

---

# Bebauungsplan 50 E

---

Wohnquartier am Pferdekamp

---

Begründung

---

## Inhalt

Abkürzungsverzeichnis.....	3
1 Planungsanlass .....	4
2 Verfahren .....	4
3 Planungsrechtliche Vorgaben .....	4
3.1 Regionalplan .....	4
3.2 Flächennutzungsplan .....	5
3.3 Landschaftsplan.....	5
4 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
5 Bestandssituation .....	5
5.1 Beschreibung des Plangebietes.....	5
5.2 Grünstrukturen .....	6
5.3 Topographie.....	6
5.4 Verkehrliche Situation .....	6
5.5 Infrastrukturausstattung .....	7
6 Planungsinhalte.....	7
6.1 Planungskonzept / Gestaltung .....	7
6.2 Art der baulichen Nutzung.....	8
6.3 Maß der baulichen Nutzung .....	8
6.4 Bauweise .....	8
6.5 Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
7 Erschließung .....	9
7.1 Verkehrliche Erschließung .....	9
7.2 ÖPNV .....	9
8 Ver- und Entsorgung .....	10
8.1 Schmutz- und Niederschlagswasser .....	10
8.2 Wasser/Strom .....	10
9 Immissionsschutz .....	10
9.1 Lärmschutzmaßnahmen .....	11
10 Klima und Klimaschutz .....	11
11 Altlasten .....	12
12 Artenschutz .....	12
13 Sonstiges .....	13
13.1 Denkmalschutz .....	13
13.2 Kampfmittel.....	13
13.3 Bergbau .....	13

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
i. S.	im Sinne
km	Kilometer
LG	Landschaftsgesetz
LWG	Landeswassergesetz
m	Meter
Nr.	Nummer
u. a.	und anderes
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
ZEP	Zentraler Entwässerungsplan
§	Paragraph

## 1 Planungsanlass

Das Plangebiet Pferdekamp liegt im Süden des Ortsteils Werne-Stockum unmittelbar an der Werner Straße und umfasst eine Fläche von circa 13.000 m<sup>2</sup>. Das Gelände wurde bisher als Gärtnerei mit Gewächshausanlagen genutzt, die aber vor einigen Jahren aufgegeben wurde. Inzwischen wurden die Gebäude der ehemaligen Gärtnerei abgerissen. Für den Bereich war nachfolgend eine Mischung aus Wohnnutzung und Einzelhandel geplant. Nachdem für den nordöstlichen Teil des ehemaligen Geländes im Jahr 2011 der Bebauungsplan 50 D - Nahversorgungsstandort Stockum - rechtskräftig wurde und der Lebensmittelmarkt Lidl Ende des Jahres 2012 fertig gestellt wurde, ist der übrige Teil der Fläche immer noch ungenutzt. Dieser Teil soll jetzt der Wohnbebauung zugeführt werden, da im Ortsteil Werne-Stockum nach wie vor ein Bedarf an zentral gelegenen Wohnbaugrundstücken besteht. Die Fläche ist auf drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Da im Rahmen der künftigen Stadtentwicklung in erster Linie Flächen der Innenentwicklung baulich genutzt werden sollen, bietet es sich an, als Nachfolgenutzung hier ebenfalls eine Wohnbebauung zu realisieren.

## 2 Verfahren

Seit der BauGB-Novelle 2007 besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschleunigt aufzustellen. Ziel dieses Verfahrens ist es, durch die Nachnutzung, Wiedernutzung oder Umnutzung von Flächen die Innenentwicklung zu stärken. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Gärtnereistandes, der sich in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsbereiches Werne-Stockum befindet. Es handelt sich damit um eine Fallgestaltung, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung möglich ist. Da folgende weitere Voraussetzungen eingehalten werden, soll das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden:

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

## 3 Planungsrechtliche Vorgaben

### 3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im derzeit gültigen Regionalplan, dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) aus dem Jahr 2004 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Mit Schreiben vom 23.06.2014 hat der Regionalverband Ruhr mitgeteilt, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Großteil des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenbaubetrieb dargestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Im südlichen Bereich befindet sich ein Streifen, der als Grünfläche dargestellt ist. Diese soll im Rahmen der Planungen erhalten und festgesetzt werden.

### **3.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Schutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Landschaftsgesetzes (LG NW) sowie des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG NRW) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ebenfalls nicht betroffen.

## **4 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 13.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich südlich der Werner Straße in Werne-Stockum. Der Geltungsbereich ist begrenzt durch

- die nördliche Grenze der Graf-von-Westerholt-Straße im Süden,  
die westliche Grenze der Wohnbaugrundstücke an der Schubertstraße im Osten,  
die östliche Grenze der Wohnbaugrundstücke der Straße Pferdekamp im Westen,  
sowie die südliche Grenze der Wohnbebauung an der Werner Straße und des Nahversorgungsstandorts im Norden.

## **5 Bestandssituation**

### **5.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Werne-Stockum, südlich der Werner Straße. Der überwiegende Teil wurde bis vor einigen Jahren als Gärtnerei genutzt. Bis zum endgültigen Abriss der baulichen Anlagen befanden sich im Norden der Fläche das Verkaufsgebäude und im Süden Gewächshausanlagen sowie eine Freifläche. Derzeit ist das Gelände ungenutzt und durch geringen Bewuchs gekennzeichnet. Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Bebauung an der östlich des Plangebietes verlaufenden Schubertstraße zeichnet sich durch Einzel- und Doppelhäuser aus. An der westlich verlaufenden Straße Pferdekamp und an der südlich verlaufenden Graf-von-Westerholt-Straße befinden sich ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ein Lebensmittel-Discounter, der die Nahversorgung des Ortsteils sicherstellt.

## 5.2 Grünstrukturen

Das Gelände wurde seit Abriss der baulichen Anlagen nicht bewirtschaftet. Derzeit zeichnet sich die Fläche durch geringen Bewuchs aus. Im südlichen Grenzbereich befindet sich parallel zur Graf-von-Westerholt-Straße ein breiter Grünstreifen mit teilweise sehr altem und schützenswertem Baumbestand. Im August 2013 wurde daher ein Baumgutachten vom ö.b.v. Baumsachverständigenbüro Thomas Ludwig erstellt. Derzeit hat dieser Streifen eine Breite von ca. 8 m. Der Baumbestand setzt sich vor allem aus Eichen und Pappeln, aber auch aus Schwarzerlen und Hainbuchen zusammen. Zudem befinden sich dort zahlreiche Straucharten wie Holunder, Haselnuss und Rhododendron. Die Bäume erreichen eine Höhe von 15 m bis 30 m und einen Kronendurchmesser von 4 m bis 20 m. Aufgrund der Größe der Bäume und vor allem wegen des Alters von zum Teil mehr als 50 Jahren sollen diese Bäume weitestgehend erhalten bleiben. Neben ihrer siedlungsästhetischen Funktion haben die Bäume auch einen hohen stadt-ökologischen Wert und bieten mit Blüten und Früchten Lebensgrundlage für zahlreiche Vogelarten und Insekten. Der Baumbestand hat eine ausgleichende Wirkung auf das Siedlungsklima im lokalen Umfeld und mindert zudem die Schadstoffeinträge des Kraftverkehrs. Die Bäume liegen außerhalb der geplanten Grundstücke und sind im Bebauungsplan festgesetzt, sodass der Erhalt des sich parallel zur Graf-von-Westerholt-Straße erstreckenden Grünstreifens gesichert ist und die Bäume durch die Planungen nicht berührt werden. Lediglich im Bereich der geplanten Einfahrt in das Gebiet ist die Entfernung einer Eiche erforderlich.

Zwischenzeitlich bereits entfernt wurde eine in der Südwestecke befindliche Pappelgruppe, da die Lebensdauer nur noch sehr gering war und ein Schrägstand einiger Bäume bestand. Aufgrund der Höhe und dem großen Astwerk der Bäume entlang der Graf-von-Westerholt-Straße ist je nach Jahres- und Tageszeit mit einem unterschiedlich hohen Schattenwurf auf die südlichen Grundstücke zu rechnen. Die Kronen können zwar zurückgeschnitten werden, jedoch müsste eine Beschneidung in regelmäßigen Abständen erfolgen und kann zu schwerwiegenden Schäden an den Bäumen führen. Zur Sicherung der Baumstandorte wird zudem im Bebauungsplan ein 5 m breiter Schutzstreifen zwischen Grundstücksgrenze und Baumreihe festgesetzt. Im Bodenbereich kann es durch weitreichende Baumwurzeln zu Beeinträchtigungen bei der Gartengestaltung (Rasenflächen, Gartenhäuser u. a.) kommen. Auch in der Nähe des Plangebietes befinden sich Grünstrukturen. So eröffnet sich in ca. 150 m Entfernung in südlicher Richtung die freie Landschaft mit der sich anschließenden Lippeaue.

## 5.3 Topographie

In Richtung der Graf-von-Westerholt-Straße ist ein leichtes Gefälle zu verzeichnen. An der Graf-von-Westerholt-Straße liegt das Höhenniveau bei 66,5 m über NN, nordwestlich zur Werner Straße findet man eine Geländehöhe von 69,5 m über NN vor.

## 5.4 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet befindet sich südlich der Werner Straße, die als Landesstraße L 507 die überörtliche Anbindung und die Hauptschließung Werne-Stockums darstellt. Das geplante Wohngebiet soll nur von einer Seite über die südlich an das Plangebiet grenzende Graf-von-Westerholt-Straße erschlossen und an das bestehende Verkehrsnetz angebunden werden.

Von dort wird eine Stichstraße zur Erschließung der Baugrundstücke in das Plangebiet geführt. Westlich des Gebietes verläuft als Anliegerstraße die Straße Pferdekamp und östlich die Stichstraße Schubertstraße.

Die durchschnittliche Verkehrsstärke am Pferdekamp liegt bei weniger als 1.000 Kfz/24h. In der Graf-von-Westerholt-Straße wird eine durchschnittliche Verkehrsstärke von weniger als 500 Kfz/24h erreicht. Die Werner Straße verzeichnet einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von maximal 10.000 Kfz/24h. Daraus ergibt sich, dass die Straßen Pferdekamp und Graf-von-Westerholt-Straße nur gering und die Werner Straße mittelmäßig belastet sind. Alle betroffenen Straßen sind zudem in der Lage den neu zu erwartenden Verkehr ohne Probleme aufzunehmen.

Die Bundesautobahn A1 verläuft in ca. 430 m Luftlinie westlich des Plangebietes.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen Nienkamp und La Taverna befinden sich in jeweils 200 m Entfernung an der Werner Straße.

## 5.5 Infrastrukturausstattung

Der nördliche Teil des neuen Wohngebietes befindet sich derzeit innerhalb des im Rahmen des Einzelhandelskonzepts festgelegten zentralen Versorgungsbereiches Stockum. Da für eine weitere Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Stockum kaum Potenzial besteht, soll der zentrale Versorgungsbereich im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes entsprechend der jetzt vorgesehenen Entwicklung der Flächen als Wohngebiet angepasst und das Wohngebiet aus dem zentralen Versorgungsbereich herausgenommen werden.

Insgesamt sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes verschiedene Versorgungseinrichtungen vorhanden. Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist durch den direkt an das Plangebiet angrenzenden Discounter Lidl gedeckt. An der Werner Straße in ca. 350 m Entfernung befinden sich zusätzlich verschiedene Geschäfte zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, wie ein Bäcker, ein Fleischerladen und zusätzliche Einrichtungen wie die Sparkasse, eine Apotheke, ein Blumenladen und ein Kiosk. Die Grundschule, die katholische Kirche und der Sportplatz befinden sich in ca. 1 km Entfernung in östliche Richtung. Die evangelische Kirche befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Kindergärten liegen in 500 m und 1 km Entfernung. Ebenso befinden sich mehrere Kinderspielplätze in Werne-Stockum, einer von ihnen liegt nur ca. 100 m entfernt zwischen den Straßen Amtshof und Pferdekamp. Die Werner Innenstadt mit ihren Geschäften für den kurz- und mittelfristigen Bedarf befindet sich ca. 4 km entfernt. Zudem findet man dort weiterführende Schulen, Freizeiteinrichtungen wie beispielsweise das Natursolebad und das Krankenhaus vor.

## 6 Planungsinhalte

### 6.1 Planungskonzept / Gestaltung

Um den künftigen Bauherren eine individuelle Gestaltung ihrer Gebäude zu ermöglichen, soll der Umfang der Festsetzungen ohne Verlust der städtebaulichen Qualität des Wohngebietes

auf ein vertretbares Maß begrenzt werden. Daher wird beispielsweise auf Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Stellung der baulichen Anlagen verzichtet. Da auch die Firstrichtung variabel ist, bietet sich die Möglichkeit, die Gebäude aus energetischen Gründen so auf dem Grundstück anzuordnen, dass die Nutzung von Sonnenenergie möglich wird. Auch zur äußeren Gestaltung der Gebäude werden keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass im Plangebiet unterschiedliche Materialien wie z.B. Putz, Klinker, Beton, Stahl oder Holz Verwendung finden können. Doppelhäuser müssen allerdings in Bezug auf Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden und Dachfarben, Dachüberstände, Dachneigung und -form, Dachaufbauten und -einschnitte, Zwerchhäuser/-giebel sowie die Ausbildung/Höhe von Traufe und First gleich gestaltet werden. Damit soll ein Mindestmaß an einem städtebaulich-homogenen Erscheinungsbild, bezogen auf die Gesamtgebäude innerhalb des Plangebietes, erreicht werden. Durch zurückhaltende Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der Gebäude soll vor allem dem vielfach bestehenden Wunsch nach individuellen Gestaltungs- und Baumöglichkeiten entsprochen werden. Die im Bebauungsplan aufgestellten Festsetzungen sollen das Ziel verfolgen, die Bebauung im Wesentlichen an die Umgebung anzupassen, einen ortsüblichen Charakter zu wahren und so ein homogenes Ortsbild zu erzeugen.

## **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll in seiner Gesamtheit als Wohngebiet entwickelt werden. Der Bereich wird daher als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie in das Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind. Zudem unterbleiben so die mit den genannten Nutzungen verbundenen gebietsfremden Verkehre, Emissionen und Nutzungskonflikte.

## **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

Da sich das neue Wohngebiet in die angrenzend vorhandene bauliche Struktur einfügen soll, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Bei den Festsetzungen zur Geschossflächenzahl wird von dem Höchstmaß der Baunutzungsverordnung abgewichen und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

## **6.4 Bauweise**

Für das Plangebiet soll entsprechend der umliegenden Bebauung eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht werden. Es werden daher Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Hausgruppen ist im Baugebiet nicht vorgesehen. Dies steht dem gewünschten aufgelockerten Gebietscharakter entgegen. Um die städtebaulich gewünschte Bebauungsstruktur zu erreichen, wird die Anzahl der

Wohneinheiten pro Gebäude im Plangebiet begrenzt. So sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. In Doppelhäusern ist je Doppelhauseinheit eine Wohneinheit zulässig. Die künftigen Grundstücke sollen überwiegend so parzelliert werden, dass die Gebäude im Norden oder Osten und die Gartenflächen nach Süden oder Westen ausgerichtet werden können.

Die Höhenbegrenzung im Baugebiet wird über die Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Geschosse erreicht. Diese liegt bei maximal zwei Geschossen zuzüglich Dach.

### **6.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung vorderer und rückwärtiger Baugrenzen bestimmt. Um hierbei Gestaltungsspielräume bei der künftigen Bebauung zu eröffnen, werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass die Positionierung der Baukörper auf den einzelnen Grundstücken möglichst variabel erfolgen kann. Zudem besteht dadurch die Möglichkeit, die Gärten nach Süden oder Südwesten auszurichten.

Die nach Landesbauordnung NRW notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den einzelnen Baugrundstücken unterzubringen. Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auch mit dieser Festsetzung soll den zukünftigen Bauherren möglichst viel Gestaltungsspielraum ermöglicht werden.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Wohngebiet am Pferdekamp wird nur von Süden aus über die Graf-von-Westerholt-Straße erschlossen und über die Straße Pferdekamp und die sich anschließende Werner Straße an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Von der Graf-von-Westerholt-Straße führt eine 6 m breite Stichstraße mit Wendeanlage zur Erschließung der Baugrundstücke in das Plangebiet. Von dieser Stichstraße zweigen vier weitere kleine Stichstraßen zur Erschließung der westlich und östlich gelegenen Grundstücke ab.

### **7.2 ÖPNV**

Die nächstgelegenen Bushaltestellen Nienkamp und La Taverna befinden sich in jeweils 200 m Entfernung an der Werner Straße. Dort verkehren die Linien S10 von Lünen über Werne nach Hamm, R14 vom Bahnhof in Werne nach Hamm und 521 vom Schulzentrum Werne Richtung Herbern und Capelle. Der nächstgelegene Bahnhof Werne befindet sich in ca. 5 km Entfernung und verbindet Werne mit den Städten Dortmund und Münster.

## 8 Ver- und Entsorgung

### 8.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Entsprechend § 51a LWG ist zu prüfen, ob eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet möglich ist. Allerdings liegt für das Plangebiet mit dem Zentralen Entwässerungsplan (ZEP) der Stadt Werne eine genehmigte und ständig fortgeschriebene Kanalnetzplanung vor, die die Entwässerung des gesamten Bereichs im Mischsystem vorsieht. Das Niederschlags- und Schmutzwasser wird komplett der Kläranlage Werne zugeführt. Eine Versickerung oder ortsnahe Einleitung des Oberflächenwassers ist damit nicht vorgesehen. Sofern möglich, sollten Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vor Einleitung in den Mischwasserkanal auf den Grundstücken vorgesehen werden. Dazu ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Da über die Höhe des Grundwassers keine Kenntnisse vorliegen, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei eventueller Unterkellerung der Gebäude der Bau einer sogenannten „weißen Wanne“ erforderlich wird.

Für die beiden zur Erschließung der westlichen Grundstücke geplanten 3,5 m breiten Stichstraßen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den angrenzenden Grundstücken erforderlich, um im Bedarfsfall über den erforderlichen Arbeitsraum für Maßnahmen am öffentlichen Kanal zu verfügen.

### 8.2 Wasser/Strom

Die notwendigen Netze der Versorgungsträger zur Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom, an die das Plangebiet anzuschließen ist, sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Die Stromversorgung wird über die Netze der RWE sichergestellt, die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Leitungen der Gelsenwasser AG.

## 9 Immissionsschutz

Im Beiblatt zu DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ werden je nach Gebietsart schalltechnische Orientierungswerte aufgeführt. Für Allgemeine Wohngebiete (WA) liegen diese bei 55 dB(A) tags (06 bis 22 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22 bis 06 Uhr). Eine Einhaltung der Werte wird als wünschenswert beschrieben, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigung zu erfüllen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 50 E wurde durch das Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik Arno Flörke aus Haltern am See ein Lärmgutachten erarbeitet. Hierbei wurde die Lärmsituation insbesondere unter Berücksichtigung der Hauptlärmquellen Verkehr von den Erschließungsstraßen, der Bundesautobahn A 1 und Gewerbe insbesondere in Bezug auf den Discounter Lidl untersucht. Zudem wurden die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet im öffentlichen Straßennetz beurteilt.

Das Gutachten hat ergeben, dass es an den Grundstücken im Außen- und Terrassenbereich tags zu Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 3 dB kommt. Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes ist dieses auf die Werner Straße und im südlichen Bereich auf die Bundesautobahn A1 zurückzuführen.

Vom angrenzenden Gewerbe wirken vor allem Immissionen des Parkplatzes auf das Plangebiet ein. Das Grundstück im nordöstlichen Teil des Gebietes (Bereich B) ist am stärksten vom Gewerbelärm, der tags die Immissionsrichtwerte überschreitet, betroffen.

### **9.1 Lärmschutzmaßnahmen**

Durch die Überschreitung der Orientierungswerte durch den Gewerbelärm sind für das Grundstück im nordöstlichen Teil des Plangebietes Maßnahmen zu treffen. Entlang dieses nordöstlichen Grundstücks ist auf der Grenze zum Grundstück des Discounters eine Lärmschutzwand über die gesamte Länge des Grundstücks zu errichten. Die Höhe beträgt 2 m über der Geländehöhe des Plangebietes. Für den Bereich B gilt ein Mindestabstand des Baufeldes zur Grundstücksgrenze des Discounters von 4,5 m.

Für das gesamte Plangebiet ergibt sich der Lärmpegelbereich III. Daher müssen Festsetzungen zum passiven Schallschutz der Fassaden als Schutz gegen Verkehrslärm getroffen werden. Deshalb sind auch an den Randbereichen des Plangebietes für alle Schlafzimmer und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festzusetzen. Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 – Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand überall eingehalten werden.

Dementsprechend sind im Bereich A für alle Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen.

Im Bereich B sind für Schlafräume und Kinderzimmer in allen Geschossen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für Aufenthaltsräume sind im Ober- und Dachgeschoss schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Im Ober- und Dachgeschoss werden innerhalb eines Abstandes von 9 m zur Grundstücksgrenze zum gewerblich genutzten nordöstlich gelegenen Nachbargrundstück offenbare Fenster in Aufenthaltsräumen ausgeschlossen. Im übrigen Bereich B dürfen im Ober- und Dachgeschoss offenbare Fenster in Aufenthaltsräumen nur in Fassaden/Dachflächen mit einer Ausrichtung zwischen 45° und 225° verwendet werden (0° entspricht Norden, positive Drehrichtung gegen den Uhrzeigersinn).

Im Bereich C sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die mindestens ein Fenster an einer nordöstlichen Fassadenseite besitzen, keine Lüftungssysteme vorzusehen. Für alle anderen Schlafräume und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen.

## **10 Klima und Klimaschutz**

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 § 1a (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. Da der Planbereich derzeit nicht bebaut ist, ist mit negativen Auswirkungen auf das Klima, etwa durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, zu rechnen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine Wiedernutzung der Fläche zu Wohn-

zwecken keine wesentlichen Auswirkungen auf das Stadtklima hat. Im Plangebiet sind die Baufelder so angeordnet, dass eine konsequente Süd- bzw. Westausrichtung der Wohn- bzw. Aufenthaltsräume und der Gärten möglich ist. Zudem können die Gebäude mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Auf spezielle klimaschutzbezogenen Festsetzungen wird im Rahmen des Bebauungsplans verzichtet, da die fachspezifischen Regelungen in der Regel weitergehend sind und im Gegensatz zum Bebauungsplan auch flexibler an technische Neuerungen angepasst werden können.

## **11 Altlasten**

Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 08/667 in das Altlastenkataster des Kreises Unna eingetragen. Daher wurde für den Bereich des ehemaligen Gärtnereistandes ein Bodengutachten beauftragt, das vom Büro Firchow & Melchers Geologen GbR erarbeitet wurde. Ergebnis ist, dass auf dem Grundstücksareal zwischen dem Pferdekamp und dem Lidl-Markt keine nachhaltigen Verunreinigungen ermittelt wurden. Da der Ober- bzw. Mutterboden Fremdbestandteile wie Glas sowie Folien-, Steingut- und Styroporreste enthält, ist dieser Boden nicht im gartenbautechnischen Sinn als Mutterboden zu bezeichnen und daher für die zukünftige Nutzung entweder vollständig abzutragen oder aufzubereiten. In Folge dieses Gutachtens wurde dieser Teil des Plangebietes aufbereitet und die Verunreinigungen entsorgt.

In dem Teilgebiet südlich des Lidl-Marktes wurden belastende Stoffe in Form von Schwermetallen nachgewiesen, so dass die Oberbodenabdeckung vollständig abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Gleiches gilt für die Chargen des dort vorhandenen Erdwalls. Die Entsorgung des belasteten Bodens wird gutachterlich begleitet. Der Boden wird vollständig abgetragen und neuer unbelasteter Boden an dieser Stelle aufgeschüttet.

Die Altlasten werden fach- und sachgerecht unter gutachtlicher Begleitung und in Abstimmung mit dem Kreis Unna entsorgt.

## **12 Artenschutz**

Unabhängig von einer Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB ist zur Wahrung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Die Artenschutzbelange sind zunächst grundlegend dahingehend zu überprüfen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und ob, wenn ja, aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind.

Im Rahmen der Planung wurde deshalb das Büro Kuhlmann und Stucht, Bochum, mit der Erarbeitung eines Artenschutzgutachtens beauftragt. Durch eine Begrenzung der Auswahl auf die Lebensraumtypen, die im Planungsraum und im weiteren Umfeld vorkommen, ließ sich die Anzahl der potenziellen Artvorkommen auf 55 Arten reduzieren, zusätzlich wurde die Zauneidechse aufgrund der Habitateignung als potenziell vorkommende Art in die Betrachtung aufgenommen. In der weiteren Prüfung und der Anwendung verschiedener Ausschlusskriterien wurde festgestellt, dass lediglich für die Zauneidechse bei einem Vorkommen Beeinträchtigungen möglich sind.

Im Rahmen einer eigenständigen Reptilienkartierung wurde das Plangebiet auf das Vorkommen der Zauneidechse geprüft. Auf der gesamten Fläche konnte allerdings kein

Zauneidechsenvorkommen festgestellt werden. Auch ein Nachweis anderer Reptilien- oder Amphibienarten konnte nicht erbracht werden.

Somit lassen sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Konflikte mit dem Artenschutz erwarten. Details sind dem Artenschutz- und Reptiliengutachten zu entnehmen.

## **13 Sonstiges**

### **13.1 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Die ehemalige Landhecke ist nur noch für Fachleute erkennbar, da sie stark durch Gartenabfallablagerung verformt ist. Dadurch erfüllt sie nicht mehr die Kriterien eines Bodendenkmals, ist jedoch noch als Bodenkunde anzusehen. Zu Beginn der Erschließung wird dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) die Möglichkeit eingeräumt, diese mit Hilfe eines Schnitts zu dokumentieren. Im Falle von weiteren kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten. Dazu wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **13.2 Kampfmittel**

Bezugnehmend auf das Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg liegen im Plangebiet 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 aufgenommen.

### **13.3 Bergbau**

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Plangebiet nicht zu rechnen.