

Vorhaben- und Erschließungsplan 7B „Goerdelerstraße“

Bauträger:
Fa. BWB Brückmann GmbH
Werne, Gottfriedweg 9

Begründung:

Allgemeines:

Der Fachausschuss des Rates der Stadt Werne hat am XX.XX.XX die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Grundstück an der Goerdelerstraße beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird begrenzt:

1. Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 409, der Flur 27, Gemarkung Werne-Stadt,
2. im Osten durch die geplante westliche Straßenbegrenzungslinie der Stichstraße „Goerdelerstraße“ sowie der westlichen Straßenbegrenzung der Goerdelerstraße,
3. im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 159, 300 und 297, der Flur 27, Gemarkung Werne-Stadt,
4. im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 704 und 291 der Flur 27, Gemarkung Werne-Stadt.

Bauleitplanung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Goerdelerstraße ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Werne entwickelt.

Städtebauliches Konzept:

Ziel dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Schaffung weiterer Flächen für den Wohnungsbau. Aus diesem Grund ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet hat eine Größe von Flurstück 291 = 251,00 m², Flurstück 298 = 3.759,00 m² und Flurstück 795 - teilw. -156,00 m²+ 26,00 m² = 182,00 m².

Allgemeines Wohngebiet	ha ca. 0,38	89,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche nur Planstraße A	ha ca. 0,04	10,5%
Gesamt:	ha ca. 0,42	100%

Als nutzbarer Bestand verbleibt somit eine Fläche von ha ca. 0,38.

Im Plangebiet sind entlang der Goerdelerstrasse 2 zweigeschossige Doppelhäuser und eine zweigeschossige Hausgruppe mit einer Dachneigung von 38° vorgesehen. Im hinteren Bereich sind 1-geschossige freistehende oder 1-geschossige Doppelhäuser mit einer Dachneigung von 45° geplant.

Örtliche Bauvorschriften:

Im Plangebiet wird, wie in anderen Bebauungsgebieten, eine typische münsterländische Gestaltung angestrebt (z.B. Verblendung).

Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Goerdelerstraße sowie die Stichstraße „Goerdelerstraße“ und über die geplante Erschließung „Planstraße A“.

Immissionsschutz:

Bereits im Jahre 1995 wurde für den Bereich eine Geräuschemissions-Untersuchung durch das Büro für Technische Akustik und Bauphysik Schwetcke und Bauer, Dortmund, durchgeführt. Diese Untersuchung sollte feststellen, ob sich das im Süden befindliche Betriebszentrum der VEW auf die geplante Neubebauung auswirkt. Für die jetzt geplanten Wohnhäuser ist eine Belästigung bei einer Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nicht zu erwarten. Die Einwirkungen des Straßenlärms der Münsterstraße, B 54, müssen noch nachgewiesen werden.

Klima:

Gemäß Klima- und Lufthygienegutachten für den Kreis Unna - Stadtgebiet Werne - aus dem Jahre 1991 ist in der synthetischen Klimafunktionskarte das Gebiet als dörfliches Klima dargestellt. Das heißt: Siedlung steht ringsum im Einfluss des Freilandes, Abbau der Extreme, Dämpfung der Winde, geringe Temperaturerhöhung, Feuchte normal, günstige Strahlungsbedingungen. Die spezifischen Klimaeigenschaften werden wie folgt dargestellt: Kaltluft im Talgrund, die nächtliche Kaltluft sammelt sich im Talraum, dadurch unangenehm kalt und feucht.

Geologische Übersicht:

Im Bereich des geplanten Baubereiches steht nach der Geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen, 1:100 000, BLATT C, 4310,-Münster-westlich der Goerdelerstraße, Fein- bis Mittelsand mit Schluff, grau-weiß, Grobsand mit Kies, gelldgrau, im Quartär an.

Bodenschutz/Wasserschutz:

Mit Datum vom 06.03.1995 wurde das Büro Dr. F. Krause, Münster, beauftragt, die Baugrundverhältnisse zu untersuchen. Bei dieser Untersuchung wurde noch von 4 Mehrfamilienhäusern ausgegangen. Die jetzige Planung sieht nur noch 1 bis 2-geschossige Doppel- und Einzelhäuser vor.

Am 21.12.1994 wurden auf dem Gelände fünf Rammkernsondierbohrungen und drei mittelschwere Rammsondierungen niedergebracht. Die Aufschlussbohrungen haben eine relative einheitliche Schichtenfolge erschlossen, die vereinfacht wie folgt beschrieben wird:

bis 1,5/2,2 m unter GOK

Auffüllung, inhomogen zusammengesetzt aus Schluff, Ton bzw. stark verwittertem Tonmergel, Sand, Bauschuttresten, Steinen und humosen Bestandteilen, erdfeucht bis feucht, im Basisbereich wassergesättigt, locker gelagert. Bereichsweise höhere Schlagzahlen der niedergebrachten Rammsonden sind auf Rammhindernisse (z.B. Bauschutt) zurückzuführen und sind nicht als Kriterium für eine höhere Lagerungsdichte heranzuziehen.

bis 2,1/3,5 m über GOK

Schluff; schwach tonig bis tonig, schwach sandig bis sandig, in der Bohrung RKS 1 humos, wassergesättigt, je nach Durchfeuchtungsgrad von weich- bis steifplastischer Konsistenz, locker bis mitteldicht gelagert.

In der Bohrung RKS 2 wird der Schluffhorizont durch einen ca. 0,6 m mächtigen schluffigen, schwach mittelsandigen Feinsand überlagert. Dieser ist mitteldicht gelagert, wassergesättigt und fließend.

Bis 3,7/4,4 m unter GOK

Mittelsand, feinsandig, schwach schluffig, z.T. schwach humos, örtlich schwach grobsandig, in fazieller Vertretung mit Feinsand, schluffig mittelsandig.
Die mitteldicht gelagerten Sande sind nass und fließen beim Bohren im Grundwasser zusammen.

In den RKS 1 und RKS 5 (östlicher Bauabschnitt) wurde der Sandhorizont nicht angetroffen.

Bis max. Aufschlusstiefe von
7,3/7,5 m unter GOK

Tonmergel, stark verwittert bis schwach verwittert, überwiegend erdfeucht, im obersten Verwitterungsbereich örtlich wassergesättigt, bei Wassersättigung von weich- bis steifplastischer, ansonsten von steifplastischer, zur Tiefe hin von halbfester Konsistenz, locker bis dicht gelagert.

Grundwasserverhältnisse:

Grundwasser wurde am 21.12.1994 zwischen 1,0 m und 1,9 m unter GOK angetroffen.

Der festgestellte mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 1,6 m unter B.P. (Bezugspunkt), der geschätzte max. Natürliche Grundwasserstand ist mit ca. 1,0 m unter B.P. anzusetzen.

Infolge der bindigen Auffüllung kann es zudem nach anhaltenden Niederschlägen auf der Geländeoberfläche sowie bereichsweise in oberflächennahen Bodenabschnitten zu einem zusätzlichen Aufstau von Niederschlags- und Sickerwasser oberhalb des eigentlichen Grundwasserspiegels kommen.

Die Beurteilung der Möglichkeiten und Ausführung der dezentralen Regenwasserversickerung erfolgt nach dem ADV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V., das in Zusammenarbeit mit dem Verband Kommunaler Städtereinigungsbetreiber (VKS) erarbeitet worden ist.

Bei allen Arten der Versickerung ist ein Abstand der Versickerungseinrichtungen von mindestens 1,00 m erforderlich. Da die Versickerungseinrichtungen mindestens frostfrei liegen müssen, und andererseits der Abstand zwischen Versickerungseinrichtungen und höchstem Grundwasserspiegel mindestens 1,00 m betragen muss, muss deshalb von einer generellen Vergabe der dezentralen Regenwasserversickerung auf dem geplanten Grundstücken Abstand genommen werden. Deshalb wird wie in den technischen Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt, für je 100,00 m² der in Frage kommenden Grundfläche des Baugrundstückes ein Regenwasservolumen von mind. 1,5 m³ in Zisternen oder Teichanlagen auf dem Grundstück vorzusehen (§ 19 Bau NIVO - Baunutzungsverordnung). Der Überschuss ist dem Vorfluter „Horne“ zuzuleiten.

Die jetzige Planung berücksichtigt insbesondere die Zielsetzung, das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser in einem ortsnahe Gewässer (Hornebach) einzuleiten (§ 51 a, Abs. 1, LWG).

Abwasser:

Die Entwässerung wird, wie im zentralen Entwässerungsplan vorgesehen, durchgeführt. Das Plangebiet ist im zentralen Entwässerungsplan unter der Gebiets-Nr. 563 u. 567 eingeordnet. Der zentralen Entwässerungsplan wurde gemäß § 45 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 22.05.1962 (GS, NW, 77) vom Regierungspräsidenten Münster genehmigt. Eine Überarbeitung des Zentralentwässerungsplanes ist für 1998 vorgesehen.

Eine Erlaubnis zur Einleitung in den Vorfluter „Horne“ wird gemäß § 7 WHG beantragt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Die zu bewertende Fläche hat eine Größe von ca. 4192 m² und ist als Brache anzusehen. Die Fläche wurde vor etlichen Jahren mit Bauschutt etc. angefüllt.

(s. Tabelle Eingriffs- und Kompensationsbilanz - als Anlage beigelegt.)

Durch geeignete Ausgleichs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen kann ein kleiner Teil der Flächen im Plangebiet aufgewertet werden, so dass sich das Bilanzdefizit vor Ort dementsprechend verringert.

Die Verringerung des Defizits wird durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Die Vorgärten (schraffierter Bereich) sind naturnah gärtnerisch zu gestalten.
- Für die festgesetzten Baumstandorte ist die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen wie z.B. Bergahorn, Stieleiche oder Winterlinde vorgesehen. Die Bäume sind als Hochstamm Stm 18/20 mDb zu pflanzen und mit den erforderlichen Sicherungsmaßnahmen (Anbringung an Baumpfähle) sowie einer entsprechenden Unterpflanzung (Lonicera, Hedera) zu versehen. Ein wichtiger Aspekt bei der Anpflanzung der Laubbäume im Siedlungsbereich ist dabei die Minderung der Lärm- und Abgasbelastung. Zudem erhöht sich durch diese Maßnahmen der Wohn- und Aufenthaltswert.
- Die nicht im Plangebiet untergebrachten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Außenbereich, Flur 65, Flurstück 213, Gemarkung Werne-Stadt, durchgeführt. Dabei ist eine Aufforstung der Fläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen entsprechend der Vorgabe des Forstamtes vorgesehen. Die Fläche hat einen Biotopwert von ca. 5000 Punkten, davon sind für die Bebauungsplangebiete 6 Bn = ca. 2165 Punkte und Bebauungsplan 3 E = ca. 1420 Punkte vorgesehen. Für den Vorhaben- und Erschließungsplan 7 B - Goerdelerstraße - werden ca. 801 Punkte benötigt. Der Überschuss von ca. 614 Punkten wird für andere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgehalten.

Das geplante Bauvorhaben kann nach Durchführung der erläuterten landschaftspflegerischen Maßnahmen als ausgeglichen angesehen werden.

Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen gemäß Baugesetzbuch werden nur dann durchgeführt, wenn die Verwirklichung und Zielsetzung der Planung auf freiwilliger Basis nicht realisiert werden kann.

Kosten:

Die Kosten für die Durchführung des Baugebiets trägt Firma:

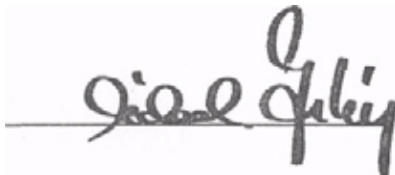
BWB Brückmann GmbH
Gottfriedweg 9, 59368 Werne

Dieses wird durch Verträge mit der Stadt Werne abgesichert.

Aufgestellt: im Juni 1998



Bauträger:



Planer:

Dipl.-Ing. Michael Jardin
Architekt-Architektenkammer NW
Büro: Moormannplatz 3, 59368 Werne
Tel. 02389/533591

Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Bezeichnung des Vorhabens: Vorhaben- und Erschließungsplan 7 B - Goerdelerstraße -

Nr. lt. Liste	Nutzungs-/ Biototyp	Fläche in qm	Grundwert- faktor	Zusatzwert- faktor	Gesamtwert- faktor (Sp.4+Sp.5)	Nutzungs-/Biotopwert	
						Ist-Zustand (Sp.3xSp.6)	Soll-Zustand (Sp.3xSp.4)
1	2	3	4	5	6	7	8
A. Ist-Zustand der Eingriffsfläche							
	Brache Auffüllung mit Bauschutt etc.	4192	0,3	--	0,3	1258	
B. Soll-Zustand der Eingriffsfläche							
	Verkehrsfläche	359	0	--	0		0
	-Planstraße A-	2300	0	--	0		0
	gepl. Bebauung	1283	0,2	--	0,2		257
	Zier- und Nutz-						200
	gärten						
	Bäume 10 Stck.	250	0,8	--	0,8		
	25m² x 10						
SUMME						1258	457
C. Gegenüberstellung Ist-Zustand/Soll-Zustand der Eingriffsfläche (Sp. 8 abzüglich Sp. 7)						Biotopwertdifferenz - 801	
D. Ist-Zustand der Kompensationsfläche							
	Acker intensiv genutzt	12498	0,3	--	0,3	3749	
E. Soll-Zustand der Kompensationsfläche							
	Aufforstung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen	12498	0,7	--	0,7		8749
SUMME						3749	8749
F. Gegenüberstellung Ist-Zustand/Soll-Zustand d. Kompensationsfläche* (Sp. 8 abzüglich Sp. 7)						Biotopwertdifferenz + 5000	
G. Ergebnis (C plus F)						+ 4199	

* Diese Differenz muß der Differenz aus Zeile C entsprechen, um eine Vollkompensation zu erzielen (s. G-Ergebnis).