BEGRÜNDUNG

des Bebauungsplanes Nr. 123 „Werl-Süd II“

(Änderungen nach erneuter Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB sind *kursiv* gedruckt.)

Inhalt

1. Lage des Plangebietes 3
2. Entwicklung aus übergeordneten Plänen 3
2.1 Regionalplan 3
2.2 Flächennutzungsplan 3
3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 3
4. Planverfahren 4
5. Planinhalte - Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung 9
6. Erschließung 14
6.1 Verkehr 14
6.2 Ver- und Entsorgung 14
7. Natur- und Landschaft 14
7.1 Artenschutz 15
7.2 Umweltbericht 16
7.3 Luft und Klima 16
8. Sonstige Belange 16
8.1 Altlasten, Abfallwirtschaft/Bodenschutz, Kampfmittel 16
8.2 Denkmalschutz 16
9. Hinweise 16
9.1 Archäologie 17
9.2 Altlasten, Abfallwirtschaft/Bodenschutz 17
9.3 Artenschutz 17
9.4 DIN-Vorschriften *18*

Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Innenstadt und ist ungefähr 2,8 ha groß. Im Norden wird es durch die L 969 (ehem. B 1n) begrenzt. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 „Werl-Süd II" an. Im Osten schließt das Plangebiet an die Regenrückhalteanlage des Landesbetriebes Straßen NRW sowie an das vorhandene Wohngebiet Werl-Süd I an.
Als in den 80er Jahren das Wohngebiet Werl-Süd I entwickelt wurde, bestand bereits der Gedanke, es in westliche Richtung zu erweitern.

2. Entwicklung aus übergeordneten Plänen

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dargestellt.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Gegenwärtig stehen in Werl kaum Wohnbauflächen zur Verfügung. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage Bauwilliger an Wohnbaugrundstücken sollen kurzfristig Wohnbauflächen entwickelt werden. Im Februar 2017 hat die Verwaltung ein Grundsatzpapier zur Wohnflächenentwicklung erstellt und auf dieser Grundlage verschiedene Flächen betrachtet. Unter Berücksichtigung mehrerer Faktoren, wie übergeordnete Planungsziele, Flächenverfügbarkeit, Lage und Umweltbelange wird die Entwicklung eines Wohngebietes im Werler Süden favorisiert.
Es wird eine zeitnahe Umsetzung angestrebt, da unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und weiterer Faktoren von einem kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen auszugehen ist. Langfristig wird der Wohnflächen-/ Neubaubedarf jedoch abnehmen und Bestandsimmobilien kommen zunehmend auf den Markt.

In seiner Sitzung am 01.03.2017 hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 123 „Werl-Süd II" gefasst.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 123 „Werl-Süd II" ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Es soll Planungsrecht für ca. 30 Wohnbaugrundstücke geschaffen werden, um dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen.

4. Planverfahren

Nachdem der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl in seiner Sitzung am 01.03.2017 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Werl-Süd II" und die Freigabe des Vorentwurfs mit dem dazugehörigen Entwurf der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen hat, erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in dem Zeitraum vom 02.05.2017 bis einschließlich 02.06.2017. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

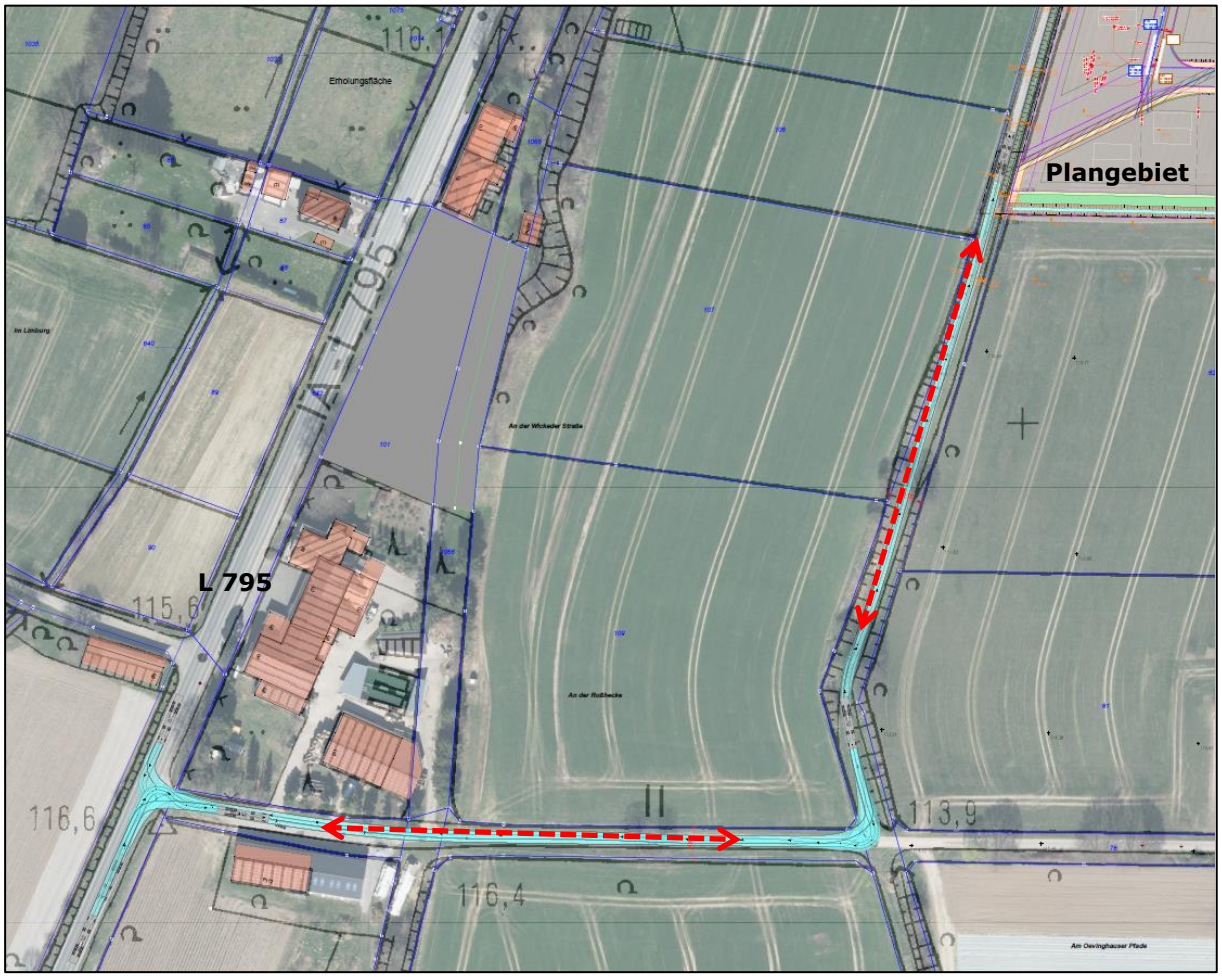
Während des Auslegungszeitraumes sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Bedenken zur Planung geäußert bzw. folgende Anregungen gegeben.
Der geologische Dienst hat Hinweise zum Schutzgut Boden gegeben, die in den Planentwurf aufgenommen wurden. Der Kreis Soest hat ebenfalls Anregungen zum Boden, der als schutzwürdig eingestuft ist, gegeben. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass Schutzgebiete durch die Planung direkt betroffen sind (geschützter Landschaftsbestandteil C.4.14 „Hecken südlich Werl") und der vorhandene Baum- und Gehölzbestand zu sichern und zu erhalten ist. Weiterhin wurde angeregt, aufgrund der durch den Straßenverkehr zu erwartenden Lärmimmissionen im Planentwurf Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen.
Seitens der unteren Wasserbehörde wurde darauf aufmerksam gemacht, dass sich das Plangebiet an der nördlichen Abflachung des Haarstranges befindet. Bei Starkregenereignissen hat sich in dem benachbarten Bereich gezeigt, dass sich das Oberflächenwasser dem Oberflächengefälle folgend durch die dort vorhandene Bebauung seinen alten Weg sucht und entsprechende Schäden verursacht. Da bei der geplanten Bebauung ähnliche Schäden befürchtet werden, wird gefordert, durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, dass der Oberflächenabfluss schadlos um das Plangebiet geleitet wird.
Die Stadtwerke Werl GmbH hat darauf aufmerksam gemacht, dass durch das Plangebiet eine 400er Wasserleitung verläuft. Es handelt sich bei dieser Leitung um eine Wassertransportleitung, die vom Behälter (Wickeder Straße) bis ins Stadtzentrum Werl führt und das Stadtgebiet mit Trinkwasser versorgt. Da eine kurzfristige Verlegung der Wasserleitung nicht möglich ist, wurde der städtebauliche Vorentwurf unter Berücksichtigung der, durch den südlichen Teilbereich des Plangebietes verlaufenden, Wasserleitung überarbeitet.
Der LWL-Archäologie für Westfalen hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Bodendenkmäler vermutet werden. Um die Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren zu klären, wurde das Plangebiet frühzeitig von einer

archäologischen Fachfirma durch Baggersondagen näher überprüft. Die archäologische Voruntersuchung fand Ende August/Anfang September 2017 statt. Der Verdacht auf Bodendenkmäler hat sich nicht bestätigt.
Das Verfahren wurde fortgeführt und die Planunterlagen in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 11.07.2019 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB freigegeben.
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung erfolgte in dem Zeitraum vom 26.08.2019 - 27.09.2019. Zudem fand am 09.09.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.
In der Bürgerinformationsveranstaltung am 09.09.2019 wurden verschiedene Varianten zur Erschließung des Plangebietes erörtert. Insbesondere wurde eine Anbindung des Plangebietes an die Wickeder Straße thematisiert. Einwände wurden vor allem von den Anwohnern der Beethovenstraße und des Waltringer Weges vorgebracht. Sie sind der Auffassung, dass bei einer Erschließung des Plangebietes über die Beethovenstraße (ohne Anbindung an die Wickeder Straße) die damit einhergehenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen auf diejenigen verlagert werden, die ohnehin schon belastet sind, vor allem durch den Bauverkehr. In diesem Zusammenhang wurde auch angeregt, das geplante Wohngebiet zum Schutz der Anlieger des Waltringer Weges und der Beethovenstraße nur über die Wickeder Straße zu erschließen.
Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass der Waltringer Weg deutlich höher belastet ist, als es in dem Verkehrsgutachten der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH (IGS) v. Januar 2017 angenommen wurde. Zudem sollten die Auswirkungen der Planung nicht nur in der Beethovenstraße, sondern auch auf dem Waltringer Weg berücksichtigt werden.
Ferner wurde darauf aufmerksam gemacht, dass sich im weiteren Verlauf des Waltringer Weges stadteinwärts soziale Einrichtungen (z. B. Kindergarten und Altenheim) befinden. Dadurch wird ein Gefahrenpotenzial gesehen, dass durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und einer Zunahme des Schwerverkehrs verstärkt wird.
Des Weiteren wurde angeregt, die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche insgesamt zu überplanen und mit dem Bau einer Straße, die an die Wickeder Straße angebunden wird, in Vorleistung zu gehen (Werl-Süd III).
Weiterhin wurde seitens der Öffentlichkeit eingewendet, dass kein Leistungs- und Tragfähigkeitsnachweis für die Beethovenstraße erbracht und im Hinblick auf den Schallschutz die 16. BImSchV nicht beachtet wurde.

Die in der Bürgerinformationsveranstaltung geäußerten Bedenken und Anregungen wurden durch eine Stellungnahme zur Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 123 „Werl-Süd II" und 46 Unterschriften bekräftigt. Der Verwaltung wurden weitere Unterschriftenlisten vorgelegt.

Aufgrund der geäußerten Bedenken und vorgebrachten Anregungen wird angestrebt, dass der Baustellenverkehr direkt von der L 795 (Wickeder Straße) über das bestehende Wirtschaftswegenetz mit entsprechender Instandsetzung zum Plangebiet geführt wird (s. nachfolgende Abbildung).

Übersicht Zuwegung des Baustellenverkehrs



Nach der öffentlichen Auslegung wurden die Gutachten überarbeitet.
In der überarbeiteten Verkehrsuntersuchung wurden die durch die IGS für den Neubau der BAB 445 zwischen Hamm und Werl erstellten Verkehrsdaten und die vom Landesbetrieb Straßenbau NRW zur Verfügung gestellten Daten aus der Straßenverkehrszählung (SVZ) 2015 für die BAB 445 und 44 sowie L 795 und L 969 zugrunde gelegt. Des Weiteren wurden Verkehrserhebungen am Knotenpunkt Waltringer Weg (K 30)/ Beethovenstraße vorgenommen und berücksichtigt sowie Aussagen zum Verkehrsablauf an diesem Knotenpunkt getroffen und ein Leistungsfähigkeitsnachweis, der sowohl im Bestand als auch im Prognose-Fall eine sehr gute Verkehrsqualität zeigt, erbracht.
Außerdem wurde in der Verkehrs-Prognose neben der Verkehrserzeugungsberechnung (Verkehrsaufkommen infolge des Wohngebietes) auch die allgemeine Verkehrsentwicklung berücksichtigt.
Überdies wurden die Eingangsdaten für die schalltechnische Untersuchung entsprechend aktualisiert. Die schalltechnische Untersuchung v. Januar 2017 wurde ebenfalls überarbeitet und ergänzt. Es wird auf den Punkt *Festsetzungen zum Immissionsschutz* verwiesen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Werl-Süd II" wurden die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen der durch die Planung induzierten Neuverkehre auf der Beethovenstraße und auf dem Waltringer Weg (K 30) ermittelt. Aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen, die infolge des Bebauungsplanes Nr. 123 „Werl-Süd" entstehen, kann eine Anbindung des Plangebietes über die Beethovenstraße an die K 30 (Waltringer Weg) vertreten werden. Die Erforderlichkeit einer dauerhaften Anbindung des Plangebietes an die L 795 ergibt sich aus der Planung nicht und wäre unter Berücksichtigung aller Belange nicht gerechtfertigt.
So sind die Grundsätze zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB, z. B. sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, einzuhalten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen, d. h. die ökologischen Folgen der Siedlungsentwicklung sind gering zu halten. Außerdem schließt süd-westlich an das Plangebiet der geschützte Landschaftsbestandteil (LB) C.4.14 „Hecken südlich Werl" an, der zu erhalten ist. In einem Gespräch mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest am 29.01.2020 wurde darauf hingewiesen, dass für die Inanspruchnahme des geschützten Landschaftsbestandteiles (ca. 200 m) ein Antrag auf Befreiung von den Verboten gem. § 75 LNatSchG NRW bzw. § 67 BNatSchG zu stellen ist. Da es sich bei der angedachten Baustraße nur um eine Verstärkung des bestehenden Wirtschaftsweges im vorhandenen Querschnitt und um eine befristete Durchfahrung handelt, ist dies grundsätzlich mit dem Schutzzweck zu vereinbaren, ggf. i. V. m. Schutzmaßnahmen während der Bauzeit und Nachpflanzungen. Bei einem Ausbau des Wirtschaftsweges zur dauerhaften Erschließung des Plangebietes ist hingegen von einer Beeinträchtigung des Schutzzweckes auszugehen (s. Landschaftsplan VI „Werl", S. 26 ff.).
Ferner sind seitens der Kommune wirtschaftliche Aspekte (z. B. Infrastrukturfolgekosten) mit einzubeziehen. Überdies würde eine alternative Verkehrsanbindung des geplanten Wohngebietes an die L 795 eine neue Straße bedingen, für die u. a. Grunderwerb und die Schaffung von Planungsrecht erforderlich wären. Eine kurzfristige Entwicklung von Wohnbaugrundstücken wäre im Werler Süden somit nicht möglich.
Im Übrigen ist im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit besteht grundsätzlich die Option bei Bedarf Werl-Süd zu einem späteren Zeitpunkt weiter zu entwickeln.

Bei der Planung handelt es sich um eine sinnvolle und bedarfsgerechte Erweiterung des Wohngebietes Werl-Süd I, die die Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung berücksichtigt. Das Plangebiet bietet mit seiner Größe von 2,8 ha Platz für ca. 50 Wohneinheiten. Die Entwicklung vollzieht sich zwar im Außenbereich, aber die vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur (Straßen, Kanäle) kann genutzt werden.

Ferner wird angemerkt, dass seit den 1980er Jahren der Planungsgedanke besteht, das Wohngebiet „Werl-Süd I" in westliche Richtung weiter zu entwickeln und die Beethovenstraße als innere Haupterschließungsstraße weiterzuführen. Aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Werl-Süd I" geht Folgendes hervor. „Die innere Haupterschließungsstraße ist eine Wohnsammelstraße, welche das Plangebiet von Osten nach Westen durchzieht. Sie endet z. Zt. in einer Wendeanlage auf der Trasse des Hönningen. Später soll sie bei der Aufschließung der westlich des

Plangebietes liegenden Wohnbaufläche weitergeführt werden, und zwar bis zur Wickeder Straße."
Dieser ursprüngliche Planungsgedanke wird aufgegriffen und in einem ersten Schritt das geplante Wohngebiet Werl-Süd II über die Beethovenstraße erschlossen. Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123 „Werl-Süd II" ist eine Anbindung an die Wickeder Straße nicht vorgesehen, aber es ist eine mögliche Weiterführung der Straße berücksichtigt. An dem langfristigen Planungsziel, weitere Wohnbauflächen (Werl-Süd III) zu entwickeln - mit Anbindung an die Wickeder Straße - wird festgehalten.

Das Büro Baumgarten hat eine Planung zur Baustellenerschließung außerhalb des Plangebiets Werl-Süd II erarbeitet. In einem Ortstermin (Stadt/ Büro Baumgarten/ Büro Stelzig) am 18.12.2020 wurde die Planung besprochen und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten geprüft. Im Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges (Hof Mensing) in die L 795 sind geringfügige Erweiterungen vorzunehmen. Eine Abbiegespur auf der L 795 ist nicht erforderlich, aber es ist eine entsprechende Geschwindigkeitsreduzierung und zeitlich befristete Beschilderung zu beachten. Der Straßenbaulastträger Straßen NRW hat grundsätzlich seine Zustimmung gegeben. Es ist eine Vereinbarung abzuschließen.
Für eine Baustraße im Zweirichtungsverkehr ist keine Ampellösung notwendig, aber die Einrichtung von Ausweichbuchten. Dies ist ohne Hinzunahme von Fremdgrundstücken möglich, jedoch müssen an einer Stelle (nördliche Ausweichbucht) Gehölze beseitigt und an anderer Stelle teilweise geringfügig zurückgeschnitten werden. Unter Berücksichtigung des geschützten Landschaftsbestandteils, durch den der in Richtung Norden verlaufende Wirtschaftsweg führt, erfolgte am 07.01.2021 ein weiterer Ortstermin (Stadt/ Büro Baumgarten/ Büro Stelzig/ UNB), teilgenommen haben.
Mit der UNB wurde besprochen, dass die Ertüchtigung des nördlichen Wirtschaftsweges in Schotter möglich ist. Die notwendige Ausführung des Kurvenbereiches in Asphalt wird mitgetragen, unter der Voraussetzung, dass die Asphaltflächen nach Abschluss der Maßnahme zurück gebaut werden. Des Weiteren ist die nördliche Ausweichstelle so anzulegen, dass der alte Gehölzbestand bestehen bleiben kann. Die Entfernung junger Gehölze wird akzeptiert, da die Stadt nach Abschluss der Maßnahme eine Verdichtung des LB anstrebt.
Weiterhin wurde besprochen, dass die vorhandene Verrohrung am süd-westlichen Rand des Plangebietes in Richtung Norden erweitert wird, damit die Baufahrzeuge in das Plangebiet gelangen.

Zwischenzeitlich haben in dem Projekt Werl-Süd II der Erschließungsträger und der von ihm zu beauftragende Verkehrsplaner gewechselt; das vom Büro Baumgarten erstellte verkehrliche Erschließungskonzept des Baugebiets sowie der Baustellenzufahrt wurde durch das Büro Kaiser Ingenieure, Dortmund, modifiziert. Die aktuelle Planung hält an der grundsätzlichen Konzeption der Andienung des Baugebiets mit LKW > 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht während der Bauphasen I (Erschließungsanlage) und II (Bau der Häuser) über die vorhandenen Wirtschaftswege und die Wickeder Straße (L795) fest. Allerdings wird nun auf die Anlage von zwei Ausweichbuchten im geschützten Landschaftsbestandteil verzichtet und dieser somit geschont. Zur Steuerung des Baustellenverkehrs im Zweirichtungsverkehr auf der einspurigen Fahrbahn wird nun eine mobile Ampelanlage erforderlich.

5. Planinhalte - Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung

Im Geltungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Baugebiet dient somit - entsprechend der Zielsetzung, Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen - vorwiegend dem Wohnen.
Im Plangebiet wurden, bis auf die nördlichste Gebäudereihe, die nachfolgenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen getroffen.
Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Es können Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf II begrenzt. Von der Festsetzung der Geschossflächenzahl wird abgesehen. In Bezug auf die Gebäudehöhen sind folgende Höchstwerte zulässig.

- Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m über fertigen Erdgeschossfußboden (EFH).
- maximal zulässige Attikahöhe (AH) / Firsthöhe bei einem Staffelgeschoss beträgt 9,00 m über fertigen Erdgeschossfußboden.
- maximal zulässige Firsthöhe bei einem einseitig geneigten Pultdach beträgt 8,00 m über fertigen Erdgeschossfußboden.
- maximal zulässige Attikahöhe / Traufhöhe (TH) beträgt 6,50 m über fertigen Erdgeschossfußboden.

Bei Flachdächern entspricht der höchste Punkt der Attika der max. zulässigen Traufhöhe. Bei der Ausführung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss mit Flach- oder Pultdach darf der höchste Punkt der Attika bzw. die Dachoberkante der höheren Seite 9,00 m betragen, wenn die Außenwände gegenüber den darunter liegenden Außenwänden allseitig mind. 1,00 m zurück versetzt sind, mit Ausnahme der nördlichsten Gebäudereihe, bei der das Staffelgeschoss auf der Nordseite aus schalltechnischen Gründen nicht zurück versetzt sein muss und der höchste Punkt der Attika bzw. die Dachoberkante der höheren Seite 10,00 m betragen darf.

Für die nördlichste Gebäudereihe im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,5. Weiterhin ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind in Kettenbauweise mit beidseitiger Grenzbebauung zu errichten, wobei die Grenzbebauung auch durch Garagen erzielt werden kann. Um die südliche Bebauung vor Lärm zu schützen, ist auf der Nord- sowie West- und Ostseite eine geschlossene Front mit einer Höhe von mind. 4 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens auszubilden.
Des Weiteren sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird hier nicht festgelegt, um eine Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen und damit der Nachfrage an stadtnahem Geschosswohnungsbau Rechnung zu tragen.
In Bezug auf die Gebäudehöhen der nördlichsten Gebäudereihe sind, unter Berücksichtigung der festgesetzten zwingenden Zweigeschossigkeit, folgende Höchstwerte zulässig.

- Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,00 m über fertigen Erdgeschossfußboden (EFH).
- maximal zulässige Attikahöhe (AH) / Firsthöhe bei einem Staffelgeschoss beträgt 10,00 m über fertigen Erdgeschossfußboden.
- maximal zulässige Firsthöhe bei einem einseitig geneigten Pultdach beträgt 9,00 m über fertigen Erdgeschossfußboden.
- maximal zulässige Attikahöhe / Traufhöhe (TH) beträgt 7,50 m über fertigen Erdgeschossfußboden.

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenkante der Umfassungswand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die Höhe der niedrigeren Seite. Bei einem flach geneigten Dach gilt die Oberkante der Attika.

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und der oberen Begrenzung der Dachfläche. Bei Pultdächern gilt die Dachoberkante der höheren Seite.

Die festgesetzten First-, Trauf- und Attikahöhen beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf min. 0,10 m bis max. 0,40 m über der in der Mitte des Grundstücks gemessenen Gradiente der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.

Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Es sind alle Dachformen mit einer Neigung von 0 bis 45 Grad zulässig.
Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Höhe zulässig. Die Außenwandmaterialien müssen aufeinander abgestimmt sein.
Dachgauben und -einschnitte sind zulässig, wenn die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten insgesamt nicht mehr als 3/5 der darunter liegenden Gebäudeaußenwand beträgt. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebelwänden mindestens 1,25 m entfernt bleiben. Für Dacheinschnitte gilt Gleiches.

Vorgaben zu Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen müssen aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen einen Abstand von mind. 5 m zur Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einhalten. Der Stauraum vor der Garage kann als zusätzlicher nicht notwendiger Stellplatz genutzt werden.

Öffentliche Stellplätze im Straßenraum sind im Zuge der Ausbauplanung herzustellen. Einstellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Anpflanzungen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einzugrünen.

Fläche für Versorgungsanlagen

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken (Erd-becken) mit Überlauf zum nördlichen Gewässer einschließlich Unterhaltungsweg und Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Es ist eine naturnahe Gestaltung vorgegeben.

Die Bepflanzung soll standortgerecht und mit einheimischer Bodenvegetation erfolgen (s. Umweltbericht, Stelzig, Soest, Juni 2020).
Zur Ableitung des Regenwassers ist nord-östlich der geplanten Ringstraße ein 4,00 m breiter Notwasserweg / Unterhaltungsweg einschließlich einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt belasteten Fläche vorgesehen.
Des Weiteren ist eine 3,00 m breite Fläche für die diagonal durch das südliche Plangebiet verlaufende Wasserleitung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke belastet.

Grünflächen

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Gehölzstreifen mit überwiegend lebensraumtypischen Gehölzen, der zum geschützten Landschaftsbestandteil (LB) C.4.14 „Hecken südlich Werl" zählt. Beschreibung, Schutzzweck und Abgrenzung sind dem Landschaftsplan VI „Werl" zu entnehmen. Die Festsetzung wurde aus dem Landschaftsplan nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und mit einem Pflanzgebot ergänzt. Der geschützte Landschaftsbestandteil ist zu erhalten und zu entwickeln. Durch die vorgesehene Anbindung des Plangebietes an die Beethovenstraße wird der geschützte Landschaftsbestandteil in Anspruch genommen. Dafür ist ein entsprechender Antrag bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Soest zu stellen.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen zum Schutz des Gewässers, das neben einem Feldweg verläuft, festgesetzt.

An der südlichen Plangebietsgrenze ist ein Abfanggraben / eine Abfangmulde für abfließendes Niederschlagswasser mit Ableitung in das östliche Gewässer einschließlich Unterhaltungsweg ausgewiesen.

Darüber hinaus ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass Zier- und Nutzgärten mit mind. 50 % heimischen Gehölzen zu gestalten sind.
Zudem sind die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 15 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Kombinationen mit mineralischen Feststoffen (z. B. Bruchsteine) sind zulässig. Dabei dürfen die mineralischen Feststoffe maximal 10 % einer Vegetationsfläche (zusammenhängender Teilbereich der Grünfläche, z. B. Vorgarten) bedecken.

Festsetzungen zum Immissionsschutz

Auf Grundlage einer Verkehrsuntersuchung (IGS, Neuss, April 2020) wurde in einer schalltechnischen Untersuchung (ACCON, Köln, April 2020) die Verkehrslärmsituation im Plangebiet ermittelt und beurteilt.

Durch die Nähe des Plangebietes zur L 969 im Norden sowie zur A 44 im Süden Zur Beurteilung, ob im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten sind,

wurden die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte herangezogen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben. Sie stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, aber keine Grenzwerte dar.
Für außerhalb des Plangebiets liegende Gebiete sind die Orientierungswerte nicht ohne Weiteres heranzuziehen. Allerdings hat das VG München festgestellt, dass Lärmschutzbelange grundsätzlich dann in die Abwägung einzubeziehen sind, wenn die Lärmbelastung infolge des Bebauungsplans ansteigt (vgl. BVerwG, B. v. 6.3.2013 - 4 BN 39/12 - juris Rn. 6). Dies gilt auch für die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms für lärmbetroffene Grundstücke außerhalb des Planbereichs (vgl. z. B. BVerwG,B. v. 8.6.2004 - 4 BN 19.04 - BauR 2005, 892). Daher wurden in dem o. g. Gutachten auch die Auswirkungen der Planung in Bezug auf die vorhandene Wohnbebauung an der Beethovenstraße und am Waltringer Weg geprüft. Entlang der Beethovenstraße und des Waltringer Weges wurden die Verkehrslärmpegel sowohl für die Bestandssituation als auch für den Prognose-Fall berechnet und die Pegeldifferenzen ermittelt. Es ist mit Pegelzunahmen zwischen 1 dB(A) und 2 dB(A) zu rechnen. Die absoluten Pegel (auf ganze dB(A) gem. RLS 90 aufgerundet) liegen im Prognosefall zwischen 55 dB(A) und 62 dB(A) und nachts zwischen 49 dB(A) und 55 dB(A).
Vergleichsweise betragen die Grenzwerte der 16. BImSchV für Reine und Allgemeine Wohngebiete tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A). Tags wird der Grenzwert nur in Einzelfällen um 1 dB(A) bis 3 dB(A) überschritten. Nachts ist von einer generellen Überschreitung auszugehen. Allerdings trifft dies bis auf wenige Ausnahmen schon auf die Bestandssituation zu. Hierbei ist zu beachten, dass der Vergleich mit den Grenzwerten nur der gerechten Abwägung dient. Eine wesentliche Änderung nach § 1 Abs. 2 Satz 2 der 16. BImSchV liegt in Bezug auf die Beethovenstraße und den Waltringer Weg nicht vor, da immer ein „erheblicher baulicher Eingriff“ in die Substanz der Straße die Grundvoraussetzung ist. Dies wäre z. B. eine Verschwenkung, Verlagerung oder Verbreiterung der Straße.
Weiterhin werden die gesundheitlich bedenklichen Werte von > 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in allen Fällen deutlich unterschritten. Die Geräuschbelastung an der Bestandsbebauung wird sich nicht erheblich nachteilig ändern und kann somit vertreten werden.

Der Bau der Planstraße ab der bestehenden Wendeanlage der Beethovenstraße stellt einen Neubau nach § 1 Abs. 1 Satz 2 der 16. BImSchV dar. Daher wurde bezüglich der Bestandsbebauung (entlang der Straße Auf dem Hönningen) geprüft, ob die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Dabei ist zu beachten, dass nur die neu zu bauende Straße (hier die Planstraße) in die Berechnung eingeht. Die Grenzwerte werden deutlich unterschritten (s. Abb. 5.1 und 5.2 der schalltechnischen Untersuchung v. April 2020).
In Bezug auf die Außenwohnbereiche (z. B. Gärten und Balkone) sind ebenfalls Anforderungen tagsüber zu stellen, wenn auch nicht in dem Maße wie für Innenräume. In Bezug auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zum Flughafen Berlin-Schönefeld (Urt. v. 16.03.2006, a. a. O., BVerwGE 125, 212 ff., Rn. 362, 368) hat das OVG NRW in seinem Urteil v. 16.03.2008 -7 D 34/07.NE- zum zulässigen Dauerschallpegel für Außenwohnbereichsflächen ausgeführt, dass Dauerschallpegel bis zu 62 dB(A) hinnehmbar seien.

Im Plangebiet müssen Vorkehrungen zum Schallschutz ergriffen werden, da zu erwarten ist, dass durch den Straßenverkehr insbesondere zur Nachtzeit die Lärmimmissionen über den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für WA-Gebiete liegen.
In dem o. g. Gutachten wurden zwei Varianten untersucht, eine 4 m hohe Lärmschutzwand (oder Wall-Wandkombination) an der nördlichen Plangebietsgrenze und alternativ die geplante nördlichste Gebäudereihe als geschlossene Front. Werden beide Varianten miteinander verglichen, zeigen sich recht ähnliche Verhältnisse.
Nach den Lärmpegelbereichen ist gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. R'w, res) an den Außenbauteilen (Dächer ausgebauter Dachgeschosse, Wände einschließlich Türen, Fenster, Rolladenkästen und Zusatzeinrichtungen wie z. B. Lüftungsvorrichtungen) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Büroräumen u. ä. entsprechend der folgenden Tabelle einzuhalten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume [1] u. ä.
		mind. erf. $R'_{w,\,res}$ des Außenbauteils in dB	
I	≤ 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Ab dem Lärmpegelbereich III zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ können die Gebäude mit internen Lüftungseinrichtungen (Niedrigenergiehäuser) ausgestattet werden.

Beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen werden. Aus schalltechnischer Sicht sollten günstige Grundrisslösungen (Aufenthaltsräume auf der schallabgewandten Seite) vorgesehen werden.

Die Grundstücke an der Beethovenstraße und am Waltringer Weg werden von der Bauleitplanung nicht umfasst und es besteht kein Anspruch auf Lärmsanierung. Es ist auch anerkannt, dass es mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein kann, mit Lärm durch vorhandene Verkehrswege belastete Wohngebäude am lärmzugewandten Rand eines neuen Baugebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung an das örtliche Straßennetz ist über die Beethovenstraße vorgesehen. Die innere Erschließung des Plangebietes soll über zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstraßen, die miteinander verbunden sind (Schleife) erfolgen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits im Abwasserbeseitigungskonzept Stadt Werl berücksichtigt. Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über Anschluss an die vorhandenen Kanäle im Wohngebiet Werl - Süd I erfolgen. Das Niederschlagswasser kann separat, unter Berücksichtigung der Regenrückhaltung, über den östlich entlang des Plangebietes verlaufenden Vorfluter abgeleitet werden.

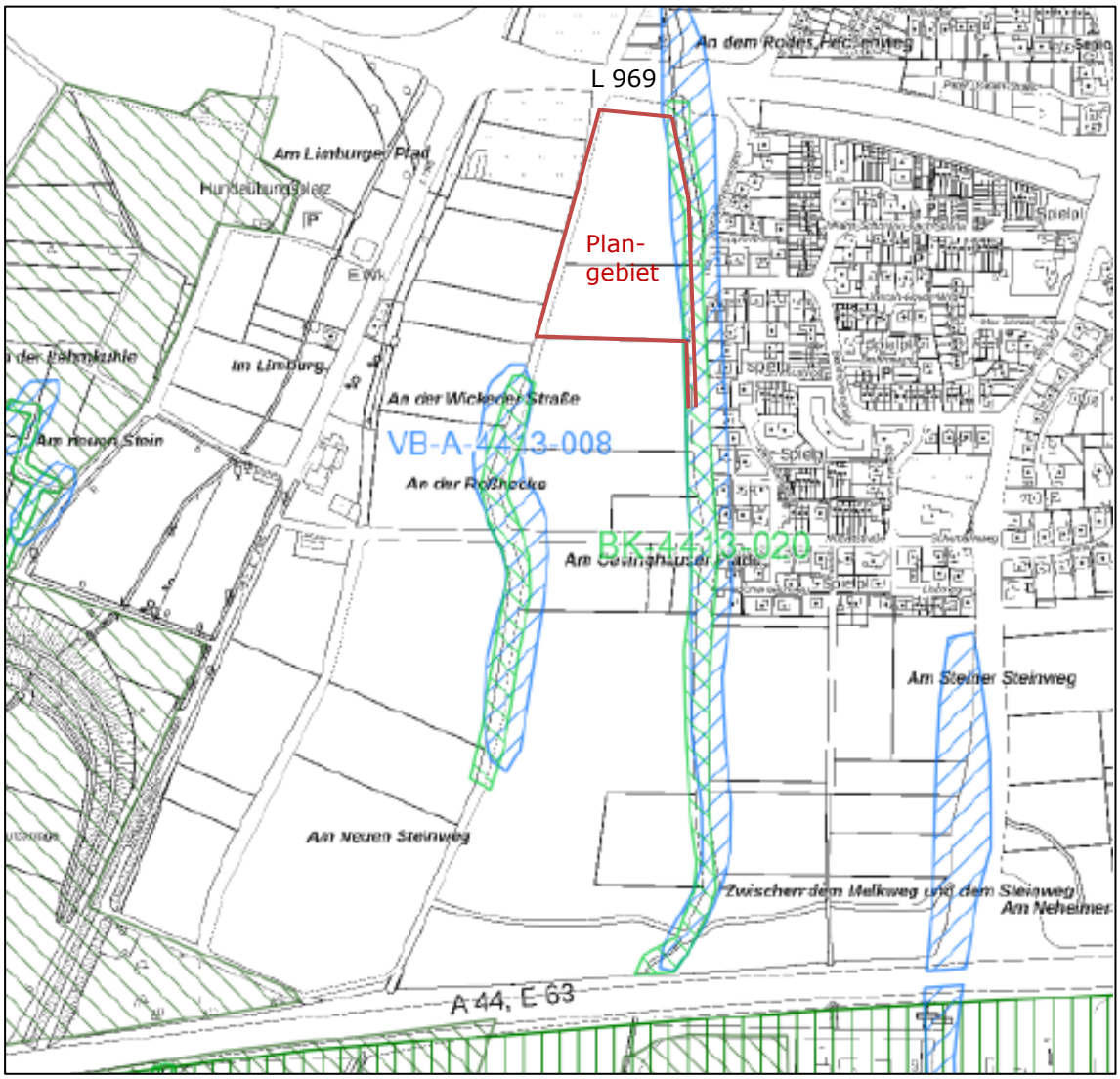
Durch den südlichen Teil des Plangebietes verläuft diagonal eine Wasserleitung VW 400 der Stadtwerke Werl. Es handelt sich bei dieser Leitung um eine Wassertransportleitung, die vom Behälter (Wickeder Straße) bis ins Stadtzentrum Werl führt und das Stadtgebiet mit Trinkwasser versorgt. Eine kurzfristige Verlegung der Wasserleitung ist nicht möglich.

7. Natur- und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes VI „Werl“ innerhalb des Festsetzungsraumes D.2.08 „Landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich von Werl zwischen der A 445 und der B 516“. Es handelt sich um einen vorwiegend ackerbaulich geprägten Raum mit charakteristischen Schleddentälern und linearen Gehölzstrukturen. Für diesen Bereich sind die Entwicklungsziele 1 (Erhalt), 2 (Anreicherung) sowie 3 (Freiraumschutz) formuliert. Die Entwicklungsziele überlagernd gilt weiterhin das Entwicklungsziel 6 (Erhalt, Pflege und Entwicklung von Vernetzungsstrukturen, Biotopverbund).
Darüber hinaus erstreckt sich das Plangebiet im Osten über den geschützten Landschaftsbestandteil C.4.14 „Hecken südlich Werl“. Der Schutzzweck dieses geschützten Landschaftsbestandteils ergibt sich aus der besonderen Bedeutung von Naturhecken innerhalb der strukturarmen und intensiv ackerbaulich genutzten Hellwegbörde. Sie stellen ein belebendes Landschaftselement dar und dienen als Windschutz, Vernetzungsbiotop und Lebensraum für verschiedene Hecken- und Gehölzbewohner sowie zur Abwehr schädlicher Einwirkungen (s. Umweltbericht, S. 11 ff.).
Im Plangebiet und dessen näheren Umfeld liegen keine gesetzlich geschützten Biotope. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes und ca. 50 m von der südwestlichen Grenze entfernt verläuft die Verbundfläche „Feldhecken auf dem Haarstrang“ (VB-A-4413-008). In der intensiv bewirtschafteten Hellwegbörde haben Hecken und Gehölzstreifen Vernetzungs- und Trittsteinfunktionen. Sie sind zu erhalten.

Landschafts-, Naturschutz- und Vogelschutzgebiete sowie FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Kartenausschnitt LANUV - schutzwürdige Biotope in NRW



Geobasisdaten: © Geobasis NRW 2016, © GeoBasis-DE / BKG 2016

Biotopkataster_Punkt	Landschaftsschutzgebiet	FFH-Gebiete	
Biotopkataster_Linie			
Biotopkataster_Flaeche	Naturschutzgebiete	Vogelschutzgebiete	

Verbundflächen (herausragende/besondere Bedeutung

7.1 Artenschutz

Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt. Eine ausführliche Beschreibung und Angaben hinsichtlich vorkommender Tiere sind der ASP zu entnehmen (Büro Stelzig, Soest, Mai 2020).

7.2 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation/Ersatzzahlung benannt (Büro Stelzig, Soest, Juni 2020).

7.3 Luft und Klima

Die angestrebte Erweiterung des bestehenden Wohngebietes Werl-Süd zieht eine Erhöhung des Versiegelungsgrades nach sich. Das Siedlungsklima wird erweitert; versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Das Kleinklima wird durch die zusätzliche Versiegelung negativ beeinflusst.
Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet weisen gemäß der Klimaanpassungskarte eine hohe thermische Ausgleichsfunktion auf. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Gehölzstreifen mit sehr hoher thermischer Ausgleichsfunktion und Bedeutung für die Luftreinigung. Dieser bleibt erhalten und wird durch ein Pflanzgebot weiterentwickelt. Zudem tragen die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zur Strukturanreicherung bei.
Des Weiteren ist festgesetzt, dass Zier- und Nutzgärten mit mind. 50 % heimischen Gehölzen zu gestalten sind und die Gestaltung von Vorgärten als Kies- oder Steingärten unzulässig ist.
Die Gehölze tragen langfristig durch Verdünnung oder Filterung von Luftschadstoffen zur Lufterneuerung bzw. -reinhaltung bei.
Die geplante Nutzung der Fläche als Wohngebiet ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und somit mit zusätzlichen Immissionen verbunden. Insbesondere während der Bauzeit ist mit einer Anreicherung der Luft mit Staub und Abgasen zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung (Wohngebiet Werl-Süd I), der geringen Größe der Flächen, die versiegelt werden im Vergleich zu den großflächigen Offenlandbereichen im Süden und der Pflanzung von Gehölzen im Rahmen des Vorhabens, ist kumulativ nicht mit einer grundsätzlichen Verschlechterung der klimatischen Gesamtsituation zu rechnen.

8. Sonstige Belange

8.1 Altlasten, Abfallwirtschaft/Bodenschutz, Kampfmittel

Hinweise für einen Altlastenverdacht bestehen nach der „Erfassung von Altlasten im Kreis Soest" nicht.

8.2 Denkmalschutz

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet.

9. Hinweise

9.1 Archäologie

Um die Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst durch den LWL-Archäologie für Westfalen vermuteten Bodendenkmäler zu klären, wurde das Plangebiet frühzeitig von einer archäologischen Fachfirma durch Baggersondagen näher überprüft. Es wurden keine archäologisch relevanten Funde/Befunde festgestellt, so dass sich der Verdacht auf Bodendenkmäler nicht bestätigt hat. Dementsprechend ist die Fläche aus bodendenkmalpflegerischer Sicht zur Bebauung freigegeben.

9.2 Altlasten, Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Im Zuge der Planumsetzung/Bauausführung ist Folgendes zu beachten:

1. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen 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.
2. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Mutterboden ist abzuschieben und einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
3. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

9.3 Artenschutz

~~Vorsorglich sollten~~

Bauvorbereitende Maßnahmen (z. B. Baufeldräumung) zum Schutz europäischer Vogelarten ~~nicht~~ *sind* während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli ~~stattfinden.~~ *unzulässig*.

Gehölzentnahmen ~~sollen~~ *sind* nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) ~~erfolgen~~ zulässig. *Bei zwingender Abweichung von dieser Regelung ist eine Kontrolle durch eine ökologische Bau-begleitung notwendig.*

Der Geschütze Landschaftsbestandteil LB C.4.14 „Hecken südlich Werl“ entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist in seiner Gesamtheit zu erhalten und durch Anpflanzungen zum Lückenschluss zu entwickeln. Insbesondere sind die dort stockende alte Eiche sowie die Hasel- und Weißdornsträucher zwingend zu erhalten.

Die Vorgaben des § 39 BNatSchG sind zu beachten.

Es ist 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.

Durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung ~~sollte sichergestellt werden~~ *ist sicherzustellen*, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) gesichert und erhalten wird.

9.4 DIN-Vorschriften

Die DIN-Normen, auf die Bezug genommen wird, liegen bei der Stadtverwaltung Werl im Fachbereich III zur Einsichtnahme für jedermann bereit.

Werl, 16.11.2022
im Auftrag

(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III
Abt. 61 - Stadtplanung, Straßen und Umwelt