



## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Waltringer Weg / Auf dem Hönningen“**

### **1. Ziel der Bebauungsplanänderung**

Mit der Aufstellung des am 24.01.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 83 „Waltringer Weg / Auf dem Hönningen“ wurde die Bereitstellung von Wohnbauland im Stadtgebiet Werl verfolgt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83, die sich auf den gesamten Geltungsbereich bezieht, hat ebenfalls zum Ziel, innerstädtische Wohnbauflächen zu entwickeln, jedoch ist die Anpassung der ursprünglichen Planung an veränderte Rahmenbedingungen zwecks besserer Realisierbarkeit erforderlich.

### **2. Verfahrensablauf, Berücksichtigung von Umweltbelangen, Stellungnahmen und Abwägung**

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 24.06.2008 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Waltringer Weg / Auf dem Hönningen“ und die Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Nach öffentlicher Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am 28.03.2013 fand die frühzeitige Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in Form einer öffentlichen Auslegung im Rathaus vom 08.04.2013 bis einschl. 10.05.2013 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen von Bürgern aus dem nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngebiet und von den Grundstückseigentümern des westlichen Plangebietes bei der Stadt Werl eingegangen. Die Anwohner äußerten im Wesentlichen Bedenken hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhe. Daraufhin wurde die festgesetzte Traufhöhe von max. 6,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe im mittleren Plangebiet auf 4,50 m herabgesetzt. Die Traufhöhe ist folglich im westlichen sowie nord-östlichen Plangebiet unter Berücksichtigung der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnbebauung auf max. 4,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe begrenzt. Im süd-östlichen Plangebiet wurde die Traufhöhe hingegen von max. 4,50 m auf max. 6,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe erhöht. Somit ist hier ein größerer Gestaltungsspielraum gegeben, was an dieser Stelle städtebaulich vertretbar ist. Die Grundstückseigentümer des westlichen Plangebietes haben angeregt, außerhalb der Grenze des Geltungsbereiches für aktive Schallschutzmaßnahmen die Zahl der Vollgeschosse von I auf II zu erhöhen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da sich die Begrenzung auf ein Vollgeschoss aus den Anforderungen des Schallschutzes ergibt und städtebaulich begründet ist, insbesondere aufgrund der Nähe zur nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.04.2013 unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 15.05.2013 gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich auf den Immissionsschutz, den Natur- und Landschaftsschutz (Artenschutz, Kompensation) sowie die Bodendenkmalpflege. Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden keine Bedenken geäußert. Aus landschaftspflegerischer Sicht wurde angeregt, die Eingriffsregelung zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten. Vor diesem Hintergrund wurde anhand einer Flächenzusammenstellung geprüft, ob es durch die Bebauungsplanänderung zu weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen kann und daher die Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 83 zu überarbeiten ist. Im Ergebnis hat die damalige Eingriffsbilanzierung weiterhin Bestand.



In Bezug auf die Bodendenkmalpflege wurde angeregt, eine qualifizierte archäologische Prospektion durchzuführen, da in der Umgebung des Plangebietes archäologische Fundstellen bekannt sind und somit von bedeutsamer Bodendenkmalsubstanz im Geltungsbereich auszugehen ist. Entsprechende Hinweise wurden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 20.06.2013 die Abwägung aller im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen sowie die Freigabe zu den Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.

Am 18.07.2013 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB. Im Zuge der öffentlichen Auslegung vom 29.07.2013 bis einschl. 30.08.2013 ist eine Stellungnahme von den Grundstückseigentümern des westlichen Plangebietes eingegangen, in der an den Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung festgehalten wurde. Der angeregten Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von I auf II wurde aufgrund der Berechnungsergebnisse in der Geräuschemissions-Untersuchung und aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt.

Des Weiteren sind Stellungnahmen zum Immissionsschutz, zum Natur- und Landschaftsschutz (Artenschutz, Kompensation), zur Bodendenkmalpflege, zur Entwässerung (Niederschlagsabflüsse) sowie zum Bodenschutz bei der Stadt Werl eingegangen. Bezüglich des Immissionsschutzes wurden keine Bedenken geäußert. Im Hinblick auf den Artenschutz (Zeitraum zur Gehölzentnahme) hat die höhere Landschaftsbehörde auf § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verwiesen. Demzufolge wurde in der Bebauungsplanänderung der Hinweis zum Artenschutz (Gehölzentnahme) dahingehend ergänzt, dass die Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG zu beachten sind. In Bezug auf die Bodendenkmalpflege hat der LWL-Archäologie für Westfalen erneut empfohlen, im Vorfeld der geplanten Bodeneingriffe eine qualifizierte Prospektion mittels Bagger-schnitten durchführen zu lassen. Demnach wurde im Erschließungsvertrag geregelt, dass der Erschließungsträger vor Baubeginn nach Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Olpe, eine qualifizierte Prospektion mittels Baggerschnitten durchzuführen hat.

In Bezug auf die vorgesehene Entwässerung im Mischsystem hat der Lippeverband angeregt, die Niederschlagsabflüsse ohne Vermischung mit Schmutzwasser einem Vorfluter (z. B. Ruhrgraben) zuzuleiten. In Abstimmung mit dem KBW wurde der Anregung nicht gefolgt. Gründe dafür sind, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 83 eine Entwässerung im Mischsystem wie bei der umliegenden Bebauung vorgesehen ist und für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Ruhrgraben keine wirtschaftlich vertretbare Lösung gefunden wurde. Des Weiteren lassen die örtlichen Boden- und Vorflutverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser in größerem Umfang nicht zu, weil das Plangebiet in einem Bereich liegt, der aus geologischer Sicht (oberflächennah anstehendes Festgestein, Grundmoräne) nicht für eine Versickerung geeignet ist (s. Fachbeitrag über die Versickerung von Niederschlagswasser, KBW Werl, 2004). Hinsichtlich des Bodenschutzes wurde darauf hingewiesen, dass u. a. zu beachten ist, dass Mutterboden abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen sowie bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m<sup>2</sup> Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Boden, eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich ist. Demnach wurde in der Bebauungsplanänderung der Hinweis zu Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz um diese Aspekte ergänzt.

Aufgrund des Urteils vom 18.07.2013 bezüglich der Bekanntmachung von verfügbaren Umweltinformationen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung eines Bauleitplan-Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB (BVerwG Ur. v. 18.07.2013 - 4 CN 3/12) wurde zum Erzielen eines rechtssicheren Änderungsverfahrens die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (mit aufgrund des Urteils vorgenommenen Ergänzungen zu vorliegenden Umweltinformationen) und folglich die öffentliche Auslegung der Unterlagen gem. § 3 (2) BauGB wiederholt.

Im Vorfeld wurde der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 26.11.2013 darüber informiert und durch ihn der geringfügig geänderte Planentwurf mit den zugehörigen Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB freigegeben.



Die Änderungen bezogen sich hauptsächlich auf die Straßenverkehrsfläche (Wegfall der Zweckbestimmung) und Dachneigung (Zulässigkeit von Wohngebäuden mit einem Flachdach im süd-östlichen Plangebiet i. V. m. einer festgesetzten Attikahöhe von max. 7,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe).

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des geänderten Planentwurfes mit den zugehörigen Unterlagen erfolgte in der Zeit vom 09.12.2013 bis einschließlich 17.01.2014.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Wiederholung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB benachrichtigt. Ihnen wurde außerdem die Möglichkeit gegeben, zur Planung, insbesondere in Bezug auf die vorgenommenen Änderungen, Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der wiederholten Beteiligung ist ein neuer Aspekt hinzugekommen. Nach Aussage der unteren und höheren Landschaftsbehörde liegt die Ausgleichsfläche im Bereich des Vogelschutzgebietes DE-4415-401 „Hellwegbörde“. Aufgrund dessen sind bei Umsetzung der Planung die seinerzeit geregelten Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die Schutz- und Entwicklungsziele des Vogelschutzgebietes zu prüfen und ggfls. anzupassen.

Bei der Abwägung wurden alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen, auch die aus der ersten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, berücksichtigt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Waltringer Weg / Auf dem Hönningen“ wurde vom Rat der Stadt Werl am 20.02.2014 gefasst. Die Bebauungsplanänderung ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 26.02.2014 rechtskräftig (Amtsblatt Nr. 2 / 2014).

### 3. Gründe für die Planung

Eine Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 83 ist bisher u. a. aus wirtschaftlichen Gründen nicht erfolgt. Durch seine 1. Änderung soll eine Realisierung der Planung ermöglicht und dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen werden.

Eine wesentliche Änderung ist der Wegfall der Lärmschutzwand auf der Krone des Lärmschuttwalls der B 1n (Nordseite), der sich daraus ergibt, dass die durch die mittlerweile in Betrieb genommene B 1n verursachte Lärmbelastung unter den seinerzeit prognostizierten Werten liegt. Des Weiteren wurden im Vergleich zur ursprünglichen Planung die Verkehrsflächen und somit auch die überbaubaren Flächen vor dem Hintergrund einer wirtschaftlicheren Erschließung modifiziert. Die Flächenanteile sind im Vergleich zur rechtskräftigen Planung ähnlich.

Werl, im Februar 2014  
i. A.

(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III, Abt. 61 - Stadtplanung, Straßen und Umwelt