



Wallfahrtsstadt
Werl

BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Olakenweg"



BEGRÜNDUNG
zur 5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 16 "Olakenweg"

Inhalt

Lage des Plangebietes	3
Entwicklung aus übergeordneten Plänen	4
Regionalplan	4
Flächennutzungsplan	4
Planungsziele / Planungsinhalte	4
Bebauungsplan Nr. 16 "Olakenweg"	4
Art und Maß der baulichen Nutzung	6
Rechtliche Grundlage	7
Erschließung	7
Verkehr	7
Entwässerung	7
Natur- und Landschaft	7
Artenschutz	8
Umweltbericht	8
Klimaschutz	8
Bewertung und Ausgleich des Eingriffs	8
Sonstige Belange	8
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	8
Denkmalschutz	9
Hinweise	9
Entwässerung	9
Artenschutz	9
Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz	9
Denkmalschutz	9
Flächenbilanz	10

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Olakenweg" gem. § 13a BauGB

Begründung

Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 16 "Olakenweg" befindet sich im nördlichen Bereich der Werler Kernstadt und wird von den Straßen „Olakenweg“, „Plaschkestraße“ und „Scheidinger Straße“ begrenzt. Der Änderungsbereich ist umgeben von einem gewachsenen Stadtquartier mit Wohnnutzungen, Infrastruktureinrichtungen und nicht störenden Gewerbeeinrichtungen. Der Geltungsbereich liegt südlich der Plaschkestraße, wird im Osten von angrenzender Bebauung an der Finkenstraße eingegrenzt und schließt im Süden an die Meisenstraße an. Westlich befindet sich ebenfalls Wohnnutzung.

In dem, seit dem 12.03.1969 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 „Olakenweg“, ist für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Änderungsbereich zwischen der Plaschkestraße und der Meisenstraße betrifft die Flurstücke 1053 und 1057, Flur 31, Gemarkung Werl, mit einer Gesamtgröße von knapp 4.400 m². Der Änderungsbereich ist in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Änderungsbereich 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 "Olakenweg"



Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dar.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

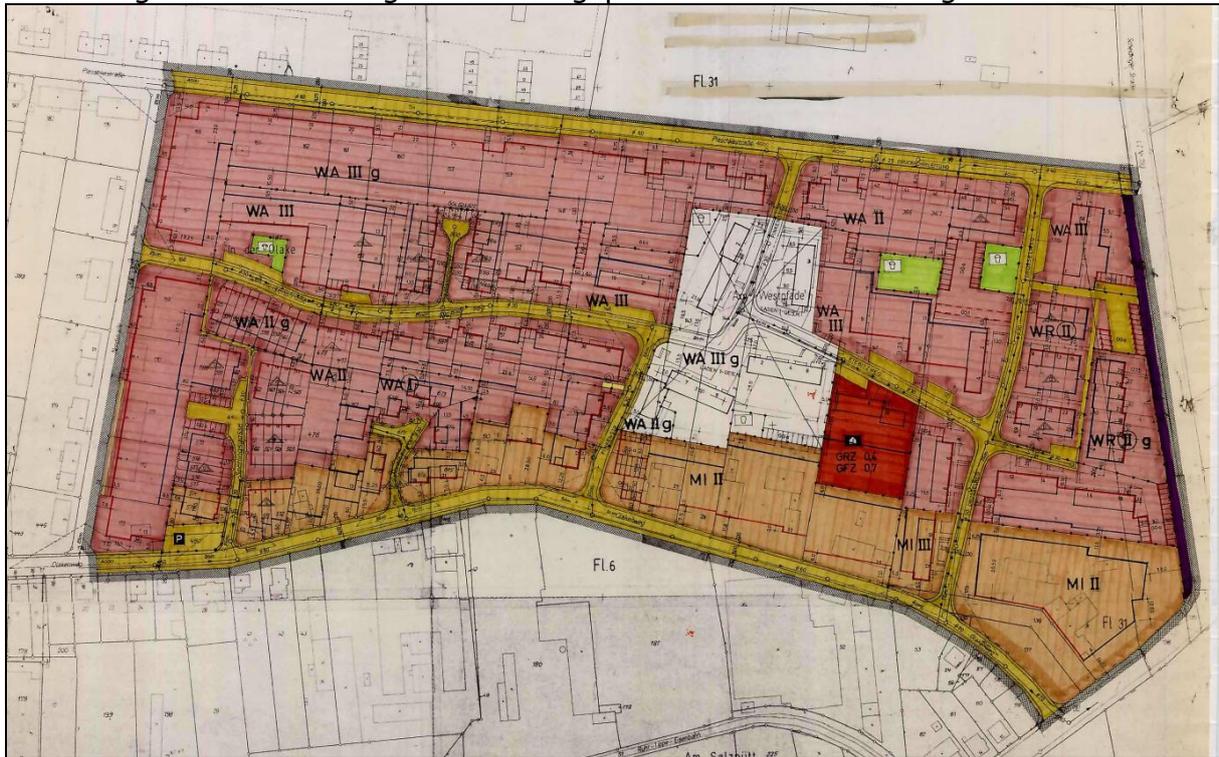
Planungsziele / Planungsinhalte

Bebauungsplan Nr. 16 "Olakenweg"

Rechtskräftige Fassung/Bebauungsplan

In dem seit dem 12.03.1969 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 "Olakenweg" werden allgemeine Wohngebiete an der Plaschkestraße, reine Wohngebiete an der Scheidinger Straße und ein Mischgebiet entlang des Olakenweges festgesetzt.

Abbildung 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16 "Olakenweg"



Bebauungsplan Nr. 16, 5. Änderung

Änderungsantrag/Planungsziel

Auf Antrag des Eigentümers der Fläche der ehemaligen Gärtnerei (die Gebäude wurden im Jahr 2014 abgebrochen) soll die nun freigeräumte Fläche überplant

werden um Flächen für eine Wohnbebauung zu erhalten. Durch diese Bebauungsplanänderung soll eine Nachverdichtung erreicht werden, entsprechend der Bebauungsdichte in den angrenzenden Wohngebieten und damit die Vorgabe aus dem BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllen.

Das Gebiet soll entsprechend der Umgebungsbebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wird die bestehende Baulinie an der Plaschkestraße aus dem Ursprungsplan aufgenommen. Die restlichen Bereiche sind mittels einer Baugrenze gegliedert. Es ist für den Änderungsbereich eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen mit einer Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude, der sich dadurch an die vorhandene Bebauung anpasst.

Die Gebäudehöhe wird auf eine absolute Höhe über Normalnull festgelegt. Diese Festsetzung entspricht in etwa einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50m. Dadurch wird eine Gliederung erreicht, die sich an der vorhandenen Geländehöhe orientiert.

Die Erschließung des Gesamtgebietes wird über die Meisenstraße und die Plaschkestraße sichergestellt.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind Anregungen und Bedenken formuliert worden, auf die in der erneuten Offenlage Rücksicht genommen werden soll.

Die innere Erschließung ist durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet für die gesamte Fläche nicht eingeschränkt. Vielmehr sollen die Optionen einer Erschließung von Norden (Plaschkestraße) oder Süden (Meisenstraße) offen gehalten werden. Die geplanten Gebäude können dementsprechend angepasst werden. Die endgültige Ausgestaltung der inneren Erschließung wird daher in nachrangigen Verfahren (Baugenehmigung) geregelt. Mögliche Varianten sind in den folgenden Abbildungen dargestellt. Auch andere Privaterschließungen können realisiert werden.

Abb. 3: Erschließung von Norden



Abb. 4: Erschließung von Süden



Entlang der Grenze zu den Flurstücken 1024, 1091 und 1092 soll ein Verbot der Ein- und Ausfahrt eine Doppelschließung der Grundstücke verhindern.

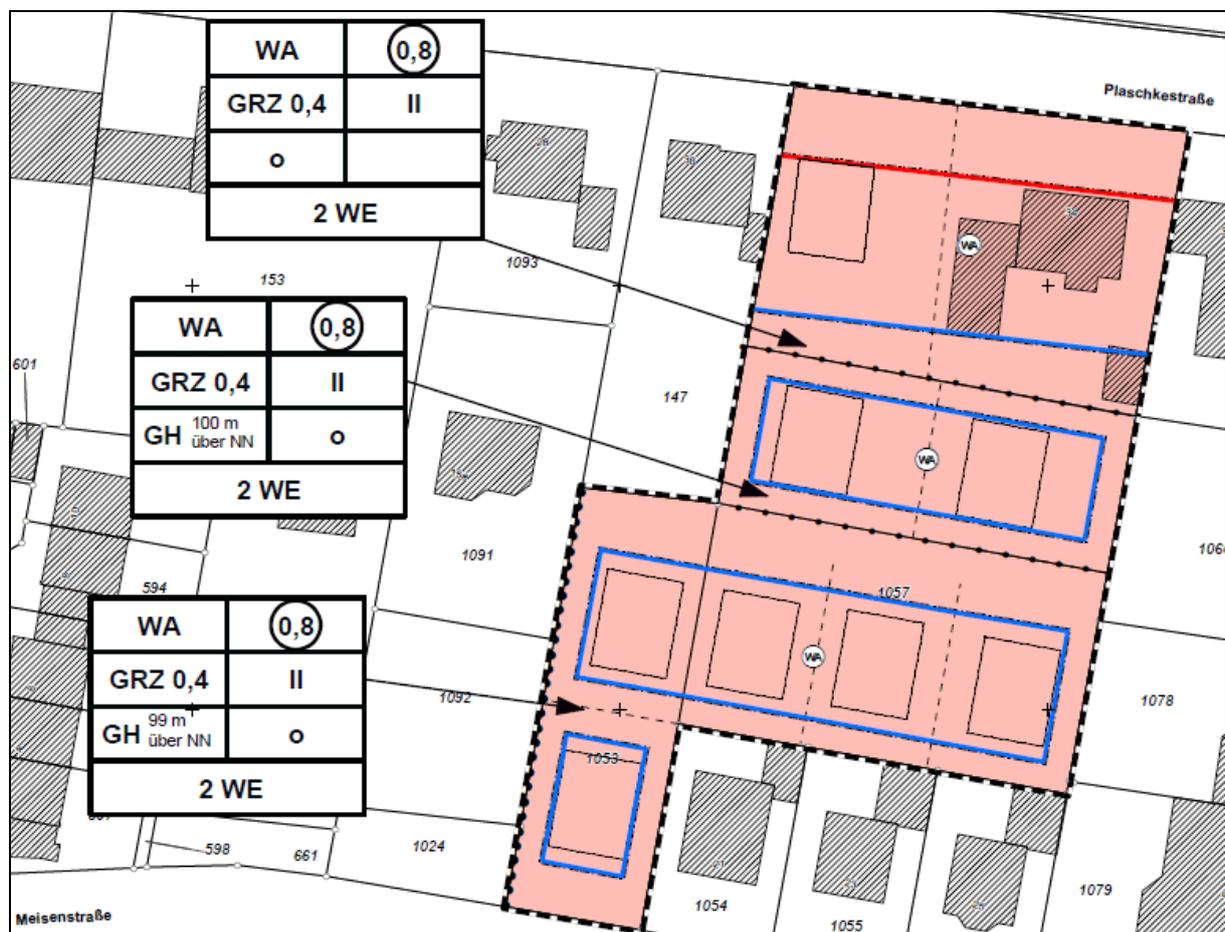
Durch die Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ für den Geltungsbereich seiner 5. Änderung außer Kraft.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Ausweitung der Wohnbaufläche handelt, werden die Festsetzungen an die vorhandenen Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. 16 „Olakenweg“ angepasst.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet für Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Für die als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereiche des Bebauungsplans gilt als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl 0,4. Die Geschossflächenzahl wird für den gesamten Bereich mit 0,8 festgesetzt. Die Höchstgrenze für die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt. Um den Charakter der unmittelbaren Nachbarbebauung zu erhalten wird eine Einschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude vorgenommen.

Abbildung 5: Änderungsentwurf Bebauungsplan Nr. 16 „Olakenweg“, 5. Änderung



Rechtliche Grundlage

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 kann; 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. 16 und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Kriterien einer Verfahrensführung nach § 13 a BauGB sind gegeben.

Erschließung

Verkehr

Erschließung

Die äußere Erschließung wird durch die Plaschkestraße (nördliche Teil) und die Meisenstraße (südlicher Bereich) sichergestellt. Die innere Erschließung des Gebietes kann über verschiedene Varianten entweder über eine Stichstraße von Norden, von der Plaschkestraße, oder über eine Stichstraße von Süden, von der Meisenstraße aus, erfolgen.

Entwässerung

Das Plangebiet ist über die in der Plaschkestraße und Meisenstraße verlaufenden Kanäle und Leitungen erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Natur- und Landschaft

Im seit 24.08.2012 rechtskräftigen Landschaftsplan VI „Werl“ ist für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet, dargestellt und daher sind keine landschaftsplanerischen Festsetzungen vorhanden.

Bestand:

Bis 2014 befand sich auf der Änderungsfläche eine Gärtnerei, die Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen, vorhanden sind noch Intensivrasenflächen sowie Zier- und Nadelgehölze im Randbereich. Im südlichen Teil des Gebietes befinden sich einige mittelalte Obstbäume auf der Rasenfläche. Grundsätzlich kann das Gebiet als eine anthropogen überformte Landschaft eingeordnet werden.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich entlang der Plaschkestraße eine Allee. Bei Anlegung einer Zufahrt in das Gebiet ist der gesetzliche Alleenschutz zu beachten. Es dürfen sich auf den Baumbestand keine nachhaltigen Beeinträchtigungen ergeben.

Artenschutz

Es wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ vorgenommen, um festzustellen, ob im Geltungsbereich besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können. Außerdem wurde untersucht, ob durch die Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 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 stark besiedelten Bereich der Werler Nordstadt und der bisherigen Nutzung der Fläche als Gärtnereibetrieb / Ziergarten 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.

Es besteht die Verpflichtung, 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.

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.

Klimaschutz

Da das in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ befindliche Plangebiet eine Ausweitung eines bestehenden Baugebietes darstellt, 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 Festsetzungen im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel.

Bewertung und Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich des Eingriffs ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 „Olakenweg“ zu ermitteln. Nach § 1 a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Sonstige Belange

Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz

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

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Fundstellen bekannt. Das Plangebiet befindet sich jedoch im während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Hellwegraum, aus dem bereits zahlreiche archäologische Fundstellen bekannt sind.

Möglicherweise reichen einzelne Fundstellen bis in den Planungsbereich hinein. Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Planumsetzung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. Daher sind die geplanten Erdarbeiten frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen, um eine archäologische Begleitung, vor allem des Mutterbodenabtrags, durch einen Mitarbeiter des Amtes sicherzustellen. Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Sandschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden. Sollten Bodenfunde auftreten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen.

Hinweise

Entwässerung

Die Wallfahrtsstadt 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.

Artenschutz

Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Zusätzlich ist bei etwaigen Rodungsmaßnahmen vorher zu erkunden, ob sich Vögel oder andere Tiere (z.B. Fledermäuse) im Baum aufhalten. 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.

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.

Denkmalschutz

Folgende Hinweise werden gegeben:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen

gen 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 und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 FAX 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

Flächenbilanz

	Fläche
<u>Verfahrensgebiet</u>	4.406 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.406 m ²
- davon überbaubare Fläche	1.762 m ²
- davon nicht überbaubare Fläche	2.644 m ²

Werl, im Oktober 2016

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt