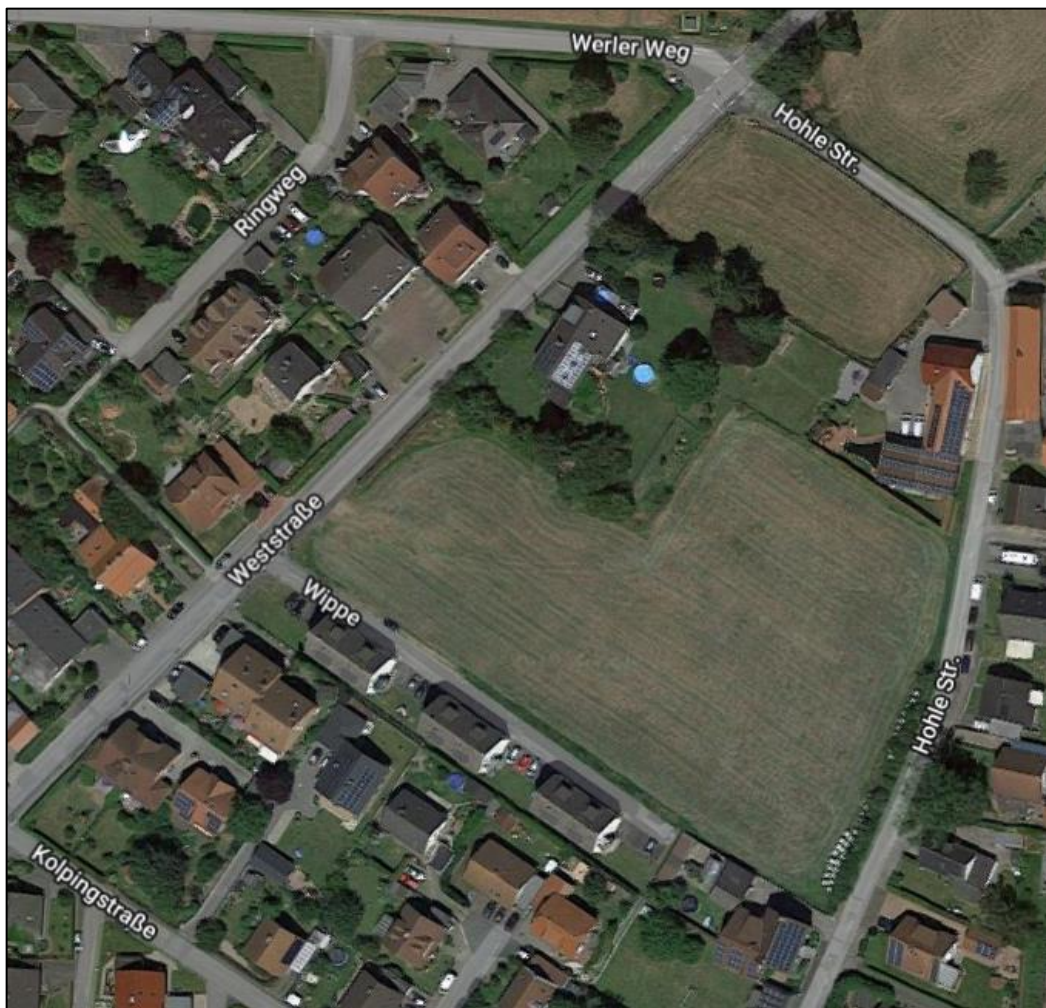




Wallfahrtsstadt
Werl

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 127 der Wallfahrtsstadt Werl
„Werl-Westönnen Wohngebiet Weststraße/Hohle Straße“
gem. § 13a BauGB**



© Google 2019

Inhalt	Seite
Planungsanlass	3
1 Lage des Plangebietes	3
2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen	4
2.1 Regionalplan	4
2.2 Flächennutzungsplan	4
3 Planungsziele	5
3.1 Planungsalternativen	5
4 Inhalte des Bebauungsplanes	5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2 Weitere Festsetzungen	6
5 Verfahrensablauf	7
6 Erschließung	7
6.1 Verkehr	7
6.2 Ver- und Entsorgung	7
7 Natur und Landschaft	8
7.1 Landschaftsplan	8
7.2 Artenschutz	8
8 Sonstige Belange	10
8.1 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	10
8.2 Immissionsschutz / Klimaschutz	11
8.3 Denkmalschutz	12
8.4 Störfallrecht	13
9 Flächenbilanz	13

Änderungen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind *kursiv* dargestellt.

Planungsanlass

Die Wallfahrtsstadt Werl möchte Wohnbauflächen entwickeln, um der gegenwärtigen Nachfragesituation, die durch anhaltende Anfragen Bauwilliger nach Wohnbaugrundstücken bestätigt wird, gerecht zu werden. Insbesondere in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB), zu denen die Kernstadt sowie die beiden größten Ortsteile Buderich und Westönnen zählen, wird ein deutlicher Handlungsbedarf gesehen, da momentan in der Gesamtstadt kaum noch Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund soll im Ortsteil Westönnen eine Fläche, die zwischen der „Weststraße“ und der „Hohle Straße“ liegt, durch einen Erschließungsträger entwickelt werden, um ein Wohngebiet zu realisieren. Es ist vorgesehen hier ca. 8 Einzel- bzw. Doppelhäuser zu errichten.

Da nach der frühzeitigen Beteiligung keine relevanten Umweltbelange betroffen sind und das Gebiet einer Nachverdichtung unterzogen wird, sowie die Voraussetzungen nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind, wird das Verfahren nach §13a BauGB weitergeführt.

1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet (s. Abb. 1) liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteils Westönnen zwischen den Straßen „Weststraße“ und „Hohle Straße“, ca. 150 m Luftlinie Richtung Norden von der Westönnener Bundesstraße (ehem. B 1) entfernt und ist ca. 5.500 m² groß. Es umfasst im Wesentlichen eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Westönnen, Flur 3, Flurstück 38, und weitere kleine Flächen für die Anbindung der Planstraße.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 der Wallfahrtsstadt Werl „Westönnen Wohngebiet Weststraße/Hohle Straße“ (ohne Maßstab)

Im Westen wird es durch die „Weststraße“, im Osten durch die „Hohle Straße“ begrenzt. Im Süden schließt die Straße „Wippe“ an das Gebiet an. Nördlich begrenzen das Erschließungsgebiet teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen, landwirtschaftliche Betriebsflächen und Wohnbauflächen. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

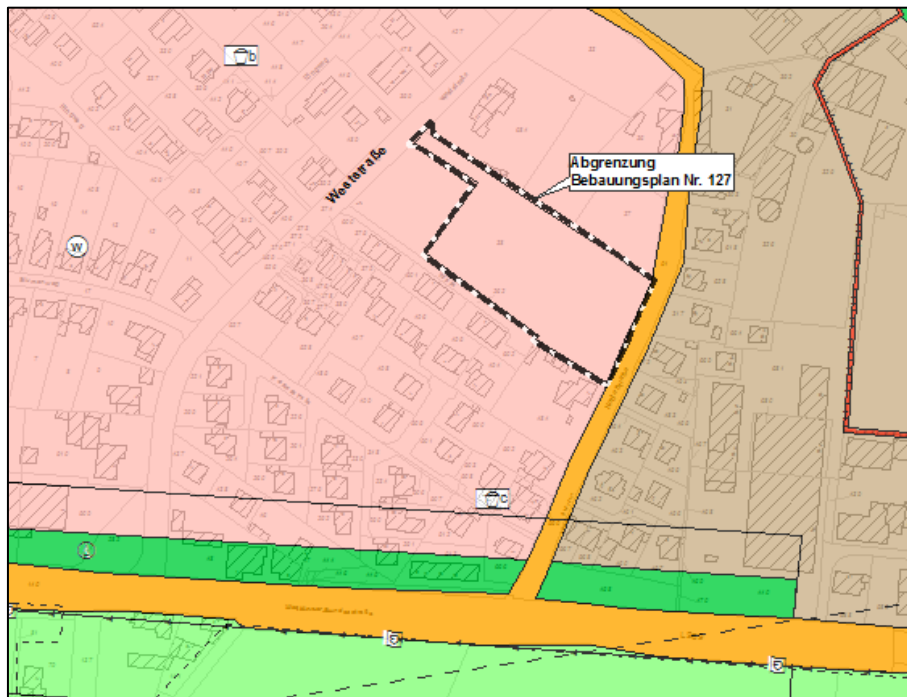


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl (ohne Maßstab)

Über die Hälfte der Fläche (60%) liegt im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB, 40% liegen gem. § 35 BauGB im Außenbereich. Westlich und südlich des Plangebietes schließen rechtskräftige Bebauungspläne an.

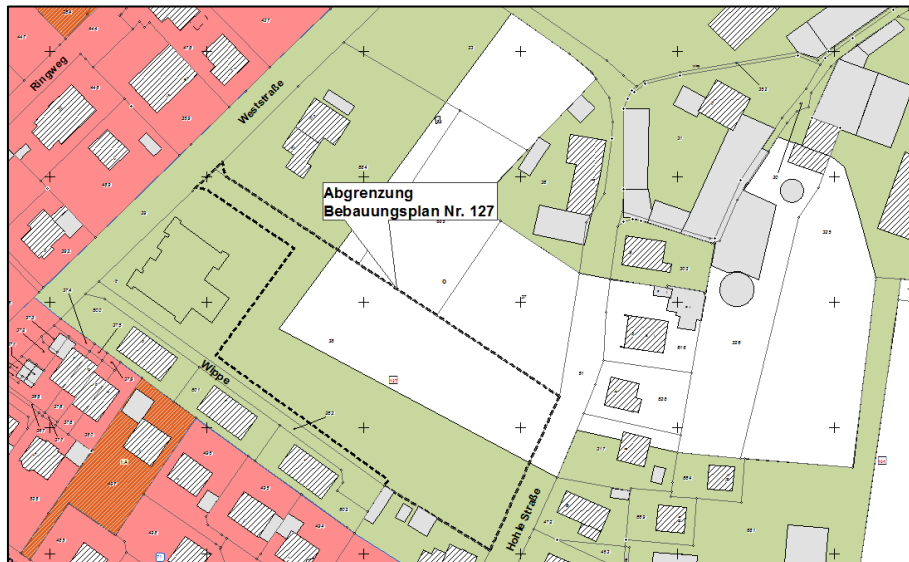


Abb. 3: Bereich § 34 BauGB Satzung (grün) und Bebauungspläne (rot)

3 Planungsziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Werl - Westönnen Wohngebiet Weststraße/Hohle Straße“ gem. § 13a BauGB soll die Voraussetzung für die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

3.1 Planungsalternativen

Aufgrund der Ausweisungen im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsschwerpunkt und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, sowie den Zielvorstellungen der Stadt Werl ist eine Alternative zur Wohnbebauung nicht zweckmäßig.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Baugebiet dient somit - entsprechend der Zielsetzung, Wohnbauland zur Verfügung zu stellen - vorwiegend dem Wohnen. Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Es können Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf II begrenzt. Von der Festsetzung der Geschossflächenzahl wird abgesehen.

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude nicht beschränkt.

4.2 Weitere Festsetzungen

Im Bereich zwischen den Straßen Weststraße und Hohle Straße werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich und Fußweg/Radweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Im Bereich zwischen den Straßen Wippe und Hohle Straße wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die vorhandene Entwässerungsleitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

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

Weiterhin werden öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt.

Zur Sicherung der vorhandenen Hecke an der Hohle Straße werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB ergriffen. Für Pflegemaßnahmen kann die vorhandene Hecke auf den Stock gesetzt werden.



Abb. 4: städtebaulicher Entwurf Bebauungsplan Nr. 127 der Wallfahrtsstadt Werl „Westönnen Wohngebiet Weststraße/Hohle Straße“ (ohne Maßstab)

5 Verfahrensablauf

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Westönnen Wohngebiet Weststraße/Hohle Straße“ gem. § 2 (1) BauGB gefasst und die Freigabe der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB im Amtsblatt vom 12. 12.2019 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch öffentliche Auslegung der Unterlagen im Zeitraum vom 07. Januar 2020 bis einschl. 07. Februar 2020 erfolgt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.12.2019 um Stellungnahme bis zum 07. Februar 2020 gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen weisen nicht darauf hin, dass das Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Es hat sich gezeigt, dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt werden, so dass der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt wird. Nach § 13a (2) Nr. 1 gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) sowie von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) abgesehen werden. Zudem gelten die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass das Erfordernis eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft entfällt.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung an das vorhandene Straßennetz ist über die „Weststraße“ vorgesehen. Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine in West-Ost-Richtung verlaufende Stichstraße mit Rückstoßmöglichkeit für Müllfahrzeuge etc. erfolgen.

Die „Hohle Straße“ wird mittels eines 3 Meter breiten Fuß- und Radweges an das Wohngebiet angeschlossen.

Eine Erschließung über die vorhandene Straße „Wippe“ ist, aufgrund des geringen Querschnittes, der einen Komplettneubau (Ausbau aller Versorgungsleitungen und Neubau) notwendig machen würde, aus wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Werl berücksichtigt. In Westönnen wird derzeit im Mischsystem entwässert, für das neue Wohngebiet soll aber ein Trennsystem aufgebaut werden, da im Zentralen Abwasser Plan (ZAP) der Stadt Werl für Westönnen die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen ist. Das Schmutzwasser wird derzeit über die Mischwasserkanalisation in der „Hohle Straße“ abgeleitet. Die Niederschlagsentwässerung soll über das verrohrte Gewässer

„Westönnener Bach“ erfolgen, nachdem die vom Kreis Soest geplante Hochwasserschutzmaßnahme umgesetzt wurde.

Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Wohngebiet kann über einen zu errichtenden Anschluss in der Planstraße an den vorhandenen Mischwasserkanal in der „Hohle Straße“ erfolgen. Das Niederschlagswasser könnte für den Zwischenzeitraum übergangsweise, unter Berücksichtigung einer Regenrückhaltung mittels Staukanal, gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal in der „Hohle Straße“ abgeleitet werden.

Im Bereich des Fuß- und Radweges beträgt die Breite der verfügbaren öffentlichen Fläche 6 Meter, um für Wartungsarbeiten etc. an den Kanälen ausreichend Platz zu schaffen.

Die Entwässerungsplanung des Erschließungsgebietes bedarf der wasserrechtlichen Zustimmung entsprechend § 57 LWG durch die Wasserbehörden. Im Rahmen dieses Verfahrens sind Einzelheiten mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Soest und dem Kommunalbetrieb Werl abzustimmen.

7 Natur und Landschaft

7.1 Landschaftsplan

Im seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung Siedlungsfläche dargestellt und daher sind keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vorhanden.

7.2 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt, um darzulegen, dass die Planung zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten führt. Hierbei wurden das Plangebiet und der umgebende Wirkraum mittels vier Begehungen auf planungsrelevante Arten untersucht.



Abb. 5: Planungsrelevante Arten im Wirkraum des Vorhabens

(Quelle: Büro Stelzig, „ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 127 „WERL - WESTÖNNEN WOHNGEBIET WESTSTRASSE/HOHLE STRASSE“ DER WALLFAHRTSSTADT WERL“, Juni 2020)

Im Artenschutzgutachten werden Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, die, durch die Durchführung der im Folgenden beschriebenen Maßnahmen, die Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht darstellen.

- Vermeidungsmaßnahmen für Arten der allgemeinen Brutvogelfauna

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Somit können Tötung und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbote nach § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle im Wirkraum an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

- Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.

Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

- Freiwillige Maßnahme

Durch den teilweisen Erhalt der Hecke im Nordwesten des Plangebiets, abzüglich der für die Erschließung benötigten Fläche, kann ein bevorzugter Sammelplatz und somit ein wichtiges Habitatelement der lokalen Haussperlingspopulation gesichert werden.

Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Weitere Hinweise zum Schutz von Natur und Landschaft:

Durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung muss sichergestellt werden, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

8 Sonstige Belange

8.1 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

In der Aufstellung „Erfassung von Altlasten im Kreis Soest“ ist der Planbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen zurzeit keine Hinweise. Im Baugrundgutachten vom Januar 2019 sind Aussagen zur Verwertung gemäß LAGA Boden (2004) von Aushubböden getätigt worden. Die Mischproben liegen im Bereich von Z 0 bis Z 1 und sind als unbedenklich einzustufen (IGS, Baugrunduntersuchungen – Errichtung einer Wohnbebauung an der Weststraße in Werl Westönnen, Unna 2019).

Im Plangebiet steht flächendeckend besonders schutzwürdiger Boden an. Durch das Vorhaben gehen die zu sichernden Bodenfunktionen verloren. Die Planung ist auf die schutzwürdigen Böden abzustimmen: Die Bodeninanspruchnahme ist zu minimieren, Eingriffe sind so weit wie möglich zu vermeiden und zu verringern. Dies gilt für bebaute und unbebaute Bereiche. Für den anfallenden Bodenaushub ist ein Boden- und Flächenmanagement erforderlich. Hierbei sind u.a. Verwertung, Wiederverwendung und Lagerung von Böden und Baumaterialien, ein bodenschonender Bauzeitenplan, sowie Wasserhaltungen zu berücksichtigen.

Für die schutzwürdigen Böden gilt: Die Bodeninanspruchnahme ist zu minimieren, Eingriffe sind so weit wie möglich zu vermeiden und zu verringern. Dies gilt für bebaute und unbebaute Bereiche.

Für den anfallenden Bodenaushub ist ein Boden- und Flächenmanagement erforderlich. Hierbei sind u.a. Verwertung, Wiederverwendung und Lagerung von Böden und Baumaterialien, ein bodenschonender Bauzeitenplan, sowie Wasserhaltungen zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind folgende Hinweise und Maßnahmen zu Altlasten und zum Bodenschutz zu beachten.

- 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.
- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
- Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung getrennt zu lagern und später wieder einzubauen.
- Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
- In Nordrhein-Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Metall) gefördert werden (Informationen unter www.alois-info.de oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH).

8.2 Immissionsschutz / Klimaschutz

Immissionsschutz

Mögliche Geruchsemissionen können von dem östlich der „Hohle Straße“ gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb (Viehzucht) ausgehen. Es ist, nach Einschätzung der Immissionsschutzbehörde beim Kreis Soest, davon auszugehen, dass in einem Radius von 90 Metern Beeinträchtigungen für die geplante Wohnbebauung entstehen

könnten. Das Plangebiet wird, wie im nachfolgenden Plan dargestellt, jedoch nur peripher tangiert.

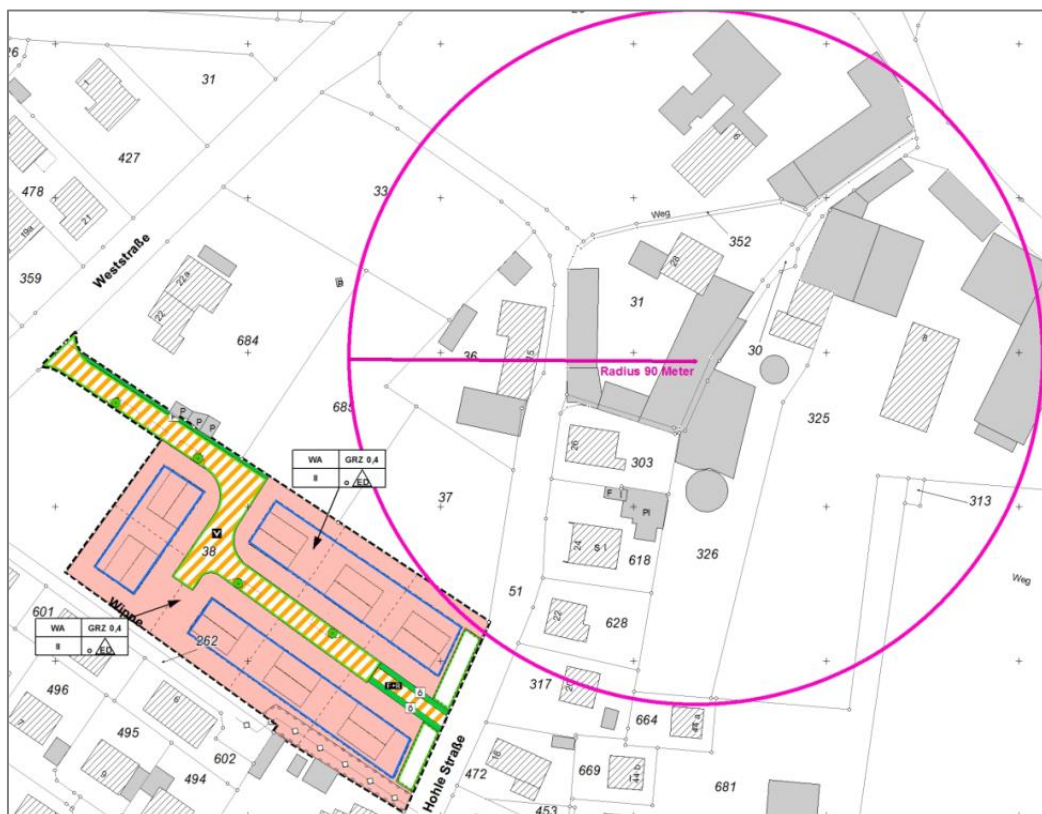


Abb. 6: Übersichtsplan Werl-Westönnen Weststraße / Hohle Straße mit 90m-Radius um Immissionsschwerpunkt (ohne Maßstab)

Klimaschutz

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen im Sinne der Begegnung des Klimawandels vorgesehen, indem die Gebäude mit hellen Fassaden versehen werden, um durch Reflexion der Sonnenenergie eine starke Erwärmung der Gebäude zu verhindern.

Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 30 % 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.

Im Rahmen eines Monitorings ist die Umsetzung der festgesetzten Gartengestaltung regelmäßig zu kontrollieren. Die Kontrolle obliegt dem Bauamt der Stadt Werl, ggf. werden mit der Kontrolle externe Fachleute beauftragt.

Da es sich bei dem im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 127 befindlichen Plangebiet um eine Ausweitung von bestehenden Bauflächen handelt, sind keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz wie z.B. Stellung der Gebäude zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattungen oder Dachformen zur optimalen Sonnenausbeute vorgesehen.

Aufgrund der fehlenden großflächigen Naturbestandteile im Plangebiet, die das Treibhausgas CO₂ aufnehmen, erübrigen sich weitere Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

8.3 Denkmalschutz – Bau- und Bodendenkmäler

Südwestlich der geplanten Wohnbaufläche wurden bei Bodeneingriffen in den 1960er Jahren Teilbereiche einer jungsteinzeitlichen Siedlung der linearbandkeramischen Kultur freigelegt (vgl. Abb. 6). Jungsteinzeitliche Siedlungen haben meist Ausdehnungen von mehreren Hektar. Aus diesem Grunde ist zu vermuten, dass sich die Siedlung bis in die geplante Wohnbaufläche hinein erstreckt.

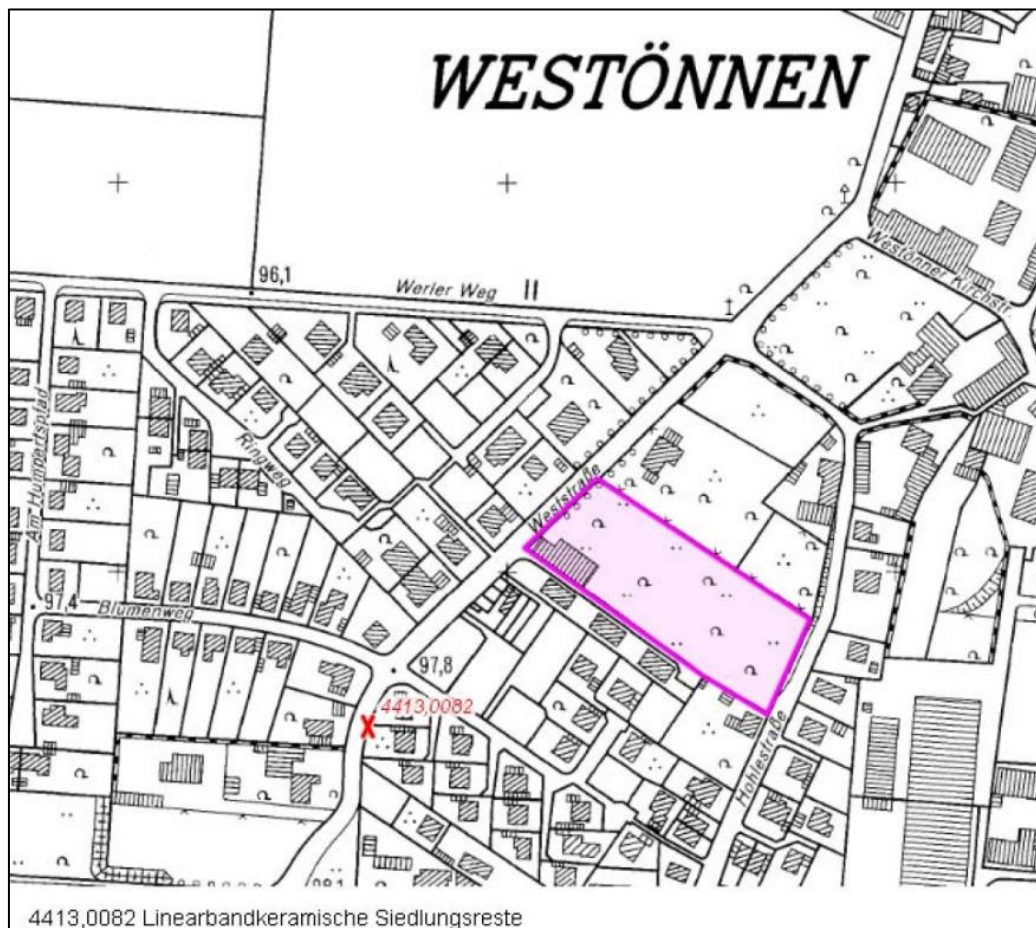


Abb. 7: Jungsteinzeitliche Siedlung der linearbandkeramischen Kultur und Plangebiet (violett dargestellt) (Quelle: LWL – Archäologie für Westfalen)

Somit liegt im Plangebiet nach dem DSchG NW ein Vermutetes Bodendenkmal. Gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW sind diese bei öffentlichen Planungen und Maß-

nahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler.

Um dem nachzukommen ist das geplante Wohngebiet zunächst durch Baggersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des zunächst vermuteten Bodendenkmals – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären. Diese Baggersondagen gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Diese Sondagen bedürfen zudem einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (vgl. § 13 DSchG NW).

Aufgrund der Ausführungen des LWL wurden vorab durch den potentiellen Erschließungsträger eine durch den LWL begleitete archäologische Untersuchung in Auftrag gegeben, die zu dem Ergebnis kam, dass es sich bei der Fläche um ein Boden-

denkmal nach dem Denkmalschutzgesetz handelt. Daraus wurden Vorgaben für die Bebauung abgeleitet, in der Art, dass ein Bodenabtrag bis zu 90 Zentimetern unschädlich für das Bodendenkmal ist. Darüber hinaus gehende Baugruben müssen einer Bodendenkmalrechtlichen Betrachtung unterzogen werden.

Das heißt, dass bei Eingriffen in den Boden, die tiefer als 90 cm sind, eine archäologische Baubegleitung notwendig ist, z. B. Gebäude mit Keller und Kanalbau. Aufgrund der Befundsdichte, ist davon auszugehen, dass in den Teilbereichen, in denen Erdarbeiten mit einer Tiefe größer 90 cm durchgeführt werden archäologische Ausgrabungen notwendig sind.

8.4 Störfallrecht

Belange des Störfallrechts werden von der Planung nicht berührt.

9 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	4.208 m ²
Verkehrsfläche	1.031 m ²
Grünfläche	115 m ²
Naturschutzfläche	187 m ²
Gesamtfläche	5.541 m²

Stadt Werl, im August 2020, FB III / 61 - Stadtplanung, Straßen und Umwelt
gez. Pöpsel