

Begründung zum Bebauungsplan 22 n – Ronnenheide

Teil A: Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Entwurf –

Stand: 22.01.2017

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Werne
Lüdinghausen im Januar 2017

ARCHPLAN
STADTENTWICKLUNG

In Zusammenarbeit mit
der Abteilung Stadtentwicklung/Stadtplanung der Stadt Werne

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Planungsanlass und –ziele, Verfahren	4
2.0	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.0	Planungsrechtliche Vorgaben	7
3.1	Regionalplan / Gebietsentwicklungsplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Landschaftsplan	8
3.4	Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, streng geschützte Arten	8
4.0	Bestandssituation und planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes und der Umgebung	9
4.1	Vorhandene verbindliche Bauleitplanung	9
4.2	Planungsrechtliche Einschätzung des Plangebietes und seines Umfeldes	10
5.0	Planungsinhalte	12
5.1	Städtebauliches Konzept	12
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2.2	Grundflächenzahl	14
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
5.2.3	Gebäudehöhen	14
5.3	Grundstücksgestaltung	15
5.4	Stellplätze	15
6.0	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen und Grünordnung	15
6.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16
6.2	Ausgleichsmaßnahmen	18
7.0	Artenschutz	24
8.0	Erschließung	24
8.1	Verkehrerschließung / Straßenverkehrsflächen	24
8.2	Umgehungsstraße	24
8.3	ÖPNV	25
9.0	Immissionsschutz	25
9.1	Gewerbelärm	25
9.2	Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm	26
9.3	Auf die Umgebung einwirkender Verkehrslärm	27
9.4	Freizeitlärm - Tennisanlage	27
9.5	Einschätzung Gesamtlärmsituation	28

9.6	Sonstige Immissionsbelange	28
9.6.1	Abstandserlass	29
9.6.2	Regelungen hinsichtlich der Störfall-Verordnung	32
10.0	Klimaschutz	33
11.0	Sonstige Belange	34
11.1	Ver- und Entsorgung	34
11.1.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	34
11.1.2	Energie- und Wasserversorgung	34
11.2	Altlasten	34
11.3	Denkmal- und Bodendenkmalschutz	35
11.4	Kampfmittel	35
11.5	Bergbau	36
12.0	Flächenbilanz	36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich	6
Abbildung 2: Auszug aus dem GEP	7
Abbildung 3: Gegenüberstellung Alter FNP - Neuer FNP	7
Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 2 Werne - Bergkamen	8
Abbildung 5: Übersicht vorhandene B-Pläne in der Umgebung	10
Abbildung 6: Kompensationsmaßnahme Hagenbuschweg	20
Abbildung 7: Detail zur Kompensationsmaßnahme Hagenbuschweg	21
Abbildung 8: Kompensationsmaßnahme Am Bellingholz	22
Abbildung 9: Kompensationsmaßnahme Sundern	23

1.0 PLANUNGSANLASS und –ZIELE, VERFAHREN

Die Stadt Werne beabsichtigt, für den ca. 2 km nördlich der Stadtmitte gelegenen Bereich zwischen der "Ronnenheide" und der "Pagensstraße" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Plangebiet wird v. a. durch zwei schon seit längerer Zeit dort ansässige Betriebe geprägt. Zum einen handelt es sich um einen zertifizierten Entsorgungsbetrieb, der im Bereich der Entsorgung und der Wiederverwertung von Wert- und Abfallstoffen tätig ist, zum anderen um einen Betrieb, der am Standort ein Großverbraucherzentrum zur Lagerung von Obst und Gemüse, Molkereiprodukte, Tiefkühlkost etc. betreibt, von dem aus Großküchen (z. B. Mensen, Kantinen), Einkaufsmärkte sowie der Großhandel beliefert werden.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellt, ein verbindlicher Bebauungsplan besteht jedoch nicht. Da die Bebauungsstrukturen im und um das Plangebiet als Außenbereich beurteilt werden, sind eine Absicherung des Bestandes sowie betrieblich notwendige Erweiterungen und Änderungen nur sehr restriktiv möglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 22 n - Ronnenheide werden die langfristigen Bestands- und Entwicklungsmöglichkeiten der im Plangebiet ansässigen Firmen sichergestellt, Erweiterungen auf den Grundstücken ermöglicht und auch der Umfang von Entwicklungen oder Ansiedlungen auf den zzt. nicht genutzten Teil-Flächen im Südwesten des Gebietes geregelt (2 weitere Betriebe wurden hier seit dem Verfahren 2012 bereits angesiedelt).

Es werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- langfristige Sicherung der Belange der Nachbarschaft, insbesondere der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse
- langfristige Absicherung des Bestands der im Plangebiet ansässigen Firmen und Gewährleistung von Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand
- planungsrechtliche Absicherung von bereits getätigten und zukünftigen Investitionen unter Beachtung der städtebaulichen Ordnung
- Erhalt vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Firmen / Betriebe

Das Aufstellungsverfahren nahm folgenden Verlauf:

In seiner Sitzung vom 06.12.2011 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr der Stadt Werne als Grundlage für diese Entwicklung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 22 n – Ronnenheide - gem. § 2 (1) BauGB gefasst, der am 27.01.2012 öffentlich bekannt gemacht worden ist. Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30.11.2012 bis 11.01.2013 statt. Eine Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 15.01.2013. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr beschloss am 26.02.2013 die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Im Amtsblatt vom 27.02.2013 wurde die öffentliche Auslegung ortsüblich bekanntgemacht, die nachfolgend zwischen dem 07.03. und 08.04.2013 durchgeführt wurde. In seiner Sitzung am 15.05.2013 beschloss der Rat den Bebauungsplan als Satzung, die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 05.06.2013.

Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens erklärte das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen den Bebauungsplan mit Urteil vom 12.04.2016 für unwirksam. Die gesetzlichen Anforderungen an die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Amtsblatt vom 27.02.2013 seien nicht erfüllt gewesen. Ferner sei der Bebauungsplan nicht ordnungsgemäß verkündet worden, da auf eine Einsichtnahmemöglichkeit in die DIN 45691 nicht hingewiesen worden sei. Mit Blick auf ein weiteres Verfahren sei anzumerken, dass Grundstückseigentümer am Rande des Außenbereichs zwar nicht damit rechnen könnten, dass in ihrer Nachbarschaft keine emittierenden Nutzungen stattfänden, doch dürften sie darauf vertrauen, dass keine mit der Wohnnutzung unverträgliche Nutzung zugelassen werde. Die Festsetzung uneingeschränkter Industriegebiet in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung bedürfte erheblicher städtebaulicher Gründe. Zu prüfen sei auch, ob ein Industriegebiet tatsächlich erforderlich oder jedenfalls teilweise ein Gewerbegebiet ausreichend sei. Die Stadt habe insbesondere durch planerische Maßnahmen soweit wie möglich dafür zu sorgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht hervorgerufen werden können. Allerdings fehle dem Bebauungsplan nicht die städtebauliche Rechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die städtebaulichen Erwägungen der Stadt Werne könnten die Aufstellung des Bebauungsplanes rechtfertigen. Insbesondere sei nicht ausgeschlossen, dass das an das Wohngrundstück der Antragsteller angrenzende Gewerbegebiet durch einen Gewerbebetrieb genutzt werden könne.

Gegen die Nichtzulassung der Revision hat die Stadt Werne Beschwerde eingelegt, die zwischenzeitlich zurückgewiesen worden ist. Es ist beabsichtigt, die betroffenen Belange nochmals vollständig zu ermitteln und zu bewerten, die vom Oberverwaltungsgericht festgestellten Mängel zu heilen sowie den Bebauungsplan anschließend rückwirkend in Kraft zu setzen.

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt ca. 2 km nördlich der Werner Innenstadt in der Gemarkung Werne-Stadt, Flur 22 und wird begrenzt:

- | | |
|--------------|--|
| a) im Westen | durch die südliche bzw. östliche Grenze der Grundstücke der Tennisanlage (Flurstücke 493, 494 und 469) und die östliche Grenze des Grundstücks Pagensstraße 26 (Flurstück 199) |
| b) im Norden | durch die nördliche Grenze des Ronnenheidewegs (Flurstück 38), |
| c) im Osten | durch die östliche Grenze der Capeller Straße - K 15 (Flurstück 429), |
| und | |
| d) im Süden | durch die südliche Grenze der Pagensstraße (Flurstück 439, 422, 186). |

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 22 n - Ronnenheide beträgt ca. 16,6 ha.

Folgende Grundstücke liegen ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 22 n - "Ronnenheide":

Pos.	Flurstück	Flächengröße [m ²]
1	38	5.029
2	185	11
3	186	81
4	266	1.425
5	267	58.575
6	422	223
7	429	8.346
8	439	10.616
9	470	884
10	471	6.375
11	489	1.857
12	490	49.198
13	491	6.828
14	492	2.880
15	495	13.572

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der folgenden Übersicht zu entnehmen:

Abbildung 1: Plangebiet (o. M.)

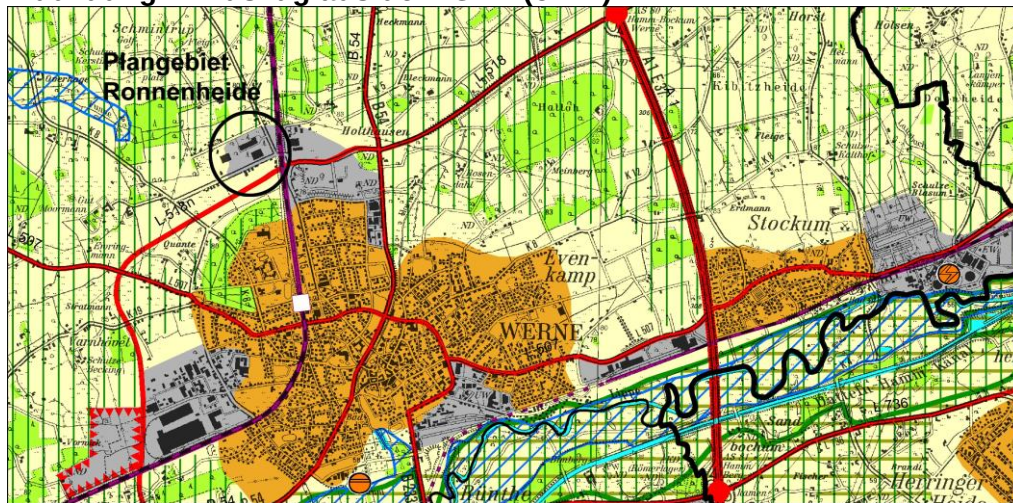


3.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Die Festsetzung des Geltungsbereichs als Gewerbe- bzw. Industriegebiet ist somit aus dem Regionalplan abgeleitet.

Abbildung 2: Auszug aus dem GEP (o. M.)



Quelle: www.bezreg-arnsberg.nrw.de - Ausschnitt vom 15.08.2011

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werne vom 28.04.1993 wird der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Werne (o. M.)



Quelle: Stadt Werne

Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 bzw. 3 BauGB und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 2 Werne-Bergkamen, Kreis Unna. Mit Ausnahme der Festsetzung einer auf ca. 1.000 m Länge festgesetzten Baumreihe entlang der Nordseite der Pagensstraße werden im Bereich des Bebauungsplanes jedoch keine zu beachtenden Aussagen getroffen. Vielmehr ist ausdrücklich geregelt, dass die Flächen als Gewerbegebiet weitergenutzt werden sollen. Entsprechend ist der Bereich des Plangebietes mit dem Entwicklungsziel 1.3.1 - "Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung der Bauleitplanung" belegt. Lediglich eine Einbindung in die Landschaft ist zu gewährleisten. Dies wird durch entsprechende Erhaltungs- und Pflanzgebote im Bebauungsplan geregelt.

Planungsrechtlich überlagert der Bebauungsplan den Landschaftsplan soweit sich die Geltungsbereiche überschneiden. Die mit der im Landschaftsplan festgesetzten Baumreihe verfolgte Zielsetzung einer Eingrünung und Straßenrandbegrünung im Bereich der Pagensstraße wird insofern in die Bauleitplanung übernommen, dass die im östlichen Bereich bereits vorhandene Begrünung ebenfalls mit einem Erhaltungsgebot belegt wird.

Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 2 Werne-Bergkamen (o. M.)



Quelle: www.kreis-unna.de – Ausschnitt vom 15.08.2011

3.4 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Ein Eingriff wäre gem. § 19 (3) BNatSchG dann unzulässig, wenn durch das geplante Vorhaben Biotope zerstört werden, welche für die dort lebenden wilden Tiere und wild wachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar wären. Ausnahmen können nur für solche Eingriffe zugelassen werden, die aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt sind.

Das Büro öKon GmbH aus Münster hat im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltverträglichkeitsstudie nach § 3c UVPG und einen Umweltbericht nach § 2 BauGB erarbeitet, die dieser Begründung als selbständige Bestandteile beigelegt sind (Stand: Entwurf 25.08.2016).

Danach sind streng geschützte Biotope von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Die mögliche Betroffenheit streng bzw. besonders geschützter Arten wurde durch das Büro öKon GmbH in einer artenschutzrechtlichen Prüfung als Bestandteil des Umweltberichtes und der Umweltstudie untersucht. Die Ergebnisse werden in Kapitel 7 der Begründung zusammenfassend dargestellt.

Vorgehensweise, Methodik und detaillierte Ergebnisse sind dem Umweltbericht / der Umweltverträglichkeitsstudie samt Anlagen zu entnehmen, auf sie wird verwiesen.

4.0 BESTANDSSITUATION UND PLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG DES PLANGEBIETES UND DER UMGEBUNG

Grundlage für das Erfordernis einer Bebauungsplanaufstellung - und dann auch für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit der umliegend vorhandenen (Wohn-)Nutzungen im Rahmen des Immissionsschutzes (siehe Kapitel 9.0) - ist die Einschätzung der derzeitigen planungsrechtlichen Bedingungen im Plangebiet und seinem Umfeld.

4.1 Vorhandene verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung mit Bebauungsplan, diese soll durch das vorliegende Verfahren geregelt werden.

Östlich des Gebietes, jenseits der Bahnlinie, schließen Bebauungsplangebiete wie folgt an:

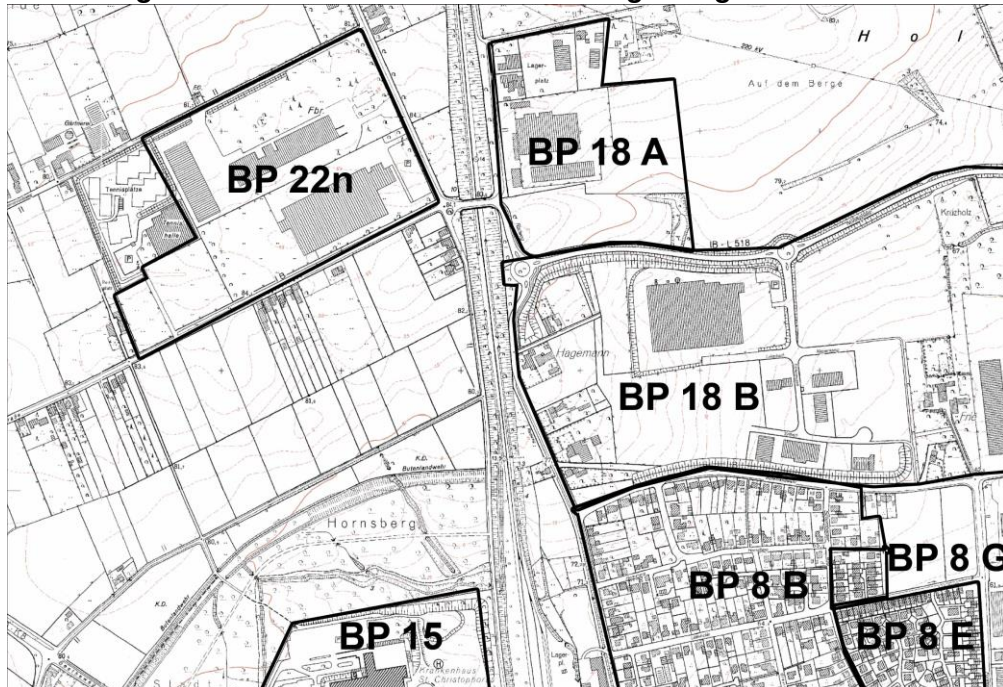
Direkt östlich der Bahnlinie grenzt das Bebauungsplangebiet 18 A Nördliche Lipperandstraße an (Stand 2. Änderung 2001); hier ist ein Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Südlich davon folgt der Bebauungsplan 18 B Gewerbegebiet Butenlandwehr (von 2001), der in drei Teilbereiche gegliedert ist. Direkt entlang der Bahnlinie ist ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt, durch das die gewachsenen, gemischten Strukturen erhalten werden sollen. Dieses ist von der südlichen Grenze des Plangebietes des Bebauungsplanes 22n Ronnenheide an der nächsten Stelle ca. 275 m entfernt. Östlich hiervon schließen Bereiche als Industriegebiet (GI – im nördlichen Teil) und Gewerbegebiet (GE – im südlichen Teil) an, für die über entsprechende Schallschutzfestsetzungen Regelungen zur Verträglichkeit mit dem Dorfgebiet und insbesondere den südlich anschließenden Wohngebieten sichern. Diese Wohnnutzung (Bebauungsplan 8B Lütkeheide) liegt 600 m und mehr vom Plangebiet Ronnenheide entfernt.

Der nächstgelegene Bebauungsplan im Süden des Plangebietes dient der Sicherung des Krankenhauses (15 Lindert), er liegt über 500 m vom Plangebiet Ronnenheide entfernt.

Weitere Bebauungspläne sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Abbildung 5: Vorhandene B-Pläne in der Umgebung



4.2 Planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets und seines Umfeldes

Das Plangebiet Ronnenheide liegt nördlich des Siedlungsbereiches der Stadt Werne in einem Abstand zur als zusammenhängende Bebauung wahrzunehmenden Ortslage.

Die o. g., östlich gelegenen Nutzungen sind zum einen durch die Bahntrasse als Zäsur vom Plangebiet getrennt, zudem vermitteln auch die dort vorhandenen gewerblichen bzw. dörflichen Nutzungen nicht den Eindruck einer zusammenhängenden Bebauung. Dieser stellt sich erst südöstlich davon bei der Wohnbebauung südlich der Straße „Butenlandwehr“ ein.

Nach Norden und Westen schließt der Freiraum an, auch nach Süden folgt die Krankenhausnutzung erst in einem Abstand.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird bereits seit über 40 Jahren gewerblich genutzt. Im Jahr 1970 wurde auf der nördlichen Teilfläche des Plangebietes, die vorher landwirtschaftlich genutzt wurde, eine Großbäckerei angesiedelt. Diese wurde bis 1984 an diesem Standort betrieben. Von 1986 bis 1999 wurde der Standort von einem Betrieb für die Produktion von technischen Gummiwaren genutzt.

Seit dem Jahr 2000 sind die Flächen im Eigentum eines zertifizierten Entsorgungsfachbetriebs, der im Bereich der Entsorgung und der Wiederverwertung von Wert- und Abfallstoffen tätig ist. Der Betrieb nutzt das Areal u. a. zur Lagerung und Behandlung von Altpapier, Pappe, Kartonnagen und Kunststoffen sowie als Abstell- und Umschlagplatz seines Containerdienstes.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes hat sich im Jahr 1991 ein Großverbraucherzentrum niedergelassen, von dem aus Großküchen (z. B. Mensen, Kantinen), Einkaufsmärkte so-

wie der Großhandel beliefert werden. Zu diesem Zweck werden in den Lagerhallen Artikel wie Obst und Gemüse, Molkereiprodukte, Tiefkühlkost etc. bevorratet.

Der südwestliche Teil umfasst 2 Teilflächen. Diese sind – mit Ausnahme von 2 neuen Betriebsansiedlungen ganz im Südwesten - noch unbebaut und werden als Weide genutzt.

Im Norden, Osten und Süden wird das Areal des Plangebietes durch die vorhandenen Straßen - Ronnenheideweg, Capeller Str. und Pagensstraße eingerahmt.

Die gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der jeweiligen Betriebe. Die zukünftig für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen im Südwesten des Gebietes befinden sich – mit Ausnahme der 2 neu angesiedelten Betriebe, deren Flächen ebenfalls in Privateigentum sind - im Eigentum der Stadt Werne.

Die die Grundstücke umgebenden Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der jeweiligen Straßenträger (Stadt Werne bzw. Kreis Unna, Ronnenheideweg / Werner Interessenten, zugunsten der Stadt Werne über eine Baulast gesichert.).

Beurteilung des Plangebietes, auch im Zusammenhang mit den direkt umliegend vorhandenen baulichen Anlagen

Die vorhandenen baulichen Anlagen der das Gebiet prägenden, vorhandenen Betriebe werden von der Capeller Straße erschlossen und sind – entsprechend ihren jeweiligen Nutzungserfordernissen – zu dieser orientiert. Auch die jeweilige innere Haupteerschließung verläuft zwischen den beiden Hauptgebäuden.

Zum Ronnenheideweg und zur Pagensstraße sind diese baulichen Anlagen klar abgegrenzt. Da die genannten Straßen auch nicht der Erschließung der Nutzungen (außer der Tennisanlage) dienen, entfalten diese zunächst schon eine trennende Wirkung zu der nördlich des Ronnenheidewegs bzw. südlich der Pagensstraße vorhandenen Bebauung.

Im Ergebnis ist ein baulicher Zusammenhang nicht erkennbar.

(Süd-)Westliches Plangebiet und Bebauung westlich davon

Die beiden im Südwesten des Plangebietes hinzu gekommenen Betriebe und ihre baulichen Anlagen wurden auf Grundlage des in 2012 erstmals für das Plangebiet beschlossenen Bebauungsplanes genehmigt. Da dieser einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhielt, wird die Durchführung der nun anstehenden Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes 22n erforderlich. Ohne gültigen Bebauungsplan wären auch diese nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Das westlich angrenzende Wohngebäude Pagensstraße 26 stellt für sich eine Insellage ohne baulichen Zusammenhang dar. Auch zusammen mit den neuen Gebäuden lässt sich kein Siedlungsansatz ableiten. Ein Zusammenhang mit der südlich der Pagensstraße vorhandenen Bebauung besteht aufgrund des Abstands und der trennenden Wirkung der Pagensstraße nicht. Es handelt sich um eine Bebauung im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Bauliche Anlagen im Norden des Plangebietes – Ronneheideweg / Capeller Straße

Nordwestlich des Gebietes am Ronnenheideweg sind land- bzw. forstwirtschaftliche Betriebsstrukturen mit betrieblichem Wohnen vorhanden (u. a. Gärtnerei, Pferdezucht), sowie ein paar Wohngebäude (Ronnenheideweg 12, 16 und 18). Ansonsten ist der Norden unbebaut.

Hier sind die vorhandenen betrieblichen Strukturen prägend im Sinne einer Außenbereichsnutzung. Die Wohnbebauung ist zu einem späteren Zeitpunkt hinzugekommen und

aufgrund Umfang und Anzahl eindeutig als Siedlungssplitter im Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen.

Dies gilt in verstärktem Maße für die im Nordosten an der Capeller Straße vorhandenen, einzelne (Wohn-)Nutzungen bzw. Gehöfte Capeller Straße 149, 152 und 154.

Bauliche Anlagen im Süden des Plangebietes – Wohnbebauung Pagensstraße

Südlich des Gebietes an der Pagensstraße befinden sich mehrere Wohngebäude, jeweils in kleinen „Gruppen“ mit z. T. großen Abständen untereinander.

Legt man zugrunde, dass bei aufgelockerter Bebauung bei einem Abstand der Gebäude von mehr als 150m kein baulicher Zusammenhang mehr besteht, ergeben sich an der Pagensstraße drei näher zu betrachtende Bereiche.

- Pagensstraße 107 bis 95 und in rd. 40 m Abstand nach Osten Pagensstraße 89 bis 85, insgesamt 10 Gebäude (7 + 3)
- Pagensstraße 59 bis 45 (6-8) und in rd. 60 m Abstand nach Osten Pagensstraße 37, insgesamt 9 Gebäude (8 + 1)
- Pagensstraße 21 und in rd. 40 m nach Südosten Pagensstraße 15 bis 7, insgesamt 6 Gebäude (1 + 5)

Diese Bereiche vermögen das Gewicht von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen i. S. d. § 34 BauGB nicht zu begründen. Die Baustruktur entlang der Pagensstraße ist bandartig und einzeilig, was einer organisch gewachsenen Siedlungsstruktur widerspricht.

Insgesamt ist festzuhalten, dass es sich um Splittersiedlungsansätze handelt, deren Verfestigung oder Erweiterung gemäß § 35 Abs. 2 Nr. 7 BauGB zu vermeiden ist und bisher auch vermieden wurde.

Im Ergebnis ist der gesamte Bereich des Plangebietes und seines Umfeldes an der Pagensstraße und am Ronnenheideweg als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

5.0 PLANUNGSINHALTE

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufteilung und Gestaltung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Betriebe weitestgehend vorgegeben. Das Gebiet gliedert sich in vier Teilbereiche und umfasst - neben den vorhandenen zwei Betriebsstandorten – mit Ausnahme der vor kurzem neu angesiedelten gewerblichen Betriebe im Südwesten - zzt. (noch) nicht gewerblich genutzte Flächen der Stadt.

Die äußere Erschließung ist durch die vorhandenen Straßen ebenfalls bereits festgelegt, diese werden ergänzt durch vorhandene Fuß- und Radwege.

Die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes 22 n - Ronnenheide betreffen somit in erster Linie die Sicherung der bereits vorhandenen Strukturen, die Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe und die Nutzbarkeit der noch zur Verfügung stehenden Flächen. Dies soll im Einklang mit der vorhandenen Ein- und Durchgrünung des Gebietes erfolgen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sollen Nutzung, Dichte und Höhenentwicklung der künftigen Bebauung bestimmt werden. Damit werden wesentliche Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Planung auf die Verhältnisse im Plangebiet und die Umgebung sowie auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gesetzt.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Entsorgungsbetriebes werden als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend denen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Sie dienen in erster Linie der Unterbringung von störenden und anderen sonst unzulässigen Betrieben. Ganz allgemein gehören in ein Industriegebiet die nach den § 4 ff. BImSchG i. V. m. § 2 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen, die in Mischgebieten im Grundsatz nicht zulässig sind und auch in Gewerbegebieten nur bei Nachweis einer atypischen Betriebsweise und der Vermeidung der für die Anlage an sich typischen Störungen zugelassen werden können.

Die immissionsschutzrechtliche Einstufung bestimmter Anlagentypen und ihres typischen Gefährdungspotentials gibt einen Anhaltspunkt für den Störgrad der Anlage (eingeschränkte Typisierung). Eine zwingende Anknüpfung an das Verfahrensrecht des BImSchG wird dem Einzelfall jedoch nicht stets gerecht und wäre nicht mit § 15 Abs. 3 BauNVO vereinbar. Im Unterschied zu den Gewerbegebieten sind selbstständige Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude unzulässig. Das gebietstypische Immissionsniveau, wie es durch Absatz 1 vorgezeichnet ist, kennt im Gegensatz zu anderen Baugebieten eine Untergrenze. Vorwiegend müssen anderweitig unzulässige Gewerbebetriebe, insbesondere solche mit erheblichem Belästigungspotential, den Charakter eines Industriegebiets prägen.

Auf dem Gelände des Entsorgungsbetriebes werden insbesondere genehmigungsbedürftige Anlagen nach der Ziffer 8 der 4. BImSchV betrieben werden, also Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen: hier Ziffer 8.4, 8.11.2.4 sowie 8.12.2. Für den Betrieb dieser Anlagen ist nach der 4. BImSchV ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 19 BImSchG ohne Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich vorgesehen. Allerdings ist die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des BImSchG zu beurteilen, § 15 Abs. 3 BauNVO. Da der Betrieb neben Lärmemissionen auch noch mit weiteren erheblichen Umweltauswirkungen wie Gerüchen, Staub und ggf. auch Erschütterungen verbunden sein kann und der Betrieb einen nicht unerheblichen Betriebsteil aufweist, ist in der Gesamtschau von einem Störpotential auszugehen, dass die Festsetzung eines Industriegebietes städtebaulich erfordert.

Wegen der Immissionsträchtigkeit von Industriegebieten steht die Bebauungsplanung in besonderem Maße vor der Aufgabe einer sachgerechten Zuordnung solcher Flächen zu immissionsempfindlichen Gebieten. Grundsätzlich ist bei der Ausweisung neuer Industriegebiete eine direkte Nachbarschaft zu Wohngebieten möglichst zu vermeiden (BVerwG, Urteil vom 05.07.1974 – VI C 50.72 –; OVG Koblenz, Urteil vom 19.12.2003 – 1 C 10624/03 –). Ausnahmen sind möglich in besonders gelagerten Fallgestaltungen, wie etwa bei einer hinreichenden natürlichen (geografischen) Trennung der Bereiche und bei sachgemäßer planerischer Vorsorge für einen angemessenen Schutz des Wohnens, zum

Beispiel durch Übergangs- und Zwischenzonen, Gliederung der Industriegebietes oder Ausschluss bestimmter Betriebsarten, Lärmschutzvorkehrungen und ähnliches (zum Beispiel VGH Mannheim, Urteil vom 27.06.1989 – 8 S 1727/88 –).

Dies wird hier beachtet, da die übrigen Flächen des Plangebietes, unter ihnen die südlich an das GI angrenzenden Flächen des Großverbraucher Logistik-Zentrums, als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Zudem erfolgen zum Schutz der Nachbarschaft Gliederungen nach dem Abstandserlass, unter störfallrechtlichen Gesichtspunkten, sowie in Form einer Lärmkontingentierung.

Dieser Betrieb ist bauaufsichtlich zugelassen und betreibt nach heutigem Sachstand keine Anlagen, die einer BImSchG-Genehmigung bedürfen.

Die fehlende immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit stellt ein Indiz dafür dar, dass das Großverbraucher Logistik-Zentrum aufgrund seines Störungsgrades nicht ausschließlich in Industriegebieten zulässig ist. Allerdings ist die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen der 4. BImSchV zu beurteilen. Nach der hiernach notwendigen Einzelfallbeurteilung beschränkt sich das Störpotenzial im Wesentlichen auf den Anlieferungs- und Abfuhrverkehr von Lkw – sonstige Immissionen in Form von Gerüchen, Staub oder Erschütterungen sind mit dem Betrieb des Großverbrauchermarktes des Großverbraucher Logistik-Zentrums jedoch nicht verbunden. Auch der Umstand, dass auf der gegenüberliegenden Seite der Pagensstraße bereits die Richtwerte für Mischgebiete eingehalten werden können, spricht dafür, dass diese Firma nicht industriegebietspflichtig ist.

Auch für die übrigen Flächen westlich des Betriebes ist eine Entwicklung als Gewerbegebiet sinnvoll und zum Teil schon eingeleitet (Neuansiedlungen).

Die Abstufung vom GI-Gebiet im Norden über GE-Flächen im Süden zur Wohnnutzung südlich der Pagensstraße (Wohnen im Außenbereich) und den weiter südlich anschließenden Siedlungsbereich der Ortslage Werne erfolgt auch im Sinne einer Schaffung von Übergangs- und Zwischenzonen zwischen unterschiedlich sensiblen Nutzungen und daraus potentiell resultierenden Nutzungskonflikten (Trennungsgrundsatz).

Sowohl die GI als auch die GE-Flächen sind zur Zuordnung der jeweils geltenden Festsetzungen mit Ordnungsnummern gegliedert.

Nicht zulässig im Plangebiet - auf den GI- und GE-Flächen - sind Einzelhandelsbetriebe. Dies widerspräche der bisherigen und auch zukünftig gewünschten Gebietsstruktur mit eindeutig gewerblich-industriellen Inhalten und den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werne (EHZK) vom Juni 2015 festgelegten Zielsetzungen und Inhalten der städtischen Entwicklung mit seinen dort festgelegten Versorgungsschwerpunkten.

Ebenfalls nicht zulässig im GE-Gebiet sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten. Auch hier gilt es, die vorhandene Gebietsstruktur abzusichern und zu entwickeln. Eine Vergnügungsstätte widerspräche insbesondere aufgrund der damit einhergehenden Besucherverkehre und -anforderungen diesem Ziel. In GI-Gebieten nach § 9 BauNVO sind diese ohnedies nicht zulässig.

Wohnungen für Betriebsinhaber können in den GE- und GI-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese sollten am/zum Rand des Gebietes in ausreichendem Abstand zur Zufahrt des Nachbargrundstückes angeordnet werden.

5.2.2 Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem nach § 17 BauNVO vorgegebenen Höchstmaß der baulichen Nutzung. Hierdurch wird auf den Grundstücken genügend Spielraum für eine Bebauung gewährleistet.

Weitergehende Einschränkungen sind nicht erforderlich, da das mögliche Volumen einer zukünftigen Nutzung zudem durch die Höhenfestsetzung geregelt wird (siehe Punkt 5.2.4), das Plangebiet auch zukünftig vorrangig der gewerblich-industriellen Nutzung dienen soll und die von einer solchen Nutzung und Bebauung freizuhaltenden Bereiche durch Festsetzungen mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten geschützt sind.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenzen so festgelegt, dass die bestehenden Baukörper planungsrechtlich abgesichert, genügend Gestaltungsspielraum für Erweiterungen ermöglicht wird und die zzt. noch unbebauten Grundstücke einer Bebauung und Nutzung zugeführt werden können. Die Einhaltung der seitlichen Grenzabstände wird durch die gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung NRW gewährleistet.

5.2.4 Gebäudehöhen

Der Bebauungsplan 22 n - Ronnenheide stellt - neben der Absicherung der vorhandenen Betriebe mit ihren Strukturen - in Teilbereichen auch eine Angebotsplanung für Betriebserweiterungen und zusätzliche Ansiedlungen dar. Entsprechend soll er einen Rahmen für die Entwicklung setzen und geeignet sein, unverträgliche Nutzungen auszuschließen, jedoch so robust sein, dass er - ohne dass aufwendige Änderungsverfahren notwendig werden - eine belastbare Vorgabe für diese Entwicklungen darstellt.

Zu diesem Zweck sind maximale Gebäudehöhen festgesetzt, damit die Höhenentwicklung in Bezug auf die im Gebiet und in der Umgebung vorhandenen Strukturen geregelt wird. Für die Grundstücke im GI-Gebiet und im GE-Gebiet des Logistikbetriebs inkl. seiner Erweiterungsflächen (GE 2, 3 und 4) wird eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m festgesetzt, für das Gewerbegebiet GE 1 – im Abgleich mit den umliegend vorhandenen baulichen Anlagen - eine Höhe von 12,0 m.

Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung sind je Bereich festgesetzt mit:

- GE 1 mit Bezugspunkt BZP 1
- GE 2 mit Bezugspunkt BZP 2
- GE 3 mit Bezugspunkt BZP 3
- GE 4 mit Bezugspunkt BZP 3
- GI 1 und 2 mit Bezugspunkt BZP 4

Sie sind in der Planzeichnung eingetragen.

5.3 Grundstücksgestaltung

Auch die Vorgaben zur Gestaltung des Grundstücks beschränken sich auf das Erforderliche. Sie beziehen sich vorrangig auf die Eingrünung der Grundstücke durch die Festsetzung entsprechender Erhaltungsgebote für die vorhandenen Gehölze, Bäume und Be-

wuchsstrukturen zwischen den überbaubaren Flächen des GE- und GI-Gebietes und den angrenzenden Verkehrsflächen sowie zwischen den beiden Gebieten.

5.4 Stellplätze

Die nach den Vorgaben der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb des Plangebietes zu errichten. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können diese auch auf den nicht überbaubaren Flächen des Grundstückes zugelassen werden.

6.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen und Grünordnung

Gemäß § 1a (3) BauGB ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Sind diese nicht zu vermeiden, müssen die Nachteile innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden, soweit dies erforderlich ist.

Die im folgenden dargelegte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist - entsprechend den Eigentumsverhältnissen in drei Bereiche gegliedert, um die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe und erforderlichen Kompensationen verursachergerecht zu ermitteln und festzulegen. Die Flächen umfassen ca. 138.847 m² des Plangebietes. Nicht aufgeführt sind die als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächenanteile des Bebauungsplangebietes mit ca. 27.053 m², da diese im Ist- wie im Soll-Zustand unverändert bleiben, so dass hier kein Ermittlungserfordernis besteht.

6.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Tabelle 1: Teilbereich Entsorgungsbetrieb, Flurstücke 266, 267, 491

Größe: **ca. 66.828 m²**

Nr. lt Liste	Nutzungs-/ Biototyp	Fläche in m²	Grundwert- faktor	Nutzungs-/Biotopwert	
				Ist-Zustand (3 x 6)	Soll-Zustand (3 x 4)
1	2	3	4	7	8
A Ist-Zustand der Eingriffsfläche					
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude und Pflasterflächen)	35.013	0	0,0	
1.2	Flächen mit wassergebundener Decke, Sand, Schotter	1.200	0,1	120,0	
2.1	Bankette	1.093	0,1	109,3	
4.5	Extensivrasen	1.760	0,3	528,0	
4.6	Extensivrasen mit jungem Baumbestand	13.575	0,3	4.072,5	
5.1	Gewerbliches Ödland	3.511	0,3	1.053,3	
7.1	Stillgewässer, naturfern	673	0,3	201,9	
8.1	Baumbestand mit standortfremden Arten gemischt, mittl.Alter	2.030	0,6	1.218,0	
8.2	Baumgruppen, Einzelbäume, standortheimisch, jung	316	0,6	189,6	
8.2	Baumbestand, standortheimisch, alt, landschaftsgestaltend	7.257	0,8	5.805,6	
8.3	Hecke, strukturreich	400	0,8	320,0	
B Soll-Zustand der Eingriffsfläche		66.828			
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude und Pflasterflächen)	52.430	0		0,0
1.2	Flächen mit wassergebundener Decke, Sand, Schotter	300	0,1		30,0
2.1	Bankette	1.093	0,1		109,3
4.5	Extensivrasen	2.009	0,3		602,7
5.1	Brachen, < 5 Jahre	2.296	0,5		1.148,0
8.1	Baumbestand mit standortfremden Arten gemischt, mittl. Alter	2.030	0,6		1.218,0
8.2	Baumbestand, standortheimisch, alt, landschaftsgestaltend	6.270	0,8		5.016,0

Stadt Werne

Bebauungsplan 22 n "Ronnenheide" Begründung

8.3	Hecke, strukturreich	400	0,8		320,0
					0,0
					0,0
ca. 66.828					13.618,2
					8.444,0
C Gegenüberstellung Ist-Zustand/ Soll-Zustand der Eingriffsfläche					Biotopwertdifferenz
(8 ./7)					-5.174,2

Tabelle 2: Teilbereich Großverbraucherzentrum, Flurstücke 490, 492

Größe: **ca. 52.078 m²**

Nr. lt Liste	Nutzungs-/ Biototyp	Fläche in m²	Grundwert- faktor	Nutzungs-/Biotopwert	
				Ist-Zustand (3 x 6)	Soll-Zustand (3 x 4)
1	2	3	4	7	8
A Ist-Zustand der Eingriffsfläche					
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude und Pflasterflächen)	28.330	0	0,0	
1.2	Flächen mit wassergebundener Decke, Sand, Schotter	1.062	0,1	106,2	
2.1	Bankette	270	0,1	27,0	
3.2	Intensivgrünland	12.106	0,3	3.631,8	
4.5	Extensivrasen	4.577	0,3	1.373,1	
8.1	Baumbestand mit standortfremden Arten gemischt, mittl. Alter	431	0,6	258,6	
8.2	Baumbestand, standortheimisch, alt, landschaftsgestaltend	1.200	0,8	960,0	
8.2	Alleen, Baumreihen, standortheimisch, mittelalt	1.418	0,6	850,8	
8.3	Hecke, strukturreich	2.684	0,8	2.147,2	
B Soll-Zustand der Eingriffsfläche		52.078			
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude und Pflasterflächen)	46.350	0		0,0
2.1	Bankette	270	0,1		27,0
4.5	Extensivrasen	1.807	0,3		542,1
8.1	Baumbestand mit standortfremden Arten gemischt, mittl. Alter	431	0,6		258,6
8.2	Alleen, Baumreihen, standortheimisch, mittelalt	1.418	0,6		850,8
8.2	Baumbestand, standortheimisch, alt, landschaftsgestaltend	1.200	0,8		960,0
8.3	Hecke, strukturreich	602	0,8		481,6
					0,0
					0,0
		ca. 52.078		9.354,7	3.120,1
C Gegenüberstellung Ist-Zustand/ Soll-Zustand der Eingriffsfläche				Biotopwertdifferenz	
(8 ./ 7)				-6.234,6	

Tabelle 3: Flächen Stadt Werne, Flurstücke 471, 495

Größe: **ca. 19.941 m²**

Nr. lt Liste	Nutzungs-/ Biototyp	Fläche in m²	Grundwert- faktor	Nutzungs-/Biotopwert	
				Ist-Zustand (3 x 6)	Soll-Zustand (3 x 4)
1	2	3	4	7	8
A Ist-Zustand der Eingriffsfläche					
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Pflasterflächen)	231	0	0,0	
1.2	Flächen mit wassergebundener Decke, Sand, Schotter		0,1	0,0	
2.1	Bankette	74	0,1	7,4	
3.2	Intensivgrünland	18.655	0,3	5.596,5	
4.5	Extensivrasen		0,3	0,0	
4.6	Extensivrasen mit jungem Grünbestand		0,3	0,0	
5.1	Gewerbliches Ödland		0,3	0,0	
7.1	Stillgewässer, naturfern		0,3	0,0	
8.1	Baumbestand mit standortfremden Arten gemischt, mittl. Alter		0,6	0,0	
8.2	Baumgruppen, Einzelbäume, standortheimisch, jung		0,6	0,0	
8.2	Baumbestand, standortheimisch, alt, landschaftsgestaltend		0,8	0,0	
8.2	Alleen, Baumreihen, standortheimisch, mittelalt	981	0,6	588,6	
8.3	Hecke, strukturreich		0,8	0,0	

B Soll-Zustand der Eingriffsfläche		19.941			
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude und Pflasterflächen)	14.940	0		0,0
1.2	Flächen mit wassergebundener Decke, Sand, Schotter		0,1		0,0
2.1	Bankette	74	0,1		7,4
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	3.946	0,2		789,2
4.5	Extensivrasen		0,3		0,0
5.1	Brachen, < 5 Jahre		0,5		0,0
8.1	Baumbestand mit standortfremden Arten gemischt, mittl. Alter		0,6		0,0
8.2	Alleen, Baumreihen, standortheimisch, mittelalt	981	0,6		588,6
8.2	Baumbestand, standortheimisch, alt, landschaftsgestaltend		0,8		0,0
8.3	Hecke, strukturreich		0,8		0,0
					0,0
ca.		19.941		6.192,5	1.385,2
C Gegenüberstellung Ist-Zustand/ Soll-Zustand der Eingriffsfläche		Biotopwertdifferenz			
(8 ./ 7)		-4.807,3			

6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Insgesamt verbleibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22 n - Ronnenheide ein Defizit von 16.216,1 Punkten. Als Teil des Gesamtausgleichs besteht im Bereich des Entsorgungsbetriebes ein Ausgleichserfordernis auf Grundlage der Artenschutzprüfung als Bestandteil des Umweltberichtes (siehe Kapitel 7.0).

Das Defizit wurde anteilig durch die jeweiligen Verursacher entsprechend den ermittelten Werten ausgeglichen. Hierzu wurden entsprechende Vereinbarungen zwischen Stadt, Kreis und Verursacher getroffen.

Die Kompensation erfolgte außerhalb des Plangebietes, da im Plangebiet selbst unter Beachtung der vorhandenen und zu erhaltenden Strukturen möglichst umfassende gewerblich-industrielle Nutzung zulässig sein soll. Sie ist wie folgt geregelt:

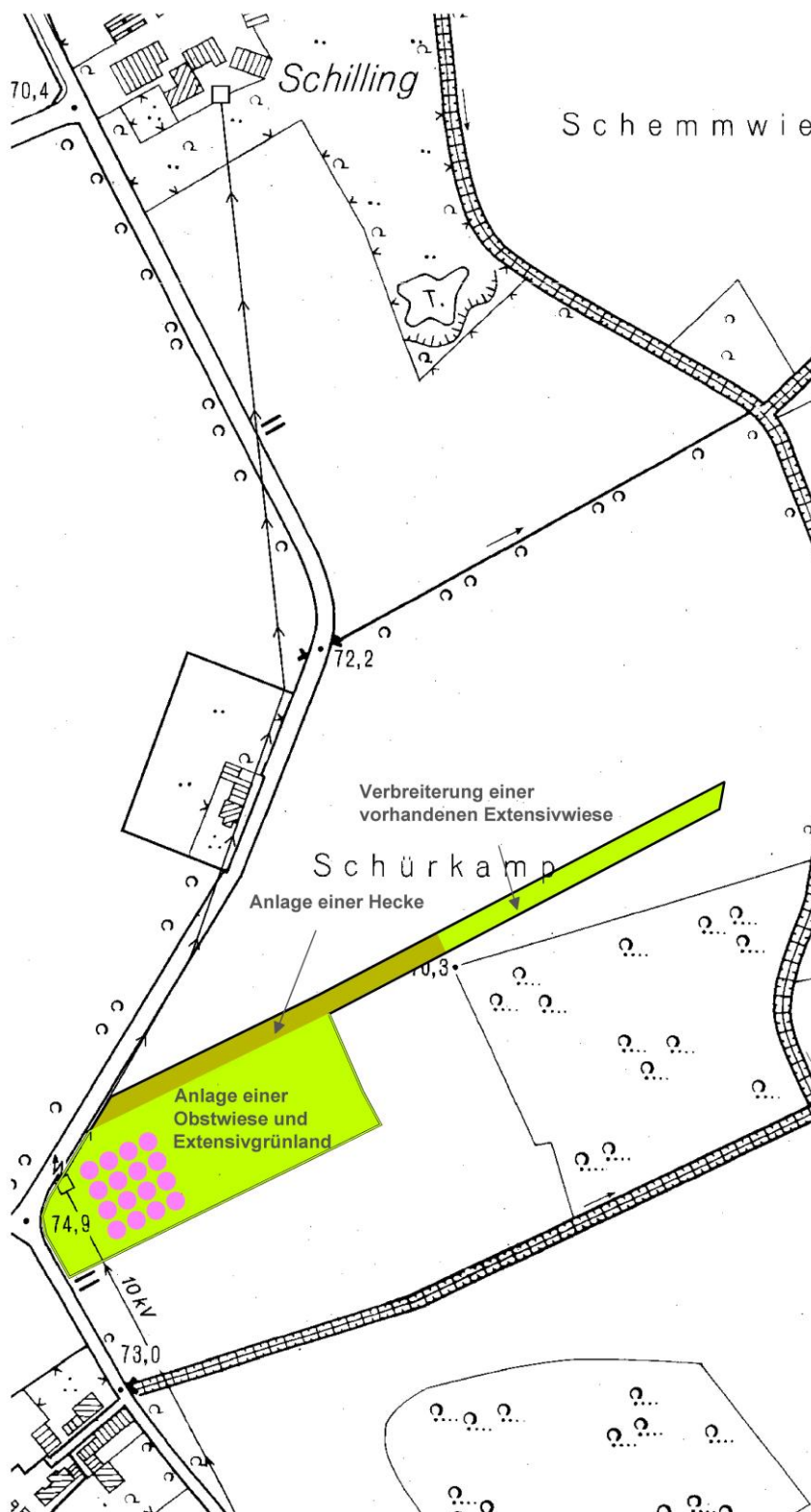
Tabelle 4 Externe Kompensationsflächen und Quantifizierung der Ausgleichsmaßnahmen

Kompensationsdefizit:	16.216,12
	Biotopwertpunkte/ Aufwertung
Gemarkung Werne-Stadt, Flur 17 Nr. 26 (Cef-Maßnahme zum Schutz streng geschützter Fledermausarten)	
Auf einer Ackerfläche wurde eine Obstwiese mit regionaltypischen, historischen Obstsorten (siehe Pflanzplan), Extensivgrünland und eine Feldhecke angelegt (Gesamtgröße: ca. 11.640 m²). Diese Landschaftselemente ersetzen funktional den mit der Planung einhergehenden Verlust parkartiger Strukturen im Gebiet des Bebauungsplans und optimieren das Habitat für Fledermäuse im Landschaftsraum.	
Hierbei dient die neu angelegte Hecke als Leitlinie und vernetzt Ge-	

bäude, die der Kompensationsfläche am Hagenbuschweg gegenüberliegen, mit einem Waldstück. Das Waldstück leitet zu einem bachbegleitenden Gehölzsaum an der Horne über. Die Bausubstanz der Häuser bietet potentiell geeignete Quartiere für geschützte Fledermausarten. Linienhafte Gehölzbestände und Waldränder dienen als bevorzugte Jagdreviere. Fallobst im Spätsommer und Herbst lockt Insekten an und erhöht das Nahrungsangebot zusätzlich. Die Lage der Ausgleichsfläche schließt sich an eine bereits bestehende Kompensationsfläche an (artenreiche Magerwiese mit hohem Insektenreichtum) und bietet somit optimale Bedingungen. Die Obstwiese begrünt sich selbst, als Mähwiese extensiv untergenutzt und wurde mit Bewirtschaftungsauflagen (keine Düngung, mineralisch oder organisch, keine Anwendung von Herbiziden, maximal zwei Schnitte) neu verpachtet. Bei Erfordernis wird der Artenreichtum durch Übertragung von Mahdgut aus der Nachbarfläche erhöht.	4.656
Gemarkung Werne-Stadt, Flur 45 Nr. 808 (Teilstück, siehe Plan) (Aufforstung) Eine Teilfläche dieses Flurstücks (ca. 4.048 m²) wurde in Abstimmung mit dem Forstamt Ruhrgebiet mit standortgerechten Baum- und Gehölzarten der potentiellen natürlichen Vegetation (Stieleichen-Hainbuchenwald) aufgeforstet. Die Aufforstung schließt sich südlich des Waldgebietes „Am Bellingholz“ an und wird – wie bereits die nördlich anschließende Waldfläche - naturnah bewirtschaftet. Der Waldrand wurde mit Strauch- und Baumarten 2. und 3. Ordnung (z. B. Eberesche, Wildkirsche, Salweide, Weißdorn, Schlehe, Hasel) stufig gestaltet. Im Bereich einer Freileitung wird südlich der Aufforstungsfläche ein fünf Meter breiter Streifen (Fläche: ca. 200 m²) von Gehölzaufwuchs freigehalten. Die Brache wird extensiv gepflegt und in einem Turnus von drei bis fünf Jahren gemäht. Das Mahdgut wird abgeräumt.	1.659,2
Gemarkung Werne-Stadt, Flur 30 Nr. 233 (siehe Plan) (Extensivierung der Grünlandnutzung) Ab dem Pachtjahr 2012/ 2013 wurden zwei Teilflächen dieses Flurstücks (Gesamtgröße: ca. 24.401 m²) mit Bewirtschaftungsauflagen (keine Düngung, mineralisch oder organisch, keine Anwendung von Herbiziden, maximal zwei Schnitte) als Mähwiese neu verpachtet. Nach erfolgter Ausmagerung (spätestens jedoch im Pachtjahr 2016/ 2017), werden Teile des Grünlandes umgebrochen. Hier soll Mahdgut, das von artenreichen Wiesen aus dem Naturraum gewonnen wurde, aufgetragen werden, um den floristischen Artenreichtum deutlich zu erhöhen.	7.320,3
externe Kompensation/ Biotopwertpunkte:	13.635,5
Verbleibendes Kompensationsdefizit:	2.580,62

Das verbleibende Kompensationsdefizit wurde vom „Ökokonto“ abgebucht.

Abbildung 6 - Kompensationsmaßnahme Hagenbuschweg



**Bebauungsplan 22 n
- Ronnenheide -**

externe Kompensation
- Teilausgleich -
Durchführung von
ceff-Maßnahmen zum
Schutz streng geschützter
Fledermausarten

Gemarkung Werne-Stadt
Flur 17 Nr. 26

Größe: ca. 11.640 m²

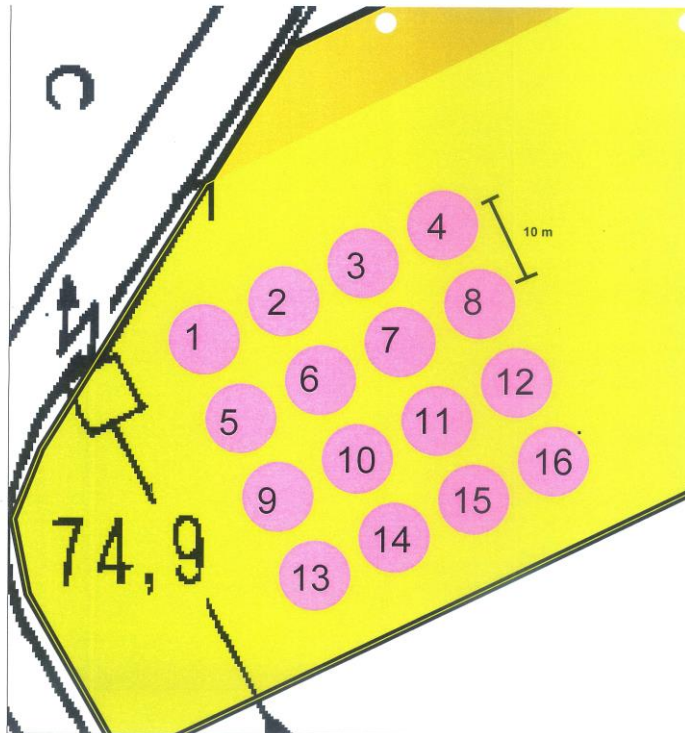
- Umwandlung von
Ackerland in
eine extensiv genutzte
Wiese

- Neuanlage einer Obst-
wiese und Feldhecke

M 1 : 2.500

Quelle: Stadt Werne

Abbildung 7 - Detail zur Kompensationsmaßnahme Hagenbuschweg

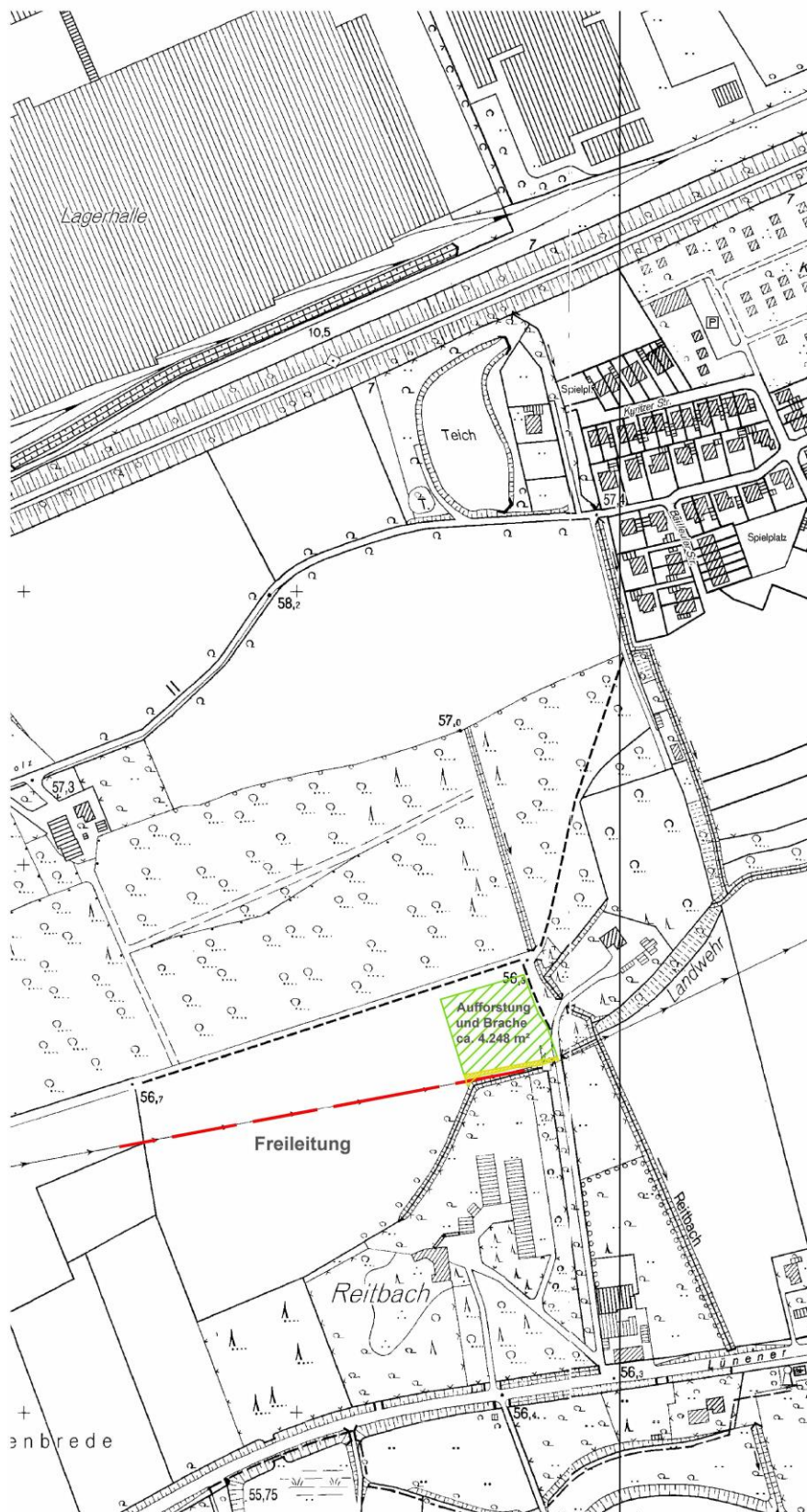


Obstbaumpflanzung Hagenbuschweg

- 1 Westfälische Tiefblüte
- 2 Gute Graue
- 3 Kaiser Wilhelm
- 4 Krügers Dickstiel
- 5 Rheinischer Bohnapfel
- 6 Graue Herbstrenette
- 7 Büttners Rote Knorpelkirsche
- 8 Ingrid Marie
- 9 Gelber Münsterländer Borsdorfer
- 10 Große Schwarze Knorpelkirsche
- 11 Hedelfinger Riesenkirsche
- 12 Prinz Albrecht von Preußen
- 13 Rote Sternrenette
- 14 Roter Münsterländer Borsdorfer
- 15 Purpurroter Cousinot
- 16 Speckbirne

Quelle: Stadt Werne

Abbildung 8 - Kompensationsmaßnahme Am Bellingholz



**Bebauungsplan 22 n
- Ronnenheide -**

externe Kompensation
"Am Bellingholz"
- Teilausgleich -

Gemarkung Werne-Stadt
Flur 45 Nr. **808 (Teilstück)**

Größe: ca. 4.248 m²

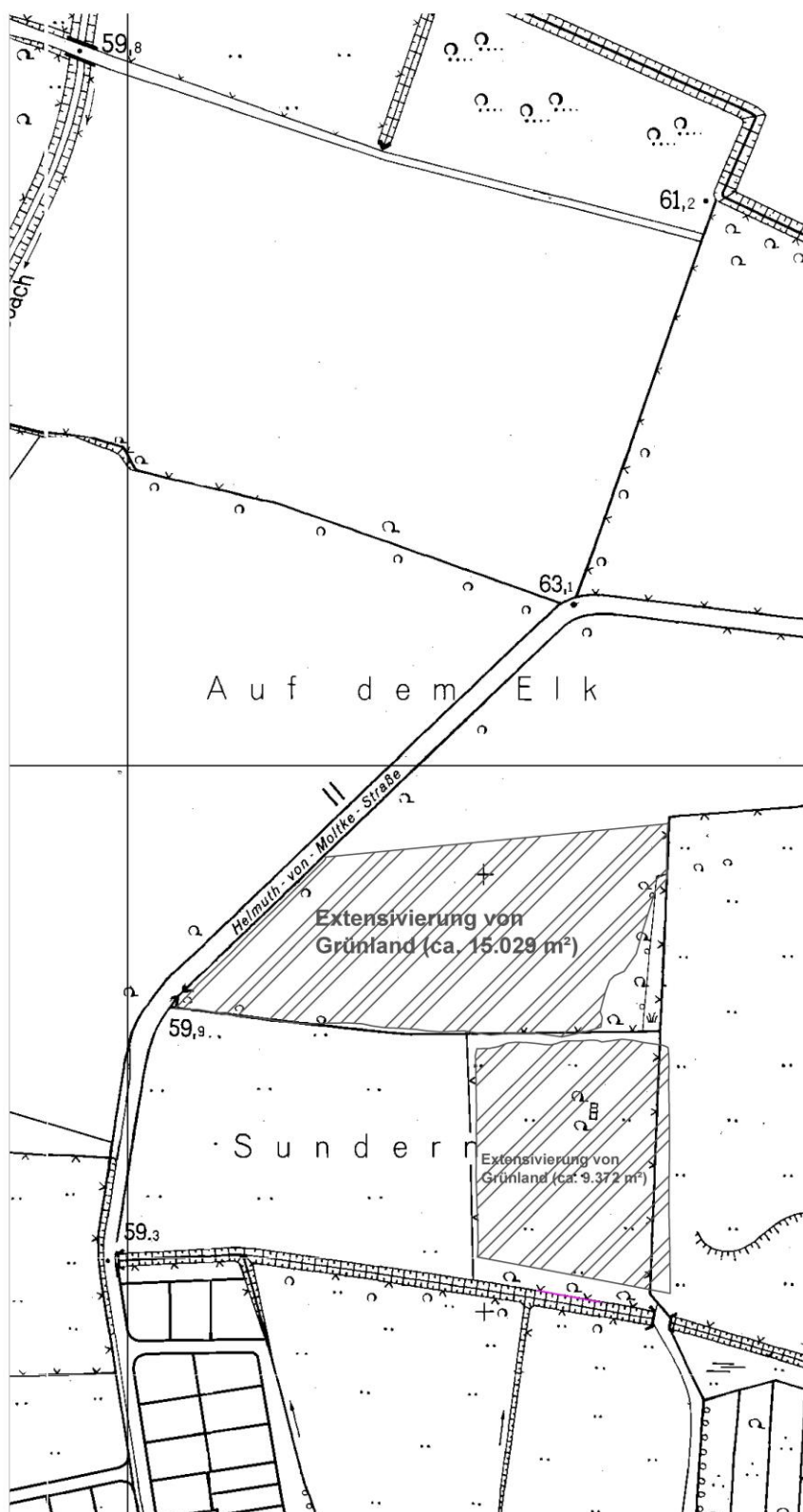
Aufforstung: ca. 4.048 m²

Brachestreifen längs einer
Freileitung, jünger als fünf
Jahre: ca. 200 m²

M 1 : 2.500

Quelle: Stadt Werne

Abbildung 9 - Kompensationsmaßnahme Sundern



**Bebauungsplan 22 n
- Ronnenheide -**

externe Kompensation
"Auf dem Eick,
Sundern"
- Teilausgleich -

Gemarkung Werne-Stadt
Flur 30 Nr. 233

Größe: ca. 24.401 m²

Extensivierung der Nutzung
von Grünland

M 1 : 2.500

Quelle: Stadt Werne

7.0 ARTENSCHUTZ

Das Büro öKon GmbH aus Münster hat im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltverträglichkeitsstudie nach § 3c UVPG und einen Umweltbericht nach § 2 BauGB erarbeitet. Die Untersuchung ist dieser Begründung als selbständiger Bestandteil beigelegt (Stand: Entwurf 25.08.2016).

Bestandteile dieser Unterlagen sind wiederum die artenschutzrechtlichen Prüfungen gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Das Büro hat im Rahmen dieser Prüfungen festgestellt, dass hinsichtlich Vögeln und Amphibien keine planungsrelevanten Arten betroffen sind. Die Verbotstatbestände § 44 BNatSchG werden für diese Artengruppen nicht verletzt.

Dies gilt auch für den Bereich Fledermäuse. Hier werden jedoch im Bereich des zertifizierten Entsorgungsbetriebs Strukturen in Anspruch genommen, die zum Verlust von Jagdhabitaten und möglicherweise einer Reduktion des Nahrungsangebotes führen. Gemäß gutachterlicher Empfehlung sind hierfür Kompensationsmaßnahmen (cef-Maßnahmen) im Zusammenhang mit der Eingriffs-/Ausgleichsregelung (Kapitel 6.2) festgelegt und durch städtebaulichen Vertrag abgesichert worden.

Vorgehensweise, Methodik und detaillierte Ergebnisse sind diesen Unterlagen zu entnehmen.

8.0 ERSCHLIESSUNG

8.1 Verkehrserschließung / Straßenverkehrsflächen

Die äußere Verkehrserschließung und Anbindung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßenverkehrsflächen bereits gegeben.

Die Betriebsgrundstücke sind durch Zufahrten vom Ronnenheideweg im Norden und der Capeller Straße im Osten erschlossen.

Für die noch freien Grundstücke ist eine Erschließung über die Pagensstraße bzw. über den von der Pagensstraße abzweigenden Verkehrsweg möglich. Der Weg wird zum Zweck der Erschließung von zzt. rd. 7 m auf insgesamt 10,50 m Breite (inkl. Baumreihe entlang der östlichen Grenze) erweitert, so dass die verkehrliche Anbindung auch bei zukünftiger gewerblicher bzw. industrieller Nutzung der zzt. noch freien Flächen gewährleistet ist.

Die entlang des Weges vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Diese sind als Ausgleichsmaßnahme für die Tennisanlage angepflanzt worden. Die westlich vorhandenen Bäume werden hierfür mit einem Erhaltungsgebot belegt, die östlichen des Weges z. T. vorhandenen Bäume sollen ergänzt werden und werden zu diesem Zweck Bestandteil der Verkehrsfläche.

8.2 Umgehungsstraße

Südlich des Plangebietes wurde Ende 2012 das letzte Teilstück der L 518 n als Lückenschluss der Ortsumgehung hergestellt. Der Bau der Straße ist damit abgeschlossen, Anfang 2013 wurde die Straße für den Verkehr freigegeben. Dies hatte insofern Auswirkungen auf das Plangebiet Ronnenheide und sein Umfeld, dass sich die Straßenverkehrsverhältnisse verändert haben.

Die südlich des Plangebietes verlaufende Pagensstraße wurde durch die Umgehung nachhaltig entlastet – nach Zählung der Stadt Werne vom Mai 2016 ergeben sich dort lediglich 679 Kfz/24 h, bei pessimistischer Schätzung des zukünftigen Quell- und Zielverkehrs der zzt. noch freien Gewerbeflächen zuzüglich ca. 400 Kfz/ 24 h. Das westlich des

Gebietes verlaufende Teilstück der Capeller Straße wurde in geringerem Umfang ebenfalls entlastet.

Insgesamt hat sich die Erreichbarkeit des Plangebiets durch diese Maßnahmen deutlich verbessert.

8.3 ÖPNV

Das Gebiet ist über die Haltestellen Bahnbrücke (im Osten) und Pagensstraße Mitte (im Süden) an das ÖPNV-Netz angebunden. Stündlich verkehrt hier die Linie R81, die das Krankenhaus Werne über die Innenstadt mit dem Bahnhof Unna verbindet.

Das Krankenhaus ist über den Taxibus T81 erreichbar. Zudem wird über die Haltestellen der Schulbusverkehr der Linien 521, 620 und 625 abgewickelt.

9.0 IMMISSIONSSCHUTZ

9.1 Gewerbelärm

Ziel des Bebauungsplanes 22 n - Ronnenheide ist die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Betriebe in ihrem Bestand und die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten. Zudem soll für die im Gebiet vorhandenen Freiflächen im Südwesten eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.

Um das konfliktfreie Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und den in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu gewährleisten, hatte das Büro ADU Cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH aus Köln, Außenstelle Mönchengladbach, im Jahre 2013 bereits eine Lärmtechnische Untersuchung erstellt und empfohlen, die vom Bebauungsplan erfassten Flächen mit Lärmkontingenten in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln gemäß DIN 45691 zu versehen.

Die damaligen Untersuchungen und Ermittlungen wurden nun durch das Büro afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, aktualisiert und ergänzt (Bericht vom 17.08.2016).

Bei seinen Berechnungen geht das Büro von einer freien Schallausbreitung, d. h. einer ungehinderten Ausbreitung ohne Berücksichtigung z. B. etwaiger Abschirmungen oder Dämpfungen durch Topographie oder Hindernissen aus, zudem werden auch die in der Umgebung vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Bebauungsplan Nr. 18A "Nördl. Lipperandstraße" und 18B "Gewerbegebiet Butenlandwehr") mit ihren jeweilig zulässigen Nutzungen/Emissionen) als gegebene Vorbelastung berücksichtigt.

Nach Ermittlung des Gutachters werden die im Bebauungsplan vorhandenen und zukünftigen Nutzungen und Emissionen im vorliegenden Fall am stärksten durch außerhalb des Gebietes liegende Zwangspunkte beschränkt. Es handelt sich um die Immissionsorte:

- IO 1 - Pagensstraße 57
- IO 2 - Pagensstraße 37
- IO 3 - Pagensstraße 15
- IO 4 - Capeller Straße 152 (Gehöft)
- IO 5 - Ronnenheideweg 2
- IO 6 - Ronnenheideweg 6 (Gehöft)
- IO 7 - Pagensstraße 26 (Gehöft)

Entsprechend der planungsrechtlichen Einstufung als Außenbereich sind hier die Immissionsrichtwerte bzw. Zwischenwerte nach TA-Lärm - bzw. die "Gesamt-Immissionswerte" gemäß DIN 45691 - von tags max. 60 dB(A) und nachts max. 45 dB(A) als Planwerte einzuhalten. Die Punkte sind im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet.

Gemäß den auf diesen Grundlagen ermittelten gutachterlichen Vorgaben werden im Bebauungsplan im Bereich des Industriegebietes (GI) insgesamt 2, im Bereich des Gewerbegebietes insgesamt 5 Teilflächen festgesetzt, für die jeweils Emissionskontingente für den Tages- (06:00 bis 22.00 Uhr) und Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) zugeteilt werden, die nicht überschritten werden dürfen.

- **P1** - Bereich **GE 1** - zzt. teilweise mit Handwerksbetrieben neu bebaute Teilfläche ganz im Südwesten - 60 dB(A) tags - 46 dB(A) nachts
- **P3** - Bereich **GE 2** –östlich angrenzend, zzt. ungenutzte Fläche Großverbraucherzentrum - 61 dB(A) tags - 45 dB(A) nachts
- **P3a** - ~~südliche Fläche~~ - Bereich **GE 3** - Großverbraucherzentrum (Gebäude) 59 dB(A) tags - 42 dB(A) nachts
- **P3b** - ~~nördliche Fläche im~~ - Bereich **GE 4** - Großverbraucherzentrum (Zufahrt) 70 dB(A) tags - 58 dB(A) nachts
- **P4a** - Bereich **GI 1** – Westliche und südöstliche Teilfläche Entsorgungsbetrieb (Zufahrt und Gebäudebestand) - 67 dB(A) tags - 50 dB(A) nachts
- **P4b** - Bereich **GI 2** – Nordöstliche Teilfläche Entsorgungsbetrieb 66 dB(A) tags - 48 dB(A) nachts

Die genaue Abgrenzung der Teilflächen ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Mit den aufgrund der Vorschläge des Gutachters vorgenommenen Festsetzungen zur Emissionskontingentierung werden die Immissions- bzw. Zwischenwerte nach TA-Lärm durch die Vorbelastung und die neuen Planflächen tagsüber und nachts eingehalten.

Die aktuell im Plangebiet ansässigen Betriebe wurden vom Gutachter in Bezug auf ihre Lärmimmissionen in Übereinstimmung mit der Kontingentierung und die jeweilige Genehmigungslage geprüft.

9.2 Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm

Auf das Plangebiet des Bebauungsplanes 22 n wirken die außerhalb des Plangebietes liegenden Straßen und die DB Bahntrasse Lünen – Münster ein. Die Straßen stellen laut Gutachter die wesentliche Lärmquelle aus Verkehrslärm dar.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gebiete mit GE-Einstufung sind tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A). Für Industriegebiete sieht die DIN 18005 keine Orientierungswerte vor. An den nordostseitigen Fassaden der bestehenden Gebäude werden die höchsten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm prognostiziert. Die Orientierungswerte tags und nachts werden innerhalb des Plangebietes unterschritten.

Eine Festsetzung von Schallschutzanforderungen im GE oder GI sind demnach städtebaulich nicht erforderlich.

Auf Grundlage der Ermittlungen des Schallgutachtens wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Einzelfall, z. B. bei Betriebsinhaber- oder Betriebsleiterwohnungen, je nach Lage und Zuschnitt Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich sein können.

Von einer allgemein verbindlichen Festsetzung ist jedoch abgesehen worden, da die Orientierungswerte nach der schalltechnischen Untersuchung, wie dargelegt, eingehalten sind.

9.3 Auf die Umgebung einwirkender Verkehrslärm

Des Weiteren hat der Gutachter die Auswirkungen auf das öffentliche Straßennetz außerhalb des Plangebietes untersucht. Im Ergebnis sind keine Veränderungen zu erwarten, die Maßnahmen oder Festsetzungen erfordern.

Die Auffüllung des Gewerbegebietes durch Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe hat ebenfalls Einfluss auf das Verkehrsaufkommen im öffentlichen Straßennetz außerhalb des Plangebietes. Neue Betriebe werden ausschließlich ihre Ziel- und Quellverkehre über die Pagensstraße abwickeln. Aus der Verkehrszählung der Stadt Werne von Mai 2016 ergeben sich auf der Pagensstraße 679 Kfz/ 24 h. Für neue Gewerbebetriebe wird angenommen, dass die Fahrten nur nach Osten stattfinden bzw. von Osten kommen. Für eine Abschätzung der neu zu erwartenden Verkehre wird das Programm Ver-Bau von Dr. Bosserhoff verwendet. In der Maximalvariante (höchste zu erwartende Anzahl Kfz-Fahrten) ergeben sich ca. 400 Fahrten als Quell- und Zielverkehre für die Struktur des vorliegenden Plangebietes. Diese werden entsprechend RLS90 auf den Tages- und Nachtzeitraum verteilt. Es ergeben sich im Planfall gegenüber der Nullvariante (ohne zukünftig neue Gewerbebetriebe) Lärmimmissionserhöhungen an ausgewählten Berechnungsorten.

Die größten Erhöhungen ergeben sich tagsüber an den Gebäuden, die der Pagensstraße am nächsten liegen. An den beispielhaft gewählten Immissionsorten Pagensstraße 37 und 57 berechnen sich durch weitere Gewerbebetriebe im Plangebiet (bei Vollbelegung) größte Erhöhungen von ca. 2 dB (prognostizierter Beurteilungspegel von 57 dB(A) tags und 49 dB(A) an den straßenseitigen Fassaden, höchste Werte über alle Etagen im Planfall). Die Orientierungswerte der DIN 18005 (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete) werden damit eingehalten.

Diese realistischer Weise maximal zu erwartende Erhöhung, die unterhalb der Orientierungswerte bleibt, wird von Seiten der Stadt angesichts der Belange, die für die Planung sprechen, als zumutbar abgesehen.

9.4 Freizeitlärm Tennisanlage

Die in 9.1 bis 9.3 dargestellte Untersuchung und ihre Vorgaben für die Festsetzungen im Bebauungsplan sichert die Verträglichkeit der vorhandenen und zukünftig zulässigen gewerblichen Nutzungen gegenüber den schützenswerten Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und auch die ggf. schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet gegenüber dem Verkehrslärm des Umfeldes.

Eine weitere Lärmquelle, die auf die Umgebung einwirkt, betrifft den Freizeitlärm der nordwestlich gelegenen Tennisanlage.

Die aufgeführte Lärmquelle betrifft eine unterschiedliche Lärmart - Freizeitlärm - und ist auf Grundlage der einschlägigen rechtlichen Vorgaben für sich genommen zu betrachten und nicht kumulativ.

Dennoch ist es hinsichtlich einer umfassenden Betrachtung der Immissionsbelange im Bereich der Planung sinnvoll, die weitere Lärmquelle bei einer Einschätzung der Gesamtlärmsituation im Gebiet zu berücksichtigen.

Die Tennisanlage befindet sich nordwestlich des Plangebietes Ronnenheide. Die Tennishalle inklusive ihrer Einrichtungen und der zugehörigen Verkehrsbewegungen auf dem Gelände sind 1994 von der Stadt baurechtlich genehmigt worden.

Als lärmtechnische Auflage wurde in der Genehmigung festgelegt, dass am nächstgelegenen, lärmtechnisch am stärksten betroffenen, offenen Fenster in der Umgebung die einschlägigen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) seitens des Emittenten einzuhalten sind und somit eine Verträglichkeit der Nutzungen gewährleistet wird.

Zudem sind die umliegend vorhandenen, gegenüber dem Freizeitlärm schützenswerten Nutzungen auch real von den Emissionen der Anlage abgeschirmt. Die im nördlichen Teil vorhandenen Tennisplätze sind jeweils mit Wällen von 2 bis 3 m Höhe eingefasst, im Osten und Südosten wirken die vorhandenen Gebäude des Entsorgungsbetriebes und der Tennisanlage abschirmend.

9.5 Einschätzung Gesamtlärmsituation

Lärmbelastungen aus unterschiedlichen Quellen werden von den Betroffenen grundsätzlich in ihrer Gesamtheit wahrgenommen, jedoch im Regelfall nicht kumulativ. D. h., dass genauso wenig, wie in der Wahrnehmung eine strikte, planungsrechtlich geregelte Trennung des Lärms nach seinen Ursachen erfolgt, sämtliche Belastungen linear aufaddiert wahrgenommen werden.

Im vorliegenden Fall sind die einzelnen Lärmarten für sich genommen durch Festsetzungen im Bebauungsplan und – im Falle des Freizeitlärms - durch Regelungen in der Baugenehmigung als verträglich einzustufen.

Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan 22 n Ronnenheide als ein Hauptziel die Bestandssicherung der bereits vorhandenen Betriebe und ihre im heutigen Zustand bereits genehmigten und zulässigen Immissionen hat.

So sind die zu erwartenden Immissionen im nördlichen (und nordwestlichen/nordöstlichen) Umfeld der Planung bereits weitgehend vorhanden. Potentielle Änderungen - vorrangig beim Entsorgungsbetrieb - sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den zugeordneten Emissionskontingenten geregelt.

Änderungen der Ist-Situation sind vorrangig im Süden und Südwesten des Plangebietes zu erwarten, hier vor allem durch die zusätzlich für eine gewerbliche Entwicklung bereitgestellten Freiflächen. Für die Nutzung dieser Flächen sind ebenfalls verbindliche Emissionskontingente und damit nachweisliche Begrenzungen festgesetzt, so dass die Verträglichkeit des zukünftig zulässigen Gewerbelärms mit der Umgebung geregelt ist.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass es sich bei dem Plangebiet und seinem Umfeld um Baustrukturen im Außenbereich handelt, bei der unterschiedliche Nutzungen und ihre Ansprüche aufeinander treffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und seine Festsetzungen zum Gewerbelärm wird eine Regelung der heutigen und zukünftigen gewerblichen Entwicklung herbeigeführt, die im Unterschied zum heutigen planungsrechtlichen Zustand die für die angrenzenden Nutzungen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte eindeutig regelt.

9.6 Sonstige Immissionsbelange

Aufgrund der derzeitigen Betriebsabläufe - real und genehmigt - bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass besondere Untersuchungen oder Planungen für etwaige sonstige Immissionen wie Staub oder Geruch im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich sind.

Sofern sich dieses zukünftig ändert, sind in den jeweiligen Genehmigungsverfahren entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Ergänzend zu den Festsetzungen i. S. Schallschutz werden zur Absicherung einer Verträglichkeit der Nutzungen und Beachtung des Trennungsgrundsatzes folgende Regelungen getroffen.

9.6.1 Abstandserlass

Der Trennungsgrundsatz besagt, dass Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen räumlich so zu trennen sind, dass schädliche Einwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Der Trennungsgrundsatz stellt eine Abwägungsdirektive dar, die bereits bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung unter dem Gesichtspunkt der generellen räumlichen Zuordnung potenziell unverträglicher Nutzungen Berücksichtigung finden muss (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 – 4 CN 2.06 -). Der Trennungsgrundsatz kann jedoch im Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden. Ob die Zurückstellung des Trennungsgrundsatzes abwägungsgerecht ist, entscheidet sich anhand einer Bewertung der konkreten Einzelfallumstände.

Ausnahmen von dem Grundsatz der Trennung unverträglicher Raumnutzungen sind regelmäßig jedoch nur zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass von der projektierten Nutzung im Plangebiet nur unerhebliche Immissionen ausgehen, und wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen (vgl. BVerwG, Urteil vom 19.04.2012 – 4 CN 3.11 -). Hiervon ausgehend ist zu berücksichtigen, dass es in „Gemengelagen“ im Innen- oder Außenbereich häufig nicht möglich ist, allein durch die Wahrung von Abständen schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Auch kann ein gewichtiges städtebauliches Interesse daran bestehen, einen vorhandenen Industriestandort trotz der damit verbundenen Immissionen in benachbarten Wohngebieten zu erweitern. Es besteht kein striktes Verschlechterungsverbot. Wenn in derartigen Fällen das Einhalten größerer Abstände ausscheidet, ist unter Umständen durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) oder in sonstiger Weise dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.

Welche Lärmbelastung den Bewohnern eines Wohngebietes in diesem Zusammenhang unterhalb der Grenze zur Gesundheitsbeeinträchtigung zugemutet werden darf, richtet sich ebenfalls nach den Umständen des Einzelfalls. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ können zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebietes im Rahmen einer gerechten Abwägung als Orientierungshilfe herangezogen werden. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die planungssprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um die Auswirkungen zu verhindern. Auch die DIN 18005 geht davon, dass sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. In der Rechtsprechung des BVerwG ist zudem geklärt, dass Eigentümer von Wohngrundstücken am Rande des Außenbereichs nicht damit rechnen können, dass in ihrer Nachbarschaft keine emittierenden Nutzungen zugelassen werden. Sie dürfen nur darauf vertrauen, dass keine mit der Wohnnutzung unverträgliche Nutzung erlaubt wird. Geht die mit einer Nutzung verbundene Lärmbelastung der Umgebung nicht über das in einem Dorf- oder Mischgebiet zulässige Maß hinaus, ist sie nicht mit der Wohnnutzung unverträglich, denn auch diese Gebiete dienen dem Wohnen.

Je nach den Umständen des Einzelfalles kann deshalb auch eine Planung im Außenbereich zulässig sein, die den Randbereich eines angrenzenden Wohngebietes Lärmauswirkungen aussetzt, welche um 5 dB(A) über den Richtwerten für Wohngebiete liegen.

Hiervon ausgehend ist zu zunächst zu berücksichtigen, dass die Festsetzungen zu den Lärmemissionskontingenten hinreichend sicherstellen, dass die künftigen Nutzungen im Plangebiet nicht zu unzumutbaren Lärmimmissionen für die Bewohner benachbarter Wohngebiete führen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederte Industrie- und Gewerbegebiete fest. Er greift dazu auf die Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 zurück. Diese Feinsteuerung von Industrie- und Gewerbegebieten nach der Abstandsliste zum Abstandserlass ist ein taugliches Mittel, um den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Genüge zu tun. Sie dient im besonderen Maß dem Umwelt- und Emissionsschutz. Hierbei können Betriebe und Anlagen nach ihren notwendigen Schutzabständen zu Wohngebieten gegliedert werden. Die Abstandsliste enthält dazu – der Abwägung unterliegende – Empfehlungen zu Mindestabständen bestimmter Betriebstypen zur nächst gelegenen Wohnnutzung. Die Schutzabstände berücksichtigen das gesamte Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen. Sie sind das Ergebnis der Auswertung der einschlägigen Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Normen, sowie Erfahrungen. Sie kennzeichnen mit dem Abstandserfordernis das Emissionsverhalten und somit eine besondere Eigenschaft der Betriebe und Anlagen. Die Abstandsliste ordnet die Betriebsarten verschiedenen Abstandsklassen zu. Der für die Betriebsarten der Abstandsklasse I vorgeschlagene Schutzabstand ist mit Blick, auf deren Emissionspotenzial mit 1.500 m am höchsten, der der Betriebe der Abstandsklasse VII mit 100 m am niedrigsten.

Maßgeblich für die Festsetzungen auf Grundlage des Abstandserlasses sind grundsätzlich – anders als bei der Festsetzung der o. g. Emissionskontingente – schutzbedürftige Baugebiete (WR, WA, MI, MK, MD).

Im vorliegenden Fall ist dies das Dorfgebiet (MD) im Südwesten des Plangebietes Ronnenheide. Bei den im direkten Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohn- und sonstigen Nutzungen handelt es sich – wie bereits in Kapitel 4.1 ausgeführt – um eine Außenbereichsbebauung bzw. um Siedlungssplitter, aber keine Baugebiete oder im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB.

Gegenüber diesen vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen wird der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vornehmlich durch die Lärmkontingentierung sichergestellt. Im Übrigen ist im jeweiligen nachfolgenden Genehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass keine schädlichen Immissionen zu erwarten sind.

Die vorhandenen Betriebe und ihre genehmigten Nutzungen lassen sich nach dem Abstandserlass wie folgt einordnen:

Gliederung des Industriegebietes (GI)

Die im Gebiet vorhandene Abfallbehandlungsanlage verfügt über eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung der Bezirksregierung Arnsberg. Umfasst sind hiervon insbesondere folgende Anlagen: Eine Sortieranlage, die der Ziffer 8.4 des Anhang 1 der 4. BImSchV unterfällt und insoweit der Abstandsklasse V (Abstand 300 m), lfd. Nr. 127, zuzuordnen ist; eine Anlage für die Behandlung nicht gefährlicher Abfälle, die der Ziffer 8.11.2.4 Anhang 1 der 4. BImSchV unterfällt und insoweit der Abstandsklasse V (Abstand 300 m), lfd. Nr. 132, zuzuordnen ist. Eine Anlage zur Lagerung / Umschlag nicht gefährlicher Abfälle, die der Ziffer 8.12.2 Anhang 1 4. BImSchV unterfällt und insoweit der Abstandsklasse IV (Abstand 500 m), lfd. Nrn. 73 und 76, zuzuordnen ist. Da die Anlage zur

Lagerung den Umschlag von Abfällen mitumfasst, ist hier neben einer Zuordnung zur lfd. Nr. 73 auch eine Zuordnung zur lfd. Nr. 76 des Abstandserlasses vorzunehmen.

Zwei überbaubare Flächen des Dorfgebietes im Südosten des Plangebietes liegen vom geplanten GI-Gebiet über 400m, jedoch unter 500m entfernt. Das nächstgelegene Wohngebiet – die Ortslage Werne südlich der Butenlandwehr – liegt dann mehr als 700 m entfernt.

Der auf Grundlage des Abstandserlasses für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV einzuhaltende Abstand von 500 m für die Nutzungen lfd. Nrn. 73 und 76 wird somit bei zwei überbaubaren Flächen des MD-Gebietes unterschritten. Die Verträglichkeit dieser konkreten Nutzung für das Umfeld wurde allerdings bereits im diesbezüglichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren festgestellt. Eine Entstehung oder Verfestigung städtebaulicher Missstände ist nicht zu befürchten, da der Bebauungsplan zum Schutz der Nachbarschaft zusätzlich auch eine Lärmkontingentierung sowie eine Gliederung für störfallrelevante Betriebsbereiche enthält. Die maßgeblichen Immissionsorte nach der TA Lärm liegen dabei unmittelbar in der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und damit deutlich näher als die schutzwürdigen Baugebiete, gegenüber denen der Abstand nach dem Abstandserlasse empfohlen ist.

Aufgrund der bestehenden Abstandssituation werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten grundsätzlich ausgeschlossen. Die Abfallbehandlungsanlage ist, soweit eine Unterschreitung dieser Abstandsklassen erfolgt, in ihrem Bestand geschützt. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse, wenn der Einzelnachweis erbracht wird, dass durch entsprechende Vorkehrungen oder Betriebsbeschränkungen die in der nächstniedrigeren Abstandsklasse üblichen und zulässigen Immissionen nicht überschritten werden. Durch diese Festsetzung sollen insbesondere für die bestehende Abfallbehandlungsanlage Entwicklungsmöglichkeiten durch Änderung und/oder Erweiterung des bestandsgeschützten Betriebes erhalten werden. Gleichzeitig wird über die Erforderlichkeit der Zulassungsentscheidung nach § 31 Abs. 1 BauGB die Umgebungsverträglichkeit etwaiger Änderungen/Erweiterungen abgesichert. Dies gilt gleichermaßen für etwaige Neuansiedlungen anderer Betriebe.

Gliederung des Gewerbegebietes (GE)

Für das Großverbraucher-Logistikzentrum ist die lfd. Nr. 155 „Auslieferlager für Tiefkühlkost (*), Abstandsklasse V, Abstand 300 m, einschlägig, ggf. auch die lfd. Nr. 159 „Speditionen aller Art, sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*).

Für beide Betriebsarten ist im Erlass ein (*) vermerkt. Das bedeutet, dass der für Betriebe der Abstandsklasse V einzuhaltende Abstand von 300 m für „Reine Wohngebiete“ gilt. Gegenüber „Allgemeinen Wohngebieten“ gelten die Abstände der Abstandsklasse VI (200 m), gegenüber Dorfgebieten – wie im vorliegenden Fall – gelten dann die Abstände der Abstandsklasse VII (100 m). Das o. g. Dorfgebiet hat an der nächsten Stelle zum GE-Gebiet einen Abstand von 275 m, zum Wohngebiet südlich der Butenlandwehr von über 500 m.

Daraus folgt, dass in den GE 1 – 4 - Gebieten Betriebe der Abstandsklassen V(*), VI und VII grundsätzlich zulässig sind, da die gemäß Abstandserlass einzuhaltenden Abstände zwischen Gewerbe- und Wohngebieten eingehalten werden. Betriebe der Abstandsklassen I bis V grundsätzlich nicht zulässig.

Sofern Betriebe der Abstandsklassen IV und V nachweisen, dass sie atypisch sind und im Genehmigungsverfahren den gutachterlichen Nachweis erbringen, dass sie in ihrem

Emissionsverhalten Betrieben der nächstniedrigeren Abstandsklasse entsprechen, sind auch diese in den GE-Gebieten zulässig.

~~Entsprechend wird festgesetzt, dass in den Teilbereichen GE 2, und GE 3 und GE 4 die Ansiedlung von Betrieben und Anlagen der Abstandsklassen I bis V (Abstandsvorgabe 300 m und mehr) unzulässig ist. Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V (*), VI und VII sind nur grundsätzlich zulässig, wenn sie mit (*) gekennzeichnet sind. Dies entspricht auch der Einstufung der hier vorhandenen Nutzung durch den Entsorgungsbetrieb in die Abstandsklasse V (*).~~

~~Für das GE 1-Gebiet wird eine entsprechende Festsetzung übernommen.~~

~~Für das gesamte Plangebiet gilt, wie bereits im Zusammenhang mit dem GI-Gebiet dargelegt:~~

~~Durch gutachterlichen Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes in den schutzbedürftigen Bereichen und eines Emissionsverhaltens, das dem der höchstens zulässigen Abstandsklasse entspricht, ist auch die Ansiedlung von Betrieben und Anlagen der jeweils nächst höheren Abstandsklasse – Abstandsklasse IV im GI-Gebiet, Abstandsklasse V ohne (*) und Abstandsklasse IV im GE-Bereich ausnahmsweise zulässig.~~

Durch die Festsetzungen gemäß Abstandserlass werden auch die Erfordernisse zu potentiellen Geruchs- und Staubimmissionen mit berücksichtigt, soweit dies auf Bebauungsplan-ebene notwendig ist.

Diese Bedingungen sind im Bereich des GI-Gebietes bei geplanten Veränderungen oder Erweiterungen zudem im Zuge von Genehmigungsverfahren nach BImSchG oder BauO NRW nachzuweisen.

9.6.2 Regelungen hinsichtlich der „Störfall-Verordnung“

Die im GI-Gebiet vorhandene Abfallentsorgungsanlage fällt bisher nicht unter die zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes („Störfall-Verordnung“). Dies liegt darin begründet, dass im Hinblick auf die in der Anlage aufgenommenen (gefährlichen) Abfälle die insoweit geltenden Mengenschwellen für eine Einstufung als Störfallbetrieb bislang unterschritten werden.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass es zu Verschärfungen bei den geltenden Mengenschwellen kommt, oder durch Erweiterung der Geschäftstätigkeit des Betriebes die bestehenden Mengenschwellen zukünftig überschritten werden, ist im Bebauungsplan eine Regelung zu treffen, die die Verträglichkeit der Nutzung mit den umliegend vorhandenen Nutzungen sicher stellt.

Bezüglich des Schutzanspruches ist in diesem Fall eine Verträglichkeit mit der westlich vorhandenen Tennisanlage zu gewährleisten.

Auf Grundlage des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit („KAS“) zu Abstandsempfehlungen,

Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung November 2010 („KAS 18“),

und in Anlehnung an das Beispiel 3 auf Seite 42 des durch die KAS in Auftrag gegebenen Gutachtens zur Umsetzung der Abstandsempfehlungen,

Gutachten zur Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die in einem Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und de BauNVO, erstellt von Sozietät Redeker Sellner Dahs, Verfasser: Reidt/Schiller, 23.01.2012 („Redeker-Gutachten“),

wird für eine Gliederung des GI-Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO folgende textliche Festsetzung geregelt:

„Im Teilgebiet GI 1 **A** und im gesamten GE-Gebiet (GE 1 bis **4**) sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5 Buchst. a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

Im Teilgebiet GI 1 **B und GI-2** sind alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5 Buchst. a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen II bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagen-Sicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind.

Entsprechendes gilt für Anlagen im Teilgebiet GI 1 **B und GI-2**, die aufgrund der anhand Anhang I Ziffer 3 des Leitfadens ermittelten Gefahrenindizes für die dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II-IV zuzuordnen sind.

Ausnahmsweise können im Teilgebiet GI 1 **B und GI-2** Anlagen, die den Abstandsklassen II bis IV zuzuordnen sind, zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.“

Die vorgenommene Gliederung liegt darin begründet, dass im östlichen Teil des GI-Gebiets (hier GI 1 B) die Abstandsempfehlung der Klasse I der KAS 18 (200 m) zu schutzbedürftigen Gebieten eingehalten wird **und insoweit für Neuansiedlungen Freiflächen zur Verfügung stehen**. Soweit darüber hinaus eine ausnahmsweise Zulassung von Störfallbetrieben **im Teilgebiet GI 1 A, und im Teilgebiet GI 1 B für die der** Abstandsklassen II bis IV KAS 18, **in diesem Teilgebiet** möglich ist, sollen **auch hier** insbesondere für die bestehende Abfallbehandlungsanlage Entwicklungsmöglichkeiten erhalten werden. **Die Aufnahme einer ausnahmsweisen Zulassung von Störfallbetrieben auch im Teilgebiet GI 1 A geht insoweit auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.11.2016, Az. 53-LP-5.55.1.3.7.2-022n-1-Bor, zurück. Darin wird der Begriff des Betriebsbereichs dahingehend aufgefasst, dass bei Änderungen der bestehenden Abfallbehandlungsanlage im Teilgebiet GI 1 B zwangsläufig der Anlagenteil im Teilgebiet GI 1 A mit zu betrachten ist.** Die Umgebungsverträglichkeit entsprechender Veränderungen wird über die Zulassungsentscheidung nach § 31 Abs. 1 BauGB abgesichert. Dies gilt gleichermaßen für etwaige Neuansiedlungen anderer Betriebe.

10.0 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22 n Ronnenheide ist von keiner erheblichen Veränderung auszugehen, da dieser Bereich zzt. bereits durch die vorhandenen Betriebe geprägt ist und flächentechnisch lediglich geringfügige Erweiterungen zulässig werden.

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

11.0 SONSTIGE BELANGE

11.1 Ver- und Entsorgung

11.1.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird dabei über das schon länger bestehende System abgeleitet.

Soweit erforderlich wurden die nicht im Bereich der öffentlichen Flächen verlaufenden Kanalleitungen durch Leitungsrechte gesichert.

Für das anfallende Regenwasser erfolgt entsprechend den Vorgaben des § 51a Landeswasserhaushaltsgesetz eine Entwässerung durch ortsnahe Einleitung.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dabei über ein Kanalsystem unterirdisch entlang des Ronnenheidewegs in Richtung Nordwesten abgeleitet und wurde zunächst nordwestlich des Plangebietes in den Felsbach eingeleitet.

Insbesondere auch aufgrund der durch die im Bebauungsplan möglich werdenden betrieblichen Erweiterungen und Ergänzungen entstehenden Erfordernisse wird die Regenentwässerung - seit 2013 - vor Einleitung in den Bach in ein von der Stadt neu angelegtes Regenwasserklär- und -rückhaltebecken geleitet.

Die diesbezüglichen Detailfragen wurden im Zuge der entsprechenden Fachplanungen geregelt.

11.1.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung - Gas, Wasser, Strom - erfolgt über einen Anschluss an die örtlich vorhandenen Netze.

Im Norden des Plangebietes direkt südlich des Ronnenheidewegs verläuft die Gasfernleitung L7487 der Thyssengas GmbH. Die Leitungstrasse einschließlich eines von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifens von 4,0 m (2,0 m links und rechts der Leitung) wird als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

11.2 Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Stelle des Kreises Unna - Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Boden und Wasser - liegen für den Planbereich des Bebauungsplanes 22 n zwei Eintragungen im Altlastenkataster vor, zu denen folgende Erkenntnisse bestehen:

"Altlastenstandort 08/053

Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Standort der Dowty Seals GmbH, die dort von 1986 bis 1999 technische Gummiwaren (Dichtungen) für die Automobil-Zulieferindustrie produzierte. Im Zuge der Standortaufgabe wurden auf dem Betriebsgelände und im Gebäude Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden lokale oberflächennahe Verunreinigungen mit Mineralkohlenwasserstoffen im Bereich einiger ehemaliger Maschinenstandorte festgestellt. Für eine zukünftige gewerbliche und industrielle Nutzung waren keine Sicherungs- und Sanierungsarbeiten notwendig. Seit dem Jahr 2001 wird der Standort von *(einem Entsorgungsbetrieb)* genutzt."

"Altablagerung 08/502

Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Hohlform, die auf der historischen Karte des Jahres 1894 ermittelt wurde. Ab dem Jahr 1926 ist diese Hohlform verfüllt worden. Die Art und die Mächtigkeit der verfüllten Materialien sind nicht bekannt."

(Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, 21.11.2011)

Da die betroffenen Flächen bereits gewerblich genutzt werden und vorerst keine Nutzungsänderungen oder bauliche Veränderungen geplant sind, sind nach Auskunft des Kreises zzt. keine weitergehenden Gefährdungsabschätzungen erforderlich.

Die Flächen werden im Bebauungsplan als Altlastverdachtsflächen gekennzeichnet. Es werden zudem folgende Hinweise aufgenommen:

"Altlastenstandort 08/053

Bei geplanten **Nutzungsänderungen, Baugenehmigungsverfahren** und/oder **Eingriffen in den Untergrund** im Bereich der gekennzeichneten "Altlastverdachtsfläche 08/053" ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu beteiligen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen."

" Altablagerung 08/502

Bei geplanten **Nutzungsänderungen, Baugenehmigungsverfahren** und/oder **Eingriffen in den Untergrund** im Bereich der gekennzeichneten "Altlastenverdachtsfläche 08/502" ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu beteiligen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen."

11.3 Denkmal- und Boddenmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis dazu aufgenommen.

11.4 Kampfmittel

Zurzeit liegen keine Erkenntnisse über Kampfmittelrückstände vor. Weist jedoch der Erdaushub im Rahmen der 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.

11.5 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.

12. FLÄCHENBILANZ

Gesamt; ca.:	16,6 ha	–	100 %
davon ca.:			
GI-Flächen	6,7 ha		40,4 %
GE-Flächen	6,0 ha		36,1 %
Flächen mit Festsetzungen Erhalt Grün	1,2 ha		7,2 %
Straßenverkehrsflächen	2,7 ha		16,3 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Werne
Lüdinghausen, im **Januar 2017**

