
Bebauungsplan 7 C
südlich Goerdelerstraße

BEGRÜNDUNG

INHALT

Aufstellungsbeschluss	Seite 3
Räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
Geologische Übersicht	Seite 3
Klima	Seite 3
Baugrund/Wasserschutz	Seite 3
Verkehr	Seite 5
Städtebauliches Konzept	Seite 5
Örtliche Bauvorschriften	Seite 5
Bodenordnung	Seite 5
Kosten	Seite 5

Aufstellungsbeschluss

Der Bau,- Planungs,- Umwelt- und Verkehrsausschuss als Fachausschuss des Rates der Stadt Werne hat am 06.06.2000 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich 7C -südlich Goerdelerstraße- gemäß § 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird begrenzt,

- ◆ im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Goerdelerstraße
- ◆ im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Dietrich-Bonhoeffer-Straße
- ◆ im Süden durch die südliche und östliche Grundstücksgrenze der Gemarkung Werne-Stadt, Flur 28, Flurstücke 3676, 3697, 2290 und 2488
- ◆ im Westen durch die westliche und nördliche Grundstücksgrenze der Gemarkung Werne-Stadt, Flur 28, Flurstücke 2488, 3697 und 3675

Geologische Übersicht

Im Bereich des geplanten Baugebiets steht nach der Bodenkarte von NRW 1:50000 -L 4310 Lünen- Gley, stellenweise Braunerde-Gley aus Sandlöß (Pleistozän) und sandlößähnliche Talfüllungen (Holozän, Pleistozän) an.

Klima

Gemäß Klima- und Lufthygienegutachten für den Kreis Unna -Stadtgebiet Werne aus dem Jahre 1991 ist in der synthetischen Gliederungsfunktionskarte das Gebiet südlich der Goerdelerstraße teilweise als dörfliches Klima (Siedlung steht ringsum im Einfluss des Freilandes, Abbau der Extreme, Dämpfung der Winde, geringe Temperaturerhöhung, Feuchte normal, günstige Strahlungsbedingungen) ausgewiesen. Der südliche Planbereich ist als Stadtrandklima (Leichte Dämpfung der Klimaelemente, z. T. deutlicher Einfluss der Stadt bzw. Freiland, zum großen Teil positives Bioklima) gekennzeichnet.

Baugrund/Wasserschutz

Für den Planbereich wurde von dem Gutachter-Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, mit Datum vom 03.04.2000 ein Baugrundgutachten erstellt. Zur Erschließung der Baugrundverhältnisse und zur Ermittlung des Baugrundes wurden am 07. und am 08.03.2000 zwölf Raumkernsondierungen und neun leichte Raumsondierungen niedergebracht.

Die Aufschlussbohrungen haben eine relativ einheitliche Schichtenfolge ergeben, die vereinfacht wie folgt beschrieben wird.

bis 0,2/0,4 m unter GOK	Humos, sandig-schluffiger Oberboden mit Fremdbestandteilen (Bauschutt) überwiegend künstlich aufgetragen.
bis 0,5/0,6 m unter GOK	Anthropogene Auffüllung, bestehend aus Sand mit Bauschutt, schluffig, schwach humos, erdfeucht und locker gelagert. Im Bereich der Bohrung RKS 2 wurde aufgefüllter Boden bis 1,4 m angetroffen, hier handelt es sich um die Arbeitsraumverfüllung des vorhandenen unterkellerten Gebäudes.
bis 1,2/1,9 m unter GOK	Überwiegend schwach bis stark schluffige, feinsandige, zum Teil schwach grobsandige Mittelsande, erdfeucht bis wasserführend und dann fließfähig. Die Sande sind mitteldicht bis dicht gelagert. In den Sanden sind nicht durchhaltende, sandige bis stark sandige, zum Teil schwach tonige Schluffe eingelagert. Die Schluffe besitzen eine weich- bis steifplastische Konsistenz, sind wasser-gesättigt und fließfähig.
bis 1,7/2,9 m unter GOK	Sehr stark verwitterter Mergel (Verwitterungslehm), weich- bis steifplastisch und steifplastisch, wasser-gesättigt bis feucht und mitteldicht bis dicht gelagert.
bis 2,6/3,3 m unter GOK	Mergel, stark verwittert bis verwittert, steifplastisch bis fest, feucht bis erdfeucht und dicht bis sehr dicht gelagert.
bis zur max. Aufschlußtiefe von 2,8/3,5 m unter GOK	Mergel, verwittert bis gering verwittert, fest bis geschichtet und geklüftet und örtlich klüftgrundwasserführend.

Die Aufschlussbohrungen wurden im fest gelagerten Mergel, der noch bis in größere Tiefen ansteht, eingestellt.

Das Grundwasser wurde zwischen 0,5 m bis 1,3 m bzw. 60,7 m ü. NN und ca. 59,9 m ü. NN angetroffen. Das Grundwasser fließt in Richtung Hornebach als Vorfluter zu. Gemäß ATV-Regelwerk, A 138, kann auf das Regenwasser aufgrund des zu geringen Flurabstandes des Grundwassers nicht verzichtet werden. In Anlehnung an das ATV-Regelwerk, A 138, könnten Teiche oder Mulden angelegt werden, die ggf. mit einem Überlauf zu versehen sind. Das Überlaufwasser kann dem Kanal zugeführt werden.

Verkehr

Das Plangebiet befindet sich südlich der Goerdelerstraße und westlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße. Zur Erschließung weiterer Gebäude im südlichen Bereich wird eine Erschließungsstraße von der Goerdelerstraße in Richtung Osten mit einer Wendeanlage erstellt.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtbereichs und ist fußläufig schnell erreichbar.

Entlang der Goerdelerstraße bzw. der Dietrich-Bonhoeffer-Straße verläuft keine Buslinie.

Städtebauliches Konzept

Ziel dieses Bebauungsplanentwurfes ist die Schaffung weiterer Flächen für den Wohnungsbau.

Entlang der Goerdelerstr. und der Dietrich-Bonhoeffer-Str. ist eine zwei- bis viergeschossige Bauweise mit begrünter Tiefgarage vorgesehen, wobei an der Dietrich-Bonhoeffer-Str. eine Anschlussbebauung an den vorhandenen viergeschossigen Wohnkomplex als Übergang zur aufgelockerten, dreigeschossigen Bauweise entlang der Goerdelerstr. geplant ist. Im hinteren Grundstücksteil ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit freistehenden Gebäuden angedacht. Für den Geschosswohnungsbau ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet wird, eine moderne städtebauliche und architektonische Gestaltung angestrebt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen der Ökologischen Bewertung zum Bebauungsplan 7 C wurde der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet (s. ökologische Bewertung). Für das Bilanzdefizit, das nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann, wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und der Stadt Werne in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde die Zahlung eines einmaligen Kostenbeitrags/Ersatzgeldes in Höhe von 36.000,- DM festgelegt.

Das geplante Bauvorhaben kann aufgrund der errechneten Geldsumme, die zur Durchführung der erläuterten landschaftspflegerischen Maßnahme dienen, soll als ausgeglichen angesehen werden.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß Baugesetzbuch fallen nicht an, da die Grundstücke im Eigentum eines Bauträgers stehen. Durch städtebauliche Verträge wird sichergestellt, dass die öffentlichen Flächen der Stadt nach Fertigstellung übertragen werden.

Kosten

Alle anfallenden Kosten übernimmt der Bauträger.