

Stadt Werne

Änderung des Bebauungsplans 1G - Westliche Innenstadt -

Änderungsbegründung

Inhalt

- 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes**
- 2. Bestehende Planungen**
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungsplan
- 3. Ziele der Änderung**
- 4. Erläuterungen zum Inhalt der Bebauungsplanänderung**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5. Verkehrliche Erschließung**
 - 5.1 Äußere und innere Erschließung
 - 5.2 Ruhender Verkehr
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Private Grünflächen**
- 8. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft**
- 9. Denkmalschutz**
- 10. Kosten**

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebiets

Das Änderungsgebiet befindet sich am westlichen Altstadtrand und grenzt direkt an den Stadtkern mit seinen zentralen öffentlichen Einrichtungen und Geschäften. Die zweigeschossige Bebauung an der Burgstraße ist ebenfalls durch einen vergleichsweise hohen Geschäftsbesatz geprägt.

Das Änderungsgebiet wird

- im Norden durch die Burgstraße
- im Osten durch die Westmauer
- im Süden durch die geplante Straße "Am Schwanenplatz" und
- im Westen durch den Hornebach

begrenzt.

2. Bestehende Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werne ist das Änderungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

2.2 Bebauungsplan

Der seit September 1999 rechtskräftige Bebauungsplan 1 G -Westl.-Innenstadt- setzt derzeit für den Änderungsbereich für die überbaubaren Flächen eine Nutzung als Mischgebiet fest. Für die Bebauung an der Burgstraße ist dabei eine mindestens zwei-, höchstens dreigeschossige geschlossene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus ist im nordwestlichen Teilbereich an der Horne die Errichtung eines Biergartens geplant.

Für die bestehende Bebauung an der Straße Westmauer ist zur Sicherung des Bestandes eine zweigeschossige Bauweise mit einer Traufhöhenbegrenzung von max. 6,0 m festgesetzt. Die geplante Bebauung an der neuen Straße kann derzeit ebenfalls maximal zweigeschossig errichtet werden.

3. Ziel der Änderung

Entgegen der momentan festgesetzten Nutzung der Fläche als Mischgebiet mit nicht störenden Gewerbebetrieben, Wohnungen, Gastronomie und Biergarten, wobei zudem an der Burgstraße der Erhalt der vorhandenen Gebäude vorgesehen ist, beabsichtigt ein privater Investor, den Änderungsbereich durch eine Neubebauung mit Schwerpunkt Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen weitestgehend umzustrukturieren.

Für die geplante Bebauung an der neuen Straße im Süden des Änderungsbereichs ist ebenfalls die Ansiedlung der vorgenannten kerngebietstypische Nutzungen vorgesehen.

4. Erläuterungen zum Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen südlich der Burgstraße und die Bereiche, die sich parallel zur Bebauung der Westmauer bis zur neuen Straße "Am Schwanen-platz" durchziehen sowie die Flächen nördlich des Einmündungs-bereichs der künftigen Straße "Am Schwanenplatz" werden als Kerngebiet festgesetzt. Dadurch sollen das im Süden des Bebauungsplangebietes 1 G entstehende Kerngebiet sowie die innerstädtisch vorhandenen Einzelhandelsstrukturen ergänzt werden. Die Zulässigkeit von Wohnungen in den Obergeschossen des Kerngebietes dient der weiteren Belebung und Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt.

Für die bestehende Bebauung an der Straße Westmauer soll zur Sicherung der Bestandssituation die Festsetzung als Mischgebiet beibehalten werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Teilbereiche durch Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei stecken die Festsetzungen zur Geschossigkeit sowie zur maximal zulässigen Traufhöhe den Rahmen hinsichtlich der Höhenentwicklung der Baukörper weitestgehend ab.

Für das Änderungsgebiet wird zur Schaffung eines städtebaulich homogenen Erscheinungsbildes für die überbaubaren Flächen an der Burgstraße ein zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt. Der Nahbereich des Denkmals Westmauer 15 wird zweigeschossig und der südlich

angrenzende Baukörper max. dreigeschossig festgesetzt. Für die dazwischenliegende überbaubare Fläche parallel zur Westmauer wird, um eine einheitliche Baustruktur zu erhalten, eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Da für die Fläche aufgrund der innerstädtischen Lage eine gewisse Verdichtung angestrebt wird und die vorhandene, historisch gewachsene Bebauung in diesem Teil des Stadtgebietes zum Teil durch eine Bauweise mit geringen Grenzabständen von 1 bis 2 Metern, überwiegend aber durch eine geschlossene Bauweise gekennzeichnet ist, wird im gesamten Änderungsbereich, mit Ausnahme der Bereiche, die in ihrer künftigen Kontur durch Baulinien fest umrissen sind, die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Der historisch gewachsene Charakter der Bebauung an der Westmauer ist dadurch geprägt, daß die vorhandenen Gebäude den öffentlichen Straßenraum unmittelbar begrenzen. Zur Sicherung dieser Strukturen bleibt die festgesetzte Baulinie hier bestehen.

Ebenso wie an der Westmauer soll auch die künftige Bebauung an der Straße "Am Schwanenplatz" den öffentlichen Raum begrenzen. Zudem sollen im Norden und Süden des Änderungsbereichs die Zugänge zu der privaten Verkehrsfläche durch fest definierte Eingangssituationen in ihrer städtebaulichen Gestaltung bestimmt werden. Daher ist für die Kerngebiete hier zur öffentlichen sowie für den entsprechenden Teilbereich der privaten Straßenfläche die Festsetzung von Baulinien vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind zur Bestimmung der überbaubaren Bereiche für den überwiegenden Teil des Kerngebietes Baugrenzen vorgesehen. Für die zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs notwendige Tiefgarage ist zudem eine separate hintere Baugrenze vorgesehen.

Ferner sind Regelungen zur zulässigen Dachform, zur Dachneigung sowie zur Traufhöhe getroffen worden. Auch die generelle Festlegung der Hauptfirstrichtungen soll mit dazu beitragen, daß die geplante Bebauung sich harmonisch in das vorhandene, insgesamt kleingliedrige bauliche Erscheinungsbild einfügt. Zudem werden die bestehenden textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich durch zusätzliche Regelungen u. a. zur Traufhöhe oder Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung ergänzt.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Äußere und Innere Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt im Norden über die Burgstraße, die durch die Anbindung an die Bundesstraße B 54 (Münsterstraße) sowohl die innerörtliche Verteilung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wie auch die Erreichbarkeit der überörtlichen Hauptverkehrsachsen gewährleisten. Im Süden ist der Änderungsbereich über im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Planstraße erschlossen.

Die zwischen der Burgstraße und der neuen Straße südlich des Änderungsgebiets vorgesehene Bebauung wird mittels einer privaten Verkehrsfläche erschlossen. Um diesen Bereich für Fußgänger und Radfahrer zu öffnen, soll für die private Erschließungsfläche ein Geh- und Fahrrecht (nur Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden. Zudem ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Werne vorgesehen.

5.2 Ruhender Verkehr

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist für das geplante Kerngebiet zwischen Burgstraße und der künftigen Straße "Am Schwanenplatz" die Konzentration der Stellplatzflächen in einer Tiefgarage geplant. Die Zufahrt zu dieser Tiefgarage ist über die Burgstraße vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

Die Entwässerung des Bereichs ist durch die Stadt sichergestellt und erfolgt gemäß "Zentralem Abwasserplan" (ZAP) der Stadt Werne durch die vorhandene Kanalisation in der Straße Westmauer bzw. in der Burgstraße. Die Abwässer des Plangebietes werden im vorhandenen Klärwerk nach den im MURL-Erlass von 1992 geforderten "allgemein anerkannten Regeln der Technik" geklärt.

Entsprechend der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 07.03.1995 ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche

Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten (gem. § 51 a LWG).

Für den Änderungsbereich ist allerdings der Ausnahmetatbestand gem. § 51 a Abs. 4 Satz 2 LWG NW gegeben, da zum einen eine genehmigte Kanalnetzplanung, die die Entwässerung der Flächen im Mischsystem vorsieht, vorliegt. Zum anderen wäre der zu betreibende Aufwand zur dezentralen Regenwasserbeseitigung aus technischer bzw. wirtschaftlicher Sicht unverhältnismäßig. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher in die vor Ort vorhandenen Mischwasser-kanäle eingeleitet.

7. Private Grünflächen

Der Westen des Änderungsgebietes ist durch Grünstrukturen geprägt, die für diesen Teil des Stadtgebietes hinsichtlich der Vernetzung von Biotopstrukturen, dem lokalen Kleinklima, dem Landschaftsbild sowie der Naherholung wichtige Freiraumfunktionen übernehmen.

Die privaten Grünflächen werden überwiegend als Hausgärten und Obstwiesen mit zum Teil wertvollem alten Baumbestand genutzt. Durch die Festsetzung der Flächen als private Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung sollen diese Strukturen dauerhaft gesichert werden.

8. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Durch die Änderung des § 8 a-c Bundesnaturschutzgesetz, die das Verhältnis zwischen Naturschutzrecht und Baurecht unmittelbar regelt, wird es erforderlich "über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan (...) in der Abwägung nach § 1 Baugesetzbuch zu entscheiden".

Zur Ermittlung und Bewertung der durch die geplante Bebauung zu erwartenden Auswirkungen wurde der durch das Büro Brosk, Essen, erarbeitete landschaftpflegerischer Fachbeitrag im Rahmen der Änderungsplanung überarbeitet. Dabei ergibt sich, dass der zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft nicht im Änderungsbereich ausgeglichen werden kann. Für das Biotopwertdefizit in Höhe von 326,7 Biotopwertpunkten sind daher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereichs erforderlich.

Da bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1 G die Anlage einer Feuchtwiese als externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig wurde, soll diese Feuchtwiese in der Gemarkung Werne-Stadt, Flur 67, Parzelle 52 um 654 m² (s. Karte S. 9) zum Ausgleich des Defizits erweitert werden. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen vertraglicher Regelungen sichergestellt.

9. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befinden sich an der Straße Westmauer verschiedene Gebäude, die gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz NW in die Denkmalliste eingetragen sind.

Dabei handelt es sich zum einen um das in der Mitte des letzten Jahrhunderts errichtete Gebäude Westmauer Nr. 19, das als ein traufenständiges, eingeschossiges Fachwerkgebäude mit teilweise ausgemauertem bzw. verputztem Lehmgefache mit aufgemaltem Ziegelmauerwerk errichtet wurde.

Etwas weiter südlich befindet sich auf der Parzelle Nr. 30, Flur 35, Westmauer 15, ein speicherähnlicher, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach. Das Gebäude wurde in den Jahren 1903 oder 1904 als Stuhlmacherei errichtet und wird auch heute noch als Werkstatt eines Stuhlmachers benutzt.

Sämtliche Baudenkmäler sind nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen worden.

10. Kosten

Im Zuge der Planänderung werden keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Für die Stadt Werne entstehen daher bei der Realisierung der Maßnahmen, die durch einen privaten Investor erfolgen, keine weiteren Kosten.