahren gem. § 11 BauGB ist durchgeführt worden.

Werl, den 26.09.1989

Stadtplanungsamt

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens gem. § 11 (3) BauGB ist am 30.05.89 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 12 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Werl, den 05.10.1989

Bolleue
Bürgermeister

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 23 "Kurfürstenring/Unnaer Straße"

Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 17.12.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kurfürstenring/Unnaer Straße" beschlossen.

Das Plangebiet liegt westlich der Kernstadt und ist z. Z. als Gebiet nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.
Zielsetzungen des Beb.-Planes sind die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes sowie Festsetzungen überbaubarer Grundstücksflächen und deren Gebietsausweisungen.

Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Werl in seiner Sitzung am 25.02.1986 für Teilbereiche des Bebauungsplangebietes eine Veränderungssperre beschlossen.

Die Ausweisung einzelner Flächen nach ihrer tatsächlichen und geplanten Nutzung erfordert in Teilbereichen auch die Änderung des Flächennutzungsplanes. Einen entsprechenden Beschluß hat der Rat in seiner Sitzung am 25.02.1986 gefaßt.
Danach wird das Krankenhausgrundstück an der Unnaer Straße im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - festgesetzt. Die Fläche am Westuffler Weg, welche für einen möglichen Standortwechsel des Krankenhauses vorgesehen war, wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Weitere Flächen für den Gemeinbedarf sind das Grundstück der ehemaligen Landwirtschaftsschule am Kurfürstenring - jetzt sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: DRK - und der Komplex des Seniorenwohnheimes am Westuffler Weg - ebenfalls sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Südlich des Seniorenwohnheimes ist eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Hier sollen in Verbindung mit den vorhandenen Anlagen heimgebundene Altenwohnungen entstehen.
Die übrigen Gebiete sind, in Anpassung an ihre Umgebung, als Allgmeine Wohngebiete ausgewiesen.

Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung, unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie Wahrung des Typencharakters des Baugebietes sind Gliederungen gem. § 1 (4), (5) und (9) BauNVO vorgenommen worden, die eine sinnvolle Anordnung und Zuordnung der Nutzungen innerhalb des Baugebietes vorsehen. Städtebauliche Belange werden durch die Gliederung nicht berührt, da die ausgegliederten Hauptnutzungen der einzelnen Gebiete sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes verteilen. Jede nach § 4 (2) BauNVO zulässige Nutzungsart ist jedoch im Plangebiet (WA, WA_1-WA_5) vertreten. Hierdurch bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gesamtgebietes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur erhalten. Ausgenommen von den Flächen für Gemeinbedarf ist der Planbereich fast ausschließlich durch vorhandene Wohnnutzung geprägt. Dieses trifft auch für die angrenzenden Bereiche zu. Die Zulässigkeit von Wohngebäuden ist in sämtlichen Gebieten gegeben. Eine Ausnahme bildet hier jedoch das WA_5-Gebiet. Das zu erstellende Gebäude übernimmt in Verbindung mit anderen Schallschutzmaßnahmen lt. Lärmschutzgutachten eine Abschirmfunktion und ist daher als Wohngebäude nicht nutzbar. Um die Nutzungsmöglichkeiten jedoch zu erweitern, werden neben den möglichen Hauptnutzungen ausnahmsweise Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) 3 BauNVO zugelassen.

Im WA_4-Gebiet befindet sich die Firma Huep (Bürobedarf). Das Unternehmen ist seit Jahren hier ansässig und hat die betrieblich notwendigen Erweiterungen ohne störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft vorgenommen. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Betrieb gem. § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Der Gärtnereibetrieb Arnemann, Steinerbrücke (WA_3-Gebiet) existiert ebenfalls seit Jahren und genießt Bestandsschutz. Die planerische Absicherung erfolgt durch die ausnahmsweise Zulassung des Betriebes gem. § 4 (3) 4 BauNVO.

K610201313

Entsprechend dem PRISMA-Gutachten, den Stellungnahmen von IHK und Einzelhandelsverband während des Planverfahrens, ist zur Nahversorgung des Gebietes die Möglichkeit zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Allgemeinen Wohngebiet gegeben. Der dafür in Frage kommende Bereich, an der Unnaer Straße gelegen, ist im Bebauungsplan mit "WA_1" gekennzeichnet. Die Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche dieses Marktes wird auf 550 m² festgesetzt. Diese Obergrenze ist gleichzeitig die Untergrenze für die Existenzfähigkeit eines Lebensmittelgeschäftes mit dem entsprechenden Einzugsbereich. Durch die Nahversorgungsfunktion dieses Marktes werden Nachteile für die Innenstadt nicht eintreten. Der Markt ist auch unter dem Aspekt der Kaufkraftbindung für die Gesamtstadt zu sehen, wodurch den Bewohnern dieser Gegend eine Einkaufsmöglichkeit in angemessener Entfernung zu ihren Wohnungen geboten wird.

Bei dem Gelände am Westuffler Weg/Steinerbrücke handelt es sich um einen kernstadtnahen unverplanten Innenbereich. Durch Festsetzung einer Wohnbaufläche soll der Tatsache Rechnung getragen werden, daß der ursprünglich auf diesem Grundstück geplante Neubau eines Krankenhauses aufgegeben worden ist. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bietet sich aufgrund der vorhandenen und gewachsenen Nachbarschaft und des fehlenden Bedarfs für andere Nutzungen nun die Ausweisung einer Wohnbaufläche an. Als Bauweise sind ein- und zweigeschossige Gebäude mit Satteldach vorgesehen.

Überwiegend werden die Grundstücke im Gesamtplangebiet durch vorhandene Straßen erschlossen. Das Gelände am Westuffler Weg/Steinerbrücke bedarf jedoch einer neuen Aufschließung. Die geplante Verkehrsfläche hier wird als Mischfläche mit Wendemöglichkeit in den Plan aufgenommen. Geplante Fußwege sind mit den vorhandenen Straßen verbunden.

Die denkmalpflegerischen Belange werden in der Weise beachtet, indem das auf dem Eckgrundstück Unnaer Straße/Kurfürstenring befindliche Haus sowie das Heiligenhaus im Bereich der Straßen Steinerbrücke/Kurfürstenring als Denkmal gemäß Denkmalliste der Stadt Werl festgesetzt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und dem Westf. Museum für Archäologie/Amt Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Im Rahmen der Planaufstellung sind lärmtechnische Untersuchungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durchgeführt worden. Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens von September 1988 sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die für das Plangebiet aufzuwendenden Kosten der Neuaufschließungsmaßnahme belaufen sich auf rd. 230.000,00 DM.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 13,7 ha.

Werl im November 1988
61 - Po/We

Der Stadtdirektor
I. V.

(Rottmann)
Techn. Beigeordneter

K610201313