

Stadt Werne

Bebauungsplan

1G - Westliche Innenstadt

Begründung

Inhalt

- 1. Lage und derzeitige Nutzung des Gebietes**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Bestehende Planungen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
- 4. Planungsziele**
- 5. Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Örtliche Bauvorschriften
- 6. Verkehrliche Erschließung**
 - 6.1 Äußere und innere Erschließung
 - 6.2 Ruhender Verkehr
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Öffentliche und private Grünflächen**
- 9. Untersuchung der Umweltverträglichkeit; Bewertung des Eingriffs**
 - 9.1 Altlasten
 - 9.2 Immissionsschutz
 - 9.3 Wasserschutz
 - 9.4 Klima
 - 9.5 Geologische Übersicht
 - 9.6 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft
- 10. Denkmalschutz**
 - 10.1 Bodendenkmäler
- 11. Kosten**
- 12. Plandurchführung**

1. Lage und derzeitige Nutzung des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am westlichen Altstadtrand zwischen der Burgstraße, der Westmauer, der Steinstraße und dem Hornebach.

Der östliche Planbereich grenzt direkt an den Stadtkern mit seinen zentralen öffentlichen Einrichtungen und der Hauptgeschäftszone in der Steinstraße. Auch die zweigeschossige Bebauung an der Burgstraße ist durch einen vergleichsweise hohen Geschäftsbesatz geprägt.

Aufgrund ihres engen Straßenquerschnitts und der alten Pflasterung vermittelt die Straße Westmauer den Eindruck einer historischen Gasse. Die insgesamt eher kleingliedrig wirkende Bebauung ist auf der westlichen Straßenseite überwiegend eingeschossig.

Die Freifläche zwischen der Bebauung an der Westmauer und dem Hornebach besteht überwiegend aus Brachland, Hausgartenbereichen sowie einer Obstwiese. Vereinzelt stehen Nebengebäude auf den Grundstücken.

Von der Steinstraße verläuft ein Fußweg auf der Ostseite entlang des Hornebachs. Nach ca. 90 m wird dieser über eine Brücke auf die westliche Bachseite geführt. Eine direkte Fußwegeverbindung entlang der östlichen Bachseite besteht nicht.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans 1G - Westliche Innenstadt - umfasst den Bereich zwischen

- der südlichen Grenze der Burgstraße
- der östlichen Grenze der Straße Westmauer, einschließlich Steinstraße 36
- der nördlichen Grenze der Steinstraße (neuer Hochbordverlauf) und
- dem Hornebach

Die Größe des Gebietes beträgt etwa 1,6 Hektar.

3. Bestehende Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werne ist der östliche Teil des Bebauungsplangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Entlang des Wasserlaufs der Horne ist ein schmaler Streifen als Grünfläche ausgewiesen.

4. Planungsziele

Die Stadt Werne beabsichtigt, am westlichen Altstadtrand den Bereich zwischen der Burgstraße, der Westmauer, der Steinstraße und dem Hornebach zum einen mit einer Wohnbebauung, zum anderen mit einer Bebauung, die durch kerngebietstypische Nutzungen im Erd- und Obergeschossbereich geprägt ist, zu arrondieren. Daneben sind u. a. Altenwohnungen, Wohnungen sowie Pflegeeinrichtungen geplant.

Die zu planende Neubebauung beschränkt sich hauptsächlich auf die Flächen westlich der Westmauer sowie nördlich der Steinstraße. Dabei soll durch detaillierte Festsetzungen zu überbaubaren Flächen, zur Geschossigkeit, Traufhöhe und Dachform sowohl der Erhalt des bestehenden Ortsbildes wie auch die maßstäbliche Einfügung von Neu- und Erweiterungsbauten in die bestehende bauliche Struktur erreicht werden.

Im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes sollen die vorhandenen Freiflächen als hochwertige, innerstädtisch bedeutsame Grünflächen erhalten und gesichert werden.

5. Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich westlich der Westmauer setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur ein Mischgebiet fest.

Die Flächen nördlich der Steinstraße sowie ein Teilbereich der Westmauer werden als Kerngebiet festgesetzt. Dadurch sollen die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen an der Steinstraße ergänzt und abgeschlossen werden. Die Zulässigkeit von Wohnungen in den Obergeschossen des Kerngebietes dient der weiteren Belebung und Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt.

5.2 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. Die festgesetzten Werte zielen vor allem darauf ab, den Maßstab der vorhandenen Bebauung zu erhalten bzw. Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Neu- und Erweiterungsbauten zu verhindern.

Grund- und Geschossflächenzahl

In dem Mischgebiet südlich der Burgstraße und westlich der Westmauer wird, zur Sicherung des Bestandes, die gemäß BauNVO maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ist so gewählt, dass die vorhandene bauliche Struktur - Geschossigkeit, Verhältnis von Haupt- zu Nebengebäuden, Nutzung des Dachgeschosses - planungsrechtlich gesichert wird.

Zur Sicherung des Bestandes weist das Kerngebiet an der Steinstraße sowie an der Westmauer eine Grundflächenzahl von 1,0 auf, die Geschossflächenzahl liegt bei 3,0.

Durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl auf 3,0 soll gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen werden, die Eingangssituation zur westlichen Innenstadt städtebaulich zu betonen.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit stecken einen groben Rahmen hinsichtlich der Höhenentwicklung der Baukörper ab. Sie regeln diese jedoch nicht hinreichend, da unter bestimmten Bedingungen auch ein ausgebauter Dach als Vollgeschoss angerechnet wird. Es werden daher zusätzlich Festsetzungen zur zulässigen Traufhöhe in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, da die vorhandene, historisch gewachsene Bebauung zum Teil durch eine Bauweise mit geringen Grenzabständen von 1 bis 2 Metern, überwiegend aber durch eine geschlossene Bauweise gekennzeichnet ist.

Baulinien und Baugrenzen

Der historisch gewachsene Charakter der Bebauung an der Burgstraße und an der Westmauer ist dadurch geprägt, dass die vorhandenen Gebäude den öffentlichen Straßenraum unmittelbar begrenzen. Zur Sicherung dieser Strukturen ist die Festsetzung einer Baulinie vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind zur Bestimmung der überbaubaren Bereiche durchgängig Baugrenzen vorgesehen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Bautiefe leitet sich aus der im Bestand vorherrschenden Gebäudetypologie ab.

Für die geplante Bebauung im Kerngebiet an der Steinstraße bzw. Westmauer wird demgegenüber die überbaubare Grundstücksfläche großflächig festgesetzt, da hier eine Konzeption realisiert werden soll, die der besonderen Lage im westlichen Eingangsbereich zur Innenstadt Rechnung tragen soll.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Damit die geplante Bebauung sich in das vorhandene städtebauliche Bild in diesem Teil des Stadtgebietes einfügt, sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ferner sind Regelungen zur Dachneigung sowie zur Traufhöhe getroffen worden. Auch die generelle Festlegung der Hauptfirstrichtung soll mit dazu beitragen, dass die geplante Bebauung sich harmonisch in das vorhandene, insgesamt kleingliedrige bauliche Erscheinungsbild einfügt.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Äußere und Innere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Steinstraße und 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.

Die geplante Bebauung ist zum Teil direkt über die Steinstraße bzw. wird in den übrigen Bereichen westlich des Gebäudes Steinstraße 40 über die verlegte Straße Westmauer an die Steinstraße angebunden.

Es ist beabsichtigt, dass der Fußweg entlang der Horne bei seiner Einmündung in die Steinstraße durch eine Sperreinrichtung gesichert wird. Ein Befahren dieses Weges ist für die Feuerwehr vorgesehen und beabsichtigt. Je nach Aufteilung der privaten Gärten entlang der Horne besteht die Möglichkeit, dass der südliche Garten auch über diesen Weg erreicht werden kann.

6.2 Ruhender Verkehr

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind für das geplante Kerngebiet an der Steinstraße eine Tiefgarage sowie Stellplätze geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen im Bebauungsplan festgesetzten Bereich an der geplanten Erschließungsstraße. Durch diese konzentrierte Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage wird sich der Verkehr in der Straße Westmauer insofern nur geringfügig erhöhen.

7. 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 für das Schmutz- und Niederschlagswasser gemäß "Zentralem Abwasserplan" (ZEP) der Stadt Werne, genehmigt am 12.10.1971 unter dem Aktenzeichen 64.2-51.05.4, durch die vorhandene Kanalisation. Die Abwässer des Plangebietes werden im vorhandenen Klärwerk nach den im MURL-Erlaß von 1992 geforderten "allgemein anerkannten Regeln der Technik" geklärt.

Das Plangebiet ist im Zentralentwässerungsplan unter der Gebietsnummer 680 aufgeführt.

8. Öffentliche und private Grünflächen

Der Westen des Plangebietes 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.

Aufgrund der vorhandenen Fußwegeverbindung ergibt sich eine öffentliche Nutzung dabei lediglich im Süden der Fläche. Die Absicht, den Weg auf die östliche Seite der Horne zu verlegen, wird nicht weiter verfolgt.

Die privaten Grünflächen werden überwiegend als Hausgärten und Obstwiesen mit zum Teil wertvollem alten Baumbestand genutzt.

Durch die Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan als öffentliche und private Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung sollen diese Strukturen dauerhaft gesichert werden.

9. Untersuchung der Umweltverträglichkeit

9.1 Altlasten

Für den ehemaligen Gießereistandort an der Steinstraße 48 wurde im Jahre 1993 ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung durch das Büro Greminger, Oberhausen, erstellt (siehe Anlage).

Dabei zeigten die Bodenluftuntersuchungen eine insgesamt nur sehr geringe Belastung durch Chlorkohlenwasserstoffe, die auf den ehemaligen Einsatz von Lösemitteln zurückzuführen sind. Die Analyse der Bodenuntersuchungen wiesen keine signifikanten Schadstoffanreicherungen auf. Auch für den Bereich des Grundwassers wurden keine Schadstoffe nachgewiesen. Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse bestehen daher für die Fläche keine Nutzungseinschränkungen.

Auch für das übrige Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Altlastenverdachtsflächen vor.

9.2 Immissionsschutz

Für die im Bebauungsplanbereich dargestellten Immissionsschutzmaßnahmen wird durch das Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, Schwetzke und Partner, Dortmund, erstellt. Die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan ein.

9.3 Wasserschutz

Für den Planbereich wurde von dem Gutachter Dipl.-Ing. K.-H. Franzen, Münster, mit Datum vom 30.04.1999 ein Bodengutachten - Untersuchung der grundsätzlichen Möglichkeit der dezentralen Regenwasserversickerung -, durchgeführt.

Der Gutachter hat am 26.04.1999, über das gesamte Plangebiet, 7 Sondierungen ausgeführt. (Siehe Gutachten)

Im Plangebiet ist durch Sondierungen folgende Bodenschichtung festgestellt worden: Mutterboden und humoser Boden, darunter Schluff und Feinsand, oft humos, teils torfig.

Das Grundwasser wurde im April 1999 zwischen 53,5 und 55,5 m über NN angetroffen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, das mit Sondierungen (DN 22 mm) festgestellte Wasserstände sowohl freies Grundwasser als auch die wassergesättigte Zone des Boden oberhalb des Grundwasserspiegels oder auch Stauwasser darstellen können. Die großen Wasserstandsschwankungen bei den Sondierungen sind auf die wechselnden Bodenschichtungen zurückzuführen.

9.4 Klima

Gemäß Klima- und Lufthygiene-Gutachten für den Kreis Unna - Stadtgebiet Werne - aus dem Jahre 1991 ist in der synthetischen Gliederfunktionskarte das Gebiet östlich des Hornebaches als Parkklima - Mischklima zwischen Freiland und Waldklima, geringe Fernwirkung, aber günstiges Bioklima (Dämpfung sommerlicher Temperaturen, Schattenzone) sowie als Gewässerklimate - stark dämpfender Einfluss auf die Temperatur, starker Feuchteproduzent, windoffen, klimawirksam am Ufersaum - in der Klimafunktionskarte ausgewiesen.

9.5 Geologische Übersicht

Im Bereich des geplanten Baugebietes steht nach der geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen 1:100.000, Blatt C 4310 -Münster - Sand, Schluff, tonig bis sandig, z. T. kiesig, stellenweise humos an.

9.6 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind, sofern durch die Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die möglichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

Zur Ermittlung und Bewertung der durch die geplante Bebauung zu erwartenden Auswirkungen wurde durch das Büro Brosk, Essen, mit Datum vom 26.04.1999, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung finden im Bebauungsplan durch Festsetzung von Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB ihren Niederschlag (s. landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

Das Restdefizit von 2.633,3 Punkten soll auf dem Grundstück Gemarkung Werne-Stadt, Flur 67, Flurstück 52 (z. Z. Acker, Wertfaktor 0,3) durchgeführt werden. Nördlich des Bachlaufes „Funne“ soll ein ca. 34 m breiter Geländestreifen aufgewertet und als Nass- und Feuchtgrünland (Wertfaktor 0,8) ausgewiesen werden (siehe Anlage).

10. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Gebäude, die gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz NW in die Denkmalliste eingetragen sind.

Im einzelnen handelt es sich dabei um das Gebäude Steinstraße Nr. 38, einem im Jahre 1901 errichteten zweigeschossigen Backsteingebäude mit Putzfassungen und Ecktürmchen. Direkt daneben befindet sich das Gebäude Steinstraße Nr. 40, ein spätklassizistisches Wohnhaus aus der Mitte des 19. Jahrhunderts.

Im nördlichen Teil des Plangebietes liegt das ebenfalls in der Mitte des letzten Jahrhunderts errichtete Gebäude Westmauer Nr. 19. Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein traufenständiges, eingeschossiges

Fachwerkgebäude mit teilweise ausgemauertem bzw. verputztem Lehmgefache mit aufgemaltem Ziegelmauerwerk.

Etwas weiter südlich befindet sich auf der Parzelle Nr. 30, Flur 35, 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.

10.1 Bodendenkmäler

Der Kreis Unna hat in Zusammenarbeit mit dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Außenstelle Olpe, ein Inventar der eingetragenen und potentiellen Bodendenkmäler für das Gebiet der Stadt Werne erstellt.

Bei den aufgenommenen Objekten handelt es sich zum Teil um sichtbare schutzwürdige historische Relikte wie Wälle und Gräften, zum Teil um Orte, an denen unterirdische Funde bei Grabungen aufgespürt werden können.

Der aufgeführte Standort ist der Streckenabschnitt der Gasse Westmauer zwischen der Steinstraße im Süden und der Burgstraße im Norden. Dieser Abschnitt erinnert in Teilen an den Verlauf der Stadtmauer. Angrenzend am Bebauungsplanbereich im Bereich Steinstraße/Westmauer befand sich das Steintor und im Bereich Burgstraße/Westmauer das Burgtor (Stadtttore). Die aufgeführten Standorte sind bei Planungen, die mit Eingriffen in das Erdreich einhergehen, gebührend zu berücksichtigen und im Zweifelsfall Kontakt mit der oberen Denkmalbehörde des Kreises oder mit dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe aufzunehmen.

11. Kosten

Die Kosten für die Realisierung der durch den Bebauungsplan erforderlichen Maßnahmen sind im Finanz- und Investitionsprogramm enthalten.

12. Plandurchführung

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen zur Bodenordnung. Die Grundstücke sollen jedoch möglichst auf freiwilliger Basis den geplanten Nutzungen zugeführt werden. Nur wenn eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht möglich ist, soll auf die Instrumente des vierten Teils des Baugesetzbuches (Bodenordnung) zurückgegriffen werden.

Schäfer

Bearbeitet: Voß - Stadtentwicklung/Stadtplanung -