

# **Änderung des Bebauungs- planes 11 C –Laar– (Nördlicher Bereich)**

## **Begründung**

## **1. Anlass der Änderungsplanung**

Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.11.2001 die Änderung des Bebauungsplanes 11 C -Laar- (Nördlicher Bereich) gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Änderung beinhaltet die Aufhebung der festgesetzten Stellplätze, die Umwandlung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz in eine Wohnbaufläche, die Erschließung von Hinterbebauungen an der Wibbelt- und Uhlandstrasse, Änderungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sowie eine Anpassung der überbaubaren Fläche an die vorhandene Bebauung und Überarbeitung der textlichen Festsetzungen und Hinweise.

Die Beteiligung der Bürger Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 21.11.2002.

## **2. Planungsrechtliche Vorgaben**

### **2.1 Gebietsentwicklungsplan**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im noch geltenden Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund/Kreis Unna/Hamm aus dem Jahre 1984 ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplans wird der Planbereich im Entwurf als Allgemeiner Siedlungsbereich ASB dargestellt.

Die Gebietsausweisung im Bebauungsplan entspricht der Darstellung des Plangebietes im aktuellen wie auch dem in der Neuaufstellung befindlichen Gebietsentwicklungsplan.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche Kindergarten dargestellt.

### **2.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 2 des Kreises Unna, Raum Werne - Bergkamen. Im Landschaftsplan werden daher keine Aussagen zum Bebauungsplangebiet gemacht.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

#### **3.1 Lage, Abgrenzung und des Geltungsbereichs**

Das Änderungsgebiet befindet sich im Südwesten des Werner Stadtgebietes in der Gemarkung Werne-Stadt, Flur 39. Es wird

Im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Wibbeltstraße

Im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Uhlandstraße

Im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Cappenberger-Straße und durch die nördliche Grenze der Wegeverbindung zwischen der Cappenberger-Straße und der Eisenbahnverbindung Dortmund-Münster.

Im Westen durch die östliche Grenze der Eisenverbindung Dortmund-Münster begrenzt.

### **4. Bestandssituation**

#### **4.1 Nutzungen**

Der Bebauungsplan 11 C –Laar- (nördlicher Bereich) ist seit August 1993 rechtsverbindlich. Eine erste Änderung erfolgte im Juli 1996 wo Geschosswohnungsbauten in eine überwiegende Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser durchgeführt wurde. Die im Zuge der Bebauung der Flächen von den – entsprechend den Vorgaben des Investors – geänderten Festsetzungen nochmals abgewichen wurde, soll der Bebauungsplan nun ein weiteres Mal geändert werden.

#### **4.2 Grünstrukturen**

Nördlich des Verbindungsweges zwischen der Cappenberger-Straße und der Eisenbahn befindet sich ein Wallhecke, diese soll durch Nachpflanzungen ergänzt werden und zum dauerhaften Erhalt festgesetzt werden.

#### **4.3 Denkmalschutz**

Nach derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau-, Natur- oder Bodendenkmäler vorhanden.

#### **4.4 Altlasten**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind im Altlastenkataster des Kreises Unna derzeit keine Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Bei Auswertung der historischen Karten bis 1978 fällt jedoch auf, dass im Bereich der nun vorgesehenen Neubebauung westlich der Uhlandstraße (Flurstücke 708 und

550) eine ca. 125 m x 30 m große Geländehohlform eingezeichnet ist. Die maximale Größe dieser Struktur ist auf Grund der großen Zeitabstände zwischen den Kartenausgaben unklar. In der jüngsten Kartenausgabe von 1987 fehlt eine entsprechende Geländestructur, so dass davon auszugehen ist, dass die Hohlform nach 1978 mit unbekanntem Materialien verfüllt wurde.

Da derzeit eine Gefährdung der künftigen Nutzer der Wohnbauflächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, sind im Vorfeld einer Darstellung von Baufeldern entsprechende Untergrunduntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung anzustellen. Mit diesen Untersuchungen ist zu ermitteln, ob die vorgesehenen Bebauungsflächen innerhalb des Auffüllungsbereiches liegen und ob eine Gefährdung der künftigen Nutzer besteht. Der exakte Umfang der Untersuchungen ist vorab mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen. Dazu wurde in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **5. Planungsmaßnahmen**

### **5.1 Änderungskonzept**

Im Bebauungsplan waren die Flächen und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen festgesetzt. Im Zuge der Bauausführung konnten die Flächen in der geplanten Lage nicht eingehalten werden, deshalb sollen die Festsetzungen generell entfallen. Zudem sollen die Baugrenzen dort, wo sie von der örtlichen Situation abweichen, an die vorhandene Bebauung angepasst werden. Des Weiteren soll in einigen Bereichen die Geschossigkeit entsprechend der real vorhandenen verändert werden.

Im Zuge der Bürgeranhörung wurde eine Hinterbebauung mit einer gesonderten Erschließungsstraße an der Wibbeltstraße vorgestellt. Diese Planung wurde seitens verschiedener Anwohner abgelehnt. Für die Grundstücke die eine Hinterbebauung wünschten –Gemarkung Werne-Stadt, Flur 39, Flurstücke 97, 725 von der Wibbeltstraße und 448 von der Droste-Hülshoff-Straße- wurde eine überbaubare Fläche mit der gewünschten Ausweisung im Plan übernommen. Entlang der Umlandstraße wurde ebenfalls eine Hinterbebauung aufgrund der großen Grundstücke vorgenommen. Auch hier wurde das Ergebnis der Bürgeranhörung im Planbereich übernommen.

Eine Hinterbebauung soll auf dem ehemaligen und nicht mehr benötigten Kinderspielplatz, Flurstück 2268 sowie auf den Grundstücken 708 und 550 der Flur 39, der Gemarkung Werne-Stadt mit einer entsprechenden Ausweisung im Plan vorgesehen werden. Die Erschließung der Flurstücke 708 und 550 soll über eine Geh-, Fahr- und Leitungsrechtfläche als private Zufahrt erfolgen, das Flurstück 2268 wird über den vorhandenen öffentlichen Fußweg zwischen der Umlandstraße und der Weberstraße erfolgen. Bei einer Überprüfung des Kinderspielplatzbedarfs im Bereich des Baugebietes Laar wurde festgestellt, dass ein Überhang an Spielplatzfläche besteht, wie bereits beschrieben wurde hierfür eine Bebauung geplant.

Des Weiteren wurde das Pflanzgebot von Bäumen gemäß § 9 (1) 25a BauGB gestrichen. Die durch den Investor geplanten Maßnahmen ließen sich in der Örtlichkeit nicht umsetzen. Im Zuge der Straßenausbaumaßnahmen sind im öffentlichen Verkehrsraum 53 Bäume gepflanzt worden. Im Zuge dieser Änderungen wurde auch die textlichen Festsetzungen und Hinweise überarbeitet und angepasst.

## **5.2 Verkehr**

Die Haupteerschließung von-Droste-Hülshoff-Straße war ursprünglich im Separationsprinzip geplant. Im Zuge einer Bürgerinformationsveranstaltung zum Ausbau der Verkehrswege im Baugebiet wurde eine Verkehrsmischfläche gewünscht. Zum Teil wurde auch eine Rücknahme der öffentlichen Verkehrsfläche gewünscht und auch durch Verkauf an angrenzende Grundstückseigentümer vollzogen.

## **5.3 ÖPNV**

Das Plangebiet wird über die innerstädtisch verkehrende Linien 625, Umlandstraße und R 82, Cappenberger-Straße an das regionale Liniennetz der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna mbH (VKU) angebunden. Haltestellen befinden sich an der Uhlandschule und in der Melchersstraße.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Netze der Versorgungsträger zur Versorgung des Baugebietes mit Gas, Wasser und Strom sind seit Baubeginn im Straßenkörper vorhanden. Die Energieversorgung wird über die RWE sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Leitungen der Gelsenwasser AG.

Für das Baugebiet liegt mit dem Zentralentwässerungskonzept (ZEP) der Stadt Werne von 1971 eine genehmigte Kanalnetzplanung vor. Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehenden Kanäle bis zum Hauptsammler und weiter bis zur Kläranlage abgeführt.

## **5.5 Immissionsschutz**

Für die noch zu bebauenden Grundstücke sind die gleichen Anforderungen gemäß Gutachten zu stellen wie bei den bereits bebauten Grundstücken.

Der ursprünglich zwischen der DB-Strecke Dortmund - Münster und dem Bolzplatz im Südwesten des Plangebietes vorgesehene 5 m hohe Wall war lediglich als Abschirmung und Barriere zwischen diesen beiden Nutzungen geplant. Da sich die Bahnlinie hier in einer Dammlage befindet, war dieser Wall aus Gründen des Immissionsschutzes ohne Bedeutung. Der mit der Wallanlage angestrebte Schutzzweck wurde durch eine inzwischen vorhandene Zaunanlage zwischen der Bahnlinie und dem Bolzplatz realisiert.

## **6. Prüfung der UVP-Pflicht**

Da nur noch Restgrundstücke bebaut werden können, kann gemäß § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) verzichtet werden.

## **7. Umweltbericht**

Im Rahmen des Änderungsverfahrens sollen zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 1 UVPG). Die ermittelbaren umweltrelevanten Informationen werden im Umweltbericht zusammengefasst. Insbesondere sollen die Auswirkungen auf die im § 1a (2) Nr. 3 BauGB genannten relevanten Schutzgüter dargestellt werden. Dies dient auch der im § 1a (2) BauGB explizit aufgeführten Berücksichtigung unveltschützender Belange in der Abwägung.

Da nur noch wenige Grundstücke bebaut werden können, wird auf eine umfangreiche Untersuchung der Schutzgüter Mensch, Pflanze, Tier, Boden, Wasser, Luft, Klima, Ortsbild und Kulturgüter verzichtet.

## 7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz. Grundlage dieser Bewertung ist das Bewertungsmodell des Kreises Unna.

Bezeichnung des Vorhabens:

B-Plan 11 C –Laar- (nördlicher Bereich)

Nr. lt Liste	Nutzungs-/ Biototyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert- faktor	Nutzungs-/Biotopwert	
				Ist-Zustand (3 x 6)	Soll- Zustand (3 x 4)
1	2	3	4	7	8
<b>A Ist-Zustand der Eingriffsfläche</b>					
1.1	bebaute Fläche	92	0	0	
4.2	Zier- und Nutzgärten, strukturreich	4.005	0,4	1602	
5.1	Brache < 5 Jahre	580	0,5	290	
				0	
				0	
<b>B Soll-Zustand der Eingriffsfläche</b>		4.677			
1.1	bebaute Fläche (Bestand)	92	0		0
4.1	bebaute Fläche (4585 x 0,6)	2751	0		0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm (4585 x 0,4)	1834	0,2		366,8
					0
					0
		4.677		1892	366,8
<b>C Gegenüberstellung Ist-Zustand/ Soll-Zustand der Eingriffsfläche (8 ./ 7)</b>				<b>Biotopwertdifferenz</b>	
				-1525,2	
<b>D Ist-Zustand der Kompensationsfläche</b>					
3.1	Acker	3944	0,3	1183,2	
				0	
				0	
<b>E Soll-Zustand der Kompensationsfläche</b>					
8.3	Hecke, Neuanlage	3944	0,7		2760,8
					0
					0
				1183,2	2760,8
<b>F Gegenüberstellung Ist-Zustand/ Soll-Zustand der Kompensationsfläche (8 ./ 7)</b> (die Differenz muß der Differenz aus Zeile C entsprechen, um eine Vollkompensation zu erzielen)				<b>Biotopwertdifferenz</b>	
				1577,6	
<b>G Ergebnis (C + F)</b>				52,4	

Als externer Ausgleich ist die Anlage von 2 Hecken auf den Flurstücken Gemarkung Werne-Stockum, Flur 16, Flurstück 11 und Gemarkung Werne-Stadt, Flur 46, Flurstück 290 mit einer Gesamtlänge von 463 m und einer Breite von 8 m bzw. 10 m geplant (siehe Anlagen 1.1, 1.2).

Die Heckenanlagen werden mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiß geschützt. Die Gehölze werden nach den in diesen Landschaftsräumen vorkommenden Arten der potentiellen natürlichen Vegetation ausgewählt.

Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Roter Hartriegel (*Corpus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Bäume:

Stieleiche und Esche

Die Sträucher sollen in den Größen 50/80 bzw 60/100, die Bäume als Heister (Größen 150/200) gepflanzt werden.

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen erfolgt spätestens 1 Jahr, nachdem die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten ist.

6/62

Stadtentwicklung/Stadtplanung

15.09.2003