

Inhaltsverzeichnis Ziele und Zwecke der Planung

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	2
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / des Verfahrens	3
1.3 Lage und Abgrenzung	4
1.4 Bestand und Städtebauliche Struktur.....	4
1.5 Verkehrssituation im Plangebiet und Umgebung	5
2. Bauleitplanung und übergeordnete Planung, bestehendes Planungsrecht.....	6
2.1 Landes- und Regionalplanung	6
2.2 Flächennutzungsplan.....	7
2.3 Bestehendes Planungsrecht.....	8
3. Grundlagen der Bebauungsplanänderung	9
3.1 Städtebauliches Konzept	9
3.2 Fachgutachten.....	9
4. Begründung der geänderten Festsetzungen.....	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Überbaubare Flächen.....	9
4.3 Bäume zum Erhalt	9
4.4 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	9
5. Flächenbilanz	10
6. Umweltbelange.....	11
7. Hinweise	11
7.1 Gestaltungssatzung.....	11
7.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	12
7.3 Entwässerung.....	12
7.4 DIN-Normen	12
7.5 Kampfmittel	12
7.6 Schallschutz	12

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 "Bahnhofsviertel-Stadtmitte" - 8. Änderung "Bereich Neustadtstraße" sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Weiterentwicklung der Innenstadt von Werdohl geschaffen werden. Dafür soll ein Kerngebiet (MK) in ein Urbanes Gebiet (MU) geändert werden.

Während die gebietsprägende Nutzung der Kerngebiete Handelsbetriebe und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur sind und Wohnen nur untergeordnet zulässig ist, ist in Urbanen Gebieten Wohnen sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig. Durch den Wechsel vom Kerngebiet zum urbanen Gebiet wird Wohnen gebietsprägend.

Insgesamt ist in letzter Zeit in der Innenstadt ein sinkender Ansiedlungsdruck von kerngebiets-typischen Nutzungen festzustellen und damit eine städtebauliche Fehlentwicklung in Form von weiteren Leerständen zu befürchten. Um diesem Missstand entgegenwirken, ist ein Umdenken erforderlich, da die Innenstädte sich nicht zuletzt auch durch die Pandemie einem dauerhaften Wandel unterziehen. Ziel ist es daher, die kerngebietstypischen Nutzungen innerhalb der Freiheitstraße, Bahnhofsstraße und Sandstraße zu konzentrieren. Der Bereich der Neustadtstraße/ Wilhelmstraße wird zunehmend durch die Wohnnutzung im Osten geprägt. Für diesen Bereich ist zukünftig die Erhöhung der Wohnnutzung erstrebenswert.

Ein Ziel aus dem Masterplan Werdohl 2040 ist: „Die Innenstadt wird ein Begegnungsort- Strahlkraft gewinnen“. Hierzu gehört insbesondere, mehr Wohnraum in der Innenstadt zu schaffen. Im Bebauungsplan Nr. 11 ist derzeit ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Da hier Wohnen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig ist, ist dieses Ziel mit der jetzigen Festsetzung nicht erreichbar. Die Festsetzung Kerngebiet soll daher überwiegend in ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO geändert werden.

Städte stehen unter einem enormen Druck und werden durch Entwicklungstrends, wie die Pandemie, die Digitalisierung, Klimaanpassungen und Demographie, beeinflusst. Es kommt in Ortschaften mit einem auf Einzelhandel ausgelegten Innenstadtbereich durch schrumpfende Einwohnerzahlen und daraus resultierenden Fachkräftemangel zu einem Teufelskreis. Die Innenstädte veröden, es kommt vermehrt zu Leerständen und Unattraktivität. Dieses Problem ist in vielen Städten zu beobachten, weshalb es zu Nutzungsänderungen in Innenstädten kommt. Die Konkurrenz durch den Onlinehandel lässt erwarten, dass es in der Zukunft zu keinen weiteren Flächeninanspruchnahmen durch Einzelhandel kommen wird und vermehrt andere Nutzungen in den Städten Platz finden. Städtebauliche Anpassungsmaßnahmen können Impulse für eine Veränderung von Missständen sein.

Die geplante Änderung des Planungsrechtes ermöglicht, in der Innenstadt attraktiven Wohnraum durch Nutzung der Bestandgebäude zu entwickeln und insbesondere Menschen mit Interesse an urbanem Wohnen anzuziehen. Ziel ist, mehr Menschen in der Innenstadt anzusiedeln und damit das Interesse an gastronomischen und kulturellen Angeboten zu steigern, die ebenfalls in der Innenstadt verstärkt werden können. Die Innenstadt soll im Rahmen des Masterplans 2040 gleichzeitig durch mehr Grün und Vernetzung mit Grünflächen aufgewertet

werden, was wiederum das Wohnen in der Innenstadt attraktiver macht. Dies entspricht der Leitidee „Mehr wohnen im Quartier Innenstadt“ der Stadt Werdohl.

Die Stadt Werdohl hat Ende 2020 eine Zusage für den Zuschuss „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen“ erhalten und strebt an, damit einen Wandel und eine Neuausrichtung in der Innenstadt anzustoßen.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / des Verfahrens

Auf Grundlage des dargestellten Geltungsbereiches wurde als erster Verfahrensschritt die Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 8. Änderung des Bebauungsplans 11 "Bahnhofsviertel-Stadtmitte" für den Bereich Neustadtstraße am 29.11.2021 beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange sowie Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit dieses vereinfachten Verfahrens ergibt sich aus:

- Die Grundstücksfläche der Bebauungsplanänderung ist insgesamt kleiner als 20.000 m², damit auch die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m²
- Aufgrund der Planänderung werden keine Vorhaben zulässig, für die nach Bundes- oder Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wären.
- Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB haben sich, aufgrund der Abwägung eingegangener Stellungnahmen, die Grundzüge der Planung verändert, sodass gemäß § 4a Abs. 3 eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgt.

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01.01.2025 (GV. NRW. S.1172)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist, ist Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.3 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Werdohl, Flur 12 und umfasst folgende Flurstücke:

- 66, 70, 75, 78, 80, 85, 88, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 133, 134, 137, 138, 139, 199, 202, 203, 204, 209, 213, 216, 217, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 466, 587, 588, 592, 745, 747, 784, 786, 788, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 816, 827, 828, 829, 830, 831, 859, 861, 865, 890, 892, 893, 920, 921, 1012, 1013, 1021, 1022, 1023, 1025, 1026, 1030, 1036, 1063, 1064, 1065, 1066, 1097, 1100, 1101, 1102, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114.

Das Plangebiet hat damit eine Fläche von 15.904 m² und wird durch folgende Straßen begrenzt:

- Derwentsider Straße (Norden),
- Wilhelmstraße (Osten),
- Eggenpfad (Süden),
- Freiheitstraße und Fritz-Thome-Platz (Westen).

Entlang der Freiheitsstraße verläuft die Fußgängerzone und nördlich vom Plangebiet unmittelbar angrenzend eine Bahntrasse.

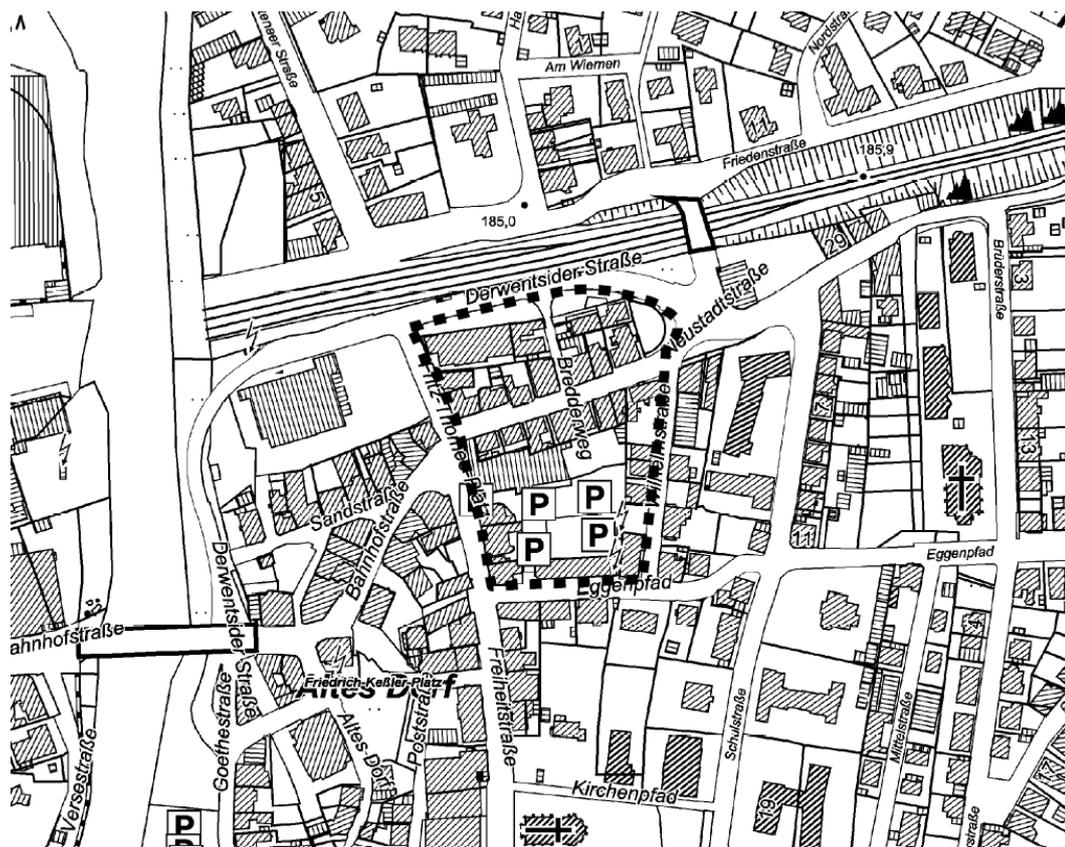


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich, Quelle: Stadt Werdohl

1.4 Bestand und Städtebauliche Struktur

Die Stadt befindet sich im Osten des Sauerlands im Regierungsbezirk Arnsberg. Sie ist dem Märkischen Kreis zugehörig und somit Bestandteil der Region Südwestfalen.

Geografisch liegt die Stadt Werdohl in den Tälern der Lenne und der Verse. Das Stadtzentrum, welches eine Fläche von rund 33 qkm aufweist, bettet sich an das Ufer der Lenne und ist umgeben von steil ansteigenden Hanglagen.

Das Plangebiet, in der Innenstadt Werdohls, befindet sich im gleichnamigen und einwohnerstärksten Stadtteil Werdohl. Auch geografisch befindet sich der Stadtteil etwa im Zentrum des Siedlungskörpers, wo die Mäander der Lenne das charakteristische „W“ zeichnen.

Am Rande des Rothaargebirges gelegen, wird die baulich-räumliche Struktur stark durch die Topografie geprägt. So steigt das Höhenniveau nördlich und südlich des Lenne-Ufers rasch an.

Das Stadtzentrum Werdohls, die Konzentration der zentralen Versorgungseinrichtungen der Stadt, befindet sich im östlichen der beiden nach Norden geöffneten Mäanderbögen. Während das östliche Ufer an der Plettenberger Straße durch Großgewerbe und Industrie genutzt wird, grenzt das Handelszentrum westlich bis an den Uferbereich und darüber hinaus: Über die Brücke der Bahnhofstraße wird das historische Stadtzentrum in versorgungsfunktionaler Hinsicht durch den Standortbereich zwischen dem Werdohler Bahnhof und der Inselstraße ergänzt (Bahnhofsviertel).

Die Innenstadt von Werdohl ist geprägt durch kerngebietstypische Nutzungen, von denen insbesondere der Einzelhandel stark rückläufig ist. Die Innenstadt verliert damit ihre Funktion als Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten. Der Leerstand von Ladenlokalen ist durch andere kerngebietstypische Nutzungen nicht auszugleichen.

Insgesamt ist zudem die Bevölkerungszahl in Werdohl rückläufig und sank innerhalb von 30 Jahren (22500 Einwohner (1991), 17727 Einwohner (2021)) um fast 23%. Bis 2040 soll die Bevölkerungszahl weiter sinken und auf ca. 15.500 Einwohner fallen. Der Bevölkerungsrückgang zeichnet sich in der gesamten Region Südwestfalens ab.

Konkret gibt es einen starken Rückgang von 19- bis 25-Jährigen (Abwanderung von rund 34% bis 2040 prognostiziert) und einen Zuwachs der Altersgruppe 65 bis 80 Jahren um ca. 14%.

Es gab in der Vergangenheit schon einige Versuche, der negativen Entwicklung der Innenstadt entgegenzuwirken, jedoch hat auch das über Fördermittel eingesetzte Leerstandmanagement (2011-2014) nichts an der Situation ändern können. Längerfristiger Leerstand in zentralen Lagen konnte bis 2020 wiederum durch Nutzungen durch den Dienstleistungssektor vermieden werden. Die vorliegende Planung soll die planungsrechtliche Grundlage für eine durch vielfältigere Nutzung und insbesondere auch Wohnnutzung belebte Innenstadt schaffen.

1.5 Verkehrssituation im Plangebiet und Umgebung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Regional wird die Stadt über die Bundesstraßen B229 (ca. 550 m Entfernung zum Plangebiet) sowie die B236 (ca. 750 m Entfernung zum Plangebiet) erschlossen. Über die L655 besteht darüber hinaus eine Anbindung an die Sauerlandlinie A45 ab Lüdenscheid, welche etwa 10 km vom Plangebiet entfernt ist. Überregional bestehen Anbindungen an das Ruhrgebiet und Hessen. Die gute Infrastruktur für MIV begünstigt ein hohes Pendleraufkommen in Werdohl.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Regional ist Werdohl an das Schienennetz (Ruhr-Sieg-Strecke) angebunden und wird stündlich von der RE34 (Siegen-Dortmund) und der RB91 (Siegen-Hagen) angefahren. Seit Ende

des Jahres 2021 hält der Intercity der Deutschen Bahn acht Mal am Tag und bedient die Strecke Dortmund-Frankfurt. Der Bahnhof in Werdohl befindet sich ca. 600 m vom Plangebiet entfernt.

Das Busnetz der MVG (Märkische Verkehrsgesellschaft) bietet einen Anschluss an den Regionalverkehr in Richtung Plettenberg, Neuenrade, Altena und Lüdenscheid. Die Bushaltestelle „Friedrich-Keßler-Platz“ befindet sich knapp 200 m vom Plangebiet entfernt und wird von den Buslinien 36, 60, 61, 61, 65, 260 und 274 angefahren. Die Haltestelle „Derwentsider Straße“ liegt keine 100 m entfernt und verbindet das Zentrum mit dem nördlichen und südlichen Teil Werdohls.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Aufgrund der starken Topografie hat der Radverkehr meist nur eine geringe Bedeutung. Vereinzelte Straßen in der Fußgängerzone wurden aber für den Fahrradverkehr freigegeben.

Die Innenstadt bietet Fußgängern gute Erreichbarkeiten an, durch die Fußgängerzone sind auch Bereiche ohne motorisierten Verkehr vorhanden. Die Angebote der Innenstadt und die Grünflächen an der Lenne sind damit für Fußgänger gut erschlossen.

2. Bauleitplanung und übergeordnete Planung, bestehendes Planungsrecht

2.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan NRW und die darin formulierten Ziele und Grundsätze gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ROG sind in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das nachfolgend aufgeführte Ziel ist für dieses Planungsverfahren und für die städtebauliche Konzeption wesentlich („Ziele“ sind verbindliche Vorgaben, „Grundsätze“ unterliegen der Abwägung der nachfolgenden Planungen).

6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

„Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. [...]“

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind grundsätzlich alle Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes zu berücksichtigen bzw. beachten.

Im Regionalplan ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan, Quelle: Bezirksregierung Arnsberg

Der Regionalplan steht der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Werdohl stellt innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes „Gemischte Baufläche“ dar.

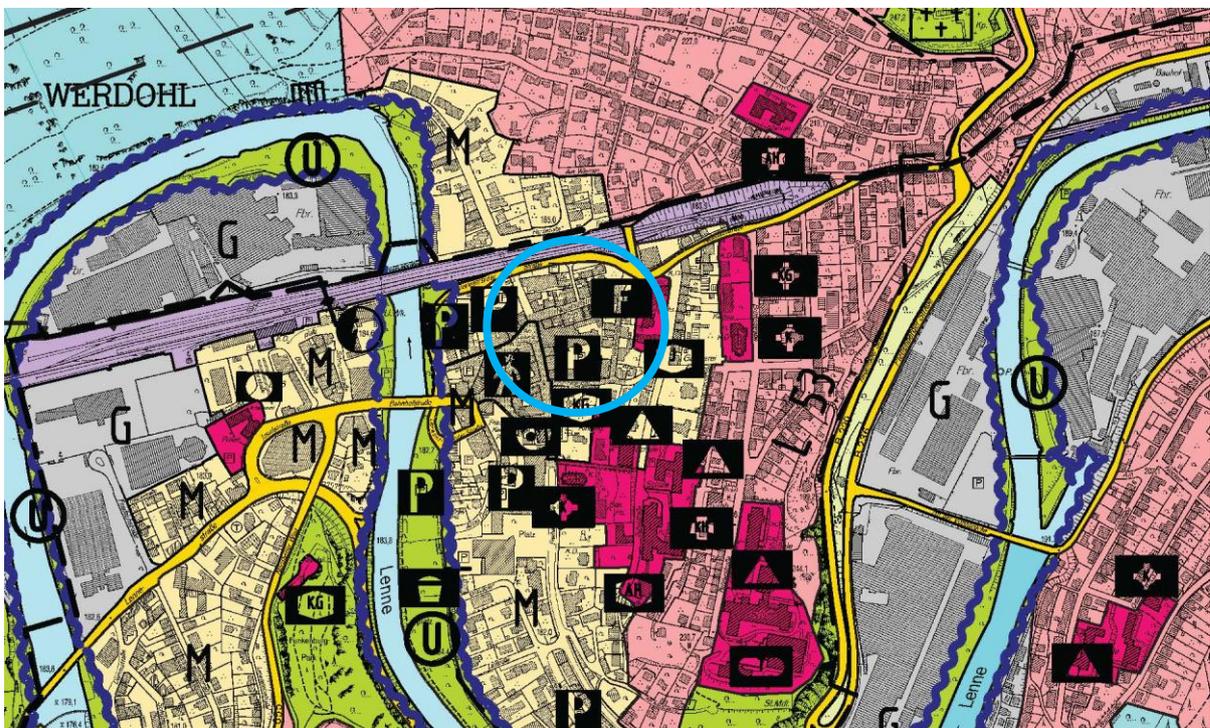


Abbildung 3: Auszug aus dem aktuellen FNP, Quelle: Stadt Werdohl

Innerhalb der Darstellung als gemischte Baufläche entwickelt sich die Festsetzung eines Urbanen Gebietes aus dem Flächennutzungsplan, eine Änderung ist nicht erforderlich.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Bahnhofsviertel – Stadtmitte“ aus dem Jahre 1980.

Das aktuelle Planungsrecht sieht ein Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 mit einer Geschossigkeit von zwei bis vier Vollgeschossen und einer geschlossenen Bauweise vor. Entlang der Neustadtstraße sind Grünflächen festgesetzt. Südlich der Derwentsider Straße sind private Parkflächen festgesetzt. Im Blockinnenbereich der südlichen Fläche ist ein öffentlicher Parkplatz / Marktplatz festgesetzt.

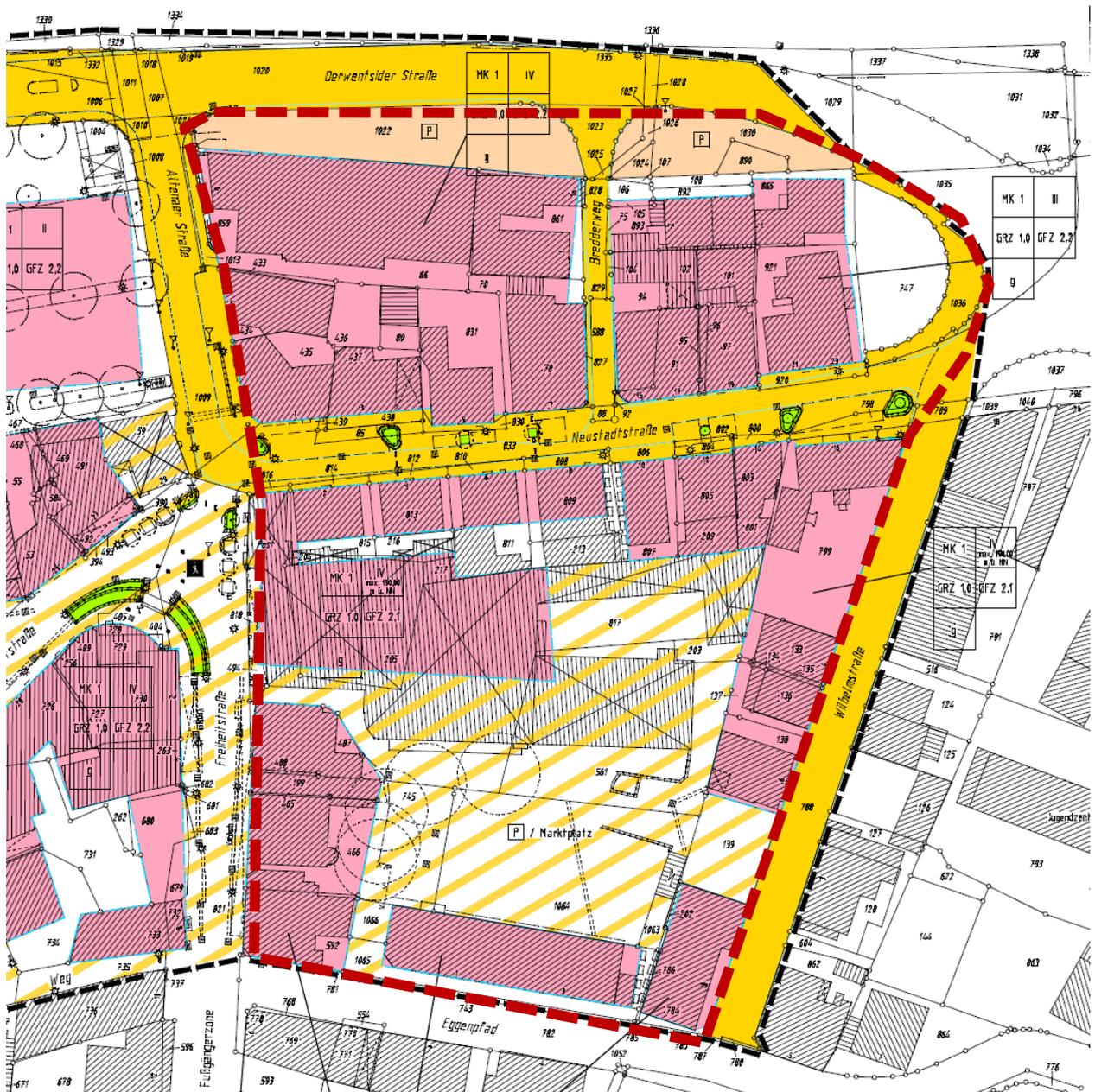


Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 11 – 6. Änderung, Quelle: Stadt Werdohl

3. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

3.1 Städtebauliches Konzept

Die geplante Änderung von Kerngebietsnutzung in Nutzung durch ein Urbanes Gebiet benötigt kein städtebauliches Konzept. Auf die bestehende und künftig mögliche bauliche Nutzung hat die Änderung keinen Einfluss. Die bereits vorhandenen Bäume werden jedoch zum Erhalt festgesetzt, um ein angemessenes Stadtklima dauerhaft zu sichern. Der vorhandene Baumbestand in der Neustadtstraße wird nicht zum Erhalt festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit bezüglich des Straßenbegleitgrüns zu erhalten.

3.2 Fachgutachten

- Verkehrsuntersuchung DTV-Verkehrsconsult GmbH von November 2023
- Verkehrsgutachten DTV-Verkehrsconsult GmbH von Februar 2024
- Schallgutachten Peutz Consult GmbH vom 31. März 2025

4. Begründung der geänderten Festsetzungen

Im Folgenden erfolgt eine Begründung der geänderten und ergänzten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Festsetzungen, die unverändert beibehalten werden, werden nicht begründet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU1 – MU5)

Das vorhandene Kerngebiet wird größtenteils durch die Urbanen Gebiete MU1 – MU5 gemäß §6a BauNVO überplant, um eine vorrangige Wohnnutzung in diesem Bereich zu sichern. Zusätzlich werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, zum Erhalt einer angemessenen Wohnqualität ausgeschlossen. Ausreichende Flächen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind an anderen Stellen im Stadtgebiet vorhanden, unter anderem in dem unmittelbar angrenzenden Kerngebiet MK.

Kerngebiet (MK)

Das Kerngebiet an der Freiheitsstraße soll die Einkaufsstraße in ihrer Funktion weiterhin bestärken. Das bestehende Planungsrecht wird nicht geändert.

4.2 Überbaubare Flächen

Die Baugrenzen wurden im Bereich der Bebauung Neustadtstraße / Bibliothek auf der Grundlage des aktuellen Vermessungsplanes an den heutigen Bestand angepasst.

4.3 Bäume zum Erhalt

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume dienen der Sicherung eines besseren Klimas im innerstädtischen Raum. Sie sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.4 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmaktionsplan

In dem Lärmaktionsplan der Runde 4 für die Haupteisenbahnstrecken des Bundes im Raum Werdohl finden aktuell Durchführungen schalltechnischer Untersuchung entlang der Bahntrassen statt. Die Ergebnisse stehen noch aus. Die Lärmaktionsplanung ist ein umweltpolitisches Planungsinstrument mit dem Ziel, die Belastung durch Umgebungslärm langfristig zu senken. Das Eisenbahn-Bundesamt ermittelt die Lärmsituation an den Haupteisenbahnstrecken des Bundes und wirkt an den Lärmaktionsplanungen der Ballungsräume mit. Die gesetzlichen Grundlagen für die Lärmaktionsplanung sind im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG §§ 47 a-f) in Verbindung mit der europäischen Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG) geregelt.

Schallgutachten

Innerhalb der schalltechnischen Untersuchung (Schallgutachten Peutz Consult GmbH vom 31.03.2025) wurde die Verkehrslärmbelastung auf das Plangebiet durch den Straßen- und Schienenlärm aus der Umgebung geprüft.

Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen werden im Plangebiet ohne Berücksichtigung der Plangebäude auf die Schallausbreitung an den Nordfassaden entlang der Derwentsider Straße mit Beurteilungspegeln von bis zu 70 dB(A) im Tageszeitraum und 70 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht. Die schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete (MU) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bzw. für Kerngebiete (MK) von 63 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts werden hier teils erheblich überschritten. Die höchste Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 liegt bei 10 dB im Tages- und 20 dB im Nachtzeitraum.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, werden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 erforderlich. Die höchsten, berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel betragen 78 dB(A) an der nördlichen Fassade der Plangebäude entlang der Derwentsider Straße bzw. der Bahngleise, woraus sich überschlägig ein gefordertes, gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ bei einer Wohnnutzung von erf. $R'_{w,ges} = 48$ dB ergibt.

5. Flächenbilanz

Plangebietsgröße	15.904 m ²
davon Urbanes Gebiet	8.563 m ²
davon Kerngebiet	989 m ²
davon öffentliche Verkehrsfläche	1.751 m ²
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4.551 m ²
davon öffentliche Grünflächen	50 m ²
Gehrecht	67 m ²

6. Umweltbelange

Schutzgut Mensch

Durch die Änderung von einem Kerngebiet in ein Urbanes Gebiet erhöht sich der schalltechnische Schutzanspruch im Plangebiet.

Innerhalb der Untersuchung (Schallgutachten Peutz Consult GmbH vom 31.03.2025) wurde die Verkehrslärmbelastung auf das Plangebiet durch den Straßen- und Schienenlärm aus der Umgebung geprüft.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, werden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 erforderlich.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Da es sich um eine Änderung in einem schon bebauten Gebiet handelt, welches durch menschliche Nutzung überformt ist, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Schutzgut Boden und Fläche

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen, über die mit dem Bebauungsplan Nr. 11 bereits planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe hinaus, erfolgt nicht. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Da der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

Schutzgüter Luft und Klima

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima abzusehen.

Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Mit der Änderung sind keine Auswirkungen verbunden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich zwei Baudenkmäler (Neustadtstraße 5 und 6) im Plangebiet. Über Baudenkmäler ist nichts bekannt. Auswirkungen durch die Änderung des Planungsrechts sind nicht zu erwarten.

7. Hinweise

7.1 Gestaltungssatzung

Die Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Werdohl „Bahnhofsviertel/Stadtmitte“ sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Der Masterplan Werdohl 2040 ist ein integriertes Stadtentwicklungskonzept. Er soll als informelles Planungsinstrument die Weichen für eine nachhaltige Stadtentwicklung Werdohls stellen. Der Masterplan zeigt vorhandene Entwicklungspotenziale, -möglichkeiten und -notwendigkeiten auf und beschreibt Ziele und Maßnahmen, diese zu heben bzw. sich diesen zu stellen. Ziel ist es, dass sich Werdohl bis 2040 neu positionieren kann. Dabei setzt sich der Masterplan ein Leitbild zur Entwicklung der Stadt Werdohl.

7.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Für den Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständig, ist die Abteilung Bauen und Immobilienmanagement der Stadt Werdohl. Gemäß § 1 DSchG sind „Denkmäler ... zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden. ...“

Im Plangebiet befinden sich zwei Denkmäler:

- Ein Wohnhaus mit Laden, Neustadtstraße 5, Denkmalliste A 30
- Ein Wohnhaus mit Werkstattanbau, Neustadtstraße 6, Denkmalliste A 27

Durch einen Hausbrand ist der rückwärtige Werkstattanbau entfallen. Hierdurch reduzierte sich der Denkmalumfang. Nun muss der massive Hauskasten des Vorderhauses mit der Geschosseinteilung und den entsprechenden Fenster- und Türöffnungen sowie die ursprüngliche Dachgestalt wiederhergestellt werden.

7.3 Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, weil das Änderungsgebiet nicht neu erschlossen wird, sondern entwässerungstechnisch bereits vollständig erschlossen ist.

7.4 DIN-Normen

Die für die Festsetzungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Richtlinien können im Rathaus der Stadt Werdohl, Goethestraße 51, 58791 Werdohl während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der Normen besteht beim Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin.

7.5 Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln / Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Werdohl (Tel: 023929170) zu informieren.

7.6 Schallschutz

Die schalltechnischen Berechnungen werden ohne Berücksichtigung der Schutzwirkung bestehender Gebäude durchgeführt. Daher kann im konkreten Einzelfall der maßgebliche Aussenlärmpegel unter Berücksichtigung abschirmender Gebäude deutlich geringer ausfallen. Mit dem Hinweis soll deutlich gemacht werden, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der schalltechnische Nachweis zu geringeren Anforderungen führen kann und diese dann maßgeblich sind. Abweichungen von den Festsetzungen sind dann möglich, sie werden als Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB angesehen.