

Stadt Werne
6/62 -Stadtentwicklung/Stadtplanung-

**Ergänzungssatzung für den Bereich
Selmer Landstraße**

B E G R Ü N D U N G

Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat am 16.10.2000 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich Selmer Landstraße beschlossen, nach der einzelne Außenbereichsflächen durch Satzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden können, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich im Westen des Stadtgebietes beidseitig der Selmer Landstraße L 507, die Werne mit der Nachbarstadt Selm verbindet.

Der nördlich der Selmer Landstraße gelegene Teil des Satzungsgebietes wird im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 17, Flur 67, im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 34, Flur 67, begrenzt.

Südlich der L 507 endet der Planbereich im Westen mit der westlichen Grenze des Flurstücks 443, Flur 67. Im Osten grenzt das Gebiet bis an den Einmündungsbereich der Varnhöveler Straße in die Selmer Landstraße.

Nach Norden und Süden verläuft die Grenze des Satzungsbereichs in einem Abstand von jeweils ca. 45 bis 50 m parallel zur Selmer Landstraße.

Die Größe des Satzungsgebietes beträgt ca. 4,4 ha.

2. Vorgaben

Im seit 1993 wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für das Gebiet soll nun in begrenztem Maße eine weitere bauliche Entwicklung zugelassen und damit die vorhandene Bebauung arrondiert und komplettiert werden. Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung als planungsrechtliche Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung werden die im Satzungsgebiet vorhandenen freien Grundstücksflächen künftig dem Anwendungsbereich des § 34 BauGB unterworfen.

Der Planbereich liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 2 des Kreises Unna, Raum Werne-Bergkamen und ist dort als Landschaftsschutzgebiet L 3 festgesetzt. Die Grundstücke südlich der Selmer Landstraße zwischen der Bebauung Selmer Landstraße 131 a/b sowie Selmer Landstraße 85 befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens erfolgt hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft die Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde.

Westlich des Satzungsbereichs befindet sich zudem die seit Dezember 1996 linienbestimmte künftige Trasse der geplanten Nordwestumgehung L 518n, für die im Jahr 2001 im Norden des Stadtgebietes das Teilstück zwischen der Münsterstraße B 54 sowie der Capeller Straße fertiggestellt wurde und zurzeit im Westen Wernes ein Teilstück zur Anbindung des Gewerbegebietes Wahrbrink an die Lünener Straße erstellt wird.

3. Klima

Entsprechend der Klimafunktionskarte befindet sich das Plangebiet im Bereich des Freilandklimas, das durch eine gute Durchlüftung sowie einen ungestörten Temperatur-Feuchte-Verlauf geprägt ist.

4. Geologie

Der geologische Untergrund im Bereich Selmer Landstraße besteht aus Gley sowie Pseudogleyen. Diese Böden sind charakterisiert als Sandböden mit Flugsanden und sandigen Flussablagerungen.

5. Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Das Satzungsgebiet ist bereits weitgehend bebaut, wobei der Schwerpunkt der Bebauung bei den Grundstücken südlich der Selmer Landstraße besteht. Derzeit sind hier 25 Gebäude vorhanden, die mit insgesamt ca. 35 Wohneinheiten nahezu ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Lediglich im Südosten des Plangebietes befindet sich ein mit einer hier seit langem ansässigen Gaststätte gemischt genutzter Bereich.

Auf den südlich der L 507 zwischen der vorhandenen Wohnbebauung freien Grundstücken können ca. 6 neue Wohngebäude mit durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten errichtet werden.

Nördlich der Selmer Landstraße sind zurzeit 7 Gebäude mit etwa 9 Wohneinheiten vorhanden. Durch das Satzungsgebungsverfahren soll der Bereich mit etwa 12 Wohngebäuden bzw. 18 Wohneinheiten arrondiert werden.

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB in die Satzung übernommen werden. Um sicherzustellen, dass sich die geplante Bebauung in die bestehende Nutzungs- und Baustruktur einfügt, wird deshalb festgesetzt, dass im Satzungsgebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Gleichzeitig soll eine weitere Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte eine zu starke Verdichtung in diesem Bereich, der durch eine aufgelockerte offene Bebauungsstruktur mit großen Grundstücken geprägt ist, verhindern.

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung ist eingeschossig. Die Dachneigungen betragen zwischen 35° und 50°, wobei allerdings 40° bzw. 45° geneigte Dächer überwiegen. Damit die geplanten Gebäude sich in diesen städtebaulichen Rahmen harmonisch einfügen, wird für das Plangebiet eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt, wobei durch die gleichzeitige Festlegung der maximalen Traufhöhe auf 3,80 m erreicht wird, dass das

Dachgeschoss das 2. Vollgeschoss bildet. Dadurch wird eine optimale und effiziente Nutzbarkeit des Dachbereichs zu Wohnzwecken gewährleistet.

Da das Gebiet in Bezug auf die vorhandene Nutzungsstruktur eindeutig durch das Wohnen geprägt ist und mit der geplanten baulichen Ergänzung die Abrundung dieser Nutzung erreicht werden soll, wird der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Lediglich im Südosten des Satzungsgebietes wird der Bereich mit der Gaststätte als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, um die vorhandenen Strukturen langfristig zu sichern.

Die im Zuge der Neubebauung erforderlichen Stellplätze werden auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht.

Die im Ergänzungsgebiet vorhandenen freien Flächen werden zurzeit überwiegend als Grünland bzw. Obstwiesen und große, strukturreiche Gärten genutzt.

7. Erschließung

Die vorhandenen Grundstücke sind derzeit bereits durch die Landesstraße L 507 Selmer Landstraße erschlossen. Die verkehrliche Anbindung der neuen Gebäude erfolgt ebenfalls über die bestehende Straße. Darüber hinaus sind keine weiteren Straßen- bzw. Verkehrsflächen im Plangebiet geplant.

Im Bereich des Gebäudes Selmer Landstraße Nr. 124 befindet sich eine Bushaltestelle. Der Planbereich wird hier über die Buslinien 521, 525 und 625 sowie den Taxibus T52 durch den ÖPNV erschlossen.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

Die geplante Arrondierung der Wohnbebauung an der Selmer Landstraße führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 1a (2) Nr. 2 BauGB ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs sowie die Festlegung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der Biotop-typenwertliste der Unteren Landschaftsbehörde/Kreis Unna. Dabei wird der heutigen Bestandssituation der auf der Grundlage der Satzung vorbereitete Eingriff gegenübergestellt. Um den Eingriff bilanzieren zu können, werden den

vorhandenen und geplanten Nutzungs- und Biotoptypen entsprechend ihrer ökologischen Bedeutung Wertfaktoren zugeordnet, die der o. a. Biotoptypenwertliste entnommen sind. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ist vorgesehen, einen Teil des Eingriffs innerhalb des Plangebietes durch Heckenpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen auszugleichen. Zusätzlich wird der Eingriff durch weitere Heckenpflanzungen sowie Entwicklung von Säumen außerhalb des Plangebietes kompensiert. Die ökologische Bewertung des Planvorhabens ist Anlage der Begründung.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten.

Für das Ergänzungsgebiet liegt mit dem ZEP der Stadt Werne von 1971 eine genehmigte Kanalnetzplanung vor, die die Entwässerung des Bereichs im Mischsystem vorsieht. Das im Zuge der Neubebauung anfallende Abwasser wird insofern in den vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Um den vorhandenen Kanal zu entlasten und das anfallende Regenwasser dem natürlichen Kreislauf unmittelbar wieder zuzuführen, wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser vor Ort auf den Grundstücken zu verrieseln oder zu versickern bzw. ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten ist.

9.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Energie wird über die RWE gewährleistet. Die Trinkwasserversorgung wird durch die Gelsenwasser AG als örtlichem Versorgungsträger bereitgestellt.

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine 380 kV-Leitung vom STEAG Kraftwerk Bergkamen zum Kraftwerk Gersteinwerk, für die Schutzabstände einzuhalten sind. Der Abstandserlass NRW regelt die einzuhaltenden Schutzabstände zwischen Wohngebieten und Industrie- und Gewerbebetrieben sowie sonstigen immissionsschutzrelevanten Anlagen, wie Anlagen zur elektrischen Energie- oder Nachrichtenübertragung.

Für das Plangebiet werden die überbaubaren Flächen daher so festgesetzt, dass zur Vermeidung von Gesundheitsgefahren, erheblichen Belästigungen oder Nachteilen

gemäß Abstandserlass ein Abstand von 40 m zwischen Wohnbebauung und Hochspannungsleitung eingehalten wird.

10. Immissionsschutz

Im Zuge der geplanten Nordwestumgehung Werne, L 518n, wird die Immissionssituation sowohl für die heute bestehenden Wohngebäude wie auch für die geplante Neubauung untersucht werden, wobei aus heutiger Sicht durch die hinzukommenden Gebäude keine nachteilige Veränderung für die verkehrliche Situation zu erwarten ist, da sich die vorhandenen Wohnhäuser näher an der vorgesehenen Straßentrasse befinden als die geplanten Gebäude. Maßgeblich für die beim Bau der Umgehungsstraße erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen werden daher die hier bereits seit langem angesiedelten Wohnnutzungen sein.

Gerüche

Der Planbereich befindet sich am westlichen Rand der Stadt und ist zurzeit bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die an das Gebiet angrenzenden Flächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gelegentlich auftretende Geruchsbelästigungen sind daher nicht auszuschließen. Ein Überschreiten der Erheblichkeitsschwelle ist allerdings dabei nicht zu erwarten.

11. Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planbereich keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß Baugesetzbuch fallen nicht an.