

Begründung zur 1. Änderung Bebauungsplan 6 C Heckgeist

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

– Entwurf –

Stand: 29.01.2013

Lüdinghausen im Januar 2013

ARCHPLAN
STADTENTWICKLUNG

In Zusammenarbeit mit der Abteilung Stadtentwicklung/Stadtplanung der Stadt Werne

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Planungsanlass	4
2.0	Verfahren	4
3.0	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.0	Planungsrechtliche Vorgaben	5
4.1	Regionalplan / Gebietsentwicklungsplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Landschaftsplan	7
4.4	Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, streng geschützte Arten	7
5.0	Bestandssituation	7
6.0	Planungsinhalte	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Grundflächenzahl - GRZ	8
6.2.2	Geschossflächenzahl - GFZ - und Zahl der Vollgeschosse	8
6.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
6.3	Festsetzungen zu den Verkehrsflächen	9
6.4	Garagen, Carports und Stellplätze	9
6.5	Bauliche Gestaltung	10
7.0	Umweltbelange und Artenschutz	10
7.1	Umweltprüfung	10
7.2	Eingriffsregelung	10
7.3	Artenschutz	10
7.4	Klima / Klimaschutz	11
8.0	Erschließung	11
8.1	Verkehrerschließung	11
8.2	Ruhender Verkehr	11
8.3	ÖPNV	11
9.0	Sonstige Belange	12
9.1	Ver- und Entsorgung	12
9.1.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	12
9.1.2	Energie- und Wasserversorgung	12
9.2	Bodenbelange und Altlasten	12
9.3	Denkmal- und Bodendenkmalschutz	12
9.4	Kampfmittel	12
9.5	Bergbau	12
9.6	Immissionsbelange und Lärmschutz	12
10.0	Flächenbilanz	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumlicher Änderungsbereich Bebauungsplan	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP	6

Anlagen zur Begründung

Anlage 1

Artenschutzprüfung, Dezember 2012, Archplan Stadtentwicklung GmbH

1.0 PLANUNGSANLASS

Der Bebauungsplan 6 C Heckgeist ist seit 1976 rechtskräftig. Neben einem Allgemeinen Wohngebiet im Norden und einem Kerngebiet im Süden des Bebauungsplangebietes ist an der Alten Münsterstraße eine Gemeinbedarfsfläche für die Post festgesetzt.

Der derzeitige Eigentümer plant, die oberen, leer stehenden Etagen des Postgebäudes als Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Durch Dacherneuerung, Aufzugseinbau und energetische Sanierung können 14 Wohnungen entstehen. Die Deutsche Post AG verbleibt als Mieter im Erdgeschoss.

Die bisherige Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche Post" setzt ausschließlich die Nutzungsart Post fest. Somit sind am Standort zzt. keine Wohnungen oder andere innenstadttypische Nutzungen, wie z.B. Büros, zulässig. Da sowohl die Deutsche Post als auch die Postbank inzwischen privatisiert sind, ist die Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ zudem nicht mehr zeitgemäß. Um die geplanten Nutzungen realisieren zu können, soll der Bereich daher als Kerngebiet MK, in dem in den Obergeschossen Wohnungen zulässig sind, festgesetzt werden.

Das heutige Satteldach des „Postgebäudes“ ist über 40 Jahre alt und erneuerungsbedürftig. Zur Aufwertung des Objekts soll daher ein Staffelgeschoss mit neuem Dach errichtet werden. Dies ermöglicht außerdem die Schaffung von weiteren Wohneinheiten. Die derzeitige Firsthöhe wird dabei auch von dem künftigen Staffelgeschoss eingehalten. Da das Staffelgeschoss zudem kein Vollgeschoss darstellen wird, wird die bestehende Dreigeschossigkeit nicht verändert.

2.0 VERFAHREN

Die erforderliche Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB hierfür liegen vor, da es sich bei der Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bestehenden Siedlungsbereich handelt, durch die Flächen – in diesem Fall die oberen Geschosse des Postgebäudes – wieder nutzbar gemacht werden.

Folgende weitere Voraussetzungen nach § 13a BauGB werden eingehalten:

- ✓ die (geplante) zulässige Grundfläche liegt in einer Größenordnung unter 20.000 Quadratmetern und
- ✓ durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 BauGB).

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst rd. 3.400 m²

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen und auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Im Zuge des Änderungsverfahrens ist vorgesehen, den betroffenen Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

In seiner Sitzung vom 28.11.2012 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr der Stadt Werne als Grundlage für die Entwicklung gem. § 1 (8) BauGB i. V. m. § 13a BauGB den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan 6 C Heckgeist gefasst.

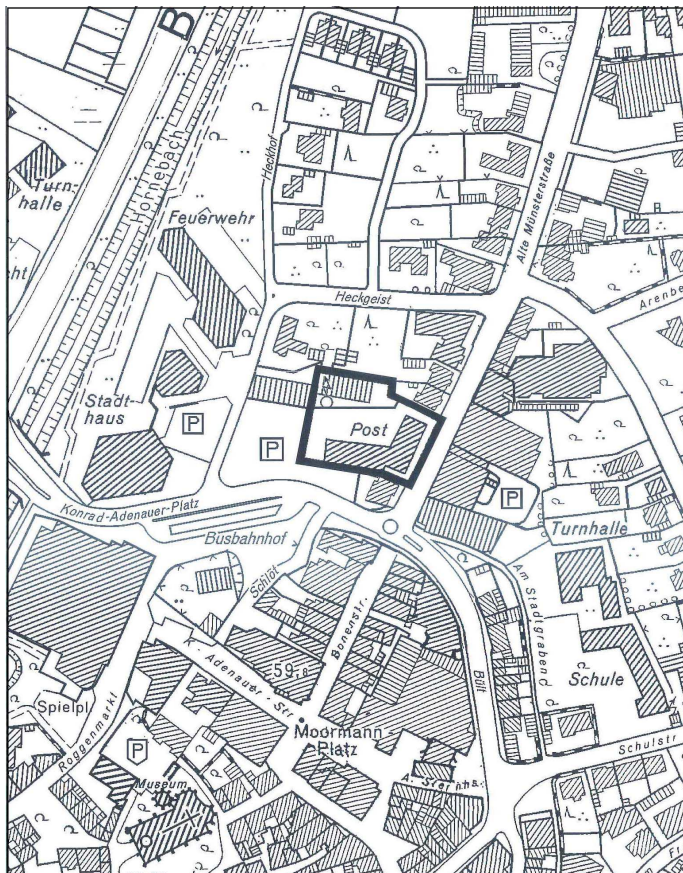
3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes 6 C liegt inmitten des Stadtgebietes von Werne am nördlichen Rand der Innenstadt. Es umfasst die Flächen Gemarkung Werne-Stadt, Flur 27, Flurstücke 618, 624, 681, 709 und 883 tlws. und wird begrenzt:

- a) im Westen durch den städtischen Parkplatz (Flurstück 927) und das eingeschossige Fernmeldegebäude der Telekom (Flurstück 763)
- b) im Osten durch die "Alte Münsterstraße" (Flurstück 883) bzw. die Wohngebäude an der Alten Münsterstraße (Flurstücke 627 und 708)
- c) im Süden durch das zweigeschossige Gebäude Alte Münsterstraße 1 und o. g. Parkplatz
- d) im Norden durch die Flurstücke 674, 706, 707, 708 an den Straßen Heckgeist und Alte Münsterstraße, die teilweise im südlichen Grundstücksbereich mit Garagen bebaut sind.

Die Größe des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes 6 C Heckgeist beträgt ca. 0,34 ha.

Abbildung 1: Änderungsbereich Bebauungsplan 6 C (o. M.)



Quelle: Stadt Werne

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 6 C wird auf Grundlage des § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

4.4 Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, streng geschützte Arten

Schutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Landschaftsgesetzes (LG NW) sowie des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG NRW) sind innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.0 BESTANDSSITUATION

Die Flächen des Änderungsbereiches des Bebauungsplans 6 C Heckgeist sind vollständig bebaut bzw. versiegelt. Im Osten befindet sich das dreigeschossige Gebäude Alte Münsterstraße 3, dessen Erdgeschoss von der Deutschen Post genutzt wird. Die oberen Geschosse sind zzt. ungenutzt.

Westlich schließt entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach an. Im Norden des Änderungsbereichs befindet sich ein weiteres eingeschossiges Gebäude mit Flachdach, das von der Telekom genutzt wird.

Der Innenhof ist voll versiegelt und wird als Stellplatzfläche genutzt. Die Zufahrt erfolgt über die Alte Münsterstraße.

Im Osten befindet sich direkt südlich des Telekomgebäudes ein Fernmeldemast.

Der Leerstand der oberen Geschosse des Postgebäudes sollte für eine innenstadadäquate Entwicklung des Bereiches durch Ermöglichung einer standortgerechten, nachhaltigen Nutzung behoben werden.

6.0 PLANUNGSINHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO als "Kerngebiet" (MK) festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht der Lage des Gebietes am nördlichen Rand der Innenstadt und rundet den Bereich mit den östlich und südlich bestehenden MK-Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6 C ab.

Aufgrund der unterschiedlichen Regelungen zur Geschossigkeit für die einzelnen Gebäude bzw. Baufelder wird das Kerngebiet in drei Teilbereiche MK 1 bis MK 3 gegliedert.

Durch die Festsetzung einer Wohnnutzung in den oberen Geschossen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die gewollte Entwicklung geschaffen, gleichzeitig wird der Umfang der Wohnnutzung so definiert, dass der Charakter als Kerngebiet erhalten bleibt. Die Ermöglichung von Wohnnutzungen dient als Maßnahme zur Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und ist als Maßnahme der nachhaltigen (Innen-)Stadtentwicklung zu verstehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden Dichte und Höhenentwicklung der künftigen Bebauung bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl – GRZ

Im Hinblick auf die vorhandenen Strukturen und die geplante Nutzung mit dem Erfordernis der Vorhaltung entsprechender Stellplatzflächen wird die Grundflächenzahl auf 1,0 festgesetzt.

Diese entspricht den realen Verhältnissen – vorhandene Bebauung und Versiegelung – und der von der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenze GRZ für Kerngebiete (§ 17 BauNVO). Gründe für eine weitere Begrenzung der GRZ sind nicht erkennbar, zumal die Bebaubarkeit zusätzlich durch die festgesetzten überbaubaren Flächen geregelt wird.

Die bisher hier festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht bereits heute in keiner Weise der real vorhandenen Bebauung und Nutzung und wird somit lediglich den vorhandenen Gegebenheiten angepasst.

6.2.2 Geschossflächenzahl – GFZ – und Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl wird für die einzelnen Teilbereiche auf Grundlage der GRZ-Festsetzung und den jeweiligen Festlegungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Im Bereich MK 1 (Postgebäude) sind wie bisher drei Vollgeschosse zulässig, im Abgleich der überbaubaren und zzt. bebauten Fläche mit dem zuzuordnenden Grundstücksanteil wird eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Die Dreigeschossigkeit wird abweichend von der bisherigen Festsetzung als Höchstmaß zukünftig als zwingend einzuhaltende Geschossigkeit festgesetzt, damit auch im Falle einer zukünftigen Neubebauung der städtebauliche Charakter einer dreigeschossigen Bebauung gewahrt bleibt.

Im Bereich MK 2 wird wie bisher eine maximale Zweigeschossigkeit zugelassen, die GFZ wird mit 1,5 festgesetzt.

Im Bereich MK 3 wird ebenfalls wie bisher eine eingeschossige Bauweise mit einer GFZ von 1,0 festgesetzt.

6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Baugebiet wird zukünftig eine "abweichende Bauweise" gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die bisher festgesetzte "geschlossene Bauweise" entspricht nicht den realen Gegebenheiten bzw. den heute geltenden Vorgaben für diese Bauweise. Durch Festsetzung der "abweichenden Bauweise" mit entsprechenden Definitionen können die vorhandenen Verhältnisse und die gewünschten Entwicklungen planungsrechtlich geregelt und abgesichert werden.

So ist das Postgebäude als ein Baukörper mit Grenzbebauung nach Osten (zur Straße) und nach Süden (zum Nachbargrundstück Alte Münsterstraße 1) ausgeführt, nach Norden jedoch durch die vorhandene Baugrenze beschränkt, die aufgrund der nördlich anschließenden Zufahrt in den Innenhof einen Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze aufweist. Die Bauweise für das **MK 1** wird entsprechend diesen Verhältnissen definiert mit der Zulässigkeit eines Gebäudes, das grenzständig nach Osten und Süden zu errichten ist.

Die überbaubare Fläche des MK 1 ist im Osten zur Alten Münsterstraße hin so festgelegt, dass hier eine "Überbauung" der Grundstücksgrenze für die Anbringung einer Wärmedämmung planungsrechtlich zulässig wird, somit überdeckt das Baufenster zukünftig die Straßenverkehrsfläche in einer Breite von ca. 0,30 m. Details hierzu werden in einem Gestattungsvertrag zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt Werne festgelegt.

Nach Westen ist die Baugrenze so festgesetzt, dass die für die zukünftige Wohnnutzung in den Obergeschossen geplanten Balkone innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden können und somit allgemein zulässig sind.

Der eingeschossige Anbau (MK 2) ist grenzständig nach Süden errichtet und an das Postgebäude (MK 1) angebaut. Nach Westen ist das bestehende und zukünftige Baufenster bis zu Grundstücksgrenze festgesetzt, der Anbau jedoch nicht grenzständig ausgeführt. Zukünftig sollen an der Westgrenze – auch über die bebaubaren Flächen hinaus – Garagen und Carports zugelassen werden. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen zu Garagen und Carports (vgl. auch Kap. 5.4 der Begründung) wird diese Nutzung durch eine entsprechende Definition der Bauweise im **MK 2** geregelt.

Das Gebäude im **MK 3** ist nach Norden und Westen grenzständig errichtet, nach Osten ist das Baufenster so festgesetzt, dass grenzständig gebaut werden könnte, das Gebäude ist jedoch mit Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze ausgeführt. Auf der gegenüberliegenden Grundstückseite befinden sich Garagen des angrenzenden Wohngebietes. Entsprechend soll auch auf Seite des **MK 3** hier zukünftig eine Grenzbebauung nach den Maßgaben der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) z. B. für Garagen zulässig sein, nicht jedoch eine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Die im Bebauungsplan von 1976 getroffene Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen entfällt für den Bereich der 1. Änderung. Diese Festsetzung dient vorwiegend den Gliederungserfordernissen des nördlich anschließenden Allgemeinen Wohngebietes. Aufgrund der vorhandenen und zukünftig zulässigen Struktur im Kerngebiet ist ein städtebauliches Erfordernis für diese Festsetzung im Änderungsbereich nicht erkennbar.

6.3 Festsetzungen zu den Verkehrsflächen

Im Osten des Geltungsbereiches ist eine Teilfläche der Alten Münsterstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung wird entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplanes 6 C gewählt. Eine Änderung der Festsetzung erfolgt nicht.

6.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind im Änderungsbereich zukünftig innerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb dieser nur auf den zu diesem Zweck ausgewiesenen Flächen zulässig.

In Anlehnung an die in den Obergeschossen des Postgebäudes geplante Wohnnutzung (mit ca. 14 Wohnungen) sollen auf dem Grundstück Parkmöglichkeiten in Garagen bzw. Carports ermöglicht werden. Diese sollen sich nach dem Planungskonzept des Eigentümers zum einen direkt westlich des Postgebäudes und zum anderen an der Westgrenze des Grundstücks zum Parkplatz der Stadt hin befinden. Durch die Festsetzungen wird dieses ermöglicht aber auch klar eingegrenzt, so dass die Innenflächen des Hofes einer reinen offenen Stellplatznutzung z. B. für die Kunden der Post vorbehalten bleiben.

Die Festsetzung von Garagen- und Carportflächen entlang der Westgrenze des Grundstücks stellt zudem sicher, dass hier – abweichend von den Regelungen des § 6 BauO NRW zur Grenzbebauung mit Garagen – eine Nutzung auf voller Länge der Grenze erfolgen kann. Da die Flächen an den Parkplatz der Stadt angrenzen, sind Nachteile für die Nachbarschaft hier nicht erkennbar.

6.5 Bauliche Gestaltung

Des Weiteren werden die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB den zukünftigen Zielsetzungen angeglichen.

Die Festsetzung "Flachdach" in den Bereichen MK 2 und 3 bleibt unverändert bestehen, auf eine Festsetzung von Dachform und -neigung im MK 1 (Postgebäude) wird jedoch verzichtet. Hier soll – wie in Kapitel 1.0 dargelegt – ein Staffelgeschoss mit neuem Dach entstehen, welches zum Erhalt der Höhenverhältnisse mit flacher Neigung oder als Flachdach ausgeführt wird. Weitere Festlegungserfordernisse ergeben sich weder aus dem Gebäude noch aus der Umgebungsbebauung.

Die bisher gültigen Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung entfallen ebenfalls. Hinsichtlich der Fassaden ist die damalige Festsetzung eines Mindestanteils Klinker von 70% der Fassade nicht aus der Umgebung ableitbar und zur Qualifizierung des Bestandes hinsichtlich Sanierung und Wärmedämmung des Postgebäudes auch nicht wünschenswert.

Die z. T. sehr detaillierten Festsetzungen zu DREMPeln, Dachüberständen, Dachgauben und -einschnitten gelten für das nördlich anschließende Allgemeine Wohngebiet weiterhin und sind für dieses auch sinnvoll. Für den Bereich des Kerngebietes sind sie – insbesondere für die geplanten Maßnahmen im Bereich Staffelgeschoss Postgebäude im MK 1 – nicht mehr zutreffend.

Für diese Festsetzungen ist – ebenso wie für sonstige weitergehende Regelungen hinsichtlich der baulichen Gestaltung – für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 6 C kein städtebauliches Erfordernis erkennbar.

7.0 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ

7.1 Umweltprüfung

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 6 C Heckgeist wird gemäß § 13a (1) Satz 4 BauGB beschleunigt durchgeführt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend.

Das bedeutet, dass auf dieser Grundlage von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen wird.

7.2 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren geändert.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.3 Artenschutz

Unabhängig von einer Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB ist zur Wahrung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Artenschutzbelange sind zunächst grundlegend dahingehend zu überprüfen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und ob, wenn ja, aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind (Stufe I).

Diese Artenschutzprüfung wurde durchgeführt und ist der Begründung als **Anlage** beigefügt.

Die Prüfung hat ergeben, dass nach heutigem Kenntnisstand von der Überplanung des Untersuchungsgebietes keine artenschutzrechtlich relevanten Arten und Lebensräume betroffen sind.

7.4 Klima/Klimaschutz

Entsprechend der synthetischen Klimafunktionskarte des Kreises Unna von 1991 ist das Plangebiet klimatisch als Parklandklima gekennzeichnet. Charakterisierend ist ein Mischklima zwischen Freiland- und Waldklima mit geringer Fernwirkung, aber günstigem Bioklima aufgrund der Dämpfung sommerlicher Temperaturen.

Seit der BauGB-Novelle 2011 ist der Klimaschutz als Grundsatz der Bauleitplanung gesetzlich fest verankert. Gemäß § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Nach § 1 a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes 6 C Heckgeist ist von keiner erheblichen Veränderung auszugehen, da dieser Bereich zzt. bereits vollständig bebaut und versiegelt ist und durch die Änderungen des Bebauungsplanes keine erkennbaren klimatechnischen Belange berührt werden. Vielmehr sollen im Zuge der durch die B-Planänderung zulässig werdenden Wohnnutzungen Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden auch in energetischer Sicht erfolgen, die einen Beitrag zu einer positiven Entwicklung im Hinblick auf den Klimaschutz leisten.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird auf spezielle klimaschutzbezogenen Darstellungen bzw. Festsetzungen verzichtet, da die fachspezifischen Regelungen z.B. gemäß § 5 EEWärmeG in der Regel weitergehend sind und im Gegensatz zum Bebauungsplan auch flexibler an technische Neuerungen angepasst werden können.

8.0 ERSCHLIESSUNG

8.1 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung und Anbindung an das Straßenverkehrssystem erfolgt wie bisher über die vorhandene Ein- und Ausfahrt auf die Alte Münsterstraße.

Bei dem im Norden des Änderungsbereiches festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht handelt es sich lediglich um eine Übernahme aus den bisher geltenden Festsetzungen zur Abrundung zwischen der Abgrenzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes und den bisherigen Festlegungen (das GFL war zeichnerisch der "Gemeinbedarfsfläche" zugeordnet. Das GFL-Recht dient der Anbindung der nördlich vorhandenen Garagen und Stellplätze. Eine Anbindung des Änderungsgebietes ist nicht vorgesehen, dieser ist von dem GFL-Recht durch eine Mauer und das vorhandene Gebäude getrennt.

8.2 Ruhender Verkehr

Der durch die vorhandenen und zukünftig zulässigen Nutzungen entstehende Stellplatzbedarf wird innerhalb des Änderungsbereichs auf dem Grundstück gedeckt.

Neben den festgesetzten Garagen- und Carportflächen sind im Innenhof Stellplatzflächen vorhanden, die bereits heute entsprechend genutzt werden.

8.3 ÖPNV

Der Busbahnhof Werne befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet gegenüber dem Stadthaus am Konrad-Adenauer-Platz. Damit ist das Plangebiet überdurchschnittlich gut an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden.

9.0 SONSTIGE BELANGE

9.1 Ver- und Entsorgung

9.1.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist aufgrund der bisherigen Nutzungen an das bestehende System angeschlossen. Soweit erforderlich werden die Anschlüsse ergänzt.

9.1.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung – Gas, Wasser, Strom – erfolgt über vorhandene Anschlüsse an die örtlich vorhandenen Netze. Soweit erforderlich werden die Anschlüsse ergänzt.

9.2 Bodenbelange und Altlasten

Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten. Sollten sich im Zuge der Realisierung Anhaltspunkte für Verunreinigungen ergeben, so sind umgehend die zuständigen Stellen zu informieren.

Dieser Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis, der den fach- und sachgerechten Umgang mit dem Thema sicherstellt.

9.3 Denkmal- und Bodennialschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

9.4 Kampfmittel

Zurzeit liegen keine Erkenntnisse über Kampfmittelrückstände vor. Weist jedoch der Erdaushub im Rahmen von zukünftigen etwaigen Bauarbeiten auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Ordnungsbehörde der Stadt Werne zu informieren. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis dazu aufgenommen.

9.5 Bergbau

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Plangebiet nicht zu rechnen. Zur Berücksichtigung der Belange wurde ein entsprechender Hinweis gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.6 Immissionsbelange und Lärmschutz

Auch für die nunmehr zulässige Wohnnutzung in den oberen Geschossen des Postgebäudes gilt, dass bei einer Kerngebietsfestsetzung hinsichtlich des Störungsgrades keiner Nutzung im Kerngebiet ein Vorrang einzuräumen ist. Insbesondere genießen Wohnungen nicht den gleichen Anspruch auf eine Ungestörtheit wie etwa in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Wohnungen sind seit 1990 lt. BauNVO ausdrücklich im MK zulässig, der Nachbarschutz im MK ist aber stark eingeschränkt, Geschäfts-/Verkehrslärm gilt als "gebietstypisch."

10. FLÄCHENBILANZ

Gesamt MK-Gebiet; ca.:	0,34 ha	–	100,0 %
davon:			
Überbaubare Fläche, ca.	0,16 ha	–	47,0 %
nicht überbaubare Fläche; ca.	0,18 ha	–	53,0 %

ARCHPLAN STADTENTWICKLUNG GmbH
Mühlenstr. 61 59348 Lüdinghausen