

**D1PL.-ING. WINFRIED HAGEN**  
Beratender Ingenieur VBI  
LoconerWeg 15  
58708 Menden 1  
Ruf (02373) 1607-0 Fax (02373) 160713

**Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 B**

**„Gewerbegebiet Butenlandwehr“  
der Stadt Werne**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Plangebiet	3
2. Ziel und Zweck	3
3. Vorhandene Nutzung	4
4. Inhalt	4
5. Grünflächen und Anpflanzungen	5
6. Erschließung	6
7. Emissionskontingentierung	8
8. Bodenordnende Maßnahmen	11

## 1. Plangebiet

Das ca. 43,81 ha große Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Werne. Begrenzt wird der Planbereich im Norden durch die nördliche Begrenzungslinie der geplanten L 518 n. Im Osten durch die östliche Grenze der B 54 „Münsterstraße“ und das geplante Regenrückhaltebecken mit einem Graben bis zum Hornebach und im Süden durch die nördliche Grenze der befestigten Fahrbahn der Straße „Butenlandwehr“. Im Westen durch westliche Begrenzungslinie der Capeller Straße und durch die westliche Grenze der Ausbaufäche der Pagenstraße.

## 2. Ziel und Zweck

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 B, „Gewerbegebiet Butenlandwehr“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer mittlerer und kleiner Gewerbeunternehmen in Werne geschaffen werden, gleichzeitig soll die Art der Erschließung mögliche größere Investoren nicht behindern.

Die Nachfrage nach Gewerbe- und Industriegrundstücken in verkehrsgünstiger Lage ist in den vergangenen Jahren immer größer geworden. Dies ist unter anderem auf die Umstrukturierung des Ruhrgebietes zurückzuführen, hier insbesondere des Lipperraumes durch den Verlust der Kohlebergwerke.

Das geplante Gewerbegebiet im nördlichen Gemeindegebiet liegt verkehrsmäßig äußerst günstig an den vorhandenen Verkehrsbändern B 233 / B 54 / A 1 und in der Nähe des Autobahnkreuzes Kamen (A 1 / A 2).

Von der Autobahnanschlussstelle der A 1 „Hamm - Bockum / Werne“ ist das geplante Gewerbegebiet nur 2,7 km entfernt und über die Nordlippestraße ( L 518 ) gut erreichbar.

Diese Kriterien sind entscheidende Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer gewerblicher Unternehmen, für die die schnellstmögliche Erreichbarkeit überregionaler Verkehrswege von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Da insbesondere neue Technologie und Umwelttechnik sowie deren Zulieferbetriebe zukünftig einen immer höheren Stellenwert einnehmen werden, bietet diese Fläche derartigen Unternehmen gute Standortvoraussetzungen. Auch ist nach dem Aufbau Ost durch den zusätzlichen Transportbedarf für verschiedene Güter zwischen dem Ruhrgebiet und den neuen Bundesländern durchaus mit der Ansiedlung von Distributionsbetrieben zu rechnen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass auf den zu erschließenden Gewerbeflächen (ca. 22 ha ) ca. 700 Arbeitsplätze geschaffen werden können. Hierbei wurde von der Annahme ausgegangen, pro Hektar 30 Arbeitsplätze zu schaffen. Die gegenüber dem GEP (45 Arbeitsplätze pro Hektar) geringere Anzahl von Arbeitsplätzen trägt der Tatsache Rechnung, dass neu angesiedelte Betriebe sich flächenmäßig für zukünftige Erweiterungen ausrüsten. Somit wird man sich der Zielgröße von 45 Arbeitsplätzen pro Hektar erst im Laufe der Jahre annähern.

### 3. Vorhandene Nutzung

Der überwiegende Teil dieses Bebauungsplans ist entweder landwirtschaftliche Nutzfläche (Weiden u. Ackerflächen) bzw. Gehölzfläche (ca. 3 ha ) oder wird als Straße genutzt. An der Capeller Straße sind einige Grundstücke bereits bebaut und werden schon heute teilweise gewerblich genutzt.

Mitten im geplanten Gewerbegebiet liegt noch ein Gehöft mit Obstwiese; einige Gebäude werden teilweise heute schon gewerblich genutzt.

### 4. Inhalt

Im etwa 43,81 ha großen Plangebiet werden ca. 13,3 ha Gewerbegebiet, 8,17 ha Industriegebiet und 3,9 ha Dorfgebiet festgesetzt.

Ein Gutachten zur Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde erstellt. Daraus ergeben sich die notwendigen Schallschutzflächen und -maßnahmen.

In dem Dorfgebiet soll die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen landwirtschaftlichen Gehöfte, der Wohnbebauung sowie der Gewerbebetriebe vorgenommen werden.

Die im Dorfgebiet zulässigen sonstigen Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen, sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind ausgeschlossen.

In den GE-Gebieten sollen Einzelhandelsbetriebe bis max. 700 m<sup>2</sup> nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie überwiegend der Versorgung der im Gebiet Arbeitenden dienen oder die Verkaufsfläche max. 10 % der gesamten Geschossflächen des Betriebes einnimmt.

In keinem Fall darf die Verkaufsfläche des Einzelhandels 700 m<sup>2</sup> überschreiten. Damit sollen u. a. Einzelhandelsbetriebe an der Grenze zur Großflächigkeit im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Damit soll gewährleistet werden, dass die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte und deren Anziehungskraft in der städtischen Mitte erhalten bleibt.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass in den als GE - bzw. GI- Flächen festgesetzten Bereichen die nach § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6, Nr.1 BauNVO unzulässig sind.

Im geplanten Gewerbegebiet werden Festsetzungen bezüglich der Höchstgrenzen der Grundflächenzahl ( 0,8 ) und Geschossflächenzahl ( 1,6 bzw. 2,4 ) getroffen und bleiben somit in den Möglichkeiten der BauNVO.

Die Traufhöhe ( Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut über der nächstgelegenen Erschließungsstraße; Bezugspunkt: geplante Höhe der Fahrbahndecke in Straßenmitte, Gradientenhöhe ) wird auf 8,0m begrenzt.

In den Industrieflächen wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt und die Baumassenzahl auf 10,0. Die Traufhöhe wird auf 12,50m begrenzt.

Im Dorfgebiet ist Zweigeschossigkeit zulässig bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2.

Die Bahn benötigt eine Unterquerung, die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt ist.

Zu gegebener Zeit wird ein Verfahren nach § 18 AEG durch den zuständigen Geschäftsbereich Netz NNI 2 der DB AG durchgeführt ( verkürztes Verfahren ).

## **5. Grünflächen, Anpflanzungen und Aufschüttungen**

Die Bewertung des Eingriffs, die Notwendigkeit und der Umfang der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sowie der Wortlaut der diesbezüglich getroffenen Festsetzungen sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen (siehe Anlage). Der LBP ist Bestandteil der Begründung.

Die Kompensation des Eingriffs, deren Notwendigkeit sich aus Umsetzung des § 8 BNatSchG ergibt, wird mittels Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB für die öffentlichen Grünflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplangebietes planungsrechtlich geregelt. Da die Ersatzmaßnahmen im Planungsgebiet nicht ausreichen, um den baurechtlich vorbereiteten Eingriff auszugleichen, verpflichtet sich die Stadt, auf weiteren

Flurstücken im Stadtgebiet zusätzliche Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen durchzuführen (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan im Anhang, der einvernehmlich mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna abgestimmt wurde).

Am südlichen und westlichen Rand der gewerblichen Baufläche wird ein Lärmschutzwall errichtet, seine Höhe beträgt mindestens 4m.

Um die Hofstelle an der Butenlandwehr wird auf Wunsch des Eigentümers ein Wall aufgeschüttet, der eine Höhe von 1,0m bis 1,5m aufweisen und bepflanzt wird.

Die drei erhaltenswerten Bäume sind im Bebauungsplan als Naturdenkmale ausgewiesen und ihre Kronenbreite ist als „von der Bebauung freizuhaltende Fläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt.

Das Denkmal „Bildstock an der B 54“ wird an die Hofzufahrt an der Butenlandwehr versetzt, eine Genehmigung nach § 9 Denkmalschutzgesetz wird beantragt.

Das Wegekreuz an der Zufahrt zum Regenrückhaltebecken bleibt erhalten.

Die Hofstelle an der Butenlandwehr und Flächen südlich des Hofes sind als Bodendenkmal ausgewiesen, da sich dort früher ein Wegehaus befand, in dem möglicherweise eine Zollstelle eingerichtet war.

## **6. Erschließung**

Die innere verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Hauptachse ( Planstraße A ) die das Bebauungsplangebiet der Länge nach mittig teilt und an die nördliche, geplante Erschließungsstraße angebunden ist. Von dieser in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße A gehen drei Erschließungsstraßen B, C und E im Abstand von 120 m ab, die das Gebiet westlich und östlich erschließen.

Somit wird das Gebiet nur vom Norden her über die geplante, nördliche Erschließungsstraße und die Planstraße A erschlossen. Die Anwohner an der Butenlandwehr werden durch keinerlei neuen Verkehr belästigt und ihre vorhandene Wohnqualität bleibt erhalten.

Gegebenenfalls werden außerhalb des Plangebietes verkehrslenkende Maßnahmen ergriffen, um dieses Ziel dauerhaft zu erreichen.

Die gewerbliche Baufläche an der südöstlichen Ecke des Plangebietes erhält eine eigene Grundstückszufahrt im östlichen Bereich der Butenlandwehr,

Die Erschließungsstraßen erhalten beidseitig einen Gehweg.  
Entlang des südlichen Fahrbahnrandes der Planstraßen B und C wird ein Längsparkplatzstreifen angelegt.

Zusammengefasst ist das Gebiet nur über die nördliche Erschließungsstraße erreichbar, welche die kürzeste Anbindung an die Autobahnzufahrt Hamm - Bockum/ Werne darstellt. Angrenzende Wohngebiete werden durch keinerlei gewerblichen Verkehr beeinträchtigt.

Im Süden an der Straße Butenlandwehr befindet sich eine Fuß- und Radwegeanbindung an das Plangebiet. Diese Zufahrt kann im Notfalle, falls die nördliche Anbindung ausfällt, als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge dienen.

Die Grundstücke an im Plan gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten sind lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden.

Werbeanlagen entlang der freien Strecke der B 54 und der nördlichen Erschließungsstraße sowie Beleuchtungsanlagen bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der zuständigen Straßenbauverwaltung.

Das Sichtfeld in Richtung Norden von der Gemeindestraße „Butenlandwehr“ zur B 54 ist mit 10 x 110m für die Annäherungssicht mit einer Nutzungsbeschränkung zwischen 0,80 und 2,50m Höhe, bezogen auf das jeweilige Fahrbahnniveau, versehen.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas wird durch das öffentliche Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Die anfallenden Schmutzwässer werden über einen neuen Kanal in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Butenlandwehr geleitet.

Da der Untergrund im Bebauungsplangebiet zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet ist, werden die Dachflächen-, Straßen- und Hofflächenwässer über einen Kanal in ein Regenklärbecken mit angeschlossenem

Regenrückhaltebecken abgeführt und dem vorhandenen Bachlauf Hörne gedrosselt zugeführt (s. Gutachten des Grundbauinstitutes Dortmund vom 09.03.2000, Bearb.-Nr. 2672).

Die Straßenentwässerung der B 54 erfolgt über Mulden, die bei Starkregenereignissen in einen Graben entwässern, dessen Wasser in den neu geschaffenen Vorfluter abgeschlagen wird. Das natürliche Einzugsgebiet im Bereich zwischen B 54 und im Plan dargestellten Vorfluter im Wald entwässert ebenfalls in den o. g. Graben.

## 7. Emissionskontingierung

Das Bebauungsplangebiet soll für eine zukünftige gewerbliche Nutzung als Gewerbegebiet ( GE ) bzw. Industriegebiet ( GI) erschlossen werden. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes ist es erforderlich, Randbedingungen für die geplante Entwicklung des Gebietes festzulegen. Durch diese schalltechnischen Rahmenbedingungen muss sichergestellt werden, dass an der vorhandenen bzw. ggf. geplanten Bebauung südlich der Butenlandwehr, westlich der Pagenstraße sowie innerhalb des westlich im Bebauungsplan ausgewiesenen MD- Gebietes im Einwirkungsbereich der geplanten Gewerbeflächen, in Zukunft keine unzulässigen Geräuschemissionen auftreten.

Um dies gewährleisten zu können, wird eine Geräuschemissionskontingierung durchgeführt und die für Gewerbenutzung zu erschließenden Teilflächen des Bebauungsplanes mit höchstzulässigen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFBS) belegt.

Grundlage für die Emissionskontingierung sind folgende Gebietseinstufungen der schutzbedürftigen Gebiete im Einwirkungsbereich der geplanten Gewerbeflächen:

- Wohnhäuser im ausgewiesenen MD- Gebiet (Westl. Bebauungsplangebiet)  
Dorfgebiet (MD)
- Wohnhäuser südlich der Straße „Butenlandwehr“  
Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Wohnhäuser „Pagenstraße“  
Mischgebiet (MI)
- Wohnhaus östlich der „Münsterstraße“  
Gewerbegebiet (GE)

Durch die Belegung der zu erschließenden Gewerbeflächen mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist sichergestellt, dass die den Gebietseinstufungen entsprechenden schalltechnischen Orientierungspegel nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die Geräuschemissions- Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA- Lärm, Ausg. 1998) auch bei vollständig erschlossenem Gebiet ausreichend weit unterschritten werden.

Somit Siegen auch bei gleichzeitigem Einwirken bereits vorhandener Gewerbebetriebe keine unzulässig hohen Geräuschemissionen vor. Die Angabe der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFBS) bedeutet, dass jeder Betrieb Schallschutzmaßnahmen so zu treffen hat, dass die von ihm ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung über ebenem Gelände entstehen würde, wenn von jedem m<sup>2</sup> Grundfläche seines Grundstückes der Schalleistungspegel IFBS

abgestrahlt würde.

Immissionswirksam bedeutet in diesem Zusammenhang, dass nicht die tatsächlich abgestrahlte Schalleistung seiner Anlage entscheidet, sondern die Schalleistung, die unter Einbeziehung evtl. Dämpfungen und Abschirmungen an den zu berücksichtigenden Immissions- Aufpunkten den gleichen Immissionspegel erzeugt, wie die frei abgestrahlte Ersatzschallwquelle an gleicher Stelle.

Die tatsächliche Schalleistung darf im Einzelfall demnach erhöht werden, wenn bezüglich der relevanten Immissions- Aufpunkte aktive Schallminderungs-Maßnahmen (z. B. Abschirmung durch den im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwall bzw. durch Gebäude o.ä. ) durch den Betreiber auf seiner Fläche oder Wälle/ Schirme im Immissions- Bereich hergestellt werden.

Die Erhöhung entspricht dem dabei erzielten Abschirmwert (Einfügungsdämpfung). Es muß sichergestellt werden, dass die entsprechende Abschirmung während des Betriebes der Anlage dauernd Bestand hat.

Vor der Realisierung eines Einzelvorhabens ist auf der Grundlage der konkreten Planung durch eine Geräuschimmissionsprognose (Beurteilung nach TA- Lärm) der Nachweis zu erbringen, dass der für die jeweilige Teilfläche geltende flächenbezogene Schalleistungspegel IFBS eingehalten wird.

Da die höchstzulässige tatsächlich abgestrahlte Schalleistung aufgrund unterschiedlicher Einfügungsdämpfungen und Richtwirkungen bei gleichem IFBS vom Immissions- Aufpunkt abhängig ist, muss durch eine Geräuschimmissionsprognose weiterhin der Nachweis erbracht werden, dass die im gutachterlichen Bericht Be-Nr. 5074/00-12 des Ingenieurbüros Schwetzke & Partner GbR (Anlage zum Bebauungsplan ) angegebenen Immissionspegel-Anteile der jeweiligen Fläche an den gekennzeichneten nächstgelegenen Immissions- Aufpunkten ebenfalls eingehalten werden.

Weiterhin ist durch eine Schallausbreitungsberechnung nach VDI ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ nachzuweisen, dass durch das Zusammenwirken mit den Anlagengeräuschen auf dem Betriebsgrundstück die tabellarisch aufgeführten Immissionspegel-Anteile durch den der Anlage zuzuordnenden KFZ- Verkehr auf den Erschließungsstraßen innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht überschritten werden.

Soll bei einem Einzelvorhaben nicht eine komplette Teilfläche, sondern nur ein gewisser Anteil davon genutzt werden, oder sollen zwei oder mehr Teilflächen für eine Anlage zusammengefasst werden, so ist der sich ergebende Immissionspegel-Anteil im Rahmen der Prognose auf die in den textlichen Festsetzungen angegebenen Pegel der Teilfläche nachzuweisen.

## **Stäube, Gerüche, Erschütterungen**

Mit der Festlegung des flächenbezogenen Schalleistungspegels werden ausschließlich die Lärmimmissionen im Plangebiet berücksichtigt. Da von den anzusiedelnden Betrieben weitergehende umweltrelevante Störfaktoren wie Staub, Gerüche und Erschütterungen ausgehen können, bleibt eine abschließende immissionsschutzrechtliche Prüfung dieser Faktoren der konkreten Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder des Verfahrens gem. Bundesimmissionsschutzgesetz vorbehalten.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Bebauungsplangebiet wird mit den verbindlichen Festsetzungen der überbaubaren Flächen, der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünflächen die Grundlage für die Bodenneuordnung festgelegt.

Die neu anzulegenden Erschließungsstraßen gehen in das Eigentum der Stadt Werne über und werden von ihr unterhalten. Die bodenordnenden Maßnahmen werden auf freiwilliger Basis mit den Grundstückseigentümern angestrebt.

Sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht möglich ist, wird ein Umlegungsverfahren gem. Baugesetzbuch durchgeführt.

Der Erschließungsaufwand wird im Rahmen der Vermarktung der Bauflächen durch die Gesellschaft für Wirtschaftsförderung im Kreis Unna in die Kaufpreisgestaltung einbezogen.

Aufgestellt:

Werne, den 30.05. 2000  
Der Bürgermeister

Menden, den 30.05. 2000

Ing. Winfried Hagen  
Beratender Ingenieur VBI  
Menden, Loconer Weg 15  
373/1607-10 · Fax: 1607-13

Der

