



<p>Die Planunterlagen, angefertigt im Oktober 2001 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Werl, den 05.02.2003</p> <p>gez. Juchheim Öffentl. best. Vermessungsingenieur</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) BauGB vom Planungsausschuss Stadt Werl am 29.08.2001 beschlossen worden.</p> <p>Werl, den 11.02.2003</p> <p>gez. Grossmann Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist am 29.08.2001 vom Planungsausschuss der Stadt Werl zur Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB freigegeben worden. Die Beteiligung der Bürger (Bürgerversammlung) fand am 25.09.2001 statt.</p> <p>Ort und Zeit der Bürgerbeteiligung sind am 12.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Werl, den 11.02.2003</p> <p>gez. Grossmann Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3 (3) BauGB vom 17.10.2002 bis 18.11.2002 einschließlich erneut öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 05.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Werl, den 11.02.2003</p> <p>gez. Grossmann Bürgermeister</p>	<p>Aufgestellt:</p> <p>Werl, den 11.02.2003</p> <p>gez. Grossmann Bürgermeister</p>	<p>Die Satzung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 27.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Werl, den 11.02.2003</p> <p>gez. Grossmann Bürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan mit Begründung kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.</p> <p>Werl, den 11.02.2003</p> <p>gez. Grossmann Bürgermeister</p>
--	--	--	---	---	--	--

I. Erklärung der Planzeichen Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.1)

GE Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.2 und 3.4)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

II-III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

OK 11,5m ü. OKFF EG

TH 6,00m ü. OKFF EG

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO, Bezugspunkt ist Oberkante Erdgeschossfußböden (OKFF EG = 0,50m über der in der Mitte des Grundstücks gemessenen Straßengradiente der zugehörigen Erschließungsstraße).

Traufhöhe als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO, Bezugspunkt ist Oberkante Erdgeschossfußböden (OKFF EG = 0,50m über der in der Mitte des Grundstücks gemessenen Straßengradiente der zugehörigen Erschließungsstraße). Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

△ E nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

— Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Verkehrsräume sowie der Anschlag anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3.1)

P ruhender Verkehr (Parkplatz)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

M Mischverkehrsfläche

F Fußweg

IV Verkehrsgrün

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Umformerstation (10 kV-Ortsnetzstation)

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3.1)

Erhaltung von Bäumen (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3.5)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1), Nr. 4 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3.3)

St Stellplätze

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)

SSK III Schallschutzmaßnahmen der Klasse 3 gem. VDI-Richtlinie 2719

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

angegebene Firstrichtung (Stellung des Hauptbaukörpers auf dem Grundstück) gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1 und 4) BauO NRW (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

vorhandene Gebäude

1204 Grenze vorhandener Flurstücke

Pflanzgebot

vorgeschlagene Fußwegführung innerhalb von Grün-/Pflanzflächen

vorgeschlagene Grundstücksparzellierung

Bemaßung von Abständen

Höhepunkt Straßengradiente in m ü. NN

II. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 2, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Die gew. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebspersonal sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

2.1 Maßnahme △: Streuobstwiese
Auf der mit der Maßnahme △ gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese zu entwickeln und extensiv zu bewirtschaften. Die Bepflanzung erfolgt punktuell mit 47 hochstämmigen Obstbäumen in unregelmäßigen Abständen. Es sind Arten der Vorschlagsliste A zu verwenden.

2.2 Maßnahme △: Wiese mit Bäumen
Auf der mit der Maßnahme △ gekennzeichneten Fläche ist eine standortgerechte, kräuterriche Wiesenfläche mit 58 eingestreuten bodenständigen Laubbäumen zu entwickeln. Es sind Arten der Vorschlagsliste B zu verwenden. Vorhandener Baumbestand in der Fläche ist zu erhalten. Für entfernte Bäume sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

3.1 Maßnahme △: Grünfläche
Auf der mit der Maßnahme △ gekennzeichneten Grünfläche sind 8 hochstämmige Bäume (Vorschlagsliste B) in Einzelstellung sowie vereinzelte Strauchgruppen (20 % der Fläche mit Arten der Vorschlagsliste C) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust (Abgängigkeit) zu ersetzen.

3.2 Maßnahme △: Straßenbegrünung
Im Bereich der Planstraßen A und B sind mind. 10 hochstämmige Laubbäume in Baumscheiben von mind. 6qm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust (Abgängigkeit) zu ersetzen. Es sind Arten der Vorschlagsliste B zu verwenden.

3.3 Maßnahme △: Stellplatzbegrünung
Die Stellplatzflächen auf den Gewerbegrundstücken sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust (Abgängigkeit) zu ersetzen. Pro 5 Stellplätze ist ein Baum in Baumscheiben von mind. 6qm zu pflanzen. Es sind Arten der Vorschlagsliste B zu verwenden.

3.4 Maßnahme △: Ökologische Gestaltung der Gewerbegebiete
Auf den Gewerbegrundstücken sind 20 % der Flächen gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Es sind Arten der Vorschlagsliste C zu verwenden.

3.5 Erhaltung von Bäumen
Der mit ○ festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu pflegen und bei Verlust (Abgängigkeit) zu ersetzen.

Artenliste

Artenliste A: Obstbäume
Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, Stammumfang mind. 8 cm

Apfel	Süßkirsche
Dülmener Rose	Dänische Korpelkirsche
Rheinischer Bohnapfel	Große schwarze Korpelkirsche
Rheinische Schafsnase	Rote Sternranette
Birnen	Zwetschen
Speckbirne	Hauszwetsche
Gute Graue	Wangenheims Frühzwetsche

Artenliste B: Laubbäume
Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Eiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Papulus nigra	Schwarzpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus inermis	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste C: Laubgehölze
Pflanzqualität: Heister mind. 150 cm oder Strauch mind. 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hortriegel
Corylus avellana	Hainnuß
Crotaegus monogyna	Waldrose
Euonymus europaeus	Pflaumenblüten
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Zaun-Rose
Salix aurita	Orweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix x rubens	Hohe Weide
Salix viminalis	Flachweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB

SSK III: An der mit dem Planzeichen △△△ gekennzeichneten Bauseite müssen auf der der Scheidinger Straße zugewandten Seite Fenster der Schallschutzklasse III mit integrierten oder separat in die Wand eingelassenen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume eingebaut werden.

5. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig. Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Tonnendächer. Bei der Ausführung von Satteldächern beträgt die Dachneigung 35°-42°. Bei der Ausführung von Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigung 8°-12°.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz und Denkmalpflege
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, Einzelzone oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) angedeutet werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/937 542 – Fax. 02761 / 24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungshöhe 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

2. Lärmschutz
Für die Baufelder westlich der Planstraße B in einer Tiefe von 25 m wird empfohlen, auf der der Scheidinger Straße zugewandten Gebäuseite in Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

3. Erdarbeiten
Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierte Böden etc. sind zu separieren und zu sichern.

Präambel
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 14.07.1994 (GV. NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245) –SGV. NRW 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), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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 am 09.05.2000 (GV NRW S. 439) der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) hat der Rat der Stadt Werl in seiner Sitzung am 19.12.2002 die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, den 11.02.2003

gez. Grossmann
Bürgermeister

Stadt Werl

B-PLAN NR. 92

"Konwerl - Wohngebiet Belgische Straße"

Maßstab: 1 : 1.000
Datum: August 2002

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/55114-0

Stadt Werl

Bebauungsplan Nr. 92

"KONWERL - Wohngebiet Belgische Straße"

Begründung zum Bebauungsplan

Auftraggeber: GWS - Gesellschaft für Wirtschaftsförderung
und Stadtentwicklung mbH
Steinerstraße 5, 59457 Werl

Auftragnehmer: Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund

Inhalt

1	Erfordernis der Planaufstellung	1
2	Planungsziele	1
3	Städtebauliches Konzept	2
4	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	3
4.1	Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft	3
4.2	Kompensationsmaßnahmen	6
5	Inhalt des Bebauungsplanes	7
5.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
5.2	Art der baulichen Nutzung	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.5	Infrastruktur und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	11
5.6	Verkehr und Erschließung	11
5.7	Öffentliche Grünflächen	12
5.8	Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen	13
5.9	Immissionsschutz	14
5.10	Altlasten	16
5.11	Ver- und Entsorgung	17
5.12	Baugestaltung	18
6	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	19
7	Abstimmung des Bebauungsplanes mit übergeordneten Planungen	19
7.1	Landes- und Gebietsentwicklungsplan	19
7.2	Flächennutzungsplan der Stadt Werl	20
7.3	Flächenbilanz	20

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Planungsausschuss der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 29.08.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 "KONWERL - Wohngebiet Belgische Straße" gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich wird begrenzt von der Belgischen Straße im Norden, der Scheidinger Straße im Osten, der Plaschkestraße im Süden und von der Justizvollzugsanstalt im Westen.

Im Rahmen allgemeiner Truppenreduzierung wurde der ehemalige Militärstandort "Werl - Nord / Flugplatz" im Jahr 1994 von den belgischen Streitkräften freigezogen. Für die Stadt Werl eröffnet sich damit die Möglichkeit, neben dem Gewerbepark neue Wohnbauflächen auszuweisen, die eine Siedlungsentwicklung im nördlich Stadtbereich von Werl langfristig sicherstellen sollen.

Zur planerischen Vorbereitung wurde im Jahr 1995 ein "Räumliches Nutzungskonzept" erarbeitet (Masterplan KONWERL 2010). Der Masterplan zeigt die geplante Entwicklung bis zum Jahr 2010 und weist für den südöstlichen Teil des ehemaligen Militärgeländes ein Wohngebiet aus.

2 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für

- die Ausweisung eines attraktiven Wohngebietes für den Eigenheimbau (freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser) zur Stärkung der Eigentumsquote in Werl,
- die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entlang der Belgischen Straße für die Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe (Dienstleistungen) als Pendant zum gegenüberliegenden Gewerbegebiet und als Übergangsnutzung zu dem geplanten Wohngebiet,
- der Erhalt eines zweigeschossigen Kasernengebäudes und Umnutzung in ein Hotel,
- der Erhalt der als erhaltenswert eingestuften, prägenden Bäume und der umgebenden Bruchsteinmauer,
- die Ausweisung einer vielfältig nutzbaren Grünfläche sowie
- die Minimierung der Auswirkungen der vorgesehenen Nutzungen auf die Umwelt und die Sicherung von Kompensationsmaßnahmen.

3 Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 9,8 ha am nördlichen Rand der Stadt Werl in ca. 1,5 km Entfernung zur Stadtmitte.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes für den Eigenheimbau auf dem ehemaligen Kasernenareal. Der prägende Baumbestand, der sich aus einer Vielzahl verschiedener Baumarten zusammensetzt und die das Gebiet an zwei Seiten umgebende Kalksandsteinmauer sowie die direkte Nachbarschaft der Justizvollzugsanstalt charakterisieren das Plangebiet. Aufgrund der bevorzugten Lage und des örtlichen Bedarfs wird das Areal als Einfamilienhausgebiet mit Einzel- und Doppelhäusern konzipiert. Es werden circa 70 - 90 Wohneinheiten realisiert werden können.

Bestimmendes Charakteristikum des städtebaulichen Entwurfs ist die U-förmige Grünzone, die das geplante Wohngebiet umschließt und zu einem hohen Maß an Wohnqualität beitragen wird. Das Erschließungsnetz und die stadträumliche Struktur folgen einem orthogonalen Ordnungsraster, welches sich aus dem geradlinigen Zuschnitt des Areals, aber auch dem ehemals rechtwinkligen Gliederungs-zuschnitt des Kasernengeländes ableitet.

Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über zwei Anbindungspunkte im Südosten (Plaschkestraße) und im Nordwesten (Belgische Straße). Beide Anbindungen werden als Haupteerschließungsstraßen (Planstraßen A und B) in das Gebiet geführt und über untergeordnete Wohnstraßen miteinander verknüpft. Somit ist ein hohes Maß an Durchgängigkeit gegeben, ohne jedoch Anreize für quartiersfremde Durchfahrtsverkehre zu schaffen.

Die Grünräume werden zu einem individuellen Grünraum mit hoher ökologischer Wertigkeit, aber auch einem hohen Spiel- und Erlebniswert für Kinder, Jugendliche und Erwachsene zusammengefasst, der den Wohnbereich umgibt. Der Freiraum gliedert sich in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Funktionen:

- Der östliche, dicht mit Bäumen bestandene Teil setzt den waldartig bewachsenen Streifen entlang der Scheidinger Straße fort und knüpft nördlich der Belgischen Straße an vorhandene Baum- und Heckenstrukturen an.
Das südliche Teilstück entlang der Plaschkestraße wird ebenfalls diesem Grünbereich zugeordnet. Der vorhandene Baumbestand auf wiesenähnlichem Grund wird erhalten und ergänzt.
- Der westliche Grünbereich wird in seinem Bestand als große Fläche mit vitaler Spontanvegetation, Streuobstbäumen und altem Laubbaumbestand erhalten und ergänzt. Der Grünraum schafft gleichzeitig einen Puffer zur benachbarten Justizvollzugsanstalt mit der hohen Mauer.

Innerhalb des Wohnquartiers werden die erhaltenswerten großen Baumbestände als quartiersbezogene Grünbereiche erhalten und tragen damit wesentlich zu einem individuellen Erscheinungsbild dieses neuen Wohnquartiers bei.

4 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

4.1 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Das geplante Wohngebiet und das Gewerbegebiet stellen gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der kompensationsfähig ist. Als Eingriff gelten alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Rechtsgrundlage hierzu sind § 8 BNatSchG (1993) und §§ 4 - 6 LG NW (1993 / 1994) sowie § 1a BauGB.

Als Bewertungsgrundlage für die Eingriffsbilanzierung wurde die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes NRW, Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, herangezogen.¹

In der zusammenfassenden Bewertung der Ist-Situation aller Landschaftsbestandteile ist festzustellen, dass das Plangebiet durch die ehemals militärische Nutzung stark anthropogen überformt ist, so dass das Gebiet nur eine allgemeine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat. Von Bedeutung ist jedoch der teils wertvolle Baumbestand aus Laub- und Nadelbäumen sowie älterer Obstbaumbestand.

Mit der Schaffung des Planungsrechts durch diesen Bebauungsplan werden Eingriffe in die vorhandene naturräumliche Situation des Plangebietes ausgelöst:

- Der Anteil an versiegelten und befestigten Flächen wird sich gegenüber der Ist-Situation von ca. 22% auf ca. 35% der Gesamtfläche erhöhen. Auf diesen Flächen verliert der Boden seine potentiellen natürlichen Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie seine Regulationsfunktion im Naturhaushalt. Der natürliche Bodenbildungsprozess wird unterbrochen.
Durch die Versiegelung wird der Oberflächenabfluss erhöht und damit die Grundwasserneubildungsrate weiter vermindert.

¹ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 92 "KONWERL - Wohngebiet Belgische Straße", Oktober 2001, Grünkonzept - Landschaftsarchitekten BDLA, Christa und Klaus Deppe, Coesfeld

- Klima und Luft
Die derzeitige Struktur des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan nur unwesentlich verändert. Eine nachhaltige Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.
- Biotop- und Artenausstattung
Im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen und der Herrichtung der Baufelder ist mit dem Verlust von etwa 45 Bäumen im Plangebiet zu rechnen.
- Landschaftsbild und Erholung
Mit der Umwandlung des ehemaligen Kasernenareals in ein Wohngebiet und ein Gewerbegebiet und unter weitestgehender Schonung des Baumbestandes und damit des Gebietscharakters ist eine nachhaltige Beeinträchtigung nicht zu erwarten.
Im Zuge der Ansiedlung wird das Gebiet erstmals für die Öffentlichkeit zugänglich werden.

Aufgrund der vorbeschriebenen Eingriffe ergibt sich in der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes und der Planung folgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes, Stand 1995							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfl. Nr.	Code	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	1.1	Gebäude, Mauer	8.538	0	1,0	0,0	0
	1.1	Asphalt, Pflaster	13.427	0	1,0	0,0	0
	1.3	Trainingplatz	2.223	1,0	1,0	1,0	2.223
	1.6	Gleisbereiche, außer Betrieb	1.725	7	0,6	4,2	7.245
	4.3	Grünflächen, intensiv mit Gehölzanteil	42.403	2	1,3	2,6	110.248
	5.1	Grünlandbrachen	11.878	4	1,0	4,0	47.512
	8.2	Nadelbäume	674	8	0,7	5,6	3.774
	8.2	Laubbäume	9.770	8	1,0	8,0	78.160
	8.2	Laubbäume, erhaltenswert	4.184	8	1,0	8,0	33.472
	8.2	Laubbäume, zu erhalten	3.378	8	1,0	8,0	27.024
		Größe des Bearbeitungsgebietes:	98.200				
				Gesamtflächenwert A:			309.658
		Code 1.6: Abwertung, da der Bewuchs einer üblichen Brache entspricht und keine standort-typische Vegetation eines Magerstandortes entwickelt ist					
		Code 4.3: Aufwertung aufgrund der großflächigen Ausbildung und der Gehölzanteile, sowie der einsetzenden Sukzessentwicklung					
		Code 8.2: Abschlag, da nicht heimisch (Nadelgehölze)					

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotyp	Fläche m ²	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelwert
I		öffentliche Erschließung					
	1.1	Versiegelte Flächen	6.779	0	1,0	0,0	0
	8.2	Bäume, vorhanden	456	8	1,0	8,0	3.648
	8.2	Bäume, neu	300	6	1,0	6,0	1.800
II		öffentliche Grünfläche					
	4.5	Grünanlagen, Spielplatz	1.801	3	1,0	3,0	5.403
	8.2	Bäume, vorhanden	2.737	8	1,0	8,0	21.896
	8.2	Bäume, neu	240	6	1,0	6,0	1.440
III		Grünfläche					
	4.9	Wiese mit Bäumen, neu	11.611	5	1,0	5,0	58.055
	3.6	Streubstriebe	9.575	7	1,0	7,0	67.025
	8.2	Bäume, vorhanden	3.523	8	1,0	8,0	28.184
	8.2	Bäume, vorh. (Nadelbäume)	173	8	0,7	5,6	969
	3.3	Saumbereich	885	7	1,0	7,0	6.195
IV		Wohnen					
	1.1	Gebäude, GRZ 0,4	15.600	0	1,0	0,0	0
	4.1	Garten	21.476	2	1,0	2,0	42.952
	8.2	Bäume, vorhanden	1.924	8	1,0	8,0	15.392
V		Dienstleistung, Büros					
	1.1	Gebäude, Versiegelung	7.290	0	1,0	0,0	0
	4.3	Außenanlagen	2421	2	1,0	2,0	4.842
	8.1	Außenanlage m. Pflanzfestsitzg.	2.494	6	0,8	4,8	11.971
	8.2	Bäume, vorhanden	937	8	1,0	8,0	7.496
		Steplplatzanlage					
	1.2	Steplplatzanlage	3.401	0,5	1,0	0,5	1.701
	8.2	Bäume, vorhanden	79	8	1,0	8,0	632
	8.2	Bäume, neu	750	6	1,0	6,0	4.500
VI		Hotel					
	1.1	Gebäude, Versiegelung 30%	1.384	0	1,0	0,0	0
	4.3	Außenanlage	1.861	2	1,0	2,0	3.722
	8.1	Außenanlage m. Pflanzfestsitzg.	0	6	0,8	4,8	0
	8.2	Bäume, vorhanden	955	8	1,0	8,0	7.640
		Größe des Bearbeitungsgebietes	98.200				
					Gesamtflächenwert B:		295.463
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)							/ . 14.195

Der Eingriff kann somit innerhalb des Plangebietes durch die nachfolgend beschriebenen Kompensationsmaßnahmen zu ca. 95% ausgeglichen werden.

4.2 Kompensationsmaßnahmen

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes hat eine weitestgehende Schonung und Sicherung der erhaltenswerten Biotope zum Ziel:

- überwiegender Erhalt des Baumbestandes als prägende und charakterbildende Vegetationselemente des neuen Wohngebietes.
- Konzentration der neuen Wohnbauflächen im Zentrum des ehemaligen Militärstandortes, um damit einen zusammenhängenden Grünraum zu erhalten, der das Wohngebiet einrahmt ("Grünes U").
- Schaffung von öffentlichen Grünflächen im "Inneren" des Wohngebietes (im Zusammenhang mit dem Erhalt des Baumbestandes) als wohnungsnahe Aufenthalts- und Spielbereiche (insbesondere für Kleinkinder).

Zur Sicherstellung dieses Ziels werden insgesamt ca. 2,95 ha (30%) des Plangebietes als öffentliche Grünfläche bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Im Einzelnen erhält der Bebauungsplan folgende kompensatorische Festsetzungen:

- Entwicklung einer Streuobstwiese im westlichen Planbereich zwischen JVA (Mauer) und der westlichen Baugebietszeile mit der Anpflanzung von insgesamt 47 hochstämmigen orts- bzw. regionaltypischen Obstbäumen. Dieser Bereich wird fußläufig nicht erschlossen.
- Entwicklung einer standortgerechten, kräuterreichen Wiesenfläche auf der Ostseite des Plangebietes mit der Anpflanzung von 58 hochstämmigen Laubbäumen sowie dem Erhalt vorhandener Baumbestände.
- Ergänzung vorhandener Baumbestände durch 8 hochstämmige Laubbäume im Bereich der Grünfläche zwischen Plaschkestraße und der südlichen Baugebietszeile.
- Im Bereich der beiden Erschließungsstraßen sind mindestens 10 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
- Im Bereich des Gewerbegebietes an der Belgischen Straße werden für die Stellplatzflächen Baumpflanzungen (1 hochstämmiger Laubbaum/5 Stellplätze) festgesetzt. Weiterhin wird für die Gewerbegrundstücke bestimmt, dass 20% der Grundstücksfläche zu gestalten sind.

- Die großkronigen Baumbestände werden durch Festsetzung eines Erhaltungsgebotes gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB i.V.m. der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche dauerhaft gesichert.

Im Hinblick auf die Beachtung der umweltschützenden Belange gem. § 1a BauGB ist daher zusammenfassend festzustellen:

Das neue Quartier ist städtebaulich so konzipiert, dass der erhaltenswerte Baumbestand weitgehend einbezogen wird und dadurch sowohl zu einer "unverwechselbaren Identität" des neuen Wohngebietes, als auch zu einem schonenden Umgang mit den biotischen und abiotischen Landschaftsbestandteilen beitragen wird.

Durch die Konzentration der neuen Wohnbauflächen im Zentrum des ehemaligen Militärstandortes entsteht ein zusammenhängender, überwiegend extensiv gestalteter Grünraum, der das zukünftige Wohngebiet einrahmt (Grünes U). Öffentliche Grünflächen im "Inneren" des Quartiers bilden im Zusammenhang mit dem Erhalt des Baumbestandes wohnungsnah Aufenthalts- und Spielbereiche.

Die extensiven Grünflächen, die sich aus dem Bestand heraus ergeben, werden zu Streuobstwiesen und Wiesen mit eingestreuten bodenständigen Laubbäumen weiterentwickelt. Insgesamt ist mit dem Verlust von etwa 45 erhaltenswerten Bäumen im Plangebiet zu rechnen. Gemessen am Gesamtbestand werden ca. 80% des Baumbestandes gesichert. Den beseitigten Bäumen stehen im Bereich der Grünflächen die Festsetzungen von ca. 80 Laubbaumanpflanzungen gegenüber.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet wird eine Kompensationsrate von 97% erreicht. Das ermittelte Defizit wird im Zuge des Aufbaus eines Ausgleichsflächenpools im Stadtwald kompensiert. Die Stadt Werl wird die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Stadtwald durchführen. Durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Werl und dem Grundstückseigentümer wird die Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gesichert.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 "KONWERL - Wohngebiet Belgische Straße" wird begrenzt von der Belgischen Straße im Norden, der Scheidinger Straße im Osten, der Plaschkestraße im Süden und von der Justizvollzugsanstalt im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nimmt folgende Flurstücke ganz oder teilweise in Anspruch: Gemarkung Werl, Flur 31, Flurstück 1200, 1201, 1202, 1204, 1205, 1207, 1208, 1255, 1256.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes, welches ein Wohngebiet mit circa 70 - 90 Wohneinheiten sowie entlang der Belgischen Straße einen Dienstleistungsstandort vorsieht, wird der Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten, ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen sind ausgeschlossen, da es aus stadtwirtschaftlichen und ökologischen Gründen unvernünftig wäre, Bauflächen in Wohnbaugebieten für flächenintensive Nutzungen zur Verfügung zu stellen; darüber hinaus würden sie dem Ziel eines ruhigen Wohnquartiers entgegenstehen. In anderen Bereichen der Stadt stehen ausreichend Flächen an geeigneten Standorten für die ausgeschlossenen Nutzungen zur Verfügung.

Das nördlich gelegene Gewerbegebiet GE^c wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Damit sind in dem GE^c nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Zur Sicherung dieses Zieles wird festgesetzt, dass auf der Grundlage der Abstandsliste NW vom 02.04.1998 keine Betriebsarten der Abstandsliste zulässig sind. Trotz der Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entspricht das geplante Gewerbegebiet seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach dem Typus eines Gewerbegebiets i.S. der Baunutzungsverordnung. Von einem Mischgebiet unterscheidet es sich dadurch, dass eine allgemeine Wohnnutzung hier nicht zulässig ist; Wohnungen für Betriebspersonal i.S. des § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO sind jedoch gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Der zulässige Störgrad der in dem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Betriebe entspricht dem eines Mischgebietes, so dass Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Wohngebiet ausgeschlossen werden können.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 3 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die GRZ für die Plangebietsteile mit zulässiger Einzel- und/oder Doppelhausbebauung mit 0,4 entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO festgesetzt, um eine flächen- und kostensparende Grundstücksausnutzung zu gewährleisten. Für die Plangebietsteile mit festgesetzter alleiniger Zulässigkeit von Einzelhäusern wird die GRZ auf 0,3 unter das Höchstmaß der BauNVO herabgesetzt, da hier mit größeren Grundstücksflächen pro Haus zu rechnen ist. Diese verminderte GRZ ist städtebauliches Ziel, um eine Anpassung an die städtebauliche Dichte der Umgebungsbebauung südlich Plaschkestraße und östlich Scheidinger Straße zu gewährleisten.

Auch für das Gewerbegebiet an der Belgischen Straße werden gegenüber dem zulässigen Höchstmaß der GRZ von 0,8 niedrigere Dichtewerte der Grundstücksüberbauung festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet westlich der Planstraße A wird lediglich eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese deutlich reduzierte GRZ begründet sich in der Berücksichtigung des Baumbestandes auf diesen Grundstücksflächen, der die Bebauungsmöglichkeiten einschränkt.

Für das Gewerbegebiet östlich der Planstraße A wird die GRZ entsprechend dem angestrebten Charakter eines dienstleistungsorientierten Gewerbegebietes ebenfalls reduziert und mit 0,6 festgesetzt. Hiermit wird ein verträgliches Dichteverhältnis zu dem südlich anschließenden Wohngebiet (GRZ 0,3 bis 0,4) hergestellt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die allgemeinen Wohngebiete einheitlich auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Es erfolgt jedoch eine städtebauliche Differenzierung im Hinblick auf die Höhenentwicklung der einzelnen Baufelder. In den Baufeldern mit Einzel- und Doppelhausbebauung, die jeweils südlich der Planstraßen C, D, E und F sowie östlich der Planstraße B liegen, wird die Traufhöhe auf max. 6.00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF) festgelegt. Hierbei wird bestimmt, dass OKFF max. 0,50 m über der Gradiente der zugehörigen Erschließungsstraße liegt. In diesen Bereichen sind somit 2 Vollgeschosse im aufsteigenden Mauerwerk möglich. Hingegen wird für die Bereiche mit alleiniger Einzelhausbebauung auf den jeweiligen südlichen Baufeldern sowie dem Baufeld westlich der Planstraße A eine maximale Traufhöhe von 3,60 m festgelegt. Somit kann hier das 2. Vollgeschoss nur im Dachraum realisiert werden.

Mit dieser Differenzierung in zwei Bereiche unterschiedlicher Traufhöhe sollen einerseits die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse und Wohnformen beachtet werden, andererseits wird jedoch einem ungeordneten Stadtbild des Nebeneinanders stark unterschiedlicher Gebäudehöhen Einhalt geboten.

Mit diesen Festsetzungen zur Geschossigkeit und Gebäude- bzw. Traufhöhe wird ein städtebaulicher Ordnungsrahmen festgelegt, der den Bauherren und Architekten ein hohes Maß an baugestalterischen Freiheiten einräumt.

Für das Gewerbegebiet südlich der Belgischen Straße wird die Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen ebenfalls differenziert festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung einer stadträumlich wirksamen Baukante entlang der Belgischen Straße. Dementsprechend wird für eine Bautiefe von 12 m entlang der Belgischen Straße und beidseitig der Planstraße A die Zweigeschossigkeit als Mindestmaß festgesetzt; das Höchstmaß wird auf drei Vollgeschosse festgelegt. Zur Vermeidung nicht in das städtebauliche Gesamtgefüge passender Gebäudehöhen wird die Höhe baulicher Anlagen auf max. 11,50 m über OKFF festgesetzt.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird das Höchstmaß auf zwei Vollgeschosse und eine max. Höhe baulicher Anlage von 9,75 m über OKFF festgelegt, so dass eine Harmonisierung mit den Bauhöhen des südlich anschließenden Wohngebietes gegeben ist.

Für das Gewerbegebiet westlich der Planstraße A wird auf die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen aufgrund der Bestandssituation (Hotel in einem ehemaligen Kasernengebäude) verzichtet. Hier beschränken sich die Festsetzungen auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (II-III).

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Gewerbegebiete südlich der Belgischen Straße wird die offene Bauweise festgesetzt, so dass Gebäudekörper unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände bis 50 m Länge zulässig sind.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird, entsprechend dem städtebaulichen Ziel eines Einfamilienhausgebietes, ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt. Hierbei erfolgt eine Differenzierung in Bereiche mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzelhäusern und Bereiche mit Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Die Doppelhausbebauung bietet sich insbesondere für Grundstücke mit Norderschließung an, da hier sowohl der Gartenbereich als auch das Gebäude eine optimale Besonnung erhalten. Auf Grundstücken mit Süderschließung sowie für die beiden

Bauzeilen westlich der Planstraße A und südlich der Planstraße G hingegen wird ausschließlich die Einzelhausbebauung zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Für die Festsetzung von Baulinien besteht kein städtebaulich begründbares Erfordernis.

Die überbaubaren Flächen definieren eindeutig ablesbare Baufelder, die dem orthogonalen Straßenraster folgen. Die festgesetzten Bautiefen belassen den Bauherren und Architekten einen hinreichenden Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeanordnung auf dem Grundstück.

5.5 Infrastruktur und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Aufgrund der innenstadtnahen Lage ist die Erreichbarkeit von kulturellen Einrichtungen sowie von Einrichtungen für den mittel- und längerfristigen Bedarf gegeben. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in zumutbarer Entfernung vorhanden.

Die infrastrukturelle Versorgung im nördlichen Stadtgebiet von Werl mit Schulen, Kindergärten und kirchlichen Einrichtungen ist derzeit gesichert. Innerhalb des Gebietes dieses Bebauungsplanes besteht daher keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf.

5.6 Verkehr und Erschließung

PKW-Anbindung / Stellplätze

Die innere Erschließung des Gebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt von der Belgischen Straße und der Plaschkestraße über zwei Haupteerschließungsstraßen mit einem Gesamtquerschnitt von insgesamt 7,0 m. Nach dem Trennungsprinzip werden ein einseitiger, 1,50 m breiter Gehweg und auf der gegenüberliegenden Seite öffentliche Stellplätze als Längsparkplätze mit einer Breite von 2,0 m angeordnet. Damit verbleibt für den motorisierten Verkehr eine Straßenbreite von 3,50 m. Von den beiden Haupteerschließungsstraßen ausgehend, erschließen verkehrsberuhigte Wohnstraßen die inneren Wohnquartiere. Die Wohnstraßen erhalten eine Breite von 5,0 m und sind als Mischverkehrsflächen konzipiert.

Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind entlang der beiden Haupteerschließungsstraßen als Längsparkstände zwischen den Bäumen vorgesehen. Um dies zu gewährleisten, werden die straßenseitigen Grundstücksgrenzen östlich zur Planstraße A und westlich zur Planstraße B mit einem Zu- und Abfahrtsverbot belegt, so dass die öffentlichen Parkstände hier nicht mit privaten Grundstückszufahrten kollidieren können. Die betroffenen Grundstücke können problemlos von Norden oder Süden über die Wohnstraßen C - G erschlossen werden.

Weitere öffentliche Parkplätze sind jeweils am südlichen bzw. nördlichen Ende der Planstraßen A und B im Bereich der platzartigen Aufweitungen in Form von Senkrechtaufstellungen vorgesehen.

Weitere Parkplätze werden im Rahmen der Ausbauplanung für die Wohnstraßen berücksichtigt, so dass insgesamt ein ausreichendes Angebot öffentlicher Parkplätze im Plangebiet vorhanden ist.

ÖPNV

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über eine Stadtbuslinie in die Innenstadt gewährleistet. In kurzer fußläufiger Entfernung befindet sich jeweils eine Haltestelle in der Plaschkestraße und in der Belgischen Straße.

Fußwege

Das Wohngebiet wird im Süden und Osten durch Fußwegführungen innerhalb der festgesetzten Grün- und Freiflächen an die Plaschkestraße und Scheidinger Straße angebunden. Innerhalb des Wohngebietes werden die gebietsinternen öffentlichen Grünflächen über kurze Fußwege an das Verkehrswegenetz angebunden, so dass insgesamt ein hohes Maß an Durchgängigkeit innerhalb des Plangebietes erreicht wird.

5.7 Öffentliche Grünflächen

Die Flächen mit den wertvollen Baumbeständen werden im Innern des Plangebietes als öffentliche Grünflächen festgesetzt, um den Baumbestand dauerhaft zu sichern. Diese Flächen dienen den Bewohnern gleichzeitig als gemeinschaftlicher Treffpunkt und den Kindern als wohnungsnaher Spielfläche.

Südlich der Planstraße D wird die ca. 550 m² große öffentliche Grünfläche als Kleinkinderspielplatz (< 6 Jahre) festgesetzt.

Ein Spielplatz der Kategorie B (> 6 Jahre) wird als öffentliche Grünfläche im Osten des Wohngebietes an der Scheidinger Straße auf einer Fläche von ca. 1.200 m² festgesetzt. Dieser Spielplatz ist in den durchgehenden östlichen Grünzug eingebunden und fußläufig gut erreichbar.

Die öffentlichen Grünflächen mit dem charakteristischen Baumbestand und die aufgezeigten Spielbereiche werden insgesamt einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität und Wohnqualität dieses Wohngebietes leisten.

5.8 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß §§ 1 und 2 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind in einem landschaftspflegerischen Begleitplan alle Maßnahmen aufzuzeigen, welche zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Minderung oder Unterlassung von Beeinträchtigungen möglich oder erforderlich sind. Im landschaftspflegerischen Begleitplan wird der Eingriff in Natur und Landschaft bewertet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bauliche Maßnahmen ermöglicht, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Gemäß § 1a BauGB sind die Empfehlungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes in die Abwägung nach § 1 (6) BauGB einzubeziehen und danach zu entscheiden, ob diese in den Festlegungskatalog aufgenommen werden.

Die detaillierte Beschreibung der Eingriffsbewertung und der daraus resultierenden Maßnahmen ist dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Die Maßnahmen zur Umsetzung der genannten Ziele sind über

- Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB,
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes integriert.

5.9 Immissionsschutz

Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Gutachten über Immissionen durch Lärm und Licht vom RWTÜV in Essen² erarbeitet. Die auf den Planungsbereich einwirkenden, potentiellen Lärmimmissionen der Scheidinger Straße, der geplanten und bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie die Lichtimmissionen der angrenzenden JVA sind ermittelt worden. Danach ergibt sich folgende Beurteilung der Immissionssituation:

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB (A) tags/nachts für WA-Gebiete - Schallschutz im Städtebau - werden aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung der Scheidinger Straße (DTV = 8.459 Kfz/24 h) an der Ostseite der geplanten Bauzeile östlich der Planstraße B um bis zu 11 dB (A) im ungünstigsten Fall tags/nachts überschritten.
Auf der lärmabgewandten Westseite hingegen können die Orientierungswerte eingehalten werden.
Ebenso können die Orientierungswerte an den geplanten Gebäuden in der "zweiten Reihe", also westlich der Planstraße B eingehalten werden, bzw. die Überschreitung ist mit 1 bis 2 dB (A) als geringfügig einzustufen.
Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65/55 dB (A) tags/nachts können eingehalten werden.
- Aufgrund der einschränkenden Festsetzung des Gewerbegebietes südlich der Belgischen Straße auf nicht wesentlich störende Betriebsarten, die keiner Abstandsklasse des Abstandserlasses zugewiesen sind und der bereits im Bebauungsplan Nr. 82 Gewerbepark "KonWerl II" getroffenen immissionsbegrenzenden Festsetzungen für das Gewerbegebiet nördlich der Belgischen Straße, sind keine auf das Wohngebiet einwirkenden Gewerbeimmissionen zu erwarten. Dies gilt auch für die von den festgesetzten Stellplatzflächen ausgehenden Lärmimmissionen, die die Orientierungswerte von 55/40 dB (A) tags/nachts nicht überschreiten.

Aufgrund der aufgezeigten Immissionseinwirkungen der Scheidinger Straße werden im Bebauungsplan immissionsschützende Festsetzungen getroffen:

- Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld) wird an die östliche Grenze der Baugebietszeile geschoben, so dass der Freiraum der Wohngrundstücke im Westen liegt und somit auf der schallabgeschirmten Seite. Nach den Ergebnissen des Gutachtens werden die Orientierungswerte im Freiraum westlich der Gebäudezeile eingehalten.
- Auf der der Scheidinger Straße zugewandten Ostseite der Bauzeile werden für passive Schallschutzmaßnahmen Festsetzungen im Hinblick auf den Einbau von Schallschutzfenstern getroffen. Erforderlich ist der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume.

² RWTÜV: Gutachten zu "Geräusch- und Lichtimmissionen im geplanten Wohngebiet "Belgische Straße in Werl nach Realisierung der geplanten Bebauung", Essen 20.08.2001

Diese passiven Immissionsschutzfestsetzungen sind das Ergebnis nachfolgender Abwägung. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Baugebietsteil zwischen Scheidinger Straße und Planstraße B sowohl tags als auch nachts deutlich überschritten. Somit ist zunächst die grundsätzliche Planungsentscheidung zu treffen, ob im lärmbelasteten Bereich auf die Wohngebietsfestsetzung verzichtet werden kann. Diese Option des Verzichts einer Wohnnutzung wurde ausgeschlossen, da auch andere potentielle Wohnungsbaustandorte im Stadtgebiet von Immissionen betroffen sind, so dass die Herstellung immissionsverträglicher Nutzungsanordnungen nur über die Schaffung ausreichend großer Abstände zwischen Lärmquelle und schutzbedürftiger Nutzung keine realistische Option darstellt.

Untersucht wurde auch die Möglichkeit der Schaffung aktiver Schutzmaßnahmen durch den Aufbau eines Schallschirms parallel zur Scheidinger Straße in Form eines Walles oder einer Wand. Nach Angaben des Gutachters³ wäre hierzu die Errichtung einer mindestens 4,0 m hohen Schallschutzwand über dem Straßenniveau der Scheidinger Straße erforderlich. Dies würde in der konkreten örtlichen Situation einen erheblichen Eingriff in das intakte Orts- und Landschaftsbild und die ökologisch hochwertige Freiraumsituation westlich der Scheidinger Straße bedeuten. Die Situation ist geprägt durch einen dichten Bewuchs und die durchgängige Natursteinmauer entlang der Scheidinger Straße, die eine gestalterische Einheit darstellen. Der Erhalt dieser Situation ist wichtiges Ziel des städtebaulichen Entwurfs und trägt wesentlich zur Identität und Wohnqualität dieses Wohnquartiers bei. Die Errichtung eines technischen Bauwerks in Form einer Schallschutzwand oder eines Walles würde diese erhaltenswerte Situation zerstören. Unter Beachtung dieser Abwägungsaspekte stellen somit aktive Schallschutzmaßnahmen hier keine städtebaulich akzeptable Lösung dar.

Die alleinige Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für das von Schallimmissionen betroffene östliche Teilgebiet ist vertretbar, da bereits durch die Stellung der Baukörper auf dem Grundstück eine weitreichende Minderung der Lärmbelastung bewirkt wird. Die Anordnung der Gebäude im Osten der Baugrundstücke führt zu einer wirksamen Schallabschirmung der Westseite der Gebäude und der im Westen gelegenen Freiräume. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts insgesamt eingehalten, im Bereich unmittelbar an der Westwand (Terrasse) sogar deutlich unterschritten. Hierbei wurde seitens des Gutachters die offene Bauweise mit den "Lücken" des seitlichen Grenzabstandes berücksichtigt.

Auf die Festsetzung schallschützender Grundrisse wurde aufgrund der dargelegten effektiven Pegelminderung zumindest auf der Westseite der Gebäude verzichtet, da hiermit ein starker Eingriff in die Baufreiheit des jeweiligen Grundstückseigentümers ausgelöst würde und unbefriedigende Grundrisslösungen die Folge wären.

³ Schreiben des RWTÜV vom 10.12.2001

In der Gesamtabwägung der aufgezeigten verschiedenen Belange wird daher der schallminimierenden Gebäudestellung auf dem Grundstück in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Fenster der Schallschutzklasse III auf der der Scheidinger Straße zugewandten Seite) der Vorrang eingeräumt, da hiermit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

Weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz sind für das Plangebiet nicht erforderlich.

Für die Baugebietszeile westlich der Planstraße B können Überschreitungen der Orientierungswerte dann eintreten, wenn die östliche Baugebietszeile noch nicht realisiert worden ist. Um hier einen ausreichenden Schallschutz auch für den Zeitraum sicherzustellen, in dem noch nicht die gesamte Bebauung östlich der Planstraße B realisiert worden ist, wird hier der Hinweis gegeben, auf der der Scheidinger Straße zugewandten Gebäudeseite Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Da die heutzutage aus Gründen der Energieeinsparung notwendigen Fenster in aller Regel den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 entsprechen, kann für diesen Planbereich auf eine Festsetzung verzichtet werden.

Die Untersuchungen zu den von den Beleuchtungsanlagen der JVA ausgehenden Blendwirkungen haben eine mögliche Beeinträchtigung des Baufeldes westlich der Planstraße A aufgezeigt.

Auf der Grundlage des oben angegebenen Gutachtens des RWTÜV (siehe oben Fußnote 2) sind daher Veränderungen an der Beleuchtungsanlage der JVA vorgenommen worden (Austausch von Leuchten; Optimierung der Stellung bzw. der Neigungswinkel der Leuchten auf dem Dach der JVA). In einer erneuten Untersuchung hat der RWTÜV die Wirksamkeit dieser durchgeführten Maßnahmen messtechnisch bestimmt⁴. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass nunmehr keine unzulässigen Überschreitungen der empfohlenen Richtwerte des Lichterlasses für die Aufhellung und Blendwirkung mehr festzustellen sind.

5.10 Altlasten

Aufgrund des potentiellen Altlastenverdachts bei Konversionsflächen beauftragte die GWS Werl das Institut für Wasser- und Bodenschutz - Baugrundinstitut der DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, mit einer umfangreichen Altlastenuntersuchung⁵.

⁴ RWTÜV: Messung der Lichtimmissionen im geplanten Wohngebiet "Belgische Straße" in Werl, Essen 22.05.2002

⁵ DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung: "Gefährdungsabschätzung Werl-Nord / Flugplatz", Essen 1995

Die "Gefährdungsabschätzung Werl-Nord/Flugplatz" wurde im März 1995 abgeschlossen. Zuvor wurde durch die GfD-Ingenieur- und Beratungsgesellschaft mbH, Dortmund, eine multitemporale Recherche durchgeführt.

Die Auswertung der chemischen Untersuchung von Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben ergab bis auf wenige Ausnahmen keine Hinweise auf nutzungsbedingte Kontaminationen des Untergrundes durch die überprüften Schadstoffe und Schadstoffgruppen. Für vier Bereiche im Untersuchungsgebiet sind geringfügige Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten ermittelt worden. Diese Flächen befinden sich jedoch alle außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 92.

Auch im Kataster über Altablagerungen/Altstandorte des Kreises Soest ist im o.g. Plangebiet außer dem unter Reg.-Nr. 644134132 erfassten ehemaligen Flugplatz keine weitere Altlastenverdachtsfläche registriert.

Aus Vorsorgegründen wird in den Bebauungsplan der textliche Hinweis aufgenommen, dass bei Auffälligkeiten im Rahmen von Bodenarbeiten ein Fachbüro zur Begleitung hinzugezogen wird. Sofern entsprechend lokale Verunreinigungen festgestellt werden, sind dann die notwendigen Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

Zusätzlich werden im Rahmen der Baugenehmigung seitens der zuständigen Behörden entsprechende Hinweise erteilt.

Ein Erfordernis zur Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, besteht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht.

5.11 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die technische Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie wird die Aufstellung einer 10 kV-Ortsnetzstation erforderlich. Hierfür ist im Bebauungsplan eine ca. 80 m² große Versorgungsfläche im Nordwesten des Plangebietes, die von der Planstraße A aus angefahren werden kann, festgesetzt. Die Standortfestlegung erfolgte in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger, den Stadtwerken Werl.

Entwässerung

Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Werl in den drei Abwasserplänen KonWerl 2010, Werl-Ost und Werl-West enthalten. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist laut hydrologischem Gutachten⁶ nicht möglich. Ein natürlicher Vorfluter ist in der Nähe nicht vorhanden. Unter diesen Voraussetzungen wurde das folgende Entwässerungsverfahren gewählt:

Der nördliche Teil des Plangebietes entlang der Belgischen Straße wird auf einer Breite von ca. 30 m im modifizierten Mischsystem angeschlossen. Der übrige Teil des Plangebietes wird jeweils zur Hälfte an die Netze Werl-Ost und Werl-West im klassischen Mischsystem angeschlossen. Die Abwassernetze sind hydraulisch in der Lage, das anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen und abzuleiten.

5.12 Baugestaltung

Mit den Festsetzungen zur baulichen Höhenentwicklung des Plangebiets mittels max. Traufhöhenbestimmung (WA-Gebiet) bzw. max. Oberkante baulicher Anlagen (GE-Gebiet) wurden bereits wesentliche städtebauliche Gestaltungsfestlegungen getroffen. Diese Höhenfestlegungen werden ergänzt durch baugestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauONW. Die Dachlandschaft stellt ein maßgebliches städtebauliches Gestaltungselement dar. Im Bebauungsplan werden daher die Hauptfirstrichtung, also die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, die zulässigen Dachformen und die Dachneigungen festgesetzt.

Die Hauptfirstrichtung wird für zusammengehörige Baufelder jeweils einheitlich festgelegt. Hierbei erfolgt ein Wechsel zwischen trauf- und giebelständiger Bebauung entlang den Straßenräumen, wobei die Himmelsrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück besondere Beachtung findet. Durch die festgesetzte Gebäudestellung ergeben sich Orientierungen der Freiräume jeweils nach Süden oder Westen. Mit der baufeldweisen Festsetzung einer trauf- und giebelständigen Bebauung wird das Stadtbild abwechslungsreich gestaltet, eine "Chaotisierung" des Straßenraumes durch ständig wechselnde Gebäudestellungen innerhalb einer Bauzeile wird jedoch vermieden.

Der Harmonisierung des Stadtbildes dienen auch die Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen.

⁶ BRG: "Hydrogeologisches Gutachten KonWerl, Belgische Straße", Fröndenberg 21.08.2001

Die getroffenen baugestalterischen Festsetzungen bilden einen städtebaulichen Ordnungsrahmen, in welchem Bauherrschaft und Architekt ein großzügiger Gestaltungsspielraum verbleiben.

6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtlicher Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderung und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer 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 ((:02761 / 937 542 - ° 02761 / 24 66) 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale.

7 Abstimmung des Bebauungsplanes mit übergeordneten Planungen

7.1 Landes- und Gebietsentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan NRW (Teil A) ordnet die Stadt Werl als Mittelzentrum mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern im Einzugsbereich in die zentralörtliche Gliederung ein. Mit den Oberzentren Dortmund und Kassel ist Werl durch die A 44, eine großräumige Achse von europäischer Bedeutung, sowie durch eine Schienenstrecke verbunden.

Über die Schienenstrecke Soest-Dortmund ist die Stadt Werl durch die City-Bahn im 30-Minuten-Takt in jede Richtung an Dortmund und Soest angebunden. Zusätzlich ist durch die überregionale Achse der A 445 eine gute Erreichbarkeit des Erholungsbereiches "Sauerland" gegeben.

Der Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahr 1996 stellt das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dar.

Im Rahmen der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes teilte die Bezirksplanungsbehörde Arnsberg mit, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

7.2 Flächennutzungsplan der Stadt Werl

Der Flächennutzungsplan der Stadt Werl stellt den gesamten Planbereich als Wohnbaufläche dar. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes im nördlichen Teilbereich zu einer gewerblichen Baufläche ist erforderlich.

7.3 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	3,90 ha	39,8 %
eingeschränktes Gewerbegebiet:	2,10 ha	21,4 %
Verkehrsfläche:	0,85 ha	8,7 %
öffentliche Grünfläche:	0,85 ha	8,7 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	2,10 ha	21,4 %
Gesamtfläche:	9,8 ha	100 %

Dortmund, Dezember 2002

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
(0231 / 55 71 14 -0 - ° 0231 / 55 71 14 -99
E-Mail: planquadrat.dortmund@t-online.de