



EINLEITUNGSBESCHLUSS
 Die Einleitung des beschleunigten Verfahrens zur 4. 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 Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Werl, den 02.04.2013
 gez. Juchheim
 öffentl. best. Vermessungsingenieur

ERARBEITUNG DES PLANENTWURFES
 Der Bebauungsplan Nr 26 "Unnaer Straße" - 4. Änderung gem. § 13 a BauGB - wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Stadt Werl.
 Werl, den 02.04.2013
 get. Pöpsel
 i.A.

Stadt Werl
 Bebauungsplan Nr. 26
 "Unnaer Straße"
 4. Änderung gem. § 13 a BauGB

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 Planzeichenvorordnung 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
- 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.~~

- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzelhäuser zulässig
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB
 Begünstigter: Stadt Werl

Schallschutz:
 Die Änderungsfläche liegt im Einwirkungsbereich von Immissionen durch die Bundesstraße B 1. Daher wird die Festsetzung getroffen, dass in den Gebäudeaußenwänden, von denen Sichtverbindungen zur Bundesstraße B 1 besteht, ausreichende sekundäre Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern (mindestens Schallschutzklasse 2, VDI 2719) eingebaut werden müssen.

Örtliche Bauvorschriften

- nur Satteldach zulässig
- zulässige Dachneigung

Sonstige Darstellung

- Hauptabwasserleitung gem. § 5 (2) 4 BauGB
- Änderungen nach der Offenlegung sind rot gekennzeichnet.

Begründung zur 4. 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.

In dem, seit dem 10. Oktober 1980 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 "Unnaer Straße", ist in der Stichstraße abgehend von der Unnaer Straße im Bereich der Wendeanlage eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Die Festsetzung betrifft die Flurstücke 415, 416 und 660, Flur 25, Gemarkung Werl-West, mit einer Größe von 686 m². Der Spielplatz wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplanes am 10. Oktober 1980 nicht angelegt. Durch die Fläche verläuft ein Abwasserkanal der Stadt Werl. Der Kinderspielplatz ist im FNP der Stadt Werl als solcher, Typ C dargestellt.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt 686 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 dargestellt.

Rechtskräftige Fassung/Bebauungsplan Nr. 26 "Unnaer Straße"

Planungsziel

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

Erschließung

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 Wohnge-

bietet mit der Ausweisung überbaubarer Grundstücksfläche und Festsetzung eines Leitungsrechtes für einen Abwasserkanal der Stadt Werl.

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)

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. 26 „Unnaer Straße“ übernommen.

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet für Einzelhäuser in offener eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Für die als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereiche des Bebauungsplans gilt als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl 0,4. Die Geschossflächenzahl wird in den Bereichen der eingeschossigen Wohnbebauung mit zwingend 0,5 festgesetzt. Gestalterische Festsetzungen sind für die Dachform vorgesehen. Hierbei wird ein Satteldach mit 28 bis 32 Grad Dachneigung festgesetzt.

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 "Unnaer Straße" (Rechtskraft 10.10.1980) sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wie z.B. Gartenhäuser im Wohngebiet zulässig, um eine zeitgemäße, den allgemeinen Ansprüchen genügende Flächennutzung zu gewährleisten. Ebenso sind im Änderungsbereich Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO 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 Bundesstraße B 1.

Daher wird die Festsetzung getroffen, dass in den Gebäudeaußenseiten, von denen Sichtverbindungen zur Bundesstraße B 1 besteht, ausreichende sekundäre

Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern (mindestens Schallschutzklasse 2, VDI 2719) eingebaut werden müssen.

Klimaschutz

Da das in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "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.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „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. 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	686 m ²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	686 m ²	100,0 %
- davon überbaubare Fläche	274 m ²	40,0 %
- davon nicht überbaubare Fläche	411 m ²	60,0 %

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



(Ludger Pöpsel)