

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

9 B - Münsterfort –

Die Nachfrage nach baureifen Flächen, insbesondere nach Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besteht in der Stadt Werne in sehr großem Maße. Das derzeitige Angebot deckt bei weitem nicht die große Nachfrage. Daneben besteht ebenfalls eine verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen.

Um den akut vorhandenen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken, ist beabsichtigt, für den Bereich zwischen der Selmer Landstraße (L 507), der Paul-Gerhardt-Straße, der Straße Münsterfort und der östlich angrenzenden Bebauung der Kolpingstraße einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach dem Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) aufzustellen.

Der wirksame Flächennutzungsplan setzt für diesen Bereich Wohnbaufläche fest.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12.650 qm. Davon entfallen auf Bauflächen ca. 3.083 qm, Verkehrsflächen ca. 1.022 qm, Wegeflächen ca. 161 qm, Grün-Kinderspielplatz ca. 394 qm.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet mit ca. 42 Wohnungseinheiten zu beplanen. Dies entspricht bei einer Belegungsziffer von 3 Personen pro Wohnungseinheit etwa 126 Einwohnern. Die Hauptanbindung des Plangebietes ist an der östlichen Grundstücksseite von der Selmer Landstraße - L 507 - vorgesehen. Das Plangebiet wird durch eine Wohnstraße mit Wendeanlage erschlossen. Die Wohnstraße - sog. verkehrsberuhigter Bereich - soll mit Bäumen bepflanzt werden. Durch diese Art des Straßenausbaus wird sichergestellt, daß die neu zu errichtende Straße den Anforderungen für eine reine Anliegerstraße gerecht wird. Die "Münsterfort" wird so wenig durch die neue Erschließung berührt; lediglich die Grundstücke direkt an der Münsterfort werden auch von dort erschlossen.

Örtliche Bauvorschriften:

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden "Örtliche Bauvorschriften" gemäß § 81 Abs. 1 BauO NW zur Sicherung der notwendigen gestalterischen Leitsätze erlassen und als Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 BauONW in den Plan übernommen. Diese örtlichen Bauvorschriften dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und nutzen das planungsrechtliche Instrumentarium um dem Gebiet einen einheitlichen städtebaulichen Charakter zu verleihen.

Folgende Vorschriften werden festgelegt:

- Die Anordnung der für dieses Gebiet typischen Dachformen (SD, WD), Dachneigungen (42° - 50°), (45° im Bereich Münsterfort), Farbe der Dachdeckungen (rot - rotbraun). Diese Festsetzungen sichern auf diese Weise städtebauliche Harmonie des Plangebietes sowie die funktionsgerechte Ausnutzung der Dachgeschosse. Die im Vergleich zur direkt an das Plangebiet angrenzende Nachbarbebauung erhöhte Dachneigung stellt sicher, daß den geänderten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen wird. Die vorgegebene Dachneigung findet sich im weiteren Umfeld des Plangebietes wieder. Im Plangebiet ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Hierdurch wird die Charakteristik der bereits vorhandenen Bebauung fortgeführt. Durch die Festsetzung der maximalen Traufenhöhe ist die Höhenentwicklung der Straßenrandbebauung stark eingeschränkt und entspricht auf Traufenniveau der Nachbarbebauung. Bedingt durch die steilere Dachneigung können die Giebelwände in der Senkrechte gemessen die Höhen der Nachbarbebauung überschreiten. Diese Überschreitung hat jedoch keine Auswirkungen auf die Besonnung der Nachbargrundstücke. Die östlichen und westlichen Nachbarn sind von der Bebauung in Bezug auf die Sonneneinstrahlung überhaupt nicht betroffen, da die Giebelwände der Häuser durch die in Ost-West-Richtung festgesetzten Firstrichtungen die Giebelwände in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet sind. Die nördlich der Münsterfort gelegene Bebauung wird auf Grund Ihres Abstandes von mindestens 20 m zu der geplanten Baumaßnahme selbst in den Wintermonaten, auch bei der maximal denkbaren Firsthöhe einer zulässigen Planung nicht vom Schatten erreicht. Für die geplante Bebauung entlang der Straße Münsterfort wird die Firsthöhe auf max. 12,0 m über jetziger Straßenbefestigung festgelegt.

- Die Einschränkung der Dacheinschnitte auf max. 1/3 der darunterliegenden Wände verhindert einerseits, daß Dachgeschosse gestalterisch als Vollgeschosse wirken und stellt ein einheitliches Bild der Dachlandschaft sicher. Andererseits wird mit der Zulassung von Dacheinschnitten der Wohnwert der Dachgeschosswohnungen erheblich gesteigert, da so die Anordnung von Wohnraumfenstern auch in ausgebauten Dachgeschossen ermöglicht wird.

- Dachgestaltung von Nebenanlagen:
Zur Vermeidung der Entwicklung einer ungeordneten Ausbildung der Dachlandschaften von zulässigen Nebenanlagen wird für die Flachdachausbildung eine Dachbegrünung festgesetzt. Bei Garagen mit geneigten Dächern wird eine Dachbegrünung nicht festgesetzt. Die Dachbegrünung trägt im Rahmen der weiteren ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes bei.

- Fassadengestaltung:
Um bei der Gestaltung der Fassade ein von Material und Farbe aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild zu erreichen, sind entsprechende Festsetzungen, wie rotbraune Verklinkerung von mindestens 70% der Fassadenfläche, festgesetzt. Eine Kombination mit Putz weiß bis beigeweiß ist zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und sonstige Nebenanlagen. In dieser Vorschrift spiegelt sich der für die Region typische Baustil wider. Durch die Festsetzung der Fassadengestaltung in Form und Farbe wird der einheitliche Charakter des Plangebietes festgeschrieben.

- Gestaltung von Stellplatz- und Garagenanlagen:
Es wird eine minimale Versiegelung von Flächen festgesetzt, die Zufahrten und Zuwegungen sind mit wassergebundenen Belägen zu versehen, um ein Versickern des Regenwassers zu ermöglichen. Diese Art der Ausführung stellt einen Ausgleich für die Eingriffe in den Grundwasserhaushalt dar. Das Kanalnetz wird nicht auch noch durch an der Oberfläche anfallendes Regenwasser zusätzlich belastet. Das Oberflächenwasser wird dem Grundwasser durch die festgesetzte Art der Befestigung von Stellplatz-, Wege- und Zufahrtsflächen zugeführt.

- Art und Gestaltung von Einfriedigungen:
Für die Grundstücksbegrenzung im Gartenbereich wird eine Einfriedigung mit Gehölzen (max. 1,00 m) etc. festgesetzt. Die Vorgartenbereiche (siehe Schraffur) zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sind private Grünflächen - Vorgärten -. Die festgesetzten Vorgartenbereiche an Straßen, Wegen und GFL-Flächen müssen offenbleiben und dürfen nicht eingefriedigt werden. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, daß Verkehrsgefährdungen durch Einfriedigungen nicht entstehen können. Sollte es erforderlich werden, Stellplätze im

Vorgartenbereich anzulegen, sind diese in Rasenlochsteinen, Rasenpflaster oder ähnlichen wasserdurchlässigen Materialien anzulegen, damit der Vorgartencharakter der Flächen erhalten bleibt.

Für das Plangebiet wurde eine ökologische Bewertung in Auftrag gegeben, um den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft ermessen und bewerten zu können. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Planentwurf festgeschrieben.

Ökologische Maßnahmen:

Im Hinblick auf die Notwendigkeit zur Entwicklung weiterer, den Bedarfsstrukturen angepaßter Wohnbauflächen war:

- die Lage des Plangebietes in einem ringsum bereits erschlossenen und bebauten Gebiet
- die städtebauliche Arrondierung des Gebietes
- sowie eine kurzfristige Verfügbarkeit von Baugrundstücken ausschlaggebend.

Wahl dieses Baugebietes:

Der Planbereich wird z.Zt. noch größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im Vergleich mit der künftigen Nutzungsstruktur mit einer aufgelockerten Wohnbebauung mit größeren Gartenflächen ergibt sich automatisch eine ökologische Aufwertung des Gebietes.

Wie in der Überarbeitung ökologischen Gutachten ausgewertet, wird durch planungsrechtliche Festsetzungen von Gartenflächen und Pflanzgebieten sowie die Anpflanzung von großkronigen heimischen Bäumen (Ahorn/ Eiche) entlang des Lärmschutzwalles und der Münsterfort der erforderliche Ausgleich geschaffen.

Die Maßnahmen im einzelnen:

- o Dachbegrünung der mit Flachdächern versehenen Nebenanlagen,
- o Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen,
- o Bepflanzung und Gestaltung von Stellplatzanlagen und ihren Zufahrten,
- o die ausschließliche Zulässigkeit von Einfriedigungen in Form von lebenden Gehölzen.

Auf zukünftige Bauherren soll dahingehend eingewirkt werden, folgende ökologische Maßnahmen freiwillig zu realisieren:

- Verwendung von Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung,

- freiwillige Anwendung der neuen Wärmeschutzverordnung,
- Verwendung natürlicher und naturverträglicher Baustoffe,
- Heizungssysteme mit Brennwerttechnik zur optimalen Ausnutzung der Primärenergie.

Die überarbeitete Fassung der ökologischen Bewertung ist beigelegt (Anlage 1).

Im Planbereich ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen. Die Spielfläche ist nach den Vorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen <RdErl. d. Innenministers v. 31.7.1974 - (MBI. NW. S. 1072) in der Fassung vom 27.08.1976> geplant worden. Die ausgewiesene Spielfläche erfüllt die Anforderungen an einen *Spielbereich B* (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich). Die Spielfläche ist nur über einen Fußweg zu erreichen und von Grünflächen und Hausgärten eingerahmt, so daß eine Gefährdung der Kinder durch Verkehr ausgeschlossen werden kann. Durch ihre Größe von ca. 394,- qm entspricht die ausgewiesene Spielplatzfläche den Anforderungen an Spielflächen für ein derartiges Wohngebiet. Die maximale Entfernung der Wohnbebauung zum Kinderspielplatz beträgt rd. 125 m und unterschreitet somit bei weitem die geforderte Höchstgrenze von 500 m.

Immissionsschutz

Für den Baubereich wurde eine Geräuschimmissionsuntersuchung in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten sollte die Immissionsbelastung der Selmer Landstraße - L 507 - und der Möbelschreinerei untersuchen. Die Anforderungen an die betroffenen Gebäude sind im einzelnen im Plan dargestellt.

Die Geräuschimmissionsuntersuchung Verkehr und Gewerbe ist der Begründung als Anlage beigelegt (Anlage 2). Die gemäß Gutachten erforderlichen Immissionschutzmaßnahmen werden im Plan zwingend festgeschrieben. Neben der Lärmschutzmaßnahme entlang der Selmer Landstrasse und der neu geplanten Zufahrt zum südlichen Bereich des Baugebietes, als Lärmschutzwall mit aufgesetzter Wand und Bepflanzung sowie die Anordnung einer Baumreihe und einer Lärmschutzwand 3m ü. OK Gelände, werden die für erforderlich bewerteten Schalldämmmaße und Schallpegeldifferenzen an den Außenwandbauteilen der betroffenen Gebiete festgesetzt.

Entwässerung:

Die Entwässerung wird, wie im Zentralabwasserplan vorgesehen, durchgeführt. Das Plangebiet ist im Zentralabwasserplan unter die Gebietsnummern 199, 200, 201, 203 und 204 eingeordnet. Der Zentralentwässerungsplan wurde am 11.01.1988 vom Regierungspräsidenten Arnsberg genehmigt. Für das Plangebiet wurde eine Kanal- und Straßenplanung durch ein Ingenieurbüro erstellt (s.Anlage 3). (Die erforderlichen Berechnungen werden nachgereicht).

Bodenordnende Maßnahmen gemäß Baugesetzbuch werden nur dann vorgesehen, wenn die Verwirklichung und Zielsetzung der Planung auf freiwilliger Basis nicht durchzuführen ist.

Die Durchführung der Maßnahme sowie deren Kosten werden durch einen städtebaulichen Vertrag (s.a. Einleitung) geregelt.