

**STADT WERNE
BEBAUUNGSPLAN
NR. 57/3 - "WERNER STRASSE / GEISTSTRASSE**

BEGRÜNDUNG



**Selm, im Oktober 1996
ARCHPLAN**

**STADT WERNE
BEBAUUNGSPLAN
NR. 57/3 - "WERNER STRASSE / GEISTSTRASSE**

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Stadt Werne
Konrad-Adenauer-Platz 1
59368 Werne

Auftragnehmer: ARCHPLAN
Bau- und Stadtökologische
Konzepte Ludgerstraße 16,
59379 Seim

Projektleitung: Wilhelm Gryczan-Wiese

Mitarbeiter: Silke Bielefeld
Matthias van Wüllen

Selm, im Oktober 1996

INHALT

1.0 PLANGEBIET

- 1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2.0 ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES, ZIELE UND ZWECKE

3.0 VORGEHENSWEISE

4.0 ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

5.0 VERKEHRLICHE BELANGE

- 5.1 Äußere Erschließung
- 5.2 Innere Erschließung
- 5.3 Ruhender Verkehr
- 5.4 Fuß- und Radwege

6.0 GRÜNORDNERISCHE UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

8.0 INFRASTRUKTURELLE BELANGE

9.0 DENKMALSCHUTZ UND -PFLEGE

10.0 ALTLASTEN

11.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Anlagen

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 57/3 "WERNER STRASSE/GEISTSTRASSE"

STADT WERNE

1.0 PLANGEBIET

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches aus den fünfziger Jahren im Osten des Stadtteils Stockums zwischen "Werner Straße" und "Geiststraße" ist eine Nachverdichtung mit Eigenheimen vorgesehen

Dabei soll durch ein Bebauungsplanverfahren ein Teilbereich der Siedlungsfläche einer neuen Wohnbebauung zugeführt werden. Es sollen unter ökologischen Gesichtspunkten Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen. Bei der Entwicklung des Bebauungsplanes sind die notwendigen Freiräume und Abstandsflächen zu der vorhandenen Bebauung zu beachten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Im nordöstlichen Ruhrgebiet, im Norden des Kreises Unna, liegt die Stadt Werne; 3 km östlich der Ortslage Werne befindet sich der Stadtteil Werne-Stockum. Werne selbst ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum bezeichnet. Die nächsten größeren Mittelzentren sind die Stadt Hamm im Nordosten bzw. die Stadt Lünen im Südwesten. Werne ist über die Anschlussstellen Hamm-Bockum/Werne bzw. Hamm/Bergkamen gut an die BAB 1 und somit an die nächstgelegenen Oberzentren Dortmund und Münster angebunden. Das Plangebiet selbst befindet sich im Osten des Stadtteils Stockum, direkt südlich der Hauptdurchgangsstraße durch Stockum - der L 507 bzw. "Werner Straße." Der Bereich des Bebauungsplanes "Werner Straße / Geiststraße" im Stadtgebiet Werne, Stadtteil Stockum, erstreckt sich über die Grundstücke Stadt Werne, Gemarkung Werne-Stockum, Flur 12 (Parzellennummern s. Bebauungsplan) und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: durch die Geiststraße und die anschließende Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern,
- im Westen: durch die Mischbebauung aus Wohnen und Geschäften, den Wagnerweg, eine größere Parkplatzfläche, Wohnbebauung und anschließend die Straße "In der Eika",
- im Norden: durch die L 507 "Werner Straße" und anschließender Mischbebauung (u. a. eine Tankstelle) bzw. Baulücken und
- im Osten: durch Wohn- bzw. Mischbebauung und anschließend die abknickende L 507 "Werner Straße".

1.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3 ha. Das Plangebiet selbst ist durch die vorhandene Randbebauung der den Geltungsbereich im Norden bzw. Süden begrenzenden Straßen L 507 "Werner Straße" bzw. "Geiststraße" geprägt. Entlang der "Werner Straße" handelt es sich um eine Mischbebauung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen (u. a. Bank, Ärzte) und dem Gebäude der örtlichen Feuerwehr. Entlang der "Geiststraße" befindet sich eine Einfamilienhausbebauung aus den 50er und 60er Jahren. Der Innenbereich des Plangebietes ist geprägt durch große Privatgärten, die z. T. mit Schuppen besetzt sind und ansonsten in erster Linie als Gärten genutzt werden. Die "Werner Straße" und "Geiststraße" sind auf Höhe der Feuerwehr durch einen von Süd nach Nord verlaufenden öffentlichen Fußweg zusätzlich miteinander verbunden.

Am westlichen Ende des Plangebietes ist in einem Fall bereits eine Innenbebauung mit Einzelerschließung über das Randgrundstück vorhanden.

Es handelt sich um ein nahezu ebenes Gelände, das nach Süden leicht abfällt. Eine zusätzliche Geländekante befindet sich auf der Parzelle 995.

2.0 ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES, ZIELE UND ZWECKE

In der Stadt Weme liegt ein beachtlicher Wohnbedarf der Bevölkerung vor. Der Wunsch nach Bauland für Eigenheime ist in Weme besonders groß.

Darüber hinaus möchte die Stadt Werne aber auch mittel- und langfristig den Wohnbedarf gerade der einheimischen Bevölkerung sichern. Die bundesweiten Entwicklungen zeigen, dass die langfristige Sicherung potentiellen Baulands sowohl aus städtebaulicher (Gesamtkonzeption) wie auch aus kostensparender Sicht (Verhinderung von Spekulation, Vermeidung von Planungsdruck) unabdingbar ist.

Die Planung und Bebauung des Innenbereiches des Plangebietes stellt eine Maßnahme im Sinne der - auch von der Landesregierung propagierten - Innenentwicklung des Siedlungsbereiches contra zusätzlichem Freiflächenverbrauch und Landschaftszerschneidung dar. Eine angemessene Nachverdichtung durch Hinterbebauung der vorhandenen Grundstücke entspricht diesen Planungsgrundsätzen. Zudem ist von mehreren Anwohnern bzw. Grundstückseigentümern der Wunsch nach einer ebensolchen an die Stadt herangetragen worden.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan für Wohnbebauung vorgesehen. Planungsrechtlich beurteilt er sich nach § 34 BauGB (Innenbereich). Ohne Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist aufgrund des Fehlens einer gesicherten Erschließung und der nahezu reinen Randbebauung keine Hinterbebauung möglich.

Planungsansätze und -konzepte werden von der Stadt Werne bereits seit den 70er Jahren vorangetrieben; erste Entwürfe der ursprünglich selbständigen Gemeinde Stockum reichen zurück bis Anfang der 60er Jahre.

Nun ist - in enger Abstimmung mit den Anwohnern und Eigentümern - ein verträgliches Gesamtkonzept erarbeitet worden, welches sowohl die Einzelbelange der Anwohner als auch die Belange des Städtebaus und des flächensparenden Bauens berücksichtigt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zum Bau von ca. 15-30 WE in Form von Eigenheimen - als Einzel- bzw. Doppelhäuser - geschaffen werden. Das Plangebiet bietet in diesem Zusammenhang einen günstigen zentrumsnahen Wohnstandort, der alle oben geforderten Maßgaben erfüllt.

3.0 VORGEHENSWEISE

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme, die in drei Teilschritten durchgeführt wurde. Zum einen ergab die Auswertung von Statistiken, Karten und bestehenden Planungskonzepten einen ersten Überblick über die städtebauliche und landschaftliche Situation im Planungsgebiet. Zum zweiten wurde vor Ort eine Begehungskartierung inklusive fotografischer Bestandsaufnahme durchgeführt. Schließlich wurden aufgrund einer durchgeführten Haushaltsbefragung die Wünsche und Ansichten der Anwohner bzw. Eigentümer ermittelt, da es sich bei dem gesamten Plangebiet nahezu ausschließlich um Privatbesitz handelt und eine verträgliche Planung nur durch eine frühzeitige Mitwirkung der Anwohner gewährleistet war.

Auf dieser Grundlage wurden zwei grundsätzliche städtebauliche Varianten erstellt, die sowohl im politischen als auch im öffentlichen Raum zur Diskussion gestellt wurden. Aufgrund der Ergebnisse dieser Beteiligungen und mit Hilfe weiterer Abstimmungsgespräche mit der Stadt wurde der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt.

4.0 ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Das Plangebiet wurde in insgesamt drei Nutzungsbereiche unterteilt:

Der MI-Bereich umfasst die vorhandene Bebauung entlang der "Wener Straße". Hier wurde zur Bestandssicherung ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Es ist eine zweigeschossige, offene Bauweise mit Satteldach und einer Dachneigung von 30° bis 45° vorgesehen.

Der WA1-Bereich umfasst die vorhandene Bebauung entlang der "Geiststraße". Hier wurde zur Bestandssicherung ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Es handelt sich um eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Satteldach und einer Dachneigung von 30° bis 55°.

Der WA2-Bereich umfasst den eigentlichen Bereich der Neuplanung. Hier ist ein allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise mit Satteldach und einer Dachneigung von 30° bis 45° vorgesehen. Zu Vermeidung eines zu hohen und unverträglichen Versiegelungsgrades und als Maßnahme im Sinne des flächensparenden, ökologischen Bauens wurde die GRZ mit 0,3 und entsprechend die GFZ mit 0,6 festgesetzt. Zusätzlich wurde die Firsthöhe der Gebäude auf max. 9,50 m begrenzt, damit sich die Neubebauung von der Höhenentwicklung, Geschossigkeit und Struktur in die umgebende Bebauung einfügt.

Das Konzept sieht hier grundsätzlich Einfamilienhäuser und - bei entsprechender Grundstücksgröße - vereinzelt auch die Möglichkeit zur Errichtung von Doppelhäusern und Reihenhäusern vor.

Eine unverträgliche - weil zu hohe - Nachverdichtung wird durch die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten pro Grundstück vermieden. Besondere städtebauliche Gründe, wie die Einpassung in die umliegend vorhandene Bebauung, die vorgesehene Einzellerschließung mit minimalen Erschließungstischen (2,50 bis 3 m) über die vorhandenen Grundstücke und der durch die Grundstückszuschnitte begrenzte Raum für Garagen bzw. Stellplätze erfordern diese Beschränkung (näheres zur Erschließung unter Punkt 5).

Eine Unterkellerung der Gebäude wird als Alternativmöglichkeit zu Kellerersatzräumen vorgesehen.

Alle weiteren Festsetzungen sind diesen Punkten untergeordnet und ergeben sich aus den dem Bebauungsplan beigefügten "Textlichen Festsetzungen."

5.0 VERKEHRLICHE BELANGE

5.1 Äußere Erschließung

Über die Landstraße L 507 ("Wener Straße") ist der Planbereich gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und damit an das gemeindliche und regional bedeutsame Straßennetz angebunden. Vom südlichen Planbereich aus gelangt man über die "Geiststraße" und die Straße "In der Eika" ebenfalls auf die L 507.

5.2 Innere Erschließung

Die vorgesehene Innenbebauung des Plangebietes wird durch eine von der L 507 ("Wener Straße") bzw. von der "Geiststraße" über die jeweiligen Bestandsgrundstücke führende Einzellerschließung gewährleistet. Durch das Vorsehen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist die Erschließung für die Hinterbebauung auf Dauer gesichert. Der so entstehende Erschließungsaufwand mit vielen zusätzlichen Anbindungen an beide vorhandenen Straßen rechtfertigt sich aufgrund des unbestimmten Zeithorizontes für die Bebauung und der auf dieser Grundlage im öffentlichen Raum diskutierten und im politischen Raum entsprechend beschlossenen größtmöglichen Flexibilität der Planungsumsetzung. Eine Verringerung des Erschließungsaufwandes durch zeitgleiche Bebauung zweier Nachbargrundstücke und entsprechende Zusammenlegung der Erschließung ist grundsätzlich möglich.

5.3 Ruhender Verkehr

Im gesamten Plangebiet werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO pro Gebäude eine Garage vorgesehen, die sich auf den jeweiligen Grundstücken befinden.

5.4 Fuß- und Radwege

Der durch das Gebiet führende, bereits vorhandene öffentliche Fußweg von Nord nach Süd auf Höhe der Feuerwehr bleibt bestehen. Weitere Fuß- und Radwege sind aufgrund der gewählten Einzellerschließung nicht vonnöten.

6.0 GRÜNORDNERISCHE UND LANDSCHAFTSPFLERISCHE MASSNAHMEN

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW treffen dazu konkrete Regelungen. Bei der geplanten Bebauung und den vorgesehenen Verkehrsflächen handelt es sich um Eingriffe in Natur und Landschaft, für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Um mit hinreichender Sicherheit Festsetzungen zu Ausgleichsregelungen gemäß § 8a BNatSchG für den Eingriff in Natur und Landschaft treffen zu können, muss ein "ökologischer Fachbeitrag" erstellt werden. Dieser Fachbeitrag inklusive der Ausgleichsberechnungen ist dieser Begründung als Anlage Nr. 1 beigefügt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

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

Die Entwässerung des Plangebietes ist durch die Stadt sichergestellt und erfolgt im Falle des Schmutzwassers gemäß "Zentralem Abwasserplan" (ZAP) der Stadt durch die vorhandene Kanalisation in der "Wener Straße" bzw. Geiststraße. 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 versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten (gem. § 51 a LWG).

Die Entwässerung der versiegelten Grundstücksflächen und das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird über ein entsprechend anzulegendes Versickerungssystem gewährleistet. Ein zur endgültigen Absicherung der Versickerung notwendiges "Baugeologisches Gutachten" ist dieser Begründung als Anlage Nr. 2 beigefügt.

Die Versorgung der Wohnbebauung mit elektrischer Energie erfolgt - auf Anregung des Versorgungsträgers - längs der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der neu geplanten Grundstücke. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem wird empfohlen, die Hausanschlusskästen und E-Verteilungen entgegen üblicher Planungen im rückwärtigen Teil der Gebäude unterzubringen.

8.0 INFRASTRUKTURELLE BELANGE

Aus der Größe und Lage des Baugebietes ergibt sich kein zusätzlicher Bedarf an infrastrukturellen Einrichtungen.

9.0 DENKMALSCHUTZ UND -PFLEGE

Denkmalpflegerische Belange werden im Planbereich nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Deshalb soll in die Planzeichnung und in Baugenehmigungen folgender Hinweis aufgenommen werden: 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 Westf. Museum für Archäologie -Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (In der Wüste, 57462 Olpe, Tel. 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

10.0 ALTLASTEN

Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt.

11.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Angesichts der vorgesehenen Nutzungsart und der vorhandenen Nutzung sowie der Lage des Gebietes sind Probleme des Immissionsschutzes nicht erkennbar.

Die Anlagen Nr. 1: Ökologischer Fachbeitrag und
Nr. 2: Baugeologisches Gutachten
Nr. 3: Allgemeine Hinweise

sind Bestandteil dieser Begründung.

ANLAGE NR. 3: ALLGEMEINE HINWEISE

Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollten folgende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen.

- Bei der Auswahl der Baustoffe sollten folgende Prinzipien beachtet werden: positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit,
 - geringer Energieaufwand und schadstofffreie Herstellung,
 - Regenerierbarkeit und Wiederverwertbarkeit,
 - Angemessenheit von Material und Aufwand, d.h. möglichst geringer Material- und Transportaufwand, dezentrale Herstellung.

- Unnötige Versiegelung von Flächen sollte unterlassen werden. Versiegelte Flächen verursachen bei Regenfällen ein verstärktes Wasseraufkommen, das zu einer Überlastung der Kanalisation führt. Darum sollten die Bauherren Flächen, die sie befestigen wollen, mit wasserdurchlässigen Materialien versehen; das hat positive Auswirkungen für:
 - a) den natürlichen Wasserkreislauf,
 - b) die Filterung des Wassers durch den Boden,
 - c) die Bildung von Grundwasser,
 - d) die Bildung von pflanzenverfügbarem Wasser.

- Für die Bepflanzung der Gärten sollten heimische Strauch- und Baumarten verwendet werden, da sie einer Vielzahl von Kleintieren den notwendigen Lebensraum bieten.

Das Vorsehen einer Kompostierungsstelle auf jedem der Gartengrundstücke wird empfohlen.

MÖGLICHKEITEN DER ENERGIE- UND WASSEREINSPARUNG:

- Energie kann durch Nutzung der Wintergärten als Sonnenkollektoren und durch Transport der vorgewärmten Luft in die Wohnräume erzielt werden.

- Aktive Solarsysteme zur Brauchwassererwärmung oder Raumheizung sowie die Anlage eines Wärmespeichersystems können zur Energieeinsparung beitragen.

- Zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs kann Regenwasser auf den Grundstücken über Zisternen gespeichert und genutzt werden.
Es sollten wassersparende Sanitärobjekte im Haushaltsbereich vorgesehen werden.