

**Stadt Werne,
Abt. IV.1 - Stadtentwicklung / Stadtplanung**

Bebauungsplan 11 C – Laar (nördlicher Bereich) –

Begründung zur 3. Änderung

- ENTWURF -

(Stand: Mai 2018)

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel der Änderungsplanung.....	2
2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	3
3 Planungsrechtliche Vorgaben	4
3.1 Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Landschaftsplan	5
4 Bestandssituation	5
4.1 Nutzungen	5
4.2 Grünstrukturen.....	5
4.3 Denkmalschutz	5
4.4 Altlasten	5
4.5 Artenschutz	6
4.6 Bergbau	6
5 Planungsmaßnahmen.....	6
5.1 Änderungskonzept.....	6
5.2 Verkehr	6
5.3 ÖPNV	7
5.4 Ver- und Entsorgung	7
5.4.1. Energie- und Wasserversorgung	7
5.4.2. Schmutz- und Regenwasser.....	7
5.5 Immissionsschutz.....	7
6 Umweltbericht	8

1 Anlass und Ziel der Änderungsplanung

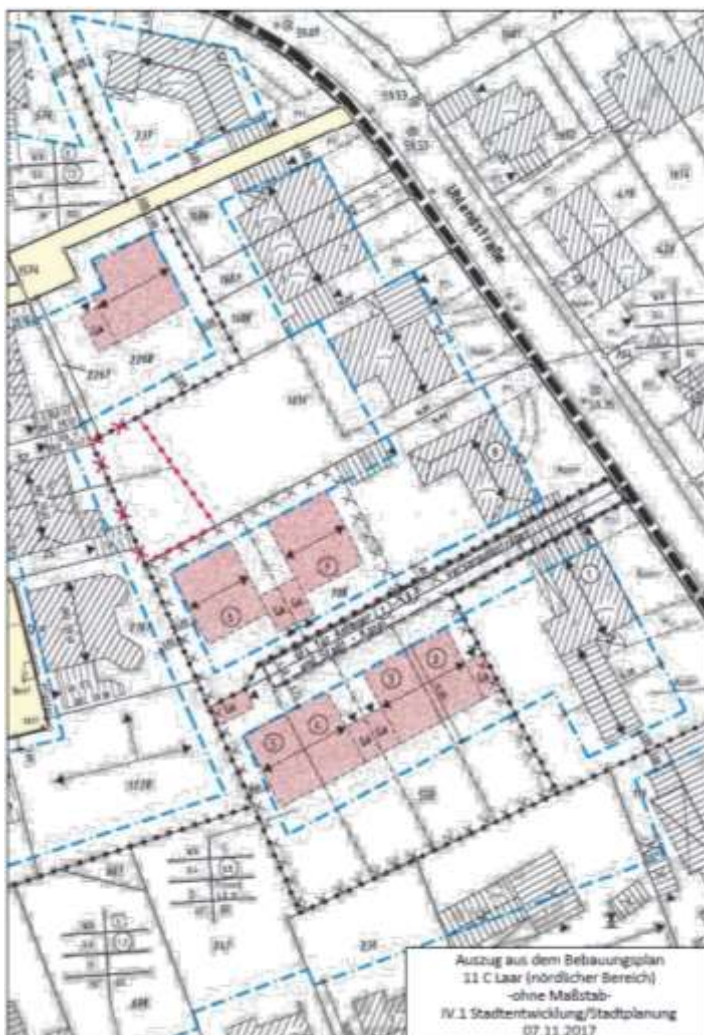
Die 2. Änderung des Bebauungsplans 11 C – Laar (nördlicher Bereich) – ist seit dem Jahr 2004 rechtskräftig. Ziel der Änderung war es unter anderem, für die z.T. sehr großen Grundstücke im Bereich Uhlandstraße eine Hinterland-Bebauung zu ermöglichen.

Eine Bebauung des Hinterlands sollte nach dem damaligen Beschluss nur im beiderseitigen Einvernehmen der Grundstückseigentümer der Hausnummern Uhlandstraße 1 und 3 (Flurstücke 2696 und 2699) erfolgen. Für das angrenzende Grundstück Uhlandstraße 5 (Flurstück 2593) wurde beschlossen, dass es hier keine Hinterland-Bebauung geben soll, so lange auf den Nachbargrundstücken nicht gebaut wird.

Nach einem Eigentümerwechsel ist das beiderseitige Einvernehmen für eine Bebauung der Grundstücke Uhlandstraße 1 und 3 mittlerweile hergestellt, sodass eins der beiden Grundstück bereits mit Einfamilienhäusern bebaut wurde (siehe Abbildung 1). Die Eigentümer des Grundstücks Uhlandstraße 5 möchten nun ebenfalls im rückwärtigen Grundstücksbereich bauen und beantragen daher ihrerseits eine Hinterland-Bebauung für ihr eigenes Grundstück.

Um nun auch eine Entwicklung und Nachverdichtung des rückwärtigen Bereichs dieses Flurstücks zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan erneut geändert werden.

Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplan 11 C – Laar (nördlicher Bereich) –



Quelle: Stadt Werne 2017

2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes 11 C – Laar (nördlicher Bereich) – befindet sich im Südwesten des Werner Stadtgebietes in der Gemarkung Werne-Stadt, Flur 39. Er wird

im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Wibbeltstraße

im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Uhlandstraße

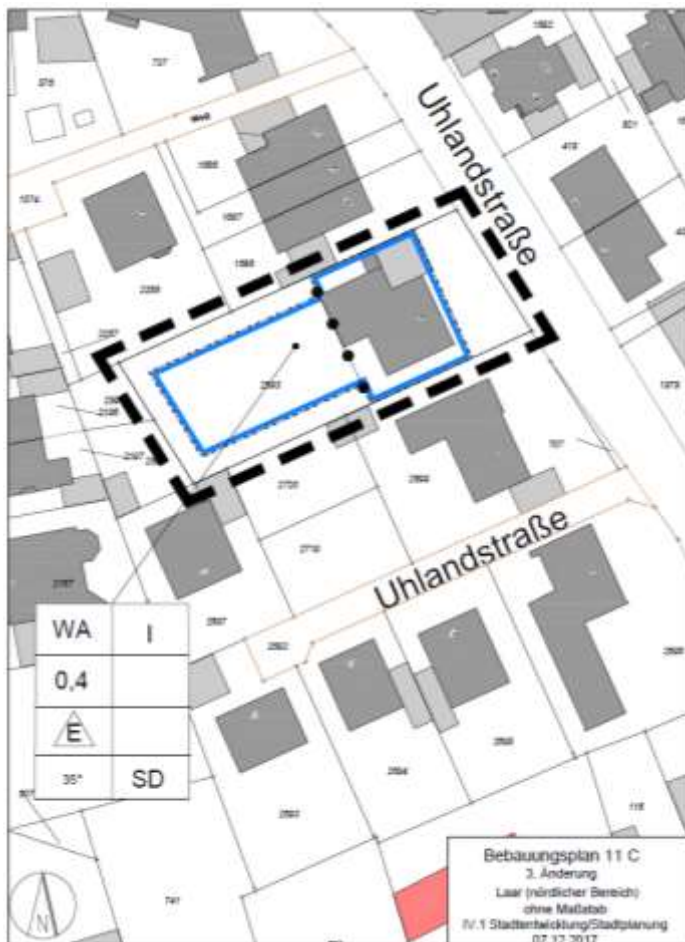
im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Cappenberger Straße und durch die nördliche Grenze der Wegeverbindung zwischen der Cappenberger Straße und der Eisenbahnverbindung Dortmund-Münster.

im Westen durch die östliche Grenze der Eisenbahnverbindung Dortmund-Münster

begrenzt.

Der Geltungsbereich der hier beschriebenen 3. Änderung des Bebauungsplanes 11 C betrifft lediglich das Einzelgrundstück Uhlandstraße 5 (Flurstück 2593). Das Grundstück befindet sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 11 C. Im Norden, Westen und Süden wird es von Wohnbebauung und im Osten von der Uhlandstraße abgegrenzt (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Geltungsbereich der Änderungsplanung (o.M.)



3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. In dem am 28.07.2003 vom Regionalrat beschlossenen Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/ Hamm) ist das Bebauungsplangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die Fläche soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Diese Festsetzung ist damit aus dem Regionalplan abgeleitet.

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan (o.M.)



Quelle: http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/do_west/rechtskraeftig/zeich_darstellung/blatt2.pdf (abgerufen am: 21.05.2015)

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplans 11 C als Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche Kindergarten dargestellt. Der Änderungsbereich des Grundstücks Uhlandstraße 5 ist dementsprechend als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Werne



Quelle: Stadt Werne 2015

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 2 des Kreises Unna, Raum Werne - Bergkamen. Im Landschaftsplan werden daher keine Aussagen zum Bebauungsplangebiet gemacht.

4 Bestandssituation

4.1 Nutzungen

Der Bebauungsplan 11 C – Laar (nördlicher Bereich) – ist seit August 1993 rechtsverbindlich. Eine erste Änderung erfolgte im Juli 1996. Diese regelte die Umwandlung der Flächen, die für eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten ausgewiesen waren, in eine überwiegende Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Da im Zuge der Bebauung der Flächen von den – entsprechend den Vorgaben des Investors – geänderten Festsetzungen nochmals abgewichen wurde, ist der Bebauungsplan ein zweites Mal geändert worden. Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet bleibt von den Änderungen unberührt.

4.2 Grünstrukturen

Im jetzigen Änderungsbereich liegen der private Garten sowie das Wohnhaus der Eigentümer des Flurstücks 2593.

4.3 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau-, Natur- oder Bodendenkmäler vorhanden.

4.4 Altlasten

Für den Änderungsbereich besteht laut Altlastenkataster nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht.

4.5 Artenschutz

Von dem neu zu schaffendem Baurecht sind Teile der vorhandenen Gartenflächen betroffen. Unabhängig von einer Verfahrensdurchführung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist zur Wahrung der Artenschutzbelange wie bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren zu prüfen, ob durch die Ausweitung der Baugrenze auf Teile des Gartens sogenannte planungsrelevante Arten betroffen wären und somit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können. Die Artenschutzbelange sind daraufhin 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 einer Artenschutzvorprüfung wurde der Hausgarten im April 2018 auf potenziell vorkommende planungsrelevante Arten hin untersucht. Die Prüfung ergab, dass in den Zierhölzen weder Baumhöhlen noch Horste oder Nester von planungsrelevanten Arten vorhanden sind. Es sind keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten, da der Hausgarten nicht von planungsrelevanten Arten als Quartier oder Fortpflanzungsstätte oder essentielles Nahungshabitat genutzt wird. Ferner ist sichergestellt, dass

- keine Tiere verletzt oder getötet werden (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

4.6 Bergbau

Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden - § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherheitsmaßnahmen (§ 110 ff. BbergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

5 Planungsmaßnahmen

5.1 Änderungskonzept

Durch die Bebauungsplanänderung soll die überbaubare Grundstücksfläche der Uhlandstraße 5 entsprechend erweitert werden, so wie es in der zweiten Änderung 2004 auch für die benachbarten Grundstücke geschehen ist. Ebenfalls sollen – angepasst an die bestehenden Festsetzungen – eine eingeschossige Bebauung, Satteldach mit 35 Grad Neigung, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Darüber hinaus wird eine Bebauung mit einem Einzelhaus (E) festgesetzt.

Da das Grundstück mittlerweile das einzige in der Nachbarschaft ist, dem noch keine Baumöglichkeit im hinteren Bereich ermöglicht wurde, ist der „Lückenschluss“ aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Weil die Bebauungsplanänderung nur ein einzelnes Grundstück betrifft und die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben nicht berührt sind, soll hierfür das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zum Tragen kommen.

5.2 Verkehr

Eine zukünftige Hinterlandbebauung soll – wie bereits bei den Nachbargrundstücken geschehen – durch eine private Zuwegung über das vordere Grundstück erschlossen werden.

5.3 ÖPNV

Das Bebauungsplangebiet wird über die innerstädtisch verkehrenden Linien 625, Uhlandstraße und R 82, Cappenberger-Straße an das regionale Liniennetz der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna mbH (VKU) angebunden. Haltestellen befinden sich an der Uhlandschule und in der Melchersstraße.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1. Energie- und Wasserversorgung

Die notwendigen Netze der Versorgungsträger zur Versorgung des Baugebietes mit Gas, Wasser und Strom sind vorhanden. Die Energieversorgung wird über die RWE sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Leitungen der Gelsenwasser AG.

5.4.2. Schmutz- und Regenwasser

Für das Baugebiet liegt mit dem Zentralentwässerungskonzept (ZEP) der Stadt Werne von 1971 eine genehmigte Kanalnetzplanung vor. Durch die Gesetzesnovelle vom 16. Juni 2016 hat die Niederschlagsentwässerung für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden nach § 55 Abs. 2 des WHG zu erfolgen. Nach diesem soll Niederschlagswasser „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“ (vgl. § 55 Abs. 2 WHG).

§ 44 Abs. 1 LWG NRW nennt als Bezugspunkt für die Entwässerung nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG „erstmalig bebaute, befestigte oder an die Kanalisation angeschlossene Grundstücke“. Aufgrund der genannten gesetzlichen Definition ist auch für Einzelgrundstücke bei Grundstücksteilungen zu prüfen, ob auf dem genannten Grundstück eine Entwässerung gemäß § 55 Abs. 2 WHG (Niederschlagsentwässerung durch Versickerung, Einleitung in ein Gewässer oder Ableitung des Niederschlagswassers über die Trennkanalisation) möglich ist.

In dem mit der Planung überplanten Bereich ist nach den vorliegenden Erkenntnissen aus den bodenkundlichen Untersuchungen der angrenzenden Flächen von einem Grundwasserflurabstand zwischen 1,6 und 1,9 Metern zu rechnen; allerdings sind die anstehenden Böden hinsichtlich der Durchlässigkeit je nach ihrem Schluffanteil gem. DIN 18130-1 als durchlässig ($k_f 10^{-4}$ bis 10^{-6}) bis schwach durchlässig ($k_f 10^{-6}$ bis 10^{-8}) anzusprechen. Aufgrund der dargestellten Situation ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem dargestellten Grundstück (Schwerpunkt der k_f -Werte $k_f 10^{-6}$ bis 10^{-8}) nur eingeschränkt möglich.

Durch die im Süden angrenzenden mittlerweile bebauten ehemaligen Altlastenverdachtsflächen drängt sich darüber hinaus die Niederschlagsentwässerung durch Versickerung für die geplante Fläche nicht auf. Aufgrund der Lage des Grundstücks ist ferner keine Einleitung in ein Gewässer noch die Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem möglich.

Aufgrund der dargestellten Situation kann infolgedessen davon ausgegangen werden, dass wasserwirtschaftliche Belange der Entwässerung gemäß § 44 Abs. 2 WHG entgegenstehen (eingeschränkte Versickerungsfähigkeit der Böden, angrenzende ehemalige Altlastflächen usw.). Demgemäß kann die Grundstücksteilung und Nachverdichtung – im vorliegenden Fall – nur durch die Entwässerung des Grundstücks im bestehenden Mischwasserkanal ermöglicht werden. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser kann somit über die bestehenden Kanäle bis zum Hauptsammler und weiter bis zur Kläranlage abgeführt werden.

5.5 Immissionsschutz

Im Westen des Plangebietes wurden aufgrund einer dort verlaufenden Bahntrasse Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im östlichen Bereich, in dem auch das Änderungsgebiet liegt, ist dies nicht nötig.

6 Umweltbericht

Da die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben nicht berührt sind, werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen für das Änderungsgebiet erwartet. Deshalb soll das Änderungsverfahren vereinfacht nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist demzufolge nicht erforderlich.