



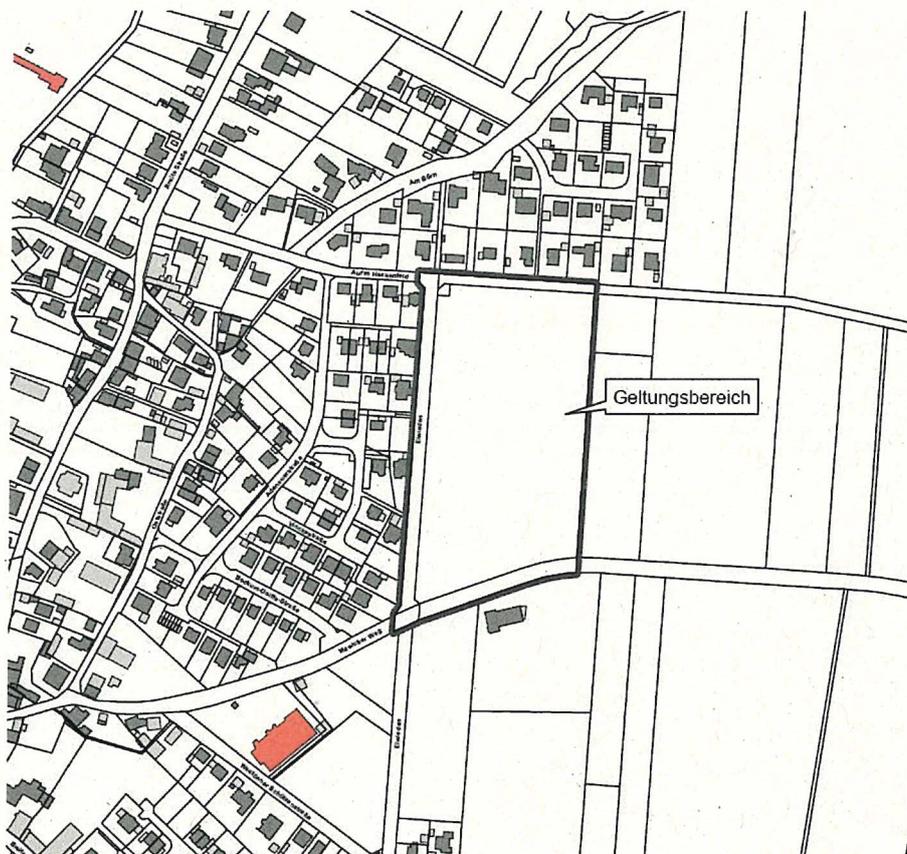
Wallfahrtsstadt
Werl

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Elwieden“

Kurzbegründung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Wallfahrtsstadt Werl
Fachbereich III / 61 | Abteilung Stadtplanung, Straßen und Umwelt

Bearbeitungsstand: Juni 2025

1 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 „Elwieden“ liegt am östlichen Rand des Werler Ortsteils Westönnen. Er umfasst in der Gemarkung Westönnen die Flurstücke 74, 75, 81 (tlw.) und 22 (tlw.) in der Flur 4, das Flurstück 351 (tlw.) in der Flur 3 sowie das Flurstück 69 (tlw.) in der Flur 2 mit einer Fläche von insgesamt ca. 3,7 ha.

2 Anlass

Die Wallfahrtsstadt Werl plant im Ortsteil Westönnen ein neues Wohngebiet, um dem Bedarf an Bauflächen gerecht zu werden. Da vorhandene Baulücken nicht verfügbar sind und das Baugebiet „Zum Wietborn“ bebaut ist, sollen auf stadteigenem Grund neue Flächen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Lage östlich der Straße „Elwieden“ bietet städtebauliches Potenzial zur Ergänzung des bestehenden Wohngebiets und zur Abrundung des östlichen Ortsrandes. Die gute Infrastruktur Westönnens soll durch das Vorhaben gestärkt und weiterentwickelt werden. Die Flächenverfügbarkeit im städtischen Eigentum ermöglicht eine zügige Umsetzung der Planung.

3 Entwicklungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 132 „Elwieden“ wird Wohnbauland durch Abrundung des östlichen Ortsrandes entwickelt und die betreffende Fläche harmonisch in die nördliche und westliche Umgebung und damit in die vorhandene städtebauliche Struktur integriert. Die Entwicklungsfläche befindet sich in städtischem Eigentum, so dass eine direkte Verfügbarkeit besteht. Alternative Entwicklungsareale bestehen nicht. Parallel soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken zu schaffen. Hierfür wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt. Es sollen überwiegend Grundstücke für Einzelhaus- und Doppelhausbebauung geschaffen werden sowie 2-3 größere Grundstücke für Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau mit der Möglichkeit der Ansiedlung von kleineren Dienstleistern (z.B. Arztpraxis, Physiotherapie) entstehen.

4 Planungsrechtliche Situation

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Elwieden“ in Werl-Westönnen entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans NRW, insbesondere einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung im Anschluss an bestehende Strukturen. Um dem Wohnraumbedarf gerecht zu werden, wird im Rahmen der 21. Änderung des Regionalplans der Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) am östlichen Ortsrand Westönnen verfügbare Fläche um 2,5 ha erweitert, während an seinem westlichen Ortsrand nicht verfügbarer Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) in Freiraum geändert wird.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die 101. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da das Areal derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist. Ziel ist hier die Darstellung von Wohnbauflächen.

Das Gebiet liegt innerhalb des gültigen Landschaftsplans VI „Werl“ an seiner Grenze zum Siedlungsbereich und wird dort als „Festsetzungsraum D.2.11 Agrarraum östlich von Werl und Westönnen“ geführt. Als Entwicklungsziele des ackerbaulich geprägten Raumes werden hier Erhalt und Anreicherung, überlagert mit Freiraumschutz zu genannt.

Ebenso erstreckt sich über das Plangebiet der Rand des europäischen Vogelschutzgebiets Hellwegbörde (DE-4415-104) und das Gebiet der „Vereinbarung zum Schutz der Wiesenweihe und anderer Offenlandarten in der Hellwegbörde“ (Hellwegbördevereinbarung).

5 Städtebaulicher Entwurf

Den Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein städtebauliches Konzept für eine strukturierte städtebauliche Entwicklung zugrunde gelegt (s. Anlage 1). In diesem wird das Plangebiet zweigeteilt; das nördliche Plangebiet wird über die Straße Auf'm Hackenfeld und das südliche Plangebiet über den Mawicker Weg durch zwei Straßenschleifen erschlossen, die im Endausbau nicht mit miteinander verbunden sind. Somit wird Durchgangsverkehr in den als verkehrsberuhigte Bereiche geplanten Teilgebieten vermieden. Im aktuellen Entwurf sind insgesamt 12 öffentliche Parkplätze mit Baumbeeten im Straßenraum vorgesehen.

Im nördlichen Plangebiet sind 14 Einzelhäuser und acht Doppelhäuser mit dazugehörigen Grundstücken von 363 bis 612 m² vorgesehen. In der Mitte zwischen den zwei Straßenschleifen ist eine öffentliche Multifunktionsfläche mit Entwässerungsfunktion und einem Fußweg zwischen den Straßen geplant. Dieser Bereich kann auch als Quartiersplatz soziale Belange der Bewohner aller Altersgruppen bedienen. Zum Grünstreifen mit Graben, Böschung und Bestandsgehölzen an der Westgrenze verläuft von dort aus eine Mulde in Form einer öffentlichen Grünfläche. Im südlichen Plangebiet gibt es Grundstücke von 343 bis 761 m² mit zwölf Doppelhäusern und neun Einzelhäusern. An der südlichen Grenze entlang des Mawicker Wegs ist eine abschirmende Bebauung von Mehrfamilienhäusern / Geschosswohnungsbau auf größeren Grundstücken von 877 bis 1.095 m² geplant. Insgesamt sind ca. 70–75 neue Wohneinheiten geplant. Hier ist auch die Ansiedlung kleinerer Dienstleister (z.B. Arztpraxis, Physiotherapie) möglich.

Die Einzel- und Doppelhäuser erhalten jeweils zwei Stellplätze in Form von Garage mit Stellplatz. Die Mehrfamilienhäuser im Süden erhalten im aktuellen Entwurf jeweils neun Stellplätze für Anwohner und Dienstleister.

Entlang der Straße „Auf'm Hackenfeld“ im Norden und „Elwieden“ im Westen grenzt ein 7,0 m breiter Streifen mit einem Gewässer und Randstreifen an. Zwischen den Wohngebäuden innerhalb der beiden Schleifen sind weitere 5,0 m breite öffentliche Mulden als Streifen geplant. Eine weitere, 7,0 m breite öffentliche Mulde sowie ein 3,0 m breiter Betriebsweg grenzen die Bebauung an der Ostseite von den angrenzenden Flurstücken und den landwirtschaftlich genutzten Flächen ab.

Während der Bauphase soll zur Bündelung des Verkehrs eine Baustraße im Bereich des Fußgängerwegs bei der zentralen Multifunktionsfläche angelegt werden. Die nördliche Ausfahrt zur Straße soll erst nach Fertigstellung der Wohngebäude geöffnet werden, sodass gleichzeitig ein Ausbau der Straße „Auf'm Hackenfeld“ im Plangebiet erfolgen kann.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über die ca. 500 m südlich gelegene Westöninger Bundesstraße (L 969), welche über die Straßen Elwieden und Westöninger Schützenstraße erreicht wird, verkehrlich angebunden. Im betreffenden Abschnitt der L 969 gibt es ein Verkehrsaufkommen von 9.034 Kfz pro Tag bzw. 346 Kfz im Bereich Schwerlastverkehr pro Tag.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird aufgrund der ca. 43 EFH und ca. 30 neu entstehenden Wohneinheiten in MFH wird ca. 350 – 400 Kfz-Fahrten pro Tag betragen.

6.2 Schall

Das Plangebiet ist nicht von verkehrlichen Lärmemissionen betroffen, da die Schallemissionen der nächstgelegenen lärmemittierenden Straße L969 nicht bis zum Plangebiet reichen. Die zu erwartende wohngebietstypische Verkehrsbelastung erfordert kein Schallgutachten. Allerdings ist die 200 m entfernte Nutzung der Schützenhalle zu beachten.

6.3 Entwässerung

Für das Plangebiet liegt ein Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Welling & Partner vor. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Im Hinblick auf die Schmutzwasserentsorgung liegt die Fläche im Einzugsgebiet der Kläranlage Werl-Westönnen. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine neu zu erstellende Kanalisation im Baugebiet dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Auf'm Hackenfeld“ zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Entwässerungskonzept über ein offenes Grabensystem gedrosselt in den auf der westlichen Grenze verlaufenden Elwiedengraben eingeleitet werden. Die oberflächennahe Sammlung erfolgt über dezentral angeordnete Mulden im Straßen- und Grundstücksbereich sowie einen angelegten Entwässerungsgraben an der östlichen und nördlichen Baugebietsgrenze. In der Mitte des Baugebietes ist ein multifunktionales Retentionsbecken vorgesehen, welches das Niederschlagswasser der innenliegenden Grundstücke sammelt und dem Elwiedengraben gedrosselt zuführt. Der Elwiedengraben und die Entwässerungsgräben an den Baugebietsgrenzen erhalten auf einer Breite von jeweils sieben Metern einen naturnahen Verlauf mit einer natürlichen Retentionswirkung.

Da das geplante Straßenniveau stellenweise über dem Geländeniveau der Baugrundstücke liegt, ist die Oberkante der Fertigfußböden der Wohngebäude um ein noch festzulegendes Mindestmaß über dem anschließenden Straßenniveau anzuordnen. Bei der Geländemodellierung der Grundstücke ist darauf zu achten, dass Regenwasser gezielt in Richtung der dafür vorgesehenen Mulden und Grünzüge abgeführt wird. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist über die Möglichkeit einer offenen Ableitung über Mulden oder einer rohrgebundenen Abführung des Niederschlagswassers und Einleitung in den jeweiligen Graben realisierbar. Eine unkontrollierte Ableitung auf Nachbargrundstücke ist zu vermeiden.

Die endgültige Abstimmung der technischen Ausführung erfolgt mit der Unteren Wasserbehörde und dem zuständigen Abwasserbetrieb und folgt im weiteren Verfahren.

6.4 Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“ (DE-4415-104). Zusätzlich befindet sich die Fläche im Gebiet der „Vereinbarung zum Schutz der Wiesenweihe und der anderen Offenlandarten in der Hellwegbörde“ (Hellwegbördevereinbarung). Um bereits vorab eine Einschätzung zur Machbarkeit der Gebietsentwicklung in Bezug auf das Vogelschutzgebiet zu erhalten, wurde bereits vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens eine Verträglichkeitsprüfung zum Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ erstellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Schadensbegrenzungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet durch das geplante Vorhaben ausgelöst werden und somit das Vogelschutzgebiet der Planung nicht grundsätzlich entgegensteht.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Soest) und der Höheren Naturschutzbehörde (Bezirksregierung Arnsberg) sollen die Maßnahmenflächen zur Schadensbegrenzung außerhalb des Geltungsbereichs des Vogelschutzgebietes

„Hellwegbörde“, jedoch im ökologisch funktionalen Zusammenhang zum Vogelschutzgebiet liegen und werden auf Grünland im Bereich der Sönnerriesen realisiert.

6.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet wurden vermutete Bodendenkmäler festgestellt, deren Bedeutung sich aus der siedlungsgünstigen Lage und vorhandenen Lesefunden ergibt. Die Planung berührt somit das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 DSchG NRW.

Im Januar 2024 wurde beim LWL – Archäologie für Westfalen eine Voranfrage gestellt, die bestätigte, dass aufgrund der siedlungsgünstigen Lage nahe des Siepenbachs sowie zahlreicher Lesefunde in der Umgebung aus verschiedenen Epochen (u. a. vorgeschichtlich, kaiserzeitlich, mittelalterlich und neuzeitlich) von der Existenz von Siedlungs- und/oder Bestattungsplätzen innerhalb des Plangebietes auszugehen ist. Dementsprechend handelt es sich gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) um vermutete Bodendenkmäler, die bei Planungen und Maßnahmen den gleichen Schutzstatus wie eingetragene Denkmäler genießen (§ 3 DSchG NRW). Zur weiteren Klärung wurden im September 2024 durch eine Fachfirma archäologische Baggersondagen an den vorgesehenen Stellen für Bodeneingriffe durchgeführt. Dabei wurde ein Siedlungsplatz nachgewiesen, der auf die Eisenzeit (letzte Jahrhunderte v. Chr.) datiert werden kann. Es wurden u. a. Pfostengruben ehemaliger Hausgrundrisse sowie Materialentnahmegruben dokumentiert. Seit dem Frühjahr 2025 erfolgen ergänzende archäologische Untersuchungen im Bereich der Fundareale. Ziel ist die fachgerechte Sicherung, Dokumentation und Bewertung der Fundstellen vor deren möglicher Zerstörung durch geplante Bauaktivitäten. Die Ergebnisse sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Der Umgang mit den Bodendenkmälern erfolgt in enger Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen als zuständiger Fachbehörde.

6.6 Umweltauswirkungen

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil (Teil II) der Begründung zum Bebauungsplan. Eine Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt und das Ergebnis im Umweltbericht ergänzt.

STB-Entwurf Werl - Elwieden

