

**BEGRÜNDUNG**

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Werl-Westönnen "Makenfeld" gem. § 13a BauGB



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

**Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 4 Werl-Westönnen "Makenfeld",**

**2. Änderung**

**gem. § 13 a BauGB**



**ENTWURF ZUR OFFENLAGE**

## BEGRÜNDUNG

### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Werl-Westönnen "Makenfeld" gem. § 13a BauGB

#### Inhalt

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Entwicklung aus übergeordneten Plänen</b>	<b>4</b>
	3.1 Regionalplan	4
	3.2 Flächennutzungsplan	4
<b>4</b>	<b>Planungsziele / Planungsinhalte</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
	5.1 Verkehr	6
	5.2 Entwässerung	6
<b>6</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>6</b>
	6.1 Artenschutz	7
	6.2 Umweltbericht	7
	6.3 Klimaschutz	7
	6.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	7
<b>7</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>7</b>
	7.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	7
	7.2 Kampfmittel	8
<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>
	8.1 Entwässerung	8
	8.2 Artenschutz	8
	8.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	8
	8.4 Denkmalschutz	8



## BEGRÜNDUNG

### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Werl-Westönnen "Makenfeld" gem. § 13a BauGB

In der Sitzung des Sozialausschusses am 12.11.2018 wurde beschlossen, die Optionsfläche „Am Börn“ in Westönnen aufzugeben und aus dem Spielflächen-Bedarfskonzept herauszunehmen

In der Gesamtbetrachtung der Spielplatzsituation im Ortsteil Westönnen, stellt sich eine Veräußerung oder Verpachtung der Optionsfläche „Am Börn“ auch aufgrund der Größe von 541 m<sup>2</sup> und der Lage in einem reinen Wohngebiet als sinnvoll dar.

Im Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohngebiet und der Kinderspielplatz als Typ B und C (C-Platz 0 bis 5 Jahre, B-Platz, 6-12 Jahre) dargestellt. Für eine Weiternutzung als Wohnbaufläche muss der Bebauungsplan Nr. 4 geändert werden. Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt 553 m<sup>2</sup>.

## 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

### 3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

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

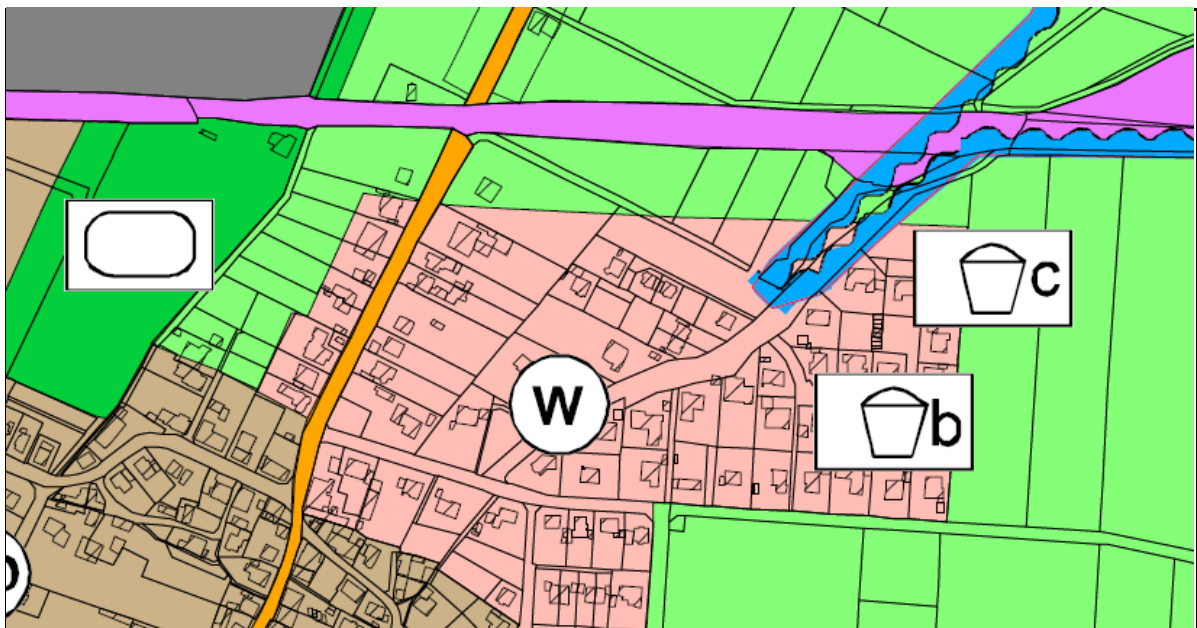


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl

## BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Werl-Westönnen "Makenfeld" gem. § 13a BauGB

### 4 Planungsziele / Planungsinhalte

Der seit dem 06. Juni 1966 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 Werl-Westönnen "Makenfeld" setzt eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz in diesem Bereich fest.

Die mit Ratsbeschluss vom 28. Juni 2012 verabschiedete Spielflächenbedarfsplanung für die Stadt Werl stufte die Fläche als nicht mehr notwendig ein, sie blieb jedoch als Optionsfläche erhalten. Der Ausschuss für Jugend, Familie, Soziales und Kultur hat in seiner Sitzung am 12.11.2018 beschlossen die Fläche nicht mehr als Optionsfläche im Spielflächenbedarfsplan zu führen.

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

Es ist ein Reines Wohngebiet für Einzelhäuser in offener eingeschossiger Bauweise mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude vorgesehen. Für den als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesenen Bereich gilt als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl 0,4. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.



Abb. 3: Ausschnitt Bebauungsplanes Nr. 4 Werl-Westönnen "Makenfeld" (Änderungsbereich schwarz-weiß umrandet)

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Werl-Westönnen "Makenfeld" gem. § 13a BauGB**

Verfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren):

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 wurde der § 13a BauGB (Bebauungspläne zur Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren) eingefügt.

Es können hierbei die Regelungen des § 13 BauGB angewandt werden, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden; ebenso wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen, wenn nach Ersteinschätzung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgehen, was in der vorliegenden Planung der Fall ist. Danach ist der Satzungsbeschluss zu fassen. Die Eingriffsregelung nach BNatSchG findet keine Anwendung.

Der Bebauungsplan Nr. 4 Westönnen ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Kriterien einer Verfahrensführung nach § 13 a BauGB sind gegeben. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im Wege der Berichtigung vorgenommen (§13a Abs. 2 Nr. 2 HS 3 BauBG).

Mit Satzungsbeschluss treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 Werl-Westönnen "Makenfeld" für den Geltungsbereich seiner 2. Änderung außer Kraft.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehr**

Die äußere Erschließung wird durch die Straße „Auf'm Hackenfeld" sichergestellt. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „Am Börn".

### **5.2 Entwässerung**

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser und auch das Niederschlagswasser werden in Freigefälle nach Norden abgeleitet. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Westönnen zugeleitet.

Das Niederschlagswasser wird vor Einleitung in den Vorfluter dem Regenrückhaltebecken zugeführt, da die örtlichen Bodenverhältnisse keine direkte Versickerung in den Untergrund erlauben.

## **6 Natur- und Landschaft**

Im seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl" sind für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine Festsetzungen dargestellt.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Werl-Westönnen "Makenfeld" gem. § 13a BauGB**

#### **6.1 Artenschutz**

Es wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Werl-Westönnen "Makenfeld" vorgenommen, um festzustellen, ob im Geltungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Lage in dem Bereich Werl-Westönnen und der bisherigen Nutzung der Fläche von der Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotope berührt sind und nach dem aktuellen Kenntnisstand bei der Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 BNatSchG erfüllt werden.

#### **6.2 Umweltbericht**

Auf Grund der Gesetzesregelung nach § 13 a BauGB besteht für diese Änderung nicht das Erfordernis einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Die Änderungsfläche liegt nicht im Einwirkungsbereich von Immissionen.

#### **6.3 Klimaschutz**

Da es sich bei dem im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 Werl-Westönnen "Makenfeld" befindlichen Plangebiet um eine Ausweitung von bestehenden Bauflächen handelt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute vorgesehen.

Aufgrund der fehlenden großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO<sub>2</sub> aufnehmen, erübrigen sich Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

#### **6.4 Bewertung und Ausgleich des Eingriffs**

Aufgrund des Einsatzes des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB findet die Eingriffsregelung nach BNatSchG keine Anwendung.

## **7 Sonstige Belange**

### **7.1 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz**

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

## **BEGRÜNDUNG**

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Werl-Westönnen "Makenfeld" gem. § 13a BauGB

### **7.2 Kampfmittel**

Im weiteren Verfahren wird der Bereich der 2. Änderung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln geprüft.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Entwässerung**

Die Stadt Werl hat die Versickerungsfähigkeit im Stadtgebiet in einem Gutachten ermitteln lassen.

Der überwiegende Teil des Stadtgebietes ist aus verschiedenen Gründen für eine Versickerung nicht geeignet. Die Ergebniskarte mit der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Tauglichkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser kann im Planungsamt oder im Kommunalbetrieb eingesehen werden.

### **8.2 Artenschutz**

Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG, Abs. 5, Satz 2 zu beachten.

Bei der Bauausführung ist 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.

### **8.3 Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz**

Im Zuge der Planumsetzung/Bauausführung ist nachfolgendes zu beachten:

sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigung festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.

### **8.4 Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-



**BEGRÜNDUNG**

**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Werl-Westönnen "Makenfeld" gem. § 13a BauGB**

93750, Fax 02761-937520), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) ist nach § 16 (4) DschG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

Werl, im August 2021

i. A.

A handwritten signature in black ink, reading "Ludger Pöpsel". The signature is written in a cursive style with a large, prominent 'P'.

(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt