



Wallfahrtsstadt  
**Werl**

## **Kurzbegründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 131 der Wallfahrtsstadt Werl  
„Beringweg“**



© Google 2020

# **Begründung zum Entwurf**

## **INHALT**

### **Teil A: Begründung**

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. LAGE UND UMGEBUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>2</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN</b>	<b>2</b>
3.1 Regionalplan	2
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	3
3.3 Bestehendes Planungsrecht	4
<b>4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>5. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>5</b>
5.1 Verkehrliche Erschließung	5
5.2 Entwässerung	5
<b>6. NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>6</b>
6.1 Landschaftsplan	6
6.2 Artenschutz	6
<b>7. SONSTIGE BELANGE</b>	<b>7</b>
7.1 Altlasten, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	7
7.2 Immissionsschutz / Klimaschutz	7
7.3 Denkmalschutz – Bau- und Bodendenkmäler	7
7.4 Störfallrecht	8
<b>8. FLÄCHENBILANZ</b>	<b>8</b>

## **1. Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Im Bereich des Beringwegs ist die Errichtung eines Wohnhauses im rückwärtigen Bereich eines Grundstücks geplant. Es erging eine Nachfrage eines Anliegers an die Wallfahrtsstadt Werl, ob eine Nachverdichtung durch Bebauung der großzügigen rückwärtigen Gartenbereiche in dem Quartier möglich sei.

Es handelt sich um ein Quartier mit insgesamt sechs Grundstücken, welches gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine straßenbegleitende Wohnbebauung und durch rückwärtige Gartenbereiche. Eine sogenannte zweite Reihe oder Hinterland Bebauung ist hier nicht vorhanden. Somit fügt sich die angefragte o.g. Bebauung in die nähere Umgebung nicht ein und ist nach dem derzeitigen Planungsrecht nicht möglich.

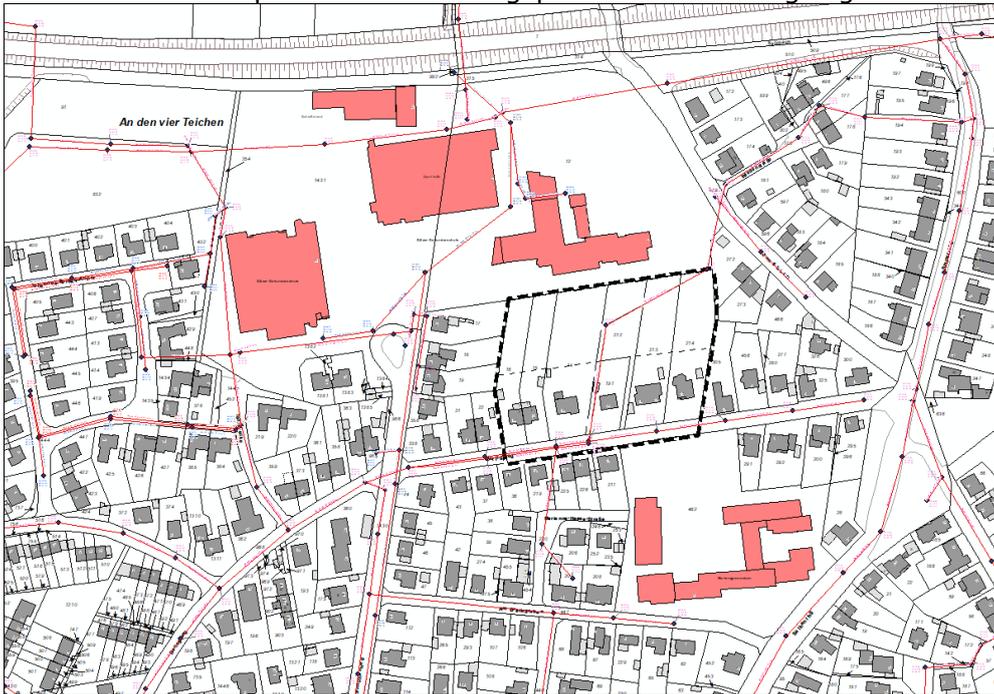
Für die Entwicklung des Quartiers durch Wohnbebauung in zweiter Reihe stellt sich die grundsätzliche Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit und Ordnung. Sind sie gegeben, hat die Stadt einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen, der dann eine Wohnbebauung zulässt. Vor dem Hintergrund der in Werl notwendigen Schaffung von Wohnbauflächen unter sparsamem Umgang mit dem Freiraum lässt sich die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes städtebaulich begründen. Sollte demgegenüber der Erhalt strukturreicher, langjährig entwickelter privater Grünflächen, die positive stadtklimatische Eigenschaften besitzen, als weitere mögliche städtebauliche Zielsetzung den Vorrang erhalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Wohnbauflächenentwicklung zu unterlassen.

In der Abwägung dieser entgegenstehenden Zielsetzungen vertritt die Wallfahrtsstadt Werl die Auffassung, der Nachverdichtung den Vorrang zu geben und einen Bebauungsplan aufzustellen.

## 2. Lage und Umgebung des Plangebietes

Die Fläche liegt im nordwestlichen Innenstadtbereich der Wallfahrtsstadt Werl. Das Plangebiet befindet sich südlich der Sekundarschule, wird im Westen durch Bebauung am „Kucklermühlenweg“, im Osten durch Bebauung an der Straße „Zum Salzbach“ und im Süden durch den „Beringweg“ begrenzt.

Abb. 1: Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 131 Beringweg



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Flächengröße von ca. 1,3 ha. Er umfasst die folgenden Grundstücke:  
Gemarkung Werl, Flur 28, Flurstücke Nr. 14, 15, 16, 191, 212, 213, 214, und teilweise 448.

## 3. Planungsrechtliche Vorgaben

### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplans die regionalen Ziele der Raumordnung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest (§ 19 LPlG NRW). Der Regionalplan ist Vorgabe für die kommunale Bauleitplanung.

Im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB)“ ausgewiesen. Damit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan (mit weiß gekennzeichnetem Planungsbereich)



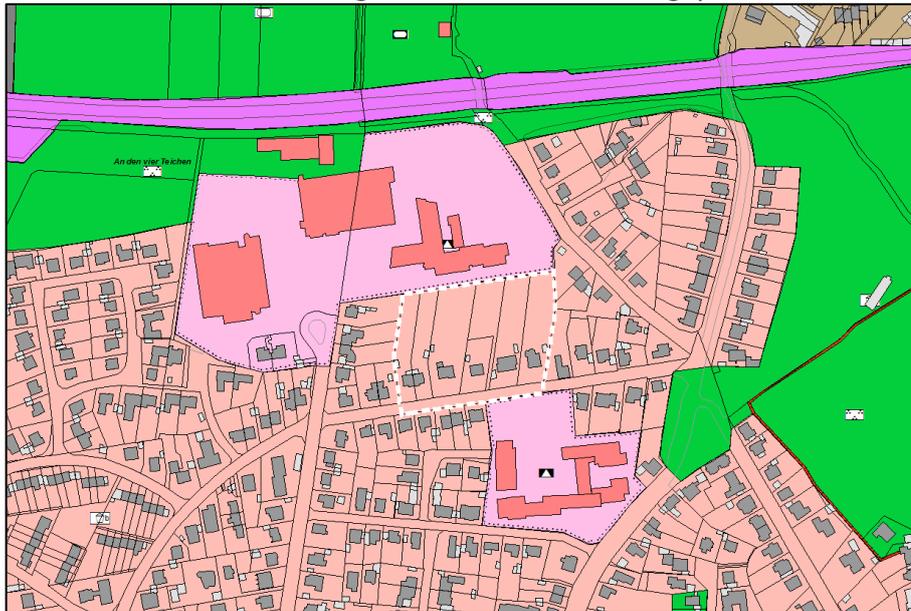
### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dar (s. Abb. 3). Damit wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Zulässigkeit einer Wohnbaunutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als generelle städtebauliche Zielsetzung zum Ausdruck gebracht.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 131 diese generelle städtebauliche Zielsetzung mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) planungsrechtlich gesichert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 entspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, da sie aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt wird.

Westlich, östlich und teilweise südlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Nördlich und teilweise südlich des Plangebietes sind Flächen für den Gemeinbedarf (Schulstandorte) dargestellt

Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen FNP der Stadt Werl mit weiß gekennzeichnetem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131



### 3.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Die Fläche liegt gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Aufgrund der vorhandenen Situation kann nach derzeitigem Planungsstand kein Baurecht geschaffen werden.

## 4. Planinhalte und Festsetzungen

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 auf 2 Wohneinheiten begrenzt.

Weitere Festsetzungen

Im Bereich des Beringwegs wird Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Auf einem Teil der privaten Grundstücke 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.

Entlang des Beringwegs auf der nördlichen Seite wird der Erhalt der vorhandenen Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung und Anbindung des Quartiers erfolgt über den Beringweg.

Die private Erschließung der rückwärtigen Bereiche erfolgt jeweils unmittelbar vom Beringweg über die vorhandenen Grundstücke.

### **5.2 Entwässerung**

Das Gebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Werl berücksichtigt und wird derzeit im Mischsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser kann in den vorhandenen Kanal am Beringweg eingeleitet werden. Für das Niederschlagswasser ist eine gedrosselte Ableitung mittels Rückhaltung in den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen.

Für den vorhandenen Kanal über die Privatgrundstücke wird ein Leitungsrecht für den Entwässerungsbetrieb der Wallfahrtsstadt Werl eingerichtet.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Kanalbestandsplan der Wallfahrtsstadt Werl mit gekennzeichnetem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131



## 6. Natur und Landschaft

### 6.1 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.

### 6.2 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist notwendig, um darzulegen, dass die Planung zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten führt.

Im weiteren Verfahren sind diesbezügliche Aussagen zu konkretisieren.

## **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.

Eine Kampfmittelüberprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

### **7.2 Immissionsschutz / Klimaschutz**

#### **Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebietes, insbesondere der im rückwärtigen Bereich der Grundstücke gelegene Neubaubereich, ist von möglichen Emissionen nicht auszugehen.

#### **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 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.

Da es sich bei dem im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 131 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.

### **7.3 Denkmalschutz – Bau- und Bodendenkmäler**

Das Plangebiet liegt in der Nähe des historischen Stadtkerns. Aufgrund dieser Lage und der bereits bekannten zahlreichen archäologischen Fundstellen verschiedener Epochen in naher Umgebung ist bei Bodeneingriffen mit der Aufdeckung unbekannter Fundstellen zu rechnen.

Folgende Hinweise werden gegeben:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02791-93750, Fax: 02791-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

#### 7.4 Störfallrecht

Belange des Störfallrechts werden von der Planung nicht berührt.

### 8. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	12.463 m <sup>2</sup>
- davon überbaubare Fläche	4.985 m <sup>2</sup>
- davon nicht überbaubare Fläche	7.478 m <sup>2</sup>
-	
Verkehrsfläche	1.242 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>13.705 m<sup>2</sup></b>

Wallfahrtsstadt Werl, im Juli 2021, FB III / 61 - Stadtplanung, Straßen und Umwelt

gez. Pöpsel