

# Stadt Werne

Bebauungsplan 12 D, Werne - Bellingholz / Ost

Gemarkung Werne-Stadt, Flur 41,  
Flurstücke 797, 837 und  
Teilflächen des Flurstücks 870

## **Begründung Teil I**

Stand 15.02.2016

## **Inhalt**

<b>Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1. Einführung</b>	<b>1</b>
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
1.3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen	1
1.4. Verfahren	2
<b>2. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>2</b>
2.1. Regionalplan	2
2.2. Flächennutzungsplan	2
2.3. Landschaftsplan	2
<b>3. Beschreibung der Bestandssituation</b>	<b>2</b>
3.1. Städtebauliche Einbindung / Bebauung und Nutzung	2
3.2. Eigentumsverhältnisse	3
3.3. Erschließung	3
3.3.1. Verkehrsgutachten	4
3.4. Ver- und Entsorgung	4
3.4.1. Schmutz- und Niederschlagswasser	4
3.4.2. Wasser / Strom / Gas	5
3.5. Infrastrukturausstattung	5
3.6. Verwendung von Sekundärbaustoffen	5
3.7. Bodendenkmäler	5
3.8. Mensch, Natur und Landschaft	6
3.9. Immissionen	6
3.10. Grünstrukturen	7
3.11. Topographie	7
<b>4. Inhalte der Planung</b>	<b>7</b>
4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.1.1. Art der baulichen Nutzung	7
4.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
4.1.3. Anordnung der baulichen Anlagen	8
4.1.4. Garagen und Stellplätze	8

4.1.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	9
4.1.6. Gestaltung von Doppelhäusern	9
4.1.7. Verkehrsflächen	9
4.1.8. Grünflächen – Ökologische Ausgleichsflächen	10
4.1.9. Klima	10
4.2. Hinweise	11
4.2.1. Denkmalschutz	11
4.2.2. Kampfmittel	11
4.2.3. Altlasten	11
4.2.4. Bergbau	12
<b>5. Flächenbilanz</b>	<b>12</b>
<b>6. Gutachten und Fachbeiträge</b>	<b>12</b>

## **Begründung**

### **1. Einführung**

#### **1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 12 D liegt im Südwesten der Kernstadt Werne im Bereich Bellingholz, Gemarkung Werne-Stadt, Flur 41, und erstreckt sich über eine Teilfläche des Flurstücks 870. Die abgegrenzte Fläche besteht aus zwei Teilflächen, zum einen für die Wohnbaunutzung mit einer Größe von ca. 1,5 ha und zum anderen für den ökologischen Ausgleich mit einer Größe von ca. 0,7 ha, somit insgesamt ca. 2,2 ha.

#### **1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und diente bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche. Diese Nutzung wird aufgegeben, damit eine Arrondierung der bestehenden städtebaulichen Strukturen durch eine der Umgebung angepasste Wohnbebauung möglich ist.

Aufgrund des nach wie vor vorhandenen Bedarfs und der guten Nachfragesituation nach Einfamilienhausgrundstücken soll zeitnah ein neues Baugebiet in Werne planungsrechtlich vorbereitet und entwickelt werden. Die Dimensionierung des neuen Baugebietes soll dabei vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung angemessen sein, d. h. es soll eine Fläche zur Verfügung gestellt werden, die Platz für maximal 45 Wohneinheiten bietet.

#### **1.3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen**

Im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes Bellingholz/Nord ist die bisher erfolgte Wohnbebauung als erster Bauabschnitt den 1990er Jahren geplant worden, zudem wurden damals auch weitere Bauabschnitte geplant. Die hierfür vorgesehene und im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche umfasst die landwirtschaftliche Fläche bis zur südlichen Begrenzung durch die B54.

Der Bedarf nach Bauland für Ein- und Zweifamilienhäusern ist in Werne sehr groß. Jedoch stehen in Werne kurzfristig nicht genügend Innenentwicklungsflächen zur Verfügung. Der Vorteil des vorliegenden Plangebietes liegt darin, dass dieses zeitnah realisiert werden kann und die Fläche nicht freigeräumt und/oder andere bauliche Nutzungen verlagert werden müssen. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen soll mit der geplanten Arrondierung jedoch möglichst gering gehalten werden.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch das Bebauungsplangebiet umfasst daher nur einen geringen Teil des ursprünglich vorgesehenen Bauabschnittes, da die Planung sich an dem tatsächlichen Bedarf orientiert. Die Größe des neuen Baugebietes soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung angemessen sein, d. h. es soll eine Fläche in angemessenem Umfang zur Verfügung gestellt werden.

#### **1.4. Verfahren**

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung und der Steuerung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Verfahren umfasst den Aufstellungsbeschluss, die frühzeitige Bürgerbeteiligung, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die Offenlegung des Bebauungsplans, den Satzungsbeschluss und die Veröffentlichung im Amtsblatt zur Erreichung der Rechtskraft. Durch das im Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung gesetzte Recht werden allein die Kriterien für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben definiert, und bestimmt, was, wo und wie gebaut werden darf.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

#### **2.1. Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil – ist der Planbereich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

#### **2.2. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werne ist der gesamte Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnbaufläche für den Bereich A kann demnach aus der Festsetzung des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Die Ausgleichsfläche (Bereich B) soll jedoch als Wohnbaufläche zurückgenommen werden, da eine Erweiterung der Wohnbebauung in dem genannten Bereich nicht vorgesehen ist. Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplan Ruhr wird dieser Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche zurückgenommen bzw. aus dem ASB entfernt und als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

#### **2.3. Landschaftsplan**

Die Fläche liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsraums Nr. 2 des Kreises Unna, Raum Werne-Bergkamen; bezüglich dieser Teilfläche weist der Landschaftsplan keine Festsetzung aus. In der Entwicklungszielkarte ist der Bereich als „Landschaftsraum Bellingholzweide südwestlich Werne“ betitelt. Besondere landschaftliche Strukturen sind jedoch nicht gegeben.

### **3. Beschreibung der Bestandssituation**

#### **3.1. Städtebauliche Einbindung / Bebauung und Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Werne – angrenzend an das Wohngebiet – im Bereich Bellingholz.

Im Nordwesten wurde zu Beginn der 90er-Jahre das Wohngebiet Bellingholz/Nord entwickelt. Zur Arrondierung der hier vorhandenen Bebauung ist das neue Wohnbaugelände geplant.

Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung an. Im Süden und Südwesten grenzt an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Das Plangebiet wird zur Zeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.



<https://www.google.de/maps/place/Schlaunstra%C3%9F,+59368+Werne/@51.6546192,7.6193224,1218m/data=!3m1!1e3!4m2!3m1!1s0x47b90c292c48d1d7:0x4cf0e1da47c19f8d>

### **3.2. Eigentumsverhältnisse**

Für die Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Derzeit befinden sich die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Privatbesitz eines Eigentümers.

### **3.3. Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die Walzcer Straße und die Schlaunstraße erschlossen. Diese sind über die Berliner Straße mit dem übrigen verzweigten Straßenverkehrsnetz der Stadt Werne verbunden. Die Bundesstraße B 54 bzw. Lünener Straße ist ebenfalls über die Berliner Straße schnell erreichbar.

Eine direkte Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist nicht gegeben, aber fußläufig erreichbar. Mit der Buslinie 623 in der Schlaunstraße und den Linien N11, S10 und dem Regiobus R82 in der Berliner Straße sind die Anschlussmöglichkeiten gegeben, sowohl in Richtung Innenstadt als auch nach Lünen. Haltestellen befinden sich in unmittelbarem Kreuzungsbereich der Schlaunstraße mit der Berliner Straße, ebenso an der Jahnstraße in der Nähe der Kreuzung Berliner Straße / Am Bellingholz.

### 3.3.1. Verkehrsgutachten

Die Verträglichkeit / Tragfähigkeit der mit den zusätzlichen Wohneinheiten verbundenen Verkehre wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht und nachgewiesen. Das vom Ingenieurbüro IVV Aachen / Berlin erstellte Verkehrsgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch den Bebauungsplan wird der Bau von max. 45 neuen Wohneinheiten als Ergänzung an ein bestehendes Wohngebiet ermöglicht. Das dadurch entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird durch das umgebende Straßennetz problemlos aufgenommen werden.

Die gutachterliche Betrachtung der Verkehrsbelastung hat für das Jahr 2015 ergeben, dass auf den Straßen Am Bellingholz, Humboldtstraße, Finkestraße, Schlaunstraße und Lytham-St.-Anne-Straße weniger als 1500 und für die Berliner Straße weniger als 4900 KFZ DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) zu verzeichnen sind. Diese Belastungswerte liegen weit unter der möglichen Kapazität der Straßen.

Die gutachterliche Betrachtung der Fahrbewegungen für das Jahr 2025 im „Prognose-Null-Fall 2025“ ergibt gegenüber der heutigen Situation nur geringfügige Mehrbelastungen, z. B. für die Straße Am Bellingholz plus ca. 140 KFZ-Fahrten und für die Berliner Straße plus ca. 600 KFZ-Fahrten.

Im Quell- und Zielverkehr bei Betrachtung des „Prognose-Mit-Fall 2025“ werden ca. 300 Fahrten durch die geplanten Wohneinheiten am Tag im Quell- und Zielverkehr zusätzlich ins umliegende Straßennetz eingespeist. Diese Auswirkungen und die durch den allgemeinen Anstieg der Verkehrsbelastungszahlen bis ins Jahr 2025 sind auf das umliegende Straßenverkehrsnetz so gering, dass keinerlei Beeinträchtigung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes zu erwarten ist.

## 3.4. Ver- und Entsorgung

### 3.4.1. Schmutz- und Niederschlagswasser

Für das Plangebiet ist ein Gutachten durch das Ingenieurbüro IGB Gey + John GbR für den Baugrund erstellt worden. Unter anderem mit der Fragestellung einer gutachterlichen Betrachtung zur Beseitigung des Niederschlagswassers.

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist im Rahmen der Betrachtung des Bodengutachters angetroffen worden zwischen 0,9 und 1,35 m unter Geländeoberkante. Im Zusammenhang mit den jahreszeitlich bedingten unterschiedlichen Niederschlagsintensitäten und den daraus resultierenden Schwankungen ist der erforderliche Abstand als unzureichend für eine mögliche Versickerung zu bewerten (gemäß den Empfehlungen des DWA-Regelwerkes). Daher rät der Bodengutachter von der dezentralen Versickerung ab, und empfiehlt, das Regenwasser in die Kanalisation einzuleiten.

Gemäß der Konzeption für den Bereich Bellingholz und dem genehmigten Entwässerungsplan (Abwasserbeseitigungskonzept - ABK der Stadt Werne) soll das Abwasser in den zentralen Mischwassersammler verbracht werden. Der Anschluss an den Mischwassersammler, welcher in unmittelbarer Nähe des Plangebietes in der landwirtschaftlichen Nutzfläche gelegen ist, erfolgt durch einen geeignet dimensionierten Mischwasserkanal.

Die grundstücksrechtlichen Angelegenheiten für den erforderlichen Mischwasserkanal außerhalb des Plangebietes werden durch eine Grunddienstbarkeit abgesichert.

### 3.4.2. Wasser / Strom / Gas

Aufgrund der bestehenden Umgebungsnutzungen sind die technischen Versorgungseinrichtungen für Wasser, Strom, Telekommunikation und Gas in der Schlaun- bzw. Walczner Straße vorhanden.

Die Stromversorgung wird über die Netze der Westnetz GmbH sichergestellt, ebenso wie die Gasversorgung. Um das Gebiet ausreichend mit Energie versorgen zu können, wird eine Ortsnetzstation errichtet und über die Schlaunstraße erschlossen. Der Bereich des Stationsstandortes wird als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan aufgenommen

Die in der DGK 5 dargestellte 10 kV-Hochspannungsleitung ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Ein Grundbucheintrag diesbezüglich oder sonstige rechtliche Eintragungen seitens der Betreiber existieren nicht. Aus diesem Grund sind keine entsprechenden Schutzmaßnahmen zum „Schutz vor elektro-magnetischen Feldern“ vorzusehen bzw. zu treffen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Leitungen der Gelsenwasser AG.

### 3.5. Infrastrukturausstattung

Eine ausreichende Anzahl von Infrastruktureinrichtungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes ist gegeben. In unmittelbarer Nähe, an der Berliner Straße, befinden sich Kindergarten und Kindertagesstätte. Die nächste Grundschule befindet sich in der Uhlandstraße und auch das Schulzentrum in der Bahnhofsstraße ist gut erreichbar. Zur Abdeckung der Versorgung des täglichen Bedarfs befinden sich Supermärkte in weniger als 2 km Entfernung. Der nächste Discounter befindet sich direkt im Kreuzungsbereich Lünener Straße / An den 12 Bäumen. Darüber hinaus bietet die Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot die Möglichkeit der Befriedigung des täglichen, mittelfristigen und langfristigen Bedarfs.

Die medizinische Versorgung wird abgedeckt durch das sich in ca. 2 km befindliche St. Christopherus-Krankenhaus und diverse niedergelassene Ärzte im Bereich der Innenstadt.

Da größere Spielplätze nördlich an der Lytham-St.-Annes-Straße und an der Berliner Straße vorhanden sind, ist der Bereich Bellingholz ausreichend abgedeckt.

### 3.6. Verwendung von Sekundärbaustoffen

Auf Grund des geringen Grundwasserflurabstandes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen und Verfüllungen) ausgeschlossen. Für diese Zwecke sind ausschließlich schadstofffreie natürliche geogene Baustoffe wie z.B. Gesteinsschotter oder -splitt bzw. Bodenmaterialien der Verwertungsklasse Z 0 der LAGA zugelassen.

### 3.7. Bodendenkmäler

Die Planung betrifft den in der gesamten ur- und frühgeschichtlichen Zeit intensiv besiedelten Hellwegraum. In diesem Raum liegen zahlreiche Funde und Fundstellen. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine derartigen Spuren bekannt geworden, aber ihre Existenz ist nicht auszuschließen gewesen, so dass durch den LWL eine Oberflächenprospektion eingeleitet worden ist. Die Oberflächenprospektion umfasste nicht nur den Geltungsbereich des Plangebietes, sondern auch angrenzende Flächen und stellte sich ohne Befund dar.

Sollten bei Bodeneingriffen Auffälligkeiten vorgefunden werden, so sind diese Befunde unverzüglich der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, anzuzeigen, und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.8. Mensch, Natur und Landschaft**

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB neben der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Umweltbericht gefordert, der die Auswirkungen auf die Schutzgüter prüft. Ergänzt wird der Umweltbericht, erstellt durch das Büro Grünkonzept, Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Klaus Deppe, durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büros Ecotone, Dortmund.

Das Bebauungsplangebiet ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt, so dass für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima die veränderte Nutzung nur von geringer Bedeutung ist. Bezogen auf die angetroffenen Böden werden die durch das Plangebiet bedingten Änderungen ebenfalls nur von geringer Bedeutung sein.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird dargelegt, dass nach Auswertung der vorhandenen Daten und der Begehung der Erweiterungsfläche keine Ruhe- / Reproduktionsstätte für planungsrelevante Tierarten vorhanden ist, und daher keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz vorhanden sind.

Das hoch anstehende Grundwasser weist keine Bedeutung als Grundwasserreservoir auf. Ebenso ist das trocken gefallene Fließgewässer von geringer Bedeutung, und das Plangebiet hat keine wesentliche kleinklimatische Relevanz. Die vorgefundenen Biotop- und Nutzungsstrukturen sind von geringer Wertigkeit. Von daher werden durch das Planverfahren auf die Schutzgüter keine erheblichen Auswirkungen ausgelöst.

### **3.9. Immissionen**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besonders zu berücksichtigen, d. h., dass im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geprüft werden muss, ob ein Baugebiet entsprechend seiner Schutzbedürftigkeit ausreichend vor Immissionsfolgen, u. a. von Verkehrslärm, geschützt ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Planungsbüro Lärmschutz Altenberge GmbH durchgeführt, um die von der B54 ausgehenden Immissionen sachgerecht in die Entwurfsaufstellung einstellen zu können. Der entsprechende Nachweis gemäß DIN 18005/07.02 „Schallschutz im Städtebau“ ist in dem Zuge geführt worden, ebenso geprüft ist die Frage, ob ausreichender Immissionsschutz vor dem Schienenverkehr gegeben ist.

Die geringe Erhöhung der Lärmbelastung durch die vorhabenbedingte Verkehrszunahme ist unbedenklich für die geplante und die vorhandene Wohnnutzung.

In Bezug auf die von der DB-Strecke 2200 im Abschnitt Werne ausgehende Lärmbelastung ist ebenfalls festzustellen, dass die Beurteilungspegel unterhalb der Orientierungswerte liegen.

Eine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte, die für allgemeine Wohngebiete (WA) mit 55 dB (tags) und 45 dB (nachts) zu berücksichtigen sind, ist somit nicht gegeben. Die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Da die Orientierungswerte eingehalten werden, sind diesbezüglich im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu treffen.

### **3.10. Grünstrukturen**

Das Plangebiet ist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche. Daher ist keine bedeutende Flora zu verzeichnen.

### **3.11. Topographie**

Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet weisen ein mäßiges Gefälle von der Anbindung der Walzler Straße bis zur Anbindung an die Schlaunstraße auf. Nennenswerte Erhebungen oder Unregelmäßigkeiten im Relief sind nicht zu verzeichnen. Die Höhen befinden sich im Bereich von 57 m bis 57,5 m über NN. Die Höhenpunkte der Fahrbahnoberfläche der Walzler Straße betragen daher ca. 57,50 NHN und die der Schlaunstraße ca. 57,35 NHN und weichen nur minimal voneinander ab. Die Änderungen der Topographie betragen im wesentlichen weniger als 1 m.

## **4. Inhalte der Planung**

### **4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Nutzungsänderung gegenüber dem jetzigen Zustand stellt für die vorhandene Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft eine angemessene Ergänzung des Wohnumfeldes dar.

Die Wohnnutzung entspricht der Nutzung der näheren Umgebung und ergänzt deren Charakter.

Um eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet und die angemessene Wohnruhe gewährleisten zu können, sollen alle gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Denn aufgrund ihres hohen Flächenanspruchs und der mit diesen Nutzungen verbundenen höheren Verkehrsimmissionen sind diese Nutzungen nicht mit der Erschließungssituation und den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans vereinbar.

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt werden.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4 für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der geplanten Zweigeschossigkeit der Bebauung mit 0,8 festgesetzt.

Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse reicht für die Definition der Höhe der Gebäude aus und bedarf keiner weiteren Eingrenzung. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit zwei Geschossen festgesetzt.

#### 4.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

##### Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der Intention des städtebaulichen Entwurfes, die neue Bebauung in die vorhandenen Strukturen einzubinden.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung ist eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

##### Überbaubare Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten sollen die überbaubaren Grundstücksflächen so angeordnet werden, dass eine straßenbegleitende Bebauung entstehen kann. Dies gewährleistet eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke auch im Hinblick auf die Zuordnung von Bebauung und Gartennutzung (Besonnung, Beschattung).

Die einzelnen Baufelder sind so konzipiert, dass sie der Umsetzung der städtebaulich gewünschten Bebauung dienen. Gleichzeitig bieten die Baufelder ein größtmögliches Maß an Flexibilität der Grundstückszuschnitte sowie einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Errichtung der einzelnen Gebäude durch die künftigen Eigentümer der Baugrundstücke.

Zudem erlauben die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine Ausrichtung der Gebäude mit der Hauptwohnseite in südliche bis südwestliche Himmelsrichtung, so dass eine gute Ausnutzung passiver Solarenergie ermöglicht wird.

#### 4.1.3. Anordnung der baulichen Anlagen

Um in Anlehnung an die umgebende Bebauungsstruktur ein ebenso abwechslungsreiches Straßenbild zu erreichen, wird im Bebauungsplan auf die Festsetzung der Firstrichtung verzichtet. Durch den frei wählbaren Wechsel aus trauf- und giebelständigen Gebäuden kann so eine bewegte und gleichzeitig harmonische Struktur entstehen. Darüber hinaus ermöglicht die frei wählbare Anordnung der Hauptbaukörper eine effiziente, aktive und passive Solarenergienutzung.

#### 4.1.4. Garagen und Stellplätze

Grundsätzlich sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, so dass den wachsenden Anforderungen an den ruhenden Verkehr entsprochen werden kann.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, so dass den individuellen Bedürfnissen (z.

B. Gartenhäuser) der zukünftigen Bewohner hinsichtlich der Nutzung der Grundstücke entsprochen werden kann.

#### 4.1.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Sinne des Planungsziels wird eine aufgelockerte Baustruktur mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern angestrebt, die mit maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt ist. In einer Doppelhaushälfte ist die Anzahl der maximalen Wohneinheiten auf eine begrenzt. Somit wird über diese Festsetzung auch die im Baugebiet zulässige Gesamtzahl an Wohneinheiten geregelt.

#### 4.1.6. Gestaltung von Doppelhäusern

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens werden gemäß § 9 (4) BauGB, Bauvorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauordnung Nordrhein-Westfalen) als Festsetzungen in dem Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen werden auf das notwendige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit den Nutzern der Bebauung ein angemessener Gestaltungsspielraum offenbleibt.

Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien, sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung und Dachform, der Dachüberstände, der Dachaufbauten und -einschnitte, der Zwerghäuser / -giebel sowie der Ausbildung und Höhe von Traufe und First gleich zu gestalten. Über diese Festsetzung für die Doppelhäuser soll ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt werden.

#### 4.1.7. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Schlaunstraße und durch die Walczler Straße erschlossen. Beide Straßen sind zum heutigen Zeitpunkt Sackgassen und werden durch das Plangebiet miteinander verbunden. In Anlehnung an die Nutzung der Walczler Straße wird für den betreffenden Straßenabschnitt empfohlen, diesen als Spielstraße (Verkehrszeichen 325) auszuweisen. Dieser Abschnitt ist geplant mit einer Straßenachsenbreite von 8 m, so dass genügende Flächen für Einbauten, wie z. B. Stellplätze etc., vorhanden sind. Diese Einbauten dienen auch der Beruhigung der Verkehrsflüsse.

Die Abmessungen der öffentlichen Verkehrsfläche mit ihren zugeordneten Radien wurden so gewählt, dass diese für die Befahrung mit dem dreiachsigen Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug ausreichend sind.

Die erforderlichen öffentlichen Besucherstellplätze werden in ihrer endgültigen Lage im Rahmen des Endausbaus festgelegt, so dass wegen ihrer alternierenden Anordnung eine Beruhigung des Verkehrsflusses einerseits gegeben ist und andererseits den Zuwegungen und Zufahrten der fertiggestellten Häuser genüge getan wird.

Der Stich nach Süden ist mit 6,00 m schmaler, da er ausschließlich der Erschließung von wenigen Baugrundstücken dient und die Zufahrt für die südlich gelegene landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt, welche ursprünglich durch die Schlaunstraße unmittelbar angedient werden konnte.

#### 4.1.8. Grünflächen – Ökologische Ausgleichsflächen

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Über §1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Eingriffsregelung mit dem Baurecht und der Bauleitplanung verknüpft. Damit ist die Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Es erfolgte eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag<sup>1</sup> unter Zugrundelegung des Bewertungsverfahrens des Kreises Unna<sup>2</sup>. Die Bilanzierung erbrachte folgendes Ergebnis: Es ergibt sich ein Defizit von 3.050,90 Wertpunkten, die durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind. Im Teilbereich B, westlich des geplanten Wohngebietes (Teilbereich A), auf Flurstück 837 wird entlang des Reitbaches eine 5 m breite Hecke (525 m<sup>2</sup>) als uferbegleitendes Gehölz angelegt. Dabei wird entlang der Böschungsoberkante ein mindestens 3 m breiter unbefestigter Pflegeweg freigehalten. Östlich an die o.g. Hecke angrenzend wird die ackerbauliche Nutzung aufgegeben und eine Magerwiese angelegt und dauerhaft erhalten. Die Größe der Magerwiese liegt bei 7.175 m<sup>2</sup>.

Zur Anlage und Pflege sind folgende Maßnahmen erforderlich: Die ehemalige Ackerfläche ist mit einer standortgerechten Wiesenmischung einzusäen. Zur Pflege ist eine 2-malige Mahd erforderlich, die erste Mahd darf nicht vor dem 15.Juni erfolgen um mögliche Bodenbrüter nicht zu beeinträchtigen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngen und Spritzen von Fungiziden / Pestiziden ist nicht gestattet, ebenso kein Umbruch der Fläche. Durch einen grundbuchlichen Eintrag ist die Fläche dauerhaft zu sichern. Der Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag bestimmt. Ebenfalls wird die zeitliche Realisierung der Maßnahme im städtebaulichen Vertrag definiert.

Somit kann ein 100%-Ausgleich erfolgen. Es wird eine Aufwertung gegenüber der derzeitigen Ackernutzung von 3.080 Wertpunkten erreicht.

Diese Flächen verbleiben im Eigentum des Grundstückseigentümers und werden durch diesen gepflegt. Die Eigentumsregelung und Sicherung bezüglich der ökologischen Ausgleichsfläche entlang des Reitbaches wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt, zudem ist die Ausgleichsfläche Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 4.1.9. Klima

Das Schutzgut Klima ist gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB bei der Planung ausreichend zu würdigen. Als Schutzziele sind die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regene-

---

<sup>1</sup>Grünkonzept: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 12D „Bellingholz / Ost“, Stadt Werne, Coesfeld, August 2015

<sup>2</sup> Kreis Unna, FB Natur und Umwelt: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung, Stand 2003

rations- und Austauschfunktionen zu nennen. Das Plangebiet liegt am Westrand des Stadtgebietes von Werne im Übergang zur freien Landschaft. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des vorherrschenden Westwindes hier eine gute Durchlüftung gegeben ist. Es kommt im Zuge der Planung durch Bebauung und versiegelte Flächen zu einer erhöhten Aufheizung und somit zu geringfügigen Veränderungen des Kleinklimas gegenüber dem Bestand, der durch Acker und Brache gekennzeichnet ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Frischluftschneisen oder bedeutsamen Frischluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

## **4.2. Hinweise**

### **4.2.1. Denkmalschutz**

Im Bereich der Bebauungsplanfläche sind keine Fundstellen von Bodendenkmälern bekannt. Da diese dennoch nicht auszuschließen sind, wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen, und die Entdeckungstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls dieses nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, dieses Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 ABs. 4 DSchG NW).

### **4.2.2. Kampfmittel**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde das Vorhandensein von Verdachtsflächen geprüft. Eine Fläche innerhalb und eine Fläche außerhalb des Plangebiets – aber angrenzend – wurden überprüft und als ohne Befund gewertet. Da dennoch nicht völlig auszuschließen ist, dass gegebenenfalls im Plangebiet im Zuge von Erdaushubmaßnahmen Kampfmittel hervortreten können, wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

Weist der Erdaushub außergewöhnliche Färbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen, ebenso wie die örtliche Feuer- und Rettungswache – Kampfmittelräumdienst – zu benachrichtigen ist (Anschrift: Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg, Tel.: 02931/822144 oder 02331/69270).

### **4.2.3. Altlasten**

Falls im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasser-

verunreinigungen etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Wasser und Boden, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

#### 4.2.4. Bergbau

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

### 5. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha mit folgender Unterteilung:

Wohngebiet ca. 13.447 m<sup>2</sup>, ca. 59 %

Verkehrsfläche ca. 1.773 m<sup>2</sup>, ca. 8 %

Ausgleichsfläche ca. 7.700 m<sup>2</sup>, ca. 33 %

somit insgesamt ca. 2,2 ha, 100%

### 6. Gutachten und Fachbeiträge

Im Bebauungsplanverfahren wird Bezug genommen auf:

- das Gutachten für den Baugrund, erstellt durch das Ingenieurbüro IGB Gey + John GbR, An der Kleimannbrücke 13, 48157 Münster;
- den Umweltbericht als Teil der Begründung und der landschaftspflegerische Fachbeitrag erstellt durch das Büro Grünkonzept, Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Klaus Deppe, Burghof 4, 48653 Coesfeld;
- die artenschutzrechtliche Begutachtung, Stufe 1 durch das Büro Ecotone, Büro für Umweltplanung, Dipl.-Biol. Benjamin Bernhardt, Frische Luft 159, 44139 Dortmund;
- die schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005/07.02 des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge GmbH, Münsterstr. 9, 48308 Senden;
- die Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin, Oppenhoffallee 171, 52066 Aachen

BauPrisma, 15. Februar 2016