

Begründung

zur

Änderung des Bebauungsplanes 11 -Laar-

Anfang der 70er Jahre beschloß der Rat der Stadt Werne, einen Bebauungsplan für den Bereich Laar aufzustellen. Ziel dieses Bebauungsplans war die Erschließung stadtnah gelegener Flächen zu Wohnbauzwecken. Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum wurde dabei für bestimmte Bereiche, besonders auch unter dem Aspekt der Schaffung von Flächen für den Mietwohnungsbau, eine stärkere Verdichtung als in den übrigen Siedlungseinheiten angestrebt. Dieser Plan wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungspräsident Arnsberg im Juli 1979 rechtskräftig.

Da sich die Planfestsetzungen aufgrund der bestehenden Wohnvorstellungen der Bevölkerung in einigen Bereichen nicht realisieren ließen, wurde für den nördlichen Teil des Gebietes im Jahr 1992 der Beschluß zur Neuaufstellung des Bebauungsplans 11 C - Laar (nördl. Bereich)- gefaßt. Ziel war es, für diesen Teil eine insgesamt kleingliedrigere Baustruktur mit überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung zu schaffen. Dieser Bebauungsplan ist im Jahr 1993 rechtskräftig geworden.

Auch für den südlichen Teil ließen sich die Festsetzungen nicht überall umsetzen, so daß hier die in der Örtlichkeit vorhandene Bebauung von den planungsrechtlichen Festsetzungen z.B. aufgrund zahlreich erteilter Befreiungen abweicht. Um diesen rechtlich unsicheren Zustand zu verbessern und die städtebauliche Situation langfristig zu sichern soll daher für den betroffenen Bereich die Änderung des Bebauungsplans durchgeführt werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet wird

- im Norden durch die Cappenberger Straße sowie die Wegeverbindung zwischen der Flandernstraße und der Schottland- bzw. Cappenberger Straße
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der Grundstücke an der Melcherstraße

- im Süden durch die Jahnstraße bzw. die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 1853, 1889 sowie 1933, Flur 39, Gemarkung Werne-Stadt
- und im Westen durch die Flandernstraße und die nord- bzw. südwestliche Grenze der Flurstücke 1763 bis 1768 sowie 1749 bis 1751, Flur 39, Werne-Stadt

begrenzt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 ist das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet diese Ausweisung insofern konkretisiert, ist die Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt.

Städtebauliches Konzept

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Erhaltung und Sicherung der Wohnnutzung in diesem durch seine räumliche Zuordnung zum Zentrum attraktiven Teil des Stadtgebiets. Die ruhige Wohnlage soll dabei durch Festsetzung als allgemeines Wohngebiet langfristig gewährleistet werden.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird die Geschossigkeit mit 1 bis 2 Vollgeschossen, letztere teilweise zwingend, festgelegt. Lediglich im Nordwesten besteht ein kleinerer Bereich mit einer dreigeschossigen Bebauung. Auch Grund- und Geschossflächenzahl sowie Dachneigung orientieren sich durchgehend an der Bestandsituation.

Das Gebiet wird überwiegend durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Die Festsetzung der offenen Bauweise berücksichtigt dies entsprechend. Durch großzügige Festsetzung der Baugrenzen sollen, soweit möglich, für die einzelnen Gebäude Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Erschließung

Die Erschließungsflächen werden entsprechend der im Änderungsbereich bestehenden Situation festgesetzt.

Sonstiges

Da mit dieser Änderung des Bebauungsplanes 11 -Laar- eine bereits vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert wird, sind aus Sicht des Immissions- und Umweltschutzes, des Boden- und Wasserschutzes, des Denkmalschutzes, der Entwässerung des Gebietes etc.

keine neuen Aspekte zu erwarten. Eine weitergehende Untersuchung und Reglementierung dieser Belange erübrigt sich damit.