



ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

Aufgrund des § 7 in Verbindung mit § 41 Abs. 1 Satz 2 Bstb. f. der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GV. NW. S. 762) SGV. NW. 2023

§§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

hat der Rat der Stadt Werl in seiner Sitzung am 16.12.1999 die Festsetzungen dieser 2. Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 26 „Unnaer Straße“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB
-  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und § 1 (6) BauNVO
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB
-  Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
-  Grundflächenzahl (GRZ) bebaubarer Anteil des Grundstückes gem. § 19 BauNVO
-  Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
-  Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (4) BauNVO
-  Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB
-  Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB
Besondere Zweckbestimmung Fußweg
-  Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Laubbaumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB
-  Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB
Zweckbestimmung Kinderspielplatz

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

-  Hauptfirstrichtung
-  28°-38° Zulässige Dachneigung
-  SD Nur Satteldach zulässig

Dachflächen sind nur mit dunkelgetöntem Material einzudecken
Drempel sind nicht zulässig
Garagen sind nur mit Flachdach zulässig

Werl, den 27.01.2000
gez. Grossmann
Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) und (4) und § 13 des BauGB vom Rat der Stadt Werl am 10.06.1999 beschlossen worden.

Werl, den 02.09.1999

gez. Graf von Brühl
Bürgermeister

Der Änderungsbeschluss ist am 25.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Werl, den 30.08.1999

gez. Lipphardt
Stadtdirektor

Diese Bebauungsplanänderung ist am 10.06.1999 vom Rat der Stadt Werl zur Beteiligung der betroffenen Bürger gem. § 13 BauGB, hier die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, freigegeben worden.

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.09.1999 bis 08.10.1999 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 25.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Werl, den 30.08.1999

gez. Lipphardt
Stadtdirektor

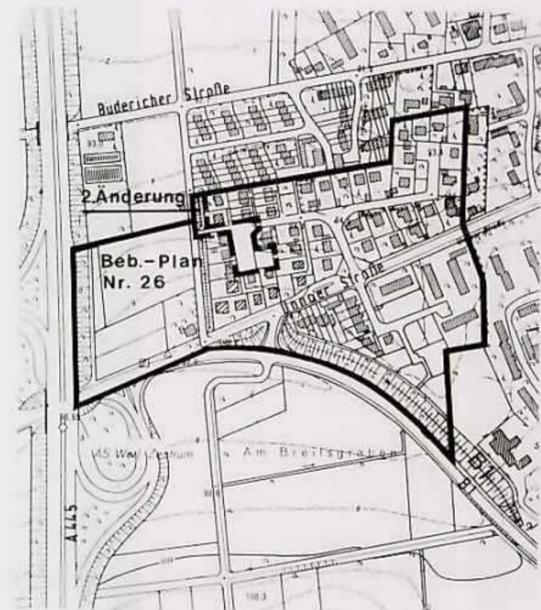
Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am 26.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Werl, den 27.01.2000

gez. Grossmann
(Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN
M. 1:5000



STADT WERL

Zweitausfertigung

Bebauungsplan Nr. 26
"Unnaer Straße"
2. Änderung gem. § 13 BauGB

Angefertigt im Juni 1999
61 Stadtplanungsamt
Westhaus / Henckes
gez. Ch. Singh

M.1:1000

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Unnaer Straße"

Der seit dem 10.10.1980 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 "Unnaer Straße" setzt am Ende der westlichen Stichstraße im Bereich des Wendehammers einen Kinderspielplatz fest. Im Zuge des anstehenden Endausbaues der Kaiserin-Gisela-Straße (westliche Stichstraße einschl. Wendehammer) wurde bei der Ausbauplanung durch den KBW vorgeschlagen, den Kinderspielplatz in den Teil der öffentlichen Fläche zu verlegen, welche nach dem damaligen zugrunde zu legenden Separationsprinzip als Straßenbegleit- grün/Stellplätze vorgesehen war. Die jetzige Ausgestaltung des Straßenraumes als Mischfläche im Rahmen des Ausbaues und die damit verbundene reduzierte Flächeninanspruchnahme für den Verkehr, beinhaltet den Vorschlag der Verlegung des Kinderspielplatzes. Hierdurch eröffnete sich die Möglichkeit, die bisher für den Spielplatz vorgesehene Fläche als Wohnbaufläche (Baugrundstück) im Rahmen des Änderungsverfahrens festzusetzen.

Diesem vorbeschriebenen neuen Standort stimmte der Werksausschuß in seiner Sitzung am 02.03.1999 zu und gab die vorgestellte Planung zur Bürgerbeteiligung frei. Am 17.03.1999 stimmte die Spielplatzkommission ebenfalls der Verlegung des Kinderspielplatzes zu. In der Bürgerinformationsveranstaltung am 22.03.1999 wurde der Endausbau der westlichen Stichstraße einschl. des Wendehammers mit der Verlegung des Kinderspielplatzes vorgestellt.

Gegen die vorgestellte Straßenplanung wurden keine Anregungen vorgebracht. Die BürgerInnen sprachen sich jedoch mit überwiegender Mehrheit für die Beibehaltung des Spielplatzes an dem nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Standort aus. Die Beratung über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung erfolgte in der Sitzung des Werksausschusses am 20.04.1999. Der Werksausschuß beschloß den Straßenausbau nach der vorgestellten Ausbauplanung. Der Standort des Kinderspielplatzes soll auf der Grundlage eines Beschlusses durch den Planungsausschuß festgelegt werden.

Es stellte sich die schwierige Frage, ob -im Sinne der Mehrheit der am 22.03.99 anwesenden Bürger- der alte Standort des Spielplatzes beibehalten werden soll.

Nach eingehender Abwägung aller wichtigen Fakten, verbleibt die Verwaltung bei dem bereits im Werksausschuß vorgestellten Vorschlag, auch eine Verlegung des Spielplatzes vorzunehmen. Ein Grund hierfür ist auch darin zu sehen, daß bei Veräußerung der Spielplatzfläche für ein Wohngebäude entsprechende Einnahmen zu erzielen sind.

Die Empfehlung der Spielplatzkommission und der Verwaltung, den Standort des Kinderspielplatzes zu verlegen, lehnte der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 11.05.1999 ab (es stimmten 5 für die Verlegung, 5 gegen die Verlegung und 3 enthielten sich der Stimme). Nach der Abstimmung hat sich der Planungsausschuß dafür ausgesprochen, daß die Angelegenheit im Rat abschließend beraten und beschlossen wird.

Der Rat der Stadt Werl erklärte sich in seiner Sitzung am 10. Juni 1999 mehrheitlich mit der Verlegung des Kinderspielplatzes auf der Grundlage der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Unnaer Straße" einverstanden und gab die geplante Änderung zur Beteiligung der Bürger und der von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange frei.

Das Wohngebiet "Kaiserin-Gisela-Straße" ist mit der Wohnsiedlung "Dahlienstraße" durch einen Fußweg verbunden, an welchem im Übergangsbereich ein Kinderspielplatz liegt. Der Empfehlung der Spielplatzkommission folgend wird dieser Platz aufgegeben. Im Bereich der Wohnsiedlungen befinden sich zukünftig der in Rede stehende Spielplatz sowie am Ende der östlichen Stichstraße (Kaiserin-Gisela-Straße) im Bereich des Wendehammers ein vorhandener Kinderspielplatz. Diese Plätze decken den Bedarf an Spielplatzflächen für den gesamten Siedlungsbereich ausreichend ab.

Im Zuge der Standortverlegung und Neufestsetzung des Kinderspielplatzes wird das zukünftige Baugrundstück als WA-Gebiet mit eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Die dargestellte überbaubare Fläche wird von Baugrenzen umfaßt. Die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 "Unnaer Straße" werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW 1995 als Festsetzungen für den Änderungsbereich übernommen. Die Dachneigung wird mit 28° - 38° festgesetzt.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird der geplante Fußweg, welcher durch die anstehende Endausbaumaßnahme mit erfaßt wird, von 5,00 m auf 3,00 m reduziert und neu festgesetzt. Die nördlich gelegene Restfläche von 2,00 m wird als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen. Durch die geradlinige Weiterführung dieses Fußweges auf den Wirtschaftsweg wird der geplante Verlauf in Nord-Südrichtung entbehrlich. Die Abwicklung erfolgte seinerzeit, da durch die Festsetzung "offene Bauweise" auch eine Reihenhausbebauung möglich war und eine rückwärtige fußläufige Erschließung (Bewirtschaftungsweg) der Mittelhäuser gewährleistet werden sollte. Die 3,00 m breite Fläche wird der westlich gelegenen Fläche zum Anpflanzen von standortgemäßen Bäumen und Sträuchern zugeordnet und insgesamt gem. § 9 (1) 25a BauGB neu festgesetzt.

Am 22.03.1999 erfolgte eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Endausbau der westlichen Stichstraße einschließlich des Wendehammers mit dem Vorschlag der Verlegung des Kinderspielplatzes. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB durch Planauslegung durchgeführt. Die Benachrichtigung der Bürger hierzu erfolgt durch öffentliche Bekanntmachung in der örtlichen Presse.

Der Änderungsbereich erfaßt eine Fläche von 2.200 qm.

Flächengegenüberstellung:

a) rechtskräftiger Bebauungsplan	
Kinderspielplatz	411 qm
Verkehrsfläche	1.013 qm
Verkehrsgrün	187 qm
Fußweg	332 qm
Anpflanzung gem. § 9 (1) 25a BBauG	257 qm
b) 2. vereinfachte Änderung	
Kinderspielplatz	255 qm
Verkehrsfläche	945 qm
Fußweg	120 qm
Anpflanzung gem. § 9 (1) 25a BBauG	410 qm
überbaubare Fläche	170 qm
nichtüberbaubare Fläche	300 qm

befestigte Fläche a) = 1.345 qm

befestigte Fläche b) = 1.235 qm

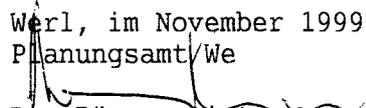
Durch die Änderung des Bebauungsplanes verringert sich der Anteil an befestigter Fläche um 110 qm.

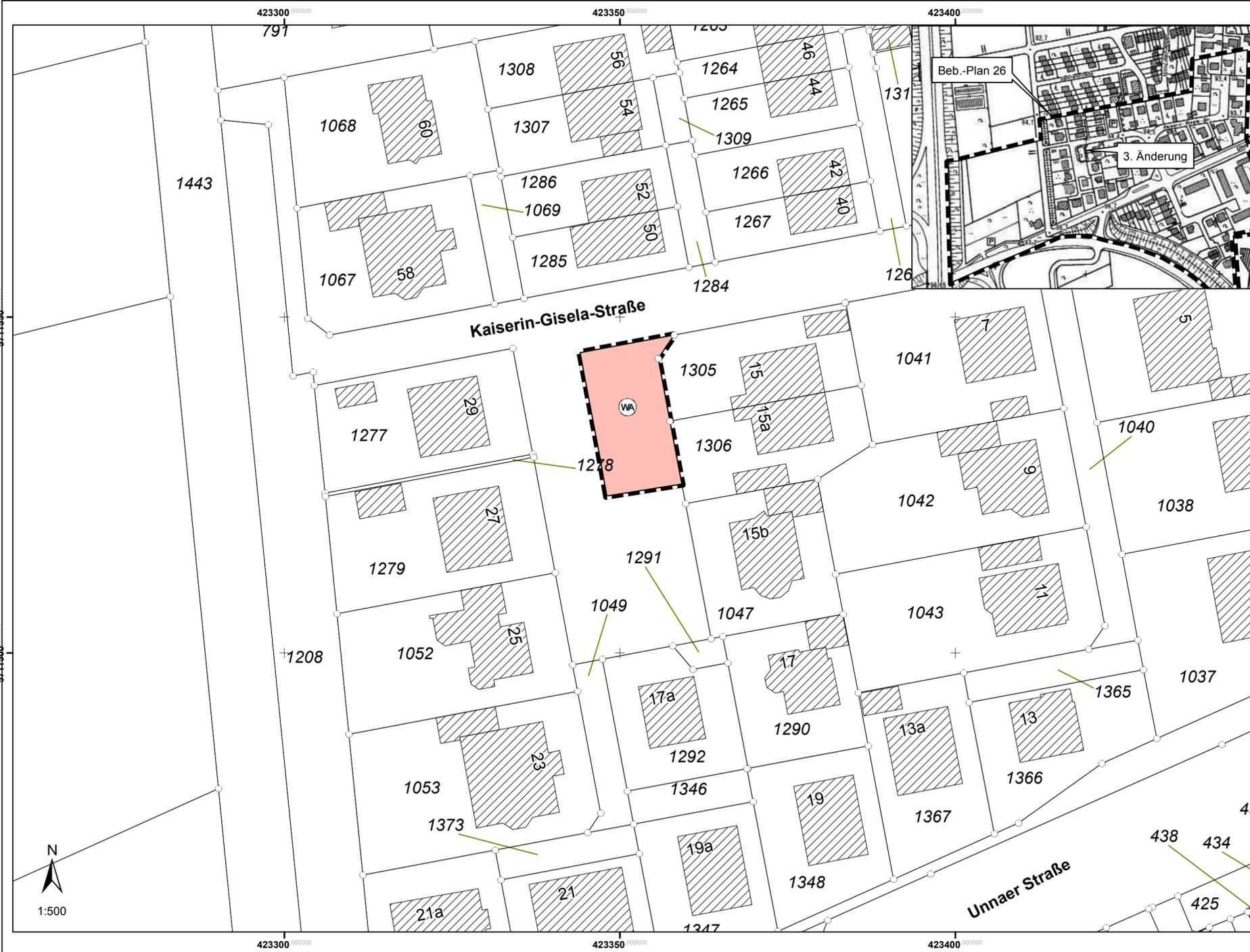
Der Endausbau der Kaiserin-Gisela-Straße (westliche Stichstraße einschließlich Wendehammer) erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung. Darüber hinaus wird der Kinderspielplatz aus Sicherheitsgründen umzäunt und das Eingangstor an der Südseite des Platzes angeordnet. Damit ist der Kinderspielplatz ebenfalls wie der aufgegebene Standort von der Wendeanlage aus erschlossen.

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 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 November 1999

Planungsamt/We


Der Bürgermeister



EINLEITUNGSBESCHLUSS
 Die Einleitung des beschleunigten Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Unnaer Straße" gem § 13 a BauGB ist vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl am 11.12.2012 beschlossen worden.

Werl, den 02.04.2013

gez. Grossmann

 Bürgermeister

Der Beschluss ist am 19.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den 02.04.2013

gez. Grossmann

 Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)
 Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.12.2012 den Entwurf mit Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2013 bis 01.02.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 19.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den 02.04.2013

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 18.12.2012 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.02.2013 gebeten.

Werl, den 02.04.2013

gez. Grossmann

 Bürgermeister

ABWÄGUNG UND BESCHLUSS
 Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 21.03.2013 diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung sowie die Abwägung über die vorgebrachten Anregungen beschlossen.

Werl, den 02.04.2013

gez. Grossmann

 Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN
 Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am 28.03.2013 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 02.04.2013

gez. Grossmann

 Bürgermeister

PLANUNTERLAGE
 Die Planunterlage, Stand März 2012, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werl, den 02.04.2013

gez. Juchheim

 öffentli. best. Vermessungsingenieur

ERARBEITUNG DES PLANENTWURFES
 Der Bebauungsplan Nr 26 "Unnaer Straße" - 3. Änderung gem. § 13 a BauGB - wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Stadt Werl.

Werl, den 02.04.2013

gez. Pöpsel

 i.A.

RECHTSGRUNDLAGEN

aufgrund des § 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. NW. S. 666) SGV. NRW. 2023, zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 18. 9. 2012 (GV. NRW. S. 436)

§§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

§ 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 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272),

der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

HINWEISE:

Umgang mit Bodendenkmälern:
 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 Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02791-93750, Fax: 02791-2466) 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Festsetzung

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

~~Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.~~

Änderungen nach der Offenlegung sind rot gekennzeichnet.

Stadt Werl



**Bebauungsplan Nr. 26
 "Unnaer Straße"
 3. Änderung gem. § 13 a BauGB**

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Unnaer Straße" gem. § 13a BauGB

Änderungen/Ergänzungen nach der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sind im Text kursiv kenntlich gemacht.

Lage im Stadtgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 26 "Unnaer Straße" befindet sich im westlichen Bereich Werler Kernstadt. Der Geltungsbereich liegt südlich der B 1, wird im Westen von der Autobahn A 445, im Osten vom B-Plan 76 und im Norden von Wohnbauflächen begrenzt.

Der seit dem 10. Oktober 1980 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 "Unnaer Straße" setzte am Ende der Kaiserin-Gisela-Straße im Bereich der westlichen Wendeanlage eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz fest. Durch die 2. Änderung gem. § 13 BauGB, Rechtskraft 26. Januar 2000, wurde die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz an den nordöstlichen Rand der Wendeanlage verlegt.

Die Festsetzung betrifft das Flurstück 1415 tlw., Flur 26, Gemarkung Werl-West, mit einer Größe von 230 m². Der Spielplatz wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplanes am 10. Oktober 1980 angelegt und genutzt, wurde jedoch aufgrund des fehlenden Bedarfes mittlerweile abgebaut. Der Kinderspielplatz ist im FNP der Stadt Werl als Typ C dargestellt.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt 230 m².

Planungsrechtliche Einordnung

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werl ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche und Kinderspielplatz Typ C dargestellt.

Rechtskräftige Fassung/Bebauungsplan Nr. 26 "Unnaer Straße"

Der seit dem 10. Oktober 1980 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 "Unnaer Straße" setzt ein Allgemeines Wohngebiet in diesem Bereich fest.

Die äußere Erschließung wird durch die Unnaer Straße sichergestellt. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch zwei Stichstraßen.

Änderungsantrag/Planungsziel

Die verabschiedete Spielflächenbedarfsplanung für die Stadt Werl stuft die Fläche als nicht mehr notwendig ein. Mit Ratsbeschluss vom 28. Juni 2012 wurde eine Veräußerung der Fläche beschlossen.

Änderungsziel ist die Aufgabe der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ und die Neufassung eines Allgemeinen Wohngebietes.

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. 26 und die 2.Änderung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Kriterien einer Verfahrensführung nach § 13 a BauGB sind gegeben. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im Wege der Berichtigung vorgenommen (§13a Abs. 2 Nr. 2 HS 3 BauBG)

Bauliche Nutzung

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Erweiterung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO, in dem analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 „Unnaer Straße“ zulässig sind:

- 1. Wohngebäude,*
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 "Unnaer Straße" (Rechtskraft 10.10.1980) sind im Geltungsbereich der 3. Änderung Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wie z.B. Gartenhäuser im Wohngebiet zulässig, um eine zeitgemäße, den allgemeinen Ansprüchen genügende Flächennutzung zu gewährleisten. Ebenso sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO im Änderungsbereichs zulässig.

Umweltbelange

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.

Die Änderungsfläche liegt im Einwirkungsbereich von Immissionen durch die Autobahn A 445.

Da jedoch keine überbaubare Fläche zur Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen ist, sondern nur die Anlage von Nebenanlagen zulässig ist, wird auf weitere Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen verzichtet.

Klimaschutz

Da es sich bei dem im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Unnaer Straße“ befindlichen Plangebiet um eine Ausweitung von bestehenden Bauflächen handelt, 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.

Altlasten

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

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 abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

Denkmäler und denkmalpflegerische Belange

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 *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).

Artenschutz

Es wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Unnaer Straße“ vorgenommen, um fest-

zustellen, ob im Geltungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 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 Werl-Nord 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.

Flächenbilanz

	Fläche	Flächenanteil
Verfahrensgebiet	251 m ²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	251 m ²	100,0 %

Stadt Werl, FB III / 61 –Stadtplanung, Straßen und Umwelt
22.02.2013



(Ludger Pöpsel)