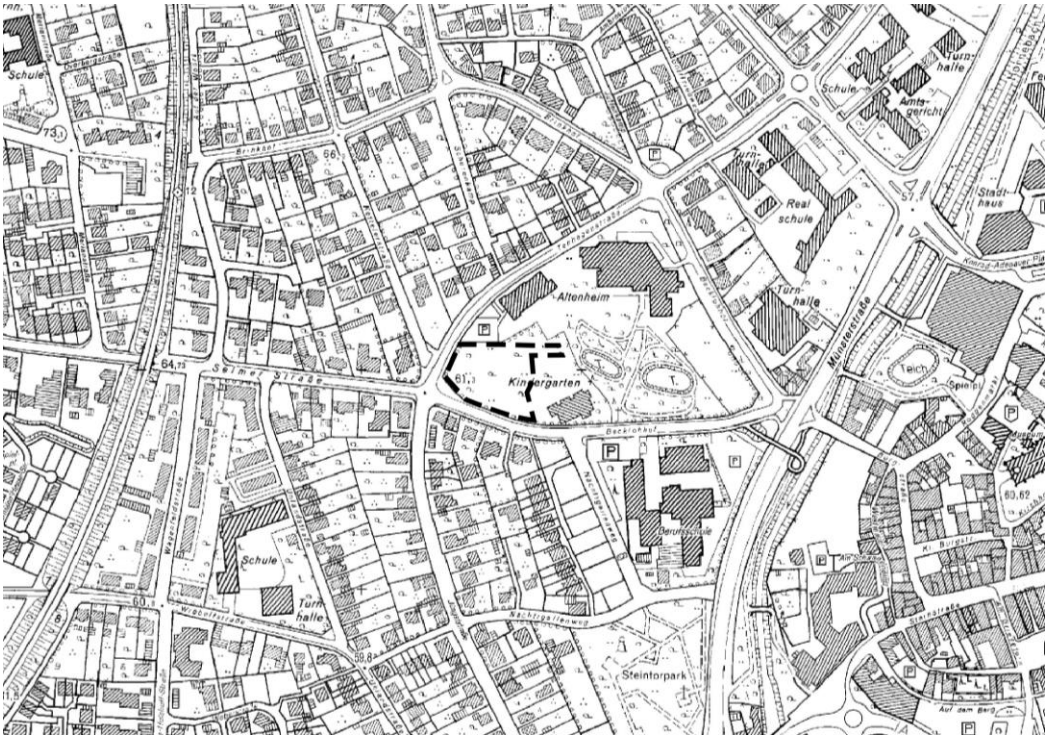
Stadt Werne

Bebauungsplan Nr. 5D „Altes Krankenhaus“ - 2. Änderung

Begründung zur erneuten Offenlage

(Ergänzungen nach der 1. Offenlage sind in lila kenntlich gemacht)



PLANQUADRAT DORTMUND

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 1

2. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans 1

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet 2

4. Planverfahren 2

5. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen 3

6. Städtebauliches Konzept 4

7. Inhalt des Bebauungsplanes 5

7.1 Art der baulichen Nutzung 5

7.2 Maß der baulichen Nutzung 6

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche 6

7.4 Erschließung und ruhender Verkehr 6

7.5 Entwässerung 7

7.6 Erhaltung von Bepflanzungen 8

8. Umweltbelange 9

8.1 Gesetzliche Grundlagen 9

8.2 Umweltmedien 9

8.3 Anwendung der Bodenschutzklausel 11

9. Sonstige Belange 11

9.1 Denkmalpflege und Bodenarchäologie 11

9.2 Altlasten 11

9.3 Kampfmittel 11

9.4 Grundwasser 12

10. Flächenbilanz 12

1. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Teil der Werner Innenstadt im Kreuzungsbereich von Tenhagenstraße und Becklohhof und wird derzeit überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Im Osten wird das Plangebiet von einem Kindergarten, im Norden von einem Seniorenzentrum begrenzt.
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 508, 903 (teilw.), Flur 36, Gemarkung Werne-Stadt.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.800 m².

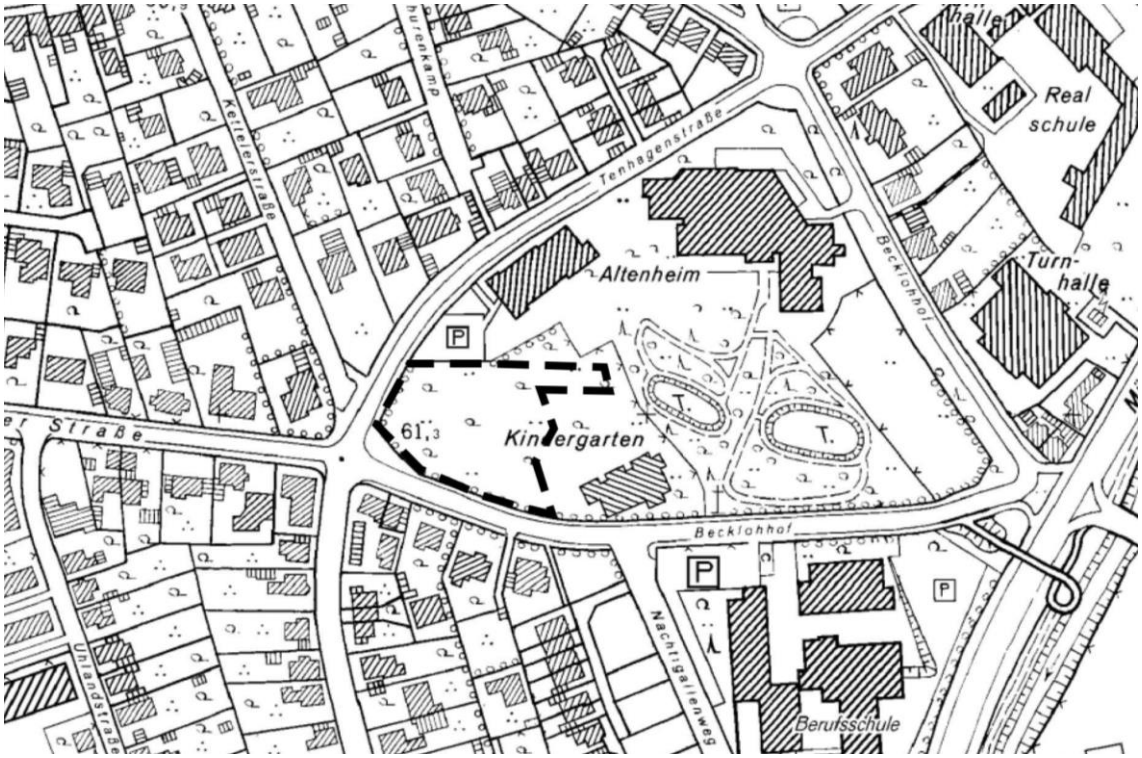


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 5D „Altes Krankenhaus“

2. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

In der Stadt Werne soll auf private Initiative ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt realisiert werden. Der Standort befindet sich westlich der Innenstadt im Eckbereich Becklohhof / Tenhagenstraße. Der Planbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans 5 D - „Altes Krankenhaus“, der für diesen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulzentrum II - Berufsschule - festsetzt. Diese Nutzung wird an dem Standort allerdings nicht weiter verfolgt.
Insgesamt sind drei dreigeschossige und ein zweigeschossiges Gebäude geplant, von denen nur das kleinste Haus im östlichen Teil des Plangebiets nicht barrierefrei erreichbar ist. Wichtige Bestandteile der Planung sind die Integration der Obstbaumbestände, der städtebauliche Bezug zum angrenzenden Kindergarten sowie das Ziel einer optimalen Belichtung der geplanten Architektur sowie der zentral geplante Innenhof. Die vorgesehene Tiefgarage kann über einen Aufzug erreicht werden. Laubengänge und ein Gemeinschaftsraum bieten den Bewohnern darüber hinaus vielfältige

Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeiten. Es werden unterschiedliche Wohnungstypen vorgesehen, das Spektrum reicht von ca. 50 m² für eine Einzelperson bis hin zu knapp über 100 m² für Familien. Neben Eigentumswohnungen sollen auch Mietwohnungen entstehen, darunter werden auch Wohnungen mit Mietbindung durch öffentliche Förderung angeboten.
Zunächst sollen zwei der vier geplanten Wohnhäuser gebaut werden, für die auch bereits Interessenten vorhanden und den Wohnungen zugeteilt sind.

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Auf dem Gelände des Plangebiets befindet sich derzeit eine dicht bewachsene Obstwiese mit vereinzeltem Obstgehölzbestand. Weiter nördlich ist ein Schuppen erhalten.
Das Umfeld ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Im östlichen Bereich schließen größere innerstädtische Freiräume an.
Das Plangebiet ist zudem an die Tenhagenstraße im östlichen Teil und an die Straße Becklohhof im südlichen Teil verkehrlich angeschlossen.

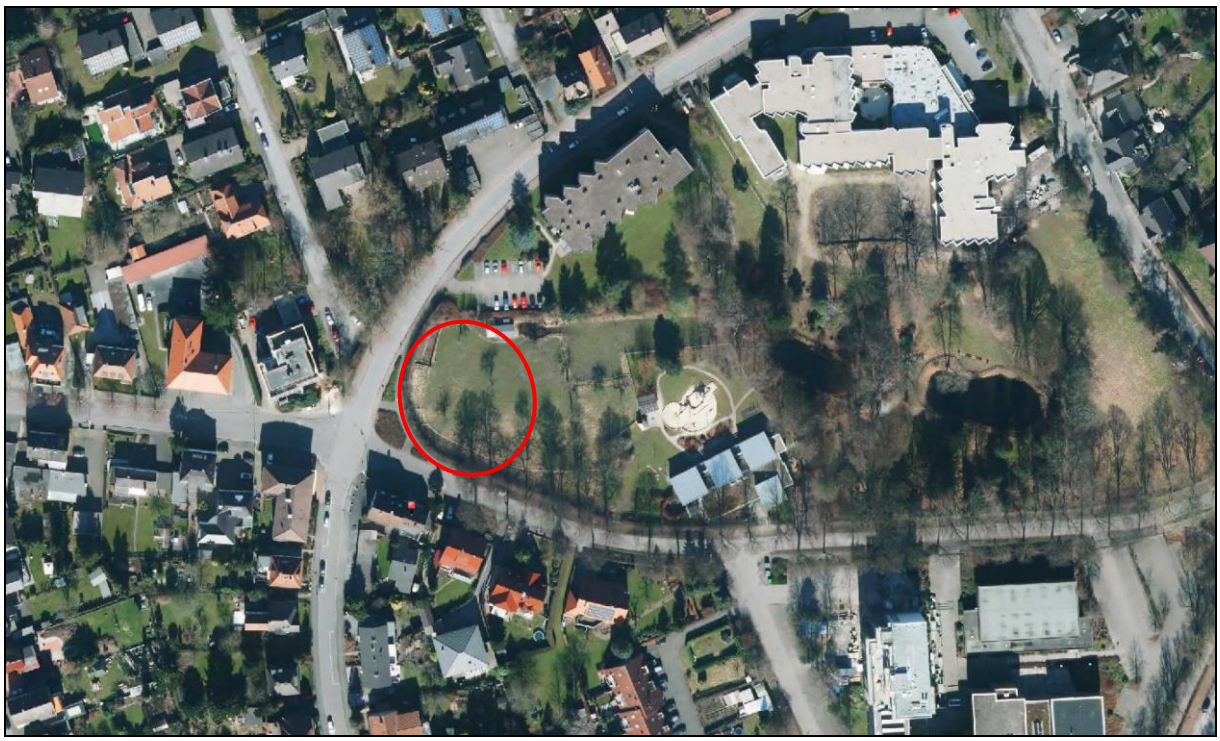


Abb. 2: Luftbild des Planungsgebietes

4. Planverfahren

Da der Bebauungsplan 5D der baulichen Nachverdichtung dient, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren.
Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Zudem wird durch den Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Somit liegen die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB vor.

Im Rahmen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen werden. Zudem sind Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 m² von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung befreit. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder bereits zulässig sind. So auch im vorliegenden Verfahren.
Trotz der Beschreibung eines konkreten Planvorhabens wird der Plan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Von der Möglichkeit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen, wird vorliegend folglich kein Gebrauch gemacht.

5. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werne wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der FNP wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

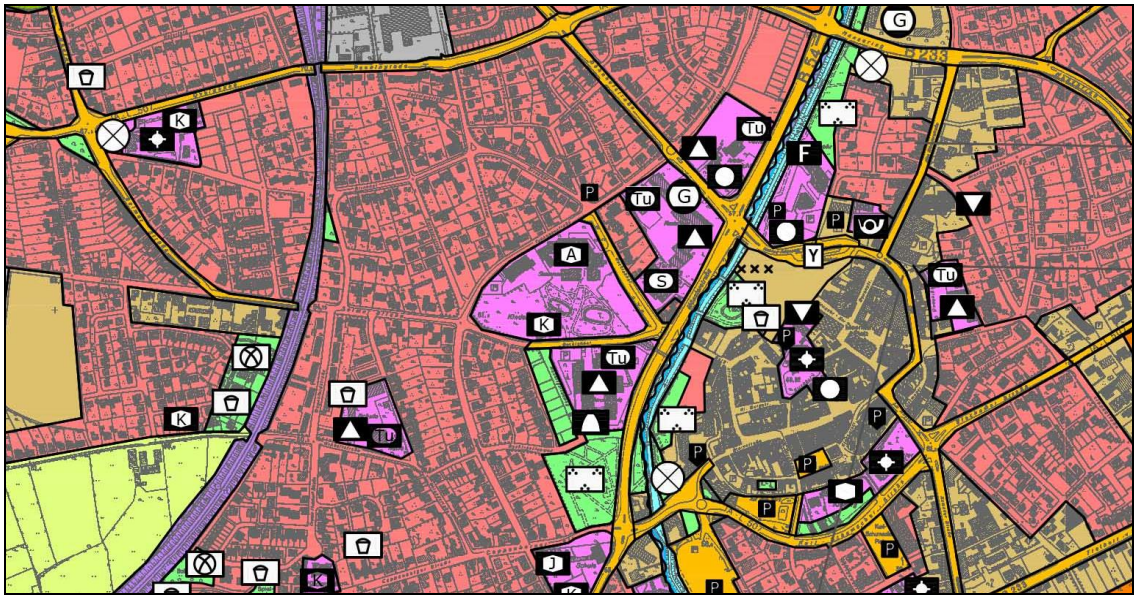


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Werne

Regionalplan
Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die geplante Änderung und Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist damit aus dem Regionalplan entwickelt.

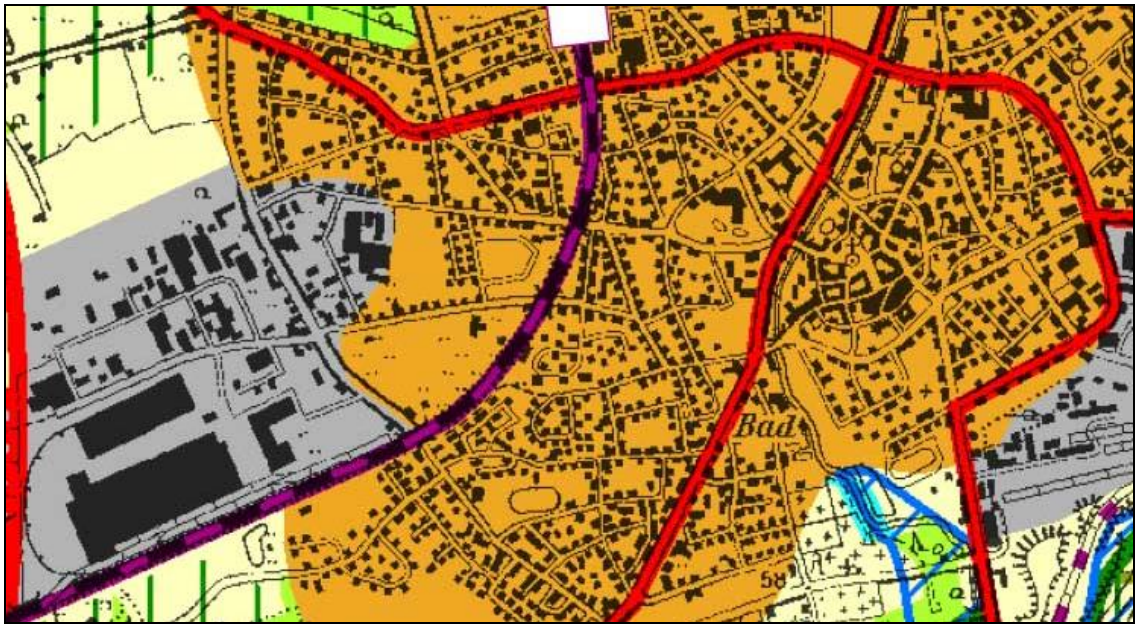


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan

Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht derzeit das Planungsrecht des Bebauungsplans 5D „Altes Krankenhaus“ mit Rechtskraft vom 04.07.1977. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Konkretisierung „Gemeinbedarfsfläche Schulzentrum II - Berufsschule“ sowie private Grünfläche fest. Insgesamt sind vier Geschosse in geschlossener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 sowie ein Flachdach zulässig. Im westlichen und nördlichen Teilbereich ist ein Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung (Schutzpflanzung) festgesetzt. Da für diese Fläche keine Erweiterungsabsichten der Berufsschule bestehen, soll die Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden.

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung der derzeit als Obstwiese genutzten, innenstadtnahen Fläche, zum Zweck der Wohnnutzung vor.

Insgesamt sind 35 barrierefreie Wohnungen geplant. Der barrierefreie Ausbau bezieht sich nicht allein auf die innere, sondern auch auf die äußere Erschließung. Lediglich das Haus im südwestlichen Teil des Plangebiets ist nicht barrierefrei erreichbar.

Die geplante Bebauung soll sich zudem in ihrer Art und ihrem Maß an der vorhandenen Bebauung im Umfeld orientieren und sich städtebaulich einfügen.

Ziele der Planung sind zudem die Integration des Obstbaumbestands, der städtebauliche Bezug zum angrenzenden Kindergarten sowie eine optimale Belichtung der Architektur mit einem zentralen und begrünten Innenhof.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die angrenzende Tenhagenstraße und die Straße Becklohhof. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und zum ÖPNV, beispielsweise durch die nahgelegenen Bushaltestelle Jüngststraße in etwa 200m fußläufiger Entfernung, kann das Plangebiet als verkehrstechnisch und fußläufig günstig gelegen charakterisiert werden.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in einer Sammeltiefgarage angeordnet. In Ergänzung dazu stehen zusätzlich noch insgesamt neun oberirdische Stellplätze zur Verfügung, die gebäudenah verortet werden sollen.

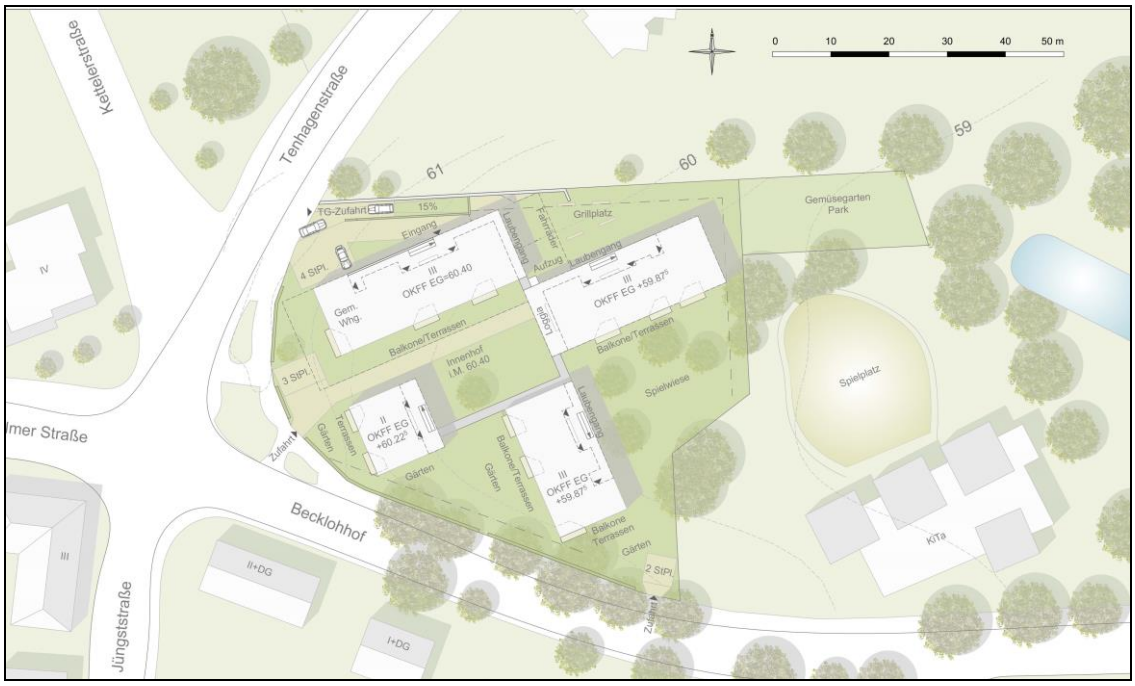


Abb. 5: Städtebauliches Entwurfskonzept: Wohngruppe Werne, Architekturbüro Thiel, März 2018

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnnutzung realisiert werden soll, wird für das gesamte Plangebiet als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Das vorrangige Ziel ist die Schaffung von Wohnraum, daher erfolgt der Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
Diese Nutzungen weisen in den meisten Fällen einen größeren Flächenbedarf auf und erzeugen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Entsprechend sollen Nutzungskonflikte zwischen der geplanten und bestehenden Wohnnutzung im direkten Umfeld vermieden werden und ein Ausschluss daher gerechtfertigt. Unabhängig hiervon besteht auch kein städtebaulicher Bedarf an der Unterbringung dieser Nutzungen an diesem Standort. Diese sind daher gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit in dem Plangebiet unzulässig.
Zusätzlich wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal 35 Wohneinheiten begrenzt. Dies auch im Hinblick auf die stark begrenzten Unterbringungsmöglichkeiten des ruhenden Verkehrs innerhalb des Grundstücks.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Anzahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung einer innenstadtnahen Fläche zum Zweck der Wohnnutzung wird für das geplante Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.
Die Obergrenze gem. § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl wird im vorliegenden Fall um 0,1 überschritten.
Dies liegt insbesondere darin begründet, dass die geplante Bebauung einen städtebaulichen Bezug zu den unterschiedlichen, benachbarten Baustrukturen nimmt und somit eine bauliche und funktionale Ergänzung der umliegenden Bebauung erfolgt. Zudem trägt eine höhere bauliche Verdichtung im Innenbereich allgemein zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden bei. Weiterhin werden durch die erhöhte Flächenversiegelung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.
Ergänzend zur GRZ wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. In Anlehnung an die umliegende Bestandsbebauung werden demnach maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.
Die Gebäude werden in ihrer Höhe durch die Festsetzung der maximalen, zulässigen Gebäudeoberkante (OK max.) über Normalhöhennull (NHN) bestimmt, so dass auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 Abs. 3 BauNVO verzichtet werden kann.
Die Gebäudehöhe (OK) darf maximal 70 m ü. NHN betragen. Als Oberkante eines Gebäudes gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses.
Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an dem geplanten städtebaulichen Konzept.

7.4 Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über die westlich entlang des Plangebiets verlaufende Tenhagenstraße. Von dort ist auch eine Zufahrt entlang des Innenhofs für Wartungszwecke der Gebäude geplant. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt überwiegend in einer gemeinsamen Tiefgarage (TGa). Im

nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets ist eine entsprechende Tiefgaragenzufahrt vorgesehen. Weiterhin werden oberirdische Stellplätze innerhalb des Plangebiets in geringer Distanz zu den Gebäuden verortet (St). Insgesamt sind 37 Stellplätze vorgesehen, wovon 28 Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht und neun Stellplätze oberirdisch angeordnet werden. Zudem ist vorgesehen, im Bereich der Tiefgarageneinfahrt eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder (StF) zu ermöglichen. Die geplanten Stellplätze (St/ StF/ TGa) werden auf den entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen angeordnet.
Durch die zentrale Lage ist die Anbindung an den öffentlichen Personen- und Nahverkehr insgesamt als gut zu bezeichnen.
Entlang der südlichen Plangebietsgrenze, angrenzend zu der Straße Becklohhof ist eine Zu- und Abfahrt von Pkw aufgrund des vorhandenen Baumbestands nicht zulässig. Im Bebauungsplan ist dies entsprechend als Bereich ohne Ein- und Abfahrt festgesetzt.

7.5 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal geführt.
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 „erstmals 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 handelt es sich nach den vorliegenden Erkenntnissen aus den bodenkundlichen Untersuchungen um wasserundurchlässige, bindige Böden mit einem Grundwasserflurabstand zwischen 1,0 und 1,5 Metern. Aufgrund der dargestellten Situation ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich.
Eine Ableitung des Niederschlagswassers in einen vorhandenen Regenwasserkanal ist ebenfalls nicht möglich, da lediglich eine Mischkanalisation zur Verfügung steht.
Alternativ ist daher zu prüfen, ob eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser möglich ist. Der nächstgelegene Vorfluter Horne befindet sich in ca. 300 m südöstlich des Änderungsbereichs. Für die Ableitung des Niederschlagswassers in die Horne bedarf es des Baus einer eigenständigen Regenwasserkanalisation im öffentlichen Straßenraum des Beck-

lohhofs mit Querung der Münsterstraße (Hauptverkehrsstraße). Es ist zu prüfen, ob diese Maßnahme unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, d.h. im Verhältnis zu den Kosten der Wohnbaumaßnahme angemessen ist. Die Kostenschätzung kommt hier zu folgendem Ergebnis:

Regenwasserkanal DN 400	Länge 300 m	350 €/lfdm	105.000,00 €
Erschwernis Wurzelraum Becklohhof		psch. 20 %	21.000,00 €
Schachtbauwerke	5 Stck.	3.000 €/Stck.	15.000,00 €
Durchpressung Münsterstraße		psch.	15.000,00 €
			156.000,00 €
Planungs- und Ingenieurleitungen		10 %	15.600,00 €
			171.600,00 €
Zzgl. 19 % MwSt.			32.604,00 €
Gesamtkosten			204.204,00€

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Horne über eine Regenwasserkanalisation ist somit mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 200.000 € zu rechnen. Bezogen auf die Grundstücksfläche des geplanten Wohnungsbauvorhabens in der Größe von ca. 4.800 m² ergeben sich somit Zusatzkosten in Höhe von ca. 42,00 €/m². Diese Kostengröße steht nicht in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten der Baumaßnahme. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in das offene Gewässer Horne scheidet daher unter dem vorstehend dargelegten Abwägungsaspekt aus.
Insofern erfolgt die Einleitung des Oberflächenwassers in den bestehenden Mischwasserkanal.

7.6 Erhaltung von Bepflanzungen

Das Plangrundstück ist entlang der beiden Straßenzüge Tenhagenstraße und Becklohhof von einer durchgehenden Weißdornhecke gesäumt. Als naturräumliches Element soll diese Hecke weitgehend erhalten werden, zumal diese gleichzeitig eine regionaltypische Einfriedung des Grundstücks zum öffentlichen Straßenraum bildet. Es erfolgt daher im Bebauungsplan eine Festsetzung der Weißdornhecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB als zu erhaltende Bepflanzung. Hiervon ausgenommen sind die geplanten Stellplatzzufahrten und Zuwegungen zum Grundstück.

8. Umweltbelange

8.1 Gesetzliche Grundlagen

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Die vorliegende Bebauungsplanänderung kann – wie bereits erläutert – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt werden.
Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten, es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

8.2 Umweltmedien

Schutzgut Mensch:

Der Standort des Plangebiets lässt sich als zentral beschreiben und befindet sich inmitten bestehender Siedlungsstrukturen.
Durch die Umsetzung der Planung und somit einer Nachverdichtung der Fläche entstehen keine umweltrelevanten erheblichen Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung, da die Planung ausschließlich Wohnnutzung vorsieht und damit eine Ergänzung der umgebenden Wohnbebauung entsteht.
Der Planbereich wird über die Straße Becklohhof und die Tenhagenstraßen verkehrlich erschlossen. Bei beiden Straßen handelt es sich um Gemeindestraßen, teilweise mit Funktion einer Wohnsammelstraße. Aufgrund dieser Funktion ist die Tenhagenstraße die Straße mit der stärkeren Verkehrsbelastung. Eine Zählung am 13.06.2018 hat eine Verkehrsbelastung von 1.883 Fahrzeugen/24h mit einem Lkw-Anteil von ca. 6% auf dieser Straße ergeben. Aufgrund dieser geringen Verkehrsbelastungen unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten offenen Baustruktur kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18003 Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts sicher eingehalten werden.
Beide Straßen sind zudem Tempo-30-Zonen, die reduzierte zulässige Geschwindigkeit trägt ebenfalls mit zu einer Minderung von Lärmimmissionen aufgrund des Verkehrs bei.

Schutzgut Tiere / Pflanzen

Tiere

Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung für die planungsrelevanten Tierarten durchgeführt (Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung, August 2017). In diesem Zusam-

menhang wurden unterschiedliche Daten abgefragt sowie mehrere Ortsbegehungen während der Brutzeit ab Anfang März bis Anfang Juni 2017 durchgeführt.
Bei den Begehungen konnten insgesamt keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten entdeckt werden.
Alle weiteren nicht planungsrelevanten Vogelarten wie Amseln, Zilpzalp, Zaunkönig, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Haussperling, die nachgewiesen werden konnten, sind weit verbreitet und ungefährdet. Ihre Population befindet sich in einem günstigen Erhaltungszustand.
Der ebenfalls nach aktuellem Stand nicht als planungsrelevante Art geführte Star wurde auch innerhalb des Plangebiets gesichtet und brütet mit mehreren Paaren in den Höhlen der Obstbäume. Um diesen weiterhin Brutmöglichkeiten zu bieten, sind nach Möglichkeit künstliche Nisthilfen („Starenkästen“) innerhalb des Geltungsbereichs oder an den vorhandenen Baumbestand, nördlich der Straße Becklohhof anzubringen. Neben den vorgefundenen zwei brütenden Paaren kann das Vorkommen weiterer Artgenossen nicht ausgeschlossen werden, die Anzahl von vier Nisthilfen wird jedoch als ausreichend erachtet.
Eine ausführliche Beschreibung und Angaben hinsichtlich möglicher vorkommender Tiere sind dem Bericht zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung, August 2017) zu entnehmen.

Pflanzen

Das Plangebiet wird derzeit als Obstwiese genutzt und weist daher einen relativ hohen ökologischen Wert auf. Allerdings wirkt sich die innerstädtische und somit vom Freiraum isolierte Lage mindernd auf diesen Wert aus.
Weiterhin wird das Gebiet von einer durchwachsenen Weißdornhecke, der weitere Straucharten beigemengt sind, umgrenzt. Entlang der Straße Becklohhof wird das Plangebiet von einer Reihe alter Linden begrenzt.
Innerhalb des Plangebiets sind keine schutzwürdigen Biotope oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 LG NRW ausgewiesen.

<u>Schutzgut Boden / Wasser</u>

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unversiegelte Grünfläche, die Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum für bodenspezifische Lebewesen übernimmt und die Aufgabe als Puffer bzw. Filter gegenüber stofflichen Einträgen für das Grundwasser übernimmt. Durch die Versiegelung der Fläche ist der Boden in der Erfüllung seiner natürlichen Funktionen eingeschränkt.
Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

<u>Schutzgut Klima / Luft</u>

Nach dem Klimaatlas NRW weist das Plangebiet eine mittlere Durchlüftung auf, die sich aus der innerstädtischen, jedoch nicht stark baulich verdichteten Lage ergibt. Im Hinblick auf das geplante Vorhaben und dem geplanten hohen Grünanteil innerhalb des Plangebiets, ist davon auszugehen, dass keine wesentliche Verschlechterung oder Verbesserung der klimatischen Situation erfolgt.

8.3 Anwendung der Bodenschutzklausel

Das Vorhaben dient der maßvollen Nachverdichtung eines innenstadtnahen Bereichs. Eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung.

9. Sonstige Belange

9.1 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Ein Vorkommen von Bodendenkmälern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5D „Altes Krankenhaus“, 2. Änderung ist nicht bekannt. Dennoch wird folgender Hinweis mitaufgenommen:
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 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, FAX: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

9.2 Altlasten

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5D „Altes Krankenhaus“ sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist das Amt für Umweltschutz zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

9.3 Kampfmittel

Entsprechend der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe vom 14.05.2018 liegen im Plangebiet keine Kampfmittelfunde vor.
Sollten bei der Durchführung von Bauvorhaben bei dem Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen beobachtet oder verdächtige Gegenstände festgestellt werden, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Werne oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu verständigen.

9.4 Grundwasser

In dem mit der Planung überplanten Bereich handelt es sich nach den vorliegenden Erkenntnissen aus den bodenkundlichen Untersuchungen um wasserundurchlässige, bindige Böden mit einem Grundwasserflurabstand zwischen 1,0 und 1,5 Metern.
Aus diesem Grund sind Maßnahmen zur Trockenhaltung der erdberührenden Bauwerke gegen drückendes Wasser vorzusehen. Keller und Tiefgaragen sollten als Sperrbetonkonstruktion (Weiße Wanne) errichtet werden.

10. Flächenbilanz

Bebauungsplan Nr. 5D „Altes Krankenhaus“ - 2. Änderung		
Allgemeines Wohngebiet	4.782 m²	100 %
davon: Überbaubare Grundstücksfläche	2.391 m²	50 %

Verwendete Gutachten:

Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung: Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG zum Bauvorhaben Neubau einer Wohnanlage (Mehrgenerationenwohnhaus) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 D - Altes Krankenhaus - , August 2017

Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung GmbH Urbanski & Versmold: Geotechnischer Bericht BoG 18/18/070, Februar 2018

Dortmund, November 2018

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34,
44139 Dortmund
☎ 0231 / 55 71 14 -0