

Begründung
zur 2. Änderung
Bebauungsplan 1 G
Westliche Innenstadt

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

ARCHPLAN
STADTENTWICKLUNG

In Zusammenarbeit mit der Abteilung Stadtentwicklung/Stadtplanung der Stadt Werne

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Planungsanlass	4
2.0	Verfahren	4
3.0	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.0	Planungsrechtliche Vorgaben	6
4.1	Regionalplan / Gebietsentwicklungsplan	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Landschaftsplan	7
4.4	Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, streng geschützte Arten	7
5.0	Bestandssituation	7
6.0	Planungsinhalte	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Grundflächenzahl – GRZ	8
6.2.2	Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Geschossigkeit und Höhenfestsetzungen	8
6.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
6.3	Garagen, Carports und Stellplätze	9
6.4	Bauliche Gestaltung	9
6.5	Immissionsbelange und Lärmschutz – Verkehrslärm	9
6.6	Hochwasserschutz	11
7.0	Umweltbelange und Artenschutz	11
7.1	Umweltprüfung	11
7.2	Eingriffsregelung	11
7.3	Artenschutz	11
7.4	Klima / Klimaschutz	12
8.0	Erschließung	12
8.1	Verkehrerschließung	12
8.2	Ruhender Verkehr	12
8.3	ÖPNV	13
9.0	Sonstige Belange	13
9.1	Ver- und Entsorgung	13
9.1.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	13
9.1.2	Energie- und Wasserversorgung	13
9.2	Bodenbelange und Altlasten	13
9.3	Umgang mit Recycling-Baustoffen	14
9.4	Denkmal- und Bodendenkmalschutz	15
9.5	Kampfmittel	15
9.6	Bergbau	15
10.0	Flächenbilanz	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumlicher Änderungsbereich Bebauungsplan	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP	6

1.0 PLANUNGSANLASS

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 1 G - Westliche Innenstadt - ist seit dem Jahr 2000 rechtskräftig. Im Bereich der nun geplanten 2. Änderung ist zzt. ein "Kerngebiet" (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt, wobei bestimmte Nutzungen - großflächige Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Tankstellen - ausgeschlossen wurden.

Aufgrund der sich verändernden Ansprüche und Zielsetzungen für eine zukunftsfähige innerstädtische Entwicklung wird es in Zeiten eines absehbaren Strukturwandels in den zentralen Lagen von Städten (insbesondere im Einzelhandel) immer wichtiger, standortadäquate Wohnnutzungen - "städtisches Wohnen" - zu erhalten, zu stärken und zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, das z. T. ehemals bebaute, aber zzt. ungenutzte Gelände zwischen Westmauer und Horne einer Wohnbebauung zuzuführen.

Um die beabsichtigte Entwicklung zielgenau umsetzen zu können, wird der Bebauungsplan in diesem Bereich dahingehend geändert, dass hier zukünftig ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt wird.

2.0 VERFAHREN

Die erforderliche Änderung des Bebauungsplans wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor, da es sich bei der Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bestehenden Siedlungsbereich handelt, durch die Flächen wieder nutzbar gemacht werden. Die festgesetzte Grundfläche der Bebauungsplanänderung beträgt weniger als 20.000 m² (der Geltungsbereich der Änderung umfasst lediglich rd. 5.500 m²).

In seiner Sitzung vom 02.10.2013 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr der Stadt Werne als Grundlage für die Entwicklung gem. § 1 (8) BauGB i. V. m. § 13a BauGB den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan 1 G Westliche Innenstadt gefasst.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Weiterhin kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Aus Informationsgründen und zur Einbindung der Belange der Nachbarschaft wurde jedoch am 25.11.2013 eine Bürgerversammlung durchgeführt. Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde den betroffenen Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zu den aufgrund von Anregungen im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan wurde im März 2014 eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB durchgeführt.

Die 2. Änderung ist am 15.05.2014 vom Rat als Satzung beschlossen und am 16.05.2014 öffentlich bekannt gemacht worden. Aufgrund eines Verfahrensfehlers (Änderung einer Höhenfestsetzung zwischen letzter Offenlage und Satzungsbeschluss) muss das Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB ab der erneuten Offenlage wiederholt werden. Diese erneute Offenlage soll in der Zeit vom 12.02.2015 bis 27.02.2015 stattfinden mit der Maßgabe, dass nur zu den nochmals geänderten Festsetzungen Stellung genommen werden kann.

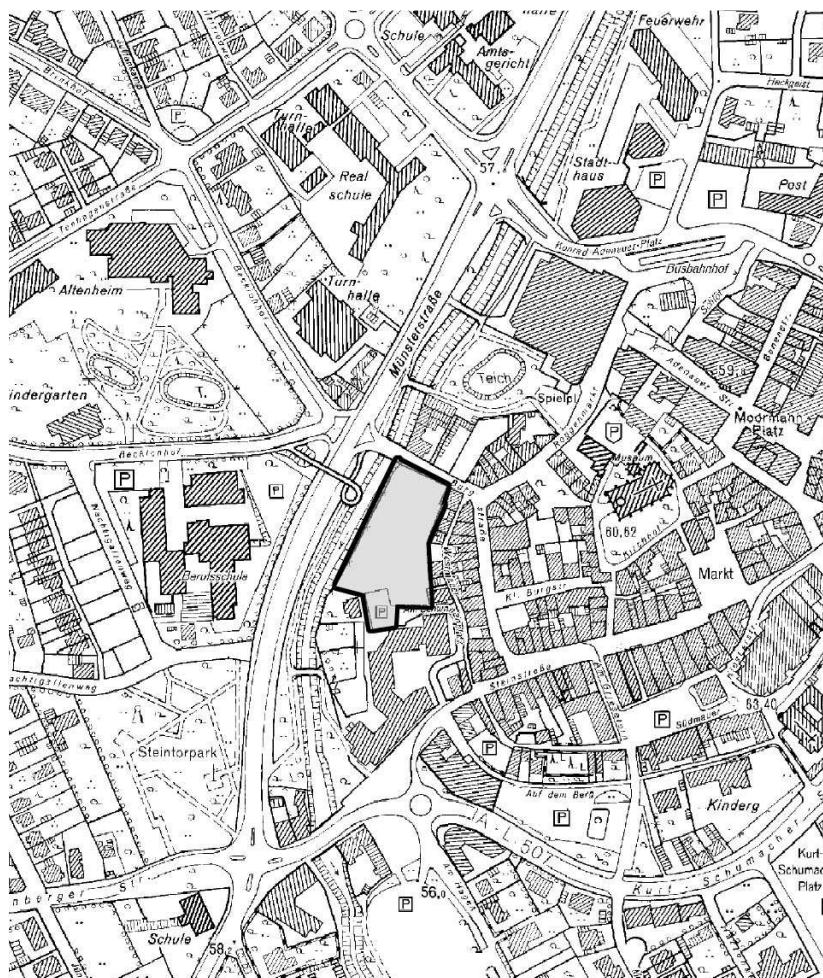
3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes 1 G liegt am westlichen Rand der Werner Innenstadt, direkt östlich der B 54 und des Hornebachs. Es umfasst die Flächen Gemarkung Werne-Stadt, Flur 35, Flurstücke Flurstücke 935, 1652, 1653 und 1654 sowie die Stellplatzanlage (Flurstücke 1632, 1639, 1640, 1642) im Süden und eine Teilfläche der Burgstraße (1478 tlws.) und wird begrenzt:

- a) im Westen durch den Verlauf des Hornebachs, Flurstück 980.
- b) im Osten durch vorhandene Bebauung an der "Westmauer", Flurstücke 16, 22, 23, 29, 30, 1628 und 1646
- c) im Süden durch die Straßenverkehrsfläche "Am Schwanenplatz", Flurstücke 1630 und 1640 und die Bebauung Am Schwanenplatz 1, Flurstück 1614
- d) im Norden durch die Burgstraße, Flurstück 1478.

Die Größe des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes 1 G - Westliche Innenstadt beträgt ca. 0,55 ha.

Abbildung 1: Änderungsbereich Bebauungsplan 1 G (o. M.)



Quelle: Stadt Werne

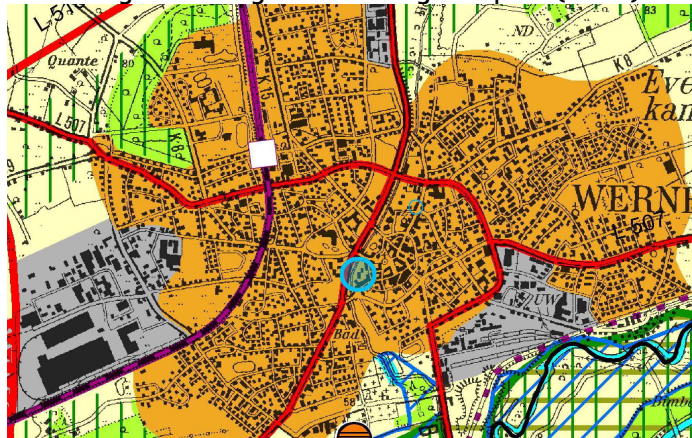
4.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine Umgebung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Festsetzung des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet steht somit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung.

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

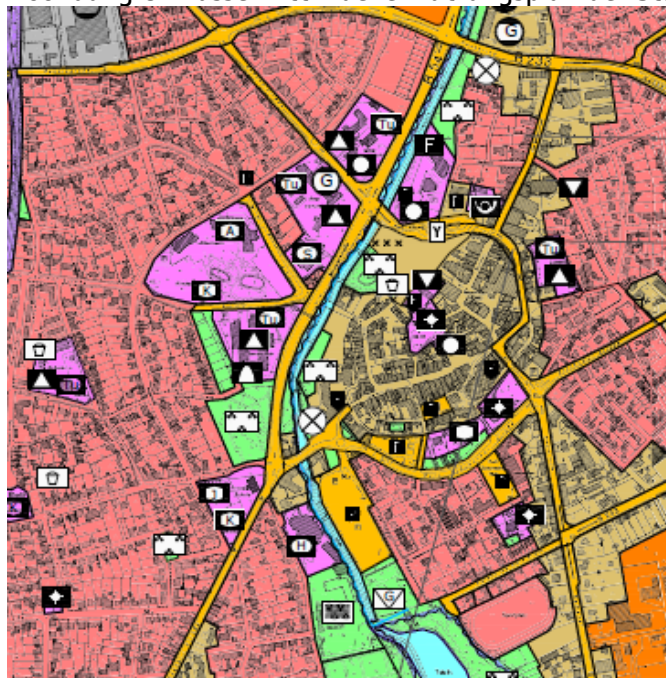


Quelle: www.bezreg-arnsberg.nrw.de

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werne von April 1993 wird der Bereich als "gemischte Baufläche" und zur Horne hin (Flurstück 1653) als "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt. Dies entspricht der bisherigen Bebauungsplanfestsetzung eines MK-Gebietes und einer privaten Grünfläche.

Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt – FNP (o. M.)



Quelle: Stadt Werne

Analog zur zukünftigen Bebauungsplanfestsetzung eines WA soll der Bereich im FNP zukünftig als "Wohnbaufläche" dargestellt werden.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 1 G wird auf Grundlage des § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

4.4 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 Änderungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.0 BESTANDSSITUATION

Die Flächen des Änderungsbereiches des Bebauungsplans 1 G Westliche Innenstadt sind seit längerer Zeit ungenutzt und haben den Charakter einer ausgeräumten Freifläche. Nennenswerte Grünstrukturen sind nicht vorhanden, nur im Randbereich zur Horne sind im Gebiet zwei Bäume vorhanden, eine Trauerweide und eine Pappel. In diesem Bereich ist auch ein Schacht des parallel zur Horne vorhandenen Kanals der Stadt Werne zu sehen.

Die Strukturen des Uferbereichs der Horne liegen bereits außerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplans.

Im Süden des Änderungsbereichs ist – westlich an den Wendehammer der Straße "Am Schwanenplatz" angrenzend – eine Stellplatzanlage vorhanden. Diese ist mit einer wassergebundenen Decke versehen.

Der Änderungsbereich ist von drei Seiten – Burgstraße im Norden, Bebauung "Westmauer" im Osten und Bebauung "Am Schwanenplatz" im Süden – baulich eingefasst, im Westen verläuft die Horne und – parallel dazu – die B54 Münsterstraße.

6.0 PLANUNGSINHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das genannte Nutzungsziel wird im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht der Lage des Gebietes am westlichen Rand der Innenstadt und den für diesen Bereich geplanten Entwicklungszielen der Stadt. Er rundet den innerstädtischen Bereich zur Horne hin ab.

Zulässig im WA-Gebiet sind die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO – Wohngebäude bzw. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe – sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke (z. B. Physiotherapie) nach § 4 (3) Nr. 3 BauNVO und für freie Berufe (z. B. Ärzte).

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen, da hier das Ziel einer Mobilisierung der Flächen für das innerstädtische Wohnen zur Stärkung der Innenstadt Vorrang hat.

Aufgrund der unterschiedlichen Regelungen zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe für die einzelnen Gebäude bzw. Baufelder wird das Gebiet in zwei Teilbereiche WA 1 (nördlicher und südlicher Bereich) und WA 2 (dazwischen liegender Bereich) gegliedert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden Dichte und Höhenentwicklung der künftigen Bebauung bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl – GRZ

Im Änderungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem nach der BauNVO vorgegebenen Höchstmaß der baulichen Nutzung in WA-Gebieten und ermöglicht eine für die innerstädtische Lage des Gebietes angemessene Verdichtung.

6.2.2 Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Geschossigkeit und Höhenfestsetzungen

Die Geschossflächenzahl wird für die einzelnen Teilbereiche auf Grundlage der GRZ-Festsetzung und den jeweiligen Festlegungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Im Bereich WA 1 sind zwingend drei Geschosse, im WA 2 drei Geschosse als Höchstmaß festgesetzt. Im Abgleich der überbaubaren Fläche mit dem zuzuordnenden Grundstücksanteil wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Dies entspricht weitgehend den schon bisher geltenden Regelungen, v. a. den südlich anschließenden Strukturen, und ist für den Standort und seine Nutzbarkeit im Sinne der städtebaulichen Innenstadtentwicklung mit einer prägenden Bebauung zur Burgstraße bzw. zum Schwanenplatz hin angemessen.

Ergänzend wird eine maximale Gebäude-/Firsthöhe von 14,50 m im WA 1 bzw. 11,50 m im WA 2 festgesetzt, um die höchstmögliche Gebäudehöhe gemäß den Zielsetzungen einzugrenzen. Die im WA 2 geplante Bebauung soll sich dabei in der Höhe von den markanten Eckbebauungen merklich unterscheiden.

Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen im Gebiet ist der Kanaldeckel 5222 im Bereich des Wendehammers am Schwanenplatz mit 57,34 m üNN. Die Höhe entspricht dem aktuellen Ausbaustand – 2014, Baustraße – des Wendehammers. Aufgrund eines Hinweises des Tiefbauamtes der Stadt wird dieser Bereich im Zuge des Endausbaus noch um ca. 6 cm angehoben.

Entsprechend wird die zukünftige Geländehöhe – auch zur Angleichung der privaten Verkehrsfläche an die Endausbauhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – im Bereich der Planung auf 57,40 m üNN festgesetzt. Auch im Hinblick auf einen ausreichenden Hochwasserschutz ist diese Festsetzung sinnvoll (vergleiche Kapitel 6.6 dieser Begründung).

Dieser eine Bezugspunkt ist ausreichend, weil das Gelände insgesamt weitgehend eben ist.

6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bisher war im Änderungsbereich eine "geschlossene Bauweise" festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht nicht (mehr) dem der 2. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Planungskonzept und den daraus resultierenden Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet.

Insbesondere durch die Festsetzung eines WA mit einer GRZ von 0,4 (anstelle eines MK mit einer GRZ von 1,0), sowie der damit korrespondierenden Festsetzung zu den überbaubaren Flächen – diese werden durch vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenzen festgelegt – sind die für die geplante Entwicklung erforderlichen Vorgaben ausreichend beschreiben.

Die Festsetzung einer Bauweise nach § 22 BauNVO erübrigt sich.

6.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Es ist beabsichtigt, den durch die geplante Neubebauung entstehenden Stellplatzbedarf durch den Bau einer Tiefgarage zu regeln. Entsprechend wird festgesetzt, dass im Gebiet eine gebäudeübergreifende Tiefgarage zur Sicherstellung der aus der Planung resultierenden Stellplatzanforderungen zulässig ist. Somit wird der Stellplatzbedarf im Änderungsbereich nachgewiesen.

Ergänzend ist ein neuer Stellplatzbereich im Randbereich der geplanten privaten Verkehrsfläche vorgesehen. Diese Flächen sollen z. T. auch der Regelung von bestehenden Ansprüchen auf Stellplätze dienen, die zzt. von der südlich des WA-Gebietes vorhandenen Stellplatzanlage abgedeckt werden. Hier sollen aufgrund der B-Planänderung ca. 5 bis 6 Stellplätze zugunsten des westlichen Gartenbereichs im südlichen WA 1 wegfallen. Ca. 16 Stellplätze bleiben hier erhalten, zwei weitere kommen hier hinzu.

6.4 Bauliche Gestaltung

Des Weiteren werden die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB der zukünftigen Zielsetzung – Wohnen im Bereich der Innenstadt – angeglichen.

Neben den bereits aufgeführten grundlegenden Festsetzungen zu GRZ, GFZ, überbaubaren Flächen, Geschossigkeit und Firsthöhe wird eine Dachneigung von maximal 20° festgesetzt. Dieses korrespondiert mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und Gebäudehöhe und der Zielsetzung, u.a. den klassischen Stil einer Stadtvillenbebauung zu ermöglichen.

Das Erfordernis für weitere gestalterische Festsetzungen z. B. zur Garten-, Fassaden- oder Dachgestaltung besteht nicht.

6.5 Immissionsbelange und Lärmschutz –Verkehrslärm

Der zukünftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Änderungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen an die Horne und folgend an die Bundesstraße 54 Münsterstraße als maßgebliche Verkehrslärmquelle mit auf das WA potentiell einwirkenden Immissionen.

Von einer Verträglichkeit der geplanten Nutzung ist auszugehen, wenn die nach DIN 18 005 – Schallschutz im Städtebau, Teil 1 – im Beiblatt 1 der Vorschrift angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Für Verkehrslärm in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Orientierungswerte 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angesetzt.

Um sicherzustellen, dass die neu entstehende Wohnbebauung keinen unzumutbaren Belastungen durch Immissionen ausgesetzt wird, hat das Büro Wenker und Gesing, Gronau, im Dezember 2013 eine "Schalltechnische Untersuchung" erstellt, um eine Verträglichkeit der zukünftig zulässigen Nutzungen mit der Umgebung – hier: Verkehrslärm der B54 – sicherzustellen.

Das Gutachten stellt fest, dass der o. g. Orientierungswert tags (55 dB(A)) im Gebiet teilweise eingehalten, jedoch insbesondere im Nahbereich zur B54 um bis zu 6 dB(A) überschritten wird. Der nachts anzustrebende Orientierungswert von 45 dB(A) wird im gesamten Plangebiet um bis zu 10 dB(A) überschritten. Innerhalb der im Gebiet festgesetzten überbaubaren Flächen beträgt die Überschreitung tags bis zu 5 dB(A), nachts bis zu 9 dB(A).

Aktive Schallschutzmaßnahmen – z. B. Lärmschutzwände oder -wälle in unmittelbare Nähe des Emissionsortes (B54) – scheiden aus städtebaulicher Sicht und wegen fehlender Verfügbarkeit der Flächen aus.

Die für eine Verträglichkeit der zukünftig zulässigen Wohnnutzung im Gebiet i. S. Verkehrslärm erforderlichen Voraussetzungen sollen somit durch passive Schallschutzmaßnahmen mit Festlegung entsprechender Anforderungen an die Außenbauteile der zukünftigen Bebauung sichergestellt werden.

Gemäß Gutachten wird für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 1 G folgendes festgesetzt:

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,res}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II nach DIN 4109

Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ähnliches erf. R'_{w,res} = 30 dB

bzw.

Lärmpegelbereich III nach DIN 4109

Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ähnliches erf. R'_{w,res} = 35 dB

Für die Gebäudeseiten entlang der östlichen Baugrenze darf der "maßgebliche Außenlärmpegel" gemäß DIN 4109 ohne besonderen Nachweis

bei offener Bebauung um 5 dB(A),

bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden. Für sonstige Minderungen des "maßgeblichen Außenlärmpegels" ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Weiterhin sind für alle Schlafräume und Kinderzimmer im Änderungsbereich, die als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der ermittelten Nacht-Beurteilungspegel von $L_r > 45$ dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Aktive Schutzmaßnahmen für die der Lärmquelle zugewandten Außenwohnbereiche werden nicht festgesetzt. Zwar werden auch hier die Orientierungswerte nach DIN 18 005 überschritten.

Die im Rahmen der städtebaulichen Planung als Schwelle der Zumutbarkeit geltenden Sanierungswerte (Verkehrslärmschutzrichtlinien) werden im gesamten Gebiet jedoch bei Weitem nicht erreicht. In Abwägung mit den städtebaulichen Zielsetzungen für eine Nutzung der Außenwohnbereiche im Westen der geplanten Bebauung (zur B 54 hin) wird die Orientierungswertüberschreitung als zumutbar bewertet.

6.6 Hochwasserschutz

Die Bezirksregierung Arnsberg als obere Wasserbehörde hat im Kontext des Hochwasserrisikomanagements auch im Bereich der Horne Risikokarten und Gefahrenkarten für potenziell wahrscheinliche Hochwasserereignisse erarbeitet. Danach ist der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1 G betroffen. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Obere und Untere Wasserbehörde) wird zur Regelung der Hochwasserbelange eine von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche – im Abstand von 15 m gemessen von der Mitte des Baches aus – als Fläche für den Hochwasserschutz – Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet – festgesetzt. Zwischen der geplanten Bebauung und dieser Grenze ist eine Geländeanpassung durch Wiederauffüllung der zzt. vorhandenen Vertiefung vorgesehen.

7.0 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ

7.1 Umweltprüfung

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 1 G – Westliche Innenstadt wird gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Das bedeutet, dass auch auf dieser Grundlage von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen wird.

7.2 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren geändert.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Zuge des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung auf Grundlage der damals einschlägigen Vorschriften geregelt. Die auf dieser Grundlage zulässigen Eingriffe im Bereich der 2. Änderung wurden jedoch nicht durchgeführt (keine baulichen Tätigkeiten), so dass hier auch keine Ausgleichsmaßnahmen erfolgt sind.

Bindungen innerhalb des Bereichs der 2. Änderung (ursprüngliche Festsetzung private Grünfläche, Zweckbestimmung Obstwiese) für Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bereiches bestehen nicht. Somit ergibt sich auch hieraus kein Erfordernis für diesbezügliche Regelungen.

7.3 Artenschutz

Unabhängig von einer Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB ist zur Wahrung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen 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 (Stufe I).

Diese Artenschutzprüfung wurde durchgeführt.

Die Prüfung hat ergeben, dass nach heutigem Kenntnisstand von der Überplanung des Untersuchungsgebietes keine artenschutzrechtlich relevanten Arten und Lebensräume betroffen sind – auch weil die Bebauung von der Horne und angrenzenden Freiräumen entsprechenden Abstand hält.

7.4 Klima/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 den BauGB-Novellen 2011 und 2013 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 Änderungsbereich des Bebauungsplanes 1 G – Westliche Innenstadt ist von keiner erheblichen Veränderung auszugehen, da lediglich eine Abrundung des Siedlungsbereichs um eine Baureihe möglich ist und der Nahbereich der Horne von einer Bebauung freigehalten wird. Zudem liegt das Gelände insgesamt inmitten des Siedlungsbereichs von Werne und ist von drei Seiten von Bebauung umgeben. Selbst auf der westlichen Seite folgt auf die Horne die Bundesstraße 54 (Münsterstraße).

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

8.0 ERSCHLIESSUNG

8.1 Verkehrserschließung / GFL-Rechte

Die äußere Verkehrserschließung und Anbindung an das Straßenverkehrssystem erfolgt über die Burgstraße im Norden – Einfahrt zur Tiefgarage – und die Straße Am Schwanenplatz im Süden – Ausfahrt Tiefgarage.

Als Verbindung zwischen diesen ist von Norden nach Süden entlang der östlichen Änderungsbereichsgrenze eine private Verkehrsfläche vorgesehen. Diese ist im Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Erreichbarkeit der dort vorgesehenen Stellplätze und einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Versorger belegt – GFL 1 im Plan.

Von der Straße Am Schwanenplatz zum anliegenden Parkplatz und zur dort vorhandenen Bebauung existiert bereits ein Geh- und Fahrrecht für die Anlieger, sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Werne und der Versorgungsträger, da dort u. a. ein städtischer Entwässerungskanal vorhanden ist – GFL 2 im Plan.

Parallel zur Horne im Westen verlaufend wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – Breite 5 m – zugunsten der Stadt Werne festgesetzt. Hier ist ein städtischer Entwässerungskanal vorhanden – GFL 3 im Plan.

8.2 Ruhender Verkehr

Der durch die vorhandenen und zukünftig zulässigen Nutzungen entstehende Stellplatzbedarf wird innerhalb des Änderungsbereichs – Tiefgarage und Stellplatzflächen im Süden und entlang der privaten Verkehrsfläche – auf dem Grundstück gedeckt – siehe auch Kapitel 6.3.

8.3 ÖPNV

Der Busbahnhof Werne befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet gegenüber dem Stadthaus am Konrad-Adenauer-Platz. Damit ist das Plangebiet überdurchschnittlich gut an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden.

9.0 SONSTIGE BELANGE

9.1 Ver- und Entsorgung

9.1.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist aufgrund der bisherigen Nutzungen an das bestehende System angeschlossen. Soweit erforderlich werden die Anschlüsse ergänzt.

9.1.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung – Gas, Wasser, Strom – erfolgt über vorhandene Anschlüsse an die örtlich vorhandenen Netze. Soweit erforderlich werden die Anschlüsse ergänzt.

9.2 Bodenbelange und Altlasten

Die Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1 G sind – mit Ausnahme der südwestlichen Ecke des Gebietes (südlicher Teil des Flurstücks 1653) – im Altlastenkataster des Kreises Unna unter der Nr. 08/220 als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Diese Erfassung beruht darauf, dass auf Luftbildern der Jahre 2001, 2003 und 2006 im zentralen Bereich der Flächen Aufschüttungen unbekannter Materialien zu erkennen sind, die mutmaßlich auf die früher im nördlichen Bereich vorhandenen baulichen Anlagen und frühere Nutzungen des Gebietes – u. a. von 1966 bis in die siebziger Jahre ein Betrieb für Stahl- und Leichtmetallbau (Rolladen- und Jalousiefertigung), von 1989 bis 1997 eine Druckerei – und den Abbruch der Gebäude Ende der neunziger Jahre zurückgehen.

Zudem ist im Süden der Bereich "Am Schwanenplatz" und der westlich angrenzenden Parkplatzfläche als Altlastenverdachtsfläche unter der Nr. 08/173 geführt (u. a. um 1958 Betrieb einer Lohgerberei – Behandlung von Fellen mit pflanzlichen Mitteln – und um 1956 eine chemische Reinigung am Standort Westmauer 9), innerhalb des Änderungsbereiches betrifft dies die Flurstücke 1631 und 1632 im Bereich des Parkplatzes. Diese Flächen sind versiegelt und werden dies aufgrund der derzeitigen und auch aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1 G festgesetzten Nutzung als Stellplatzflächen bzw. Zu- Abfahrt auch zukünftig sein. Hier ist auf dieser Grundlage kein weiterer Untersuchungs- oder Handlungsbedarf gegeben. Sie sind zur Information im Bebauungsplan als belastete Flächen gekennzeichnet.

Ergänzend wird festgelegt, dass, sollten in diesem Bereich bauliche Veränderungen, welche mit einer Entsiegelung sowie Eingriffen in den Boden einhergehen, vorgenommen werden, im Vorfeld der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beteiligen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Zur Prüfung der tatsächlichen Bodenverhältnisse und möglicher Verunreinigungen hat das Büro Wessling GmbH, Bochum im November 2013 Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass bei den vorhandenen Bodenauffüllungen in Teilbereichen des Gebietes (im Süden und im Osten) und den vorhandenen Haufwerken die für die geplante Nutzung einzuhaltenden Prüfwerte in einzelnen Parametern überschritten werden.

Unter Berücksichtigung der konkret geplanten zukünftigen Nutzungen (Wohnnutzung) und Strukturen (Gebäude, Tiefgarage) war festzulegen, wann und welche Maßnahmen durchzuführen und Regelungen zu treffen sind, die eine Unbedenklichkeit der zukünftigen Nutzungen im Hinblick auf Altlasten sicherstellen.

Im Februar 2014 hat das Büro Wessling GmbH, Bochum, in Abstimmung mit dem Kreis Unna auf dieser Grundlage ein Bodenmanagementkonzept erarbeitet, welches Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1G wird.

In diesem wird ausgeführt, dass im Zuge der geplanten Bebauung die vorhandenen Auffüllungen insbesondere im Zuge der Herstellung der Tiefgarage umfassend ausgehoben und gemäß den einschlägigen Vorschriften entsorgt und deponiert werden, so dass die Flächen der 2. Änderung dann saniert und frei von Altlasten sein werden. Eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan ist auf dieser Grundlage nicht mehr erforderlich.

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Umsetzung der auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes zulässigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet erst zulässig ist, wenn die Maßnahmen des Bodenmanagementkonzeptes gemäß den folgenden Bedingungen durchgeführt und abgeschlossen sind:

- Alle im Rahmen der Umsetzung des Bodenmanagementkonzeptes durchzuführenden Bodenaushub- und -umlagerungsarbeiten sind von einem Altlastensachverständigen zu begleiten. Der Altlastensachverständige ist dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden vorab zu benennen.
- Zum Nachweis des Sanierungserfolges ist nach dem Auskoffern der Auf- und Anfüllmaßnahmen der anstehende gewachsene Boden repräsentativ in einzelnen Teilflächen bzw. Sanierungsgruben zu beproben und gemäß LAGA "Boden" (2004) im Feststoff und Eluat zu analysieren. Die Analyseergebnisse sind dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zur Prüfung vorzulegen.
- An- und Auffüllungsmaterialien mit Schadstoffgehalten < Z 1 Zuordnungswerten können aufgrund der Prüfwertüberschreitungen der BBodSchV für die Parameter Arsen, Blei, Cadmium und Nickel nur dann verbleiben, wenn für die o. g. Schwermetalle die entsprechenden Z 0-Zuordnungswerte der LAGA 2004 "Boden" eingehalten werden.
- Mit der Verfüllung der Sanierungsbereiche bzw. der Baugruben darf erst nach Zustimmung durch den Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden, begonnen werden.
- Der Altlastensachverständige hat die durchzuführenden o. g. Maßnahmen in einem schriftlichen Abschlussbericht mit entsprechenden Photos sowie in einem Lageplan mit den einzelnen Sanierungsbereichen zu dokumentieren. Im Bericht sind auch die genauen Mengen der ausgekofferten, umgelagerten sowie der externen Materialien zu benennen. Der Bericht ist dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, vorzulegen.
- Der Beginn und das Ende der durchzuführenden Maßnahmen ist dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, schriftlich anzuzeigen.

Grundlagen, Methodik und Detailergebnisse der Untersuchungen sind dem Bericht des Büros zu entnehmen. Dieser ist der Begründung als Anlage beigelegt.

9.3 Umgang mit Recycling-Baustoffen

Ergänzend zu den Regelungen hinsichtlich Altlasten und Bodenbelastungen wird in Abstimmung mit dem Kreis Unna aufgrund der Lage des Gebietes am Hornebach festgesetzt, dass aufgrund der Lage des Änderungsbereiches des Bebauungsplans im Überschwemmungsgebiet und des geringen Grundwasser-Flur-Abstandes der Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe, Abbruchmaterialien) und / oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien ausgeschlossen ist.

Es sind ausschließlich inerte Baustoffe wie Kalksteinschotter oder -splitt bzw. nachweislich unbelastete Bodenmaterialien der Qualität LAGA Z 0 – Boden (2004) einzubauen.

Für die als Überschwemmungsbereich gekennzeichnete Fläche – siehe auch Kapitel 6.6 – ist weiterhin festgelegt, dass dieser Bereich nicht höhenmäßig verändert werden darf. Demnach kann dieser Bereich nur mit Bodenmaterialien der nachgewiesenen Qualität Z 0 (LAGA 2004) angefüllt werden, wenn im Vorfeld Materialien in gleicher Mächtigkeit ausgekoffert wurden. Erläuternd wird festgelegt, dass eine Aufhöhung um 0,6 m, wie im Bodenmanagementkonzept – siehe auch Kap. 9.2 dieser Begründung – angeführt, nur in den Außenbereichen außerhalb des Überschwemmungsgebietes zulässig ist.

9.4 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Östlich des Bereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1 G – Westliche Innenstadt an der Straße "Westmauer" sind einige Gebäude als Baudenkmale in die Denkmalliste der Stadt Werne eingetragen. Es handelt sich um die Gebäude Westmauer 15 und 19. Das Denkmal Westmauer 19 ist allerdings bereits in 2003 durch ein Feuer zerstört worden und nicht mehr vorhanden. Im Bereich der 2. Änderung selbst sind keine Baudenkmale vorhanden. Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbe-
reich nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

9.5 Kampfmittel

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

9.6 Bergbau

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Plangebiet nicht zu rechnen. Zur Berücksichtigung der Belange wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. FLÄCHENBILANZ

Gesamt Änderungsbereich; ca.:	0,55 ha	–	100,0 %
davon:			
Überbaubare Flächen WA-Gebiet, ca.	0,25 ha		45,5 %
Nicht überbaubare Grundstücksflächen WA inkl. GFL-Flächen, Flächen zum Hochwasserschutz	0,25 ha		45,5 %
Stellplatzflächen	0,05 ha		9,0 %