

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

Bebauungsplan 12 J – Jahnstadion –

Begründung zur 1. Änderung

- ENTWURF -

(Stand: August 2019)

Inhaltsverzeichnis

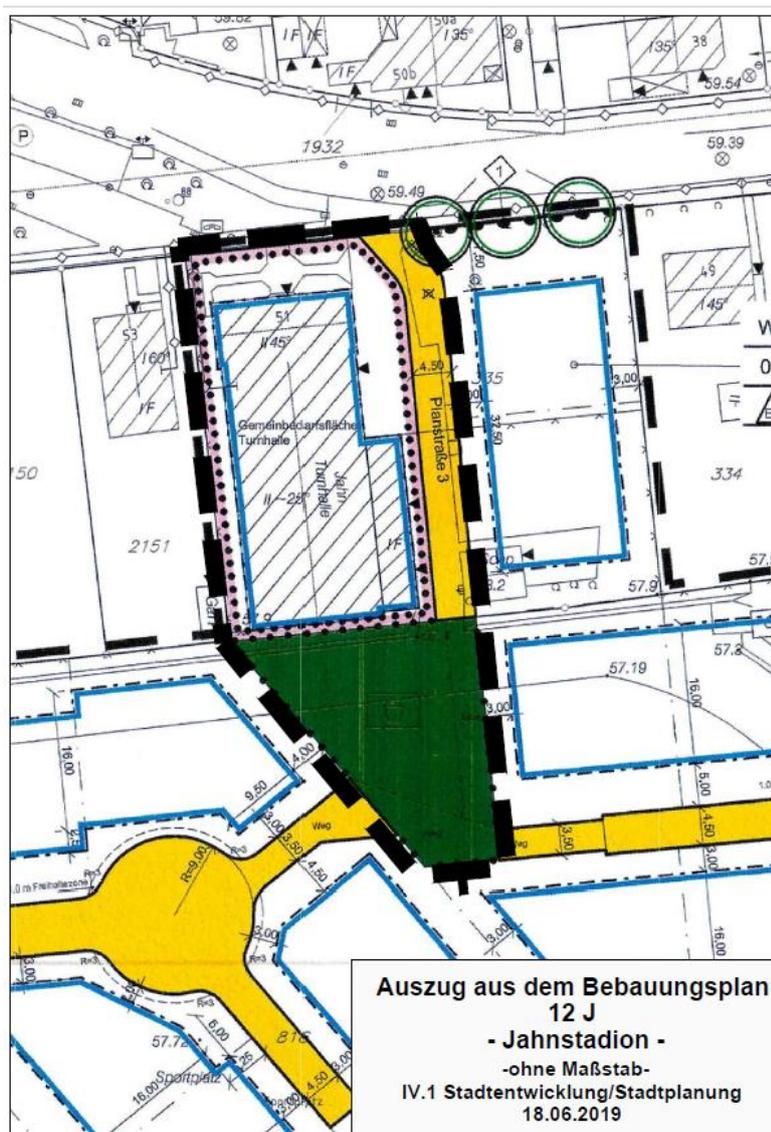
1 Anlass und Ziel der Änderungsplanung.....	2
2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	3
3 Verfahren.....	3
4 Planungsrechtliche Vorgaben	4
4.1 Regionalplan.....	4
4.2 Flächennutzungsplan	4
4.3 Landschaftsplan	5
5 Bestandssituation	5
5.1 Nutzungen.....	5
5.2 Grünstrukturen.....	5
5.3 Denkmalschutz.....	6
5.4 Altlasten.....	6
5.5 Bergbau.....	6
5.6 Kampfmittel.....	6
5.7 Boden / Versickerung.....	6
6 Artenschutz	6
7 Planungsinhalte	7
8 Erschließung	7
8.1 Verkehrliche Erschließung.....	7
8.2 ÖPNV.....	8
9 Ver- und Entsorgung.....	8
9.1 Energie- und Wasserversorgung.....	8
9.2 Schmutz- und Regenwasser	8
10 Umgang mit den Grünstrukturen im Plangebiet	8
11 Immissionsschutz.....	9
12 Klima / Klimaschutz.....	9

1 Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Der Bebauungsplan 12 J – Jahnstadion – ist seit dem Jahr 2003 rechtskräftig. Mit diesem Bebauungsplan wurden die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnbebauung auf der Fläche des damaligen Jahnstadions geschaffen, nachdem der Stadtrat im Jahr 1998 die Aufgabe der nicht mehr zeitgemäßen Sportstätte beschlossen hatte.

Im Betriebsausschuss des Kommunalbetrieb Werne wurde am 27.09.2018 zur Entlastung des Haushaltes ein Grundsatzbeschluss zur Entwicklung der Gebäudeinfrastruktur gefasst, der auch die Jahnturnhalle betrifft. Im Rahmen des Sportstättenentwicklungskonzeptes soll mit Aufgabe des Schulstandortes an der Horster Straße die dortige Schulsporthalle in eine ausschließliche Vereinsnutzung übergehen. In diesem Zuge wird die vereinsgeführte Jahnturnhalle aufgegeben, so dass die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Daher soll der Bebauungsplan 12 J geändert werden, um auch an dieser Stelle eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Fläche des südlich angrenzenden Spielplatzes wird in diesem Zuge in die Planung einbezogen.

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 12 J – Jahnstadion – (o.M.)



Quelle: Stadt Werne 2019

2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes 12 J – Jahnstadion – befindet sich im Südwesten des Werner Stadtgebietes in der Gemarkung Werne-Stadt, Fluren 39 und 41.

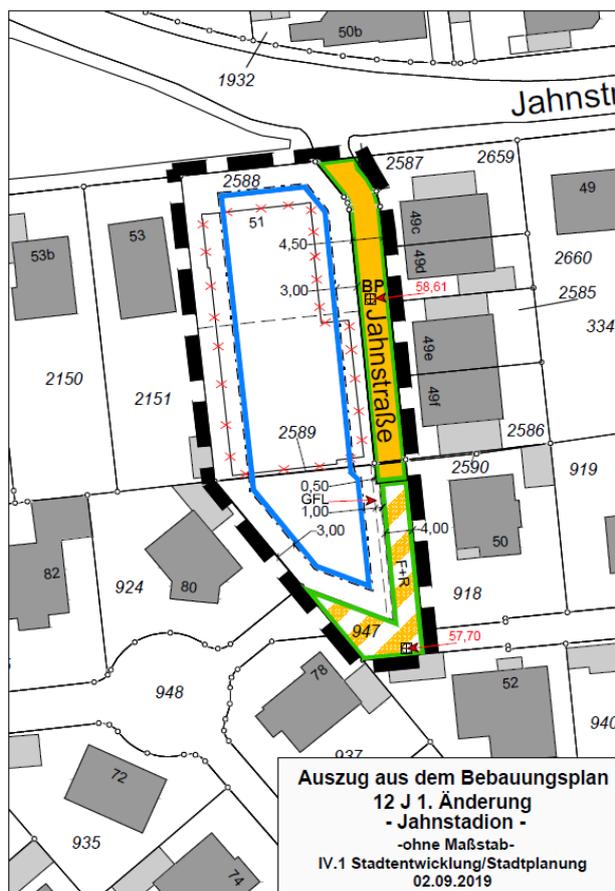
Der Änderungsbereich befindet sich im zentralen nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 12 J. Im Osten, Süden und Westen wird das Gebiet von Wohnbebauung und im Norden von der Jahnstraße und einem Parkplatz mit Grünfläche abgegrenzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 12 J umfasst die Fläche der Jahnturnhalle (Flur 39, Flurstücke 2588, 2589) und des südlich angrenzenden Spielplatzes an der Freigrafenstraße (Flur 41, Flurstück 947). Zudem liegen die Verkehrsflächen einer Stichstraße sowie Fußwegeverbindungen im südöstlichen Bereich innerhalb des Änderungsbereiches.

3 Verfahren

Die Flächengröße des Änderungsbereichs beträgt insgesamt etwas mehr als 1.700 qm. Das Planverfahren soll gemäß § 13 a BauGB beschleunigt erfolgen, da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 BauNVO mit rund 850 m² deutlich weniger als 20.000 m² beträgt. Darüber hinaus handelt es sich sowohl um eine Maßnahme der Innenentwicklung als auch um eine Wiedernutzbarmachung der Fläche.

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



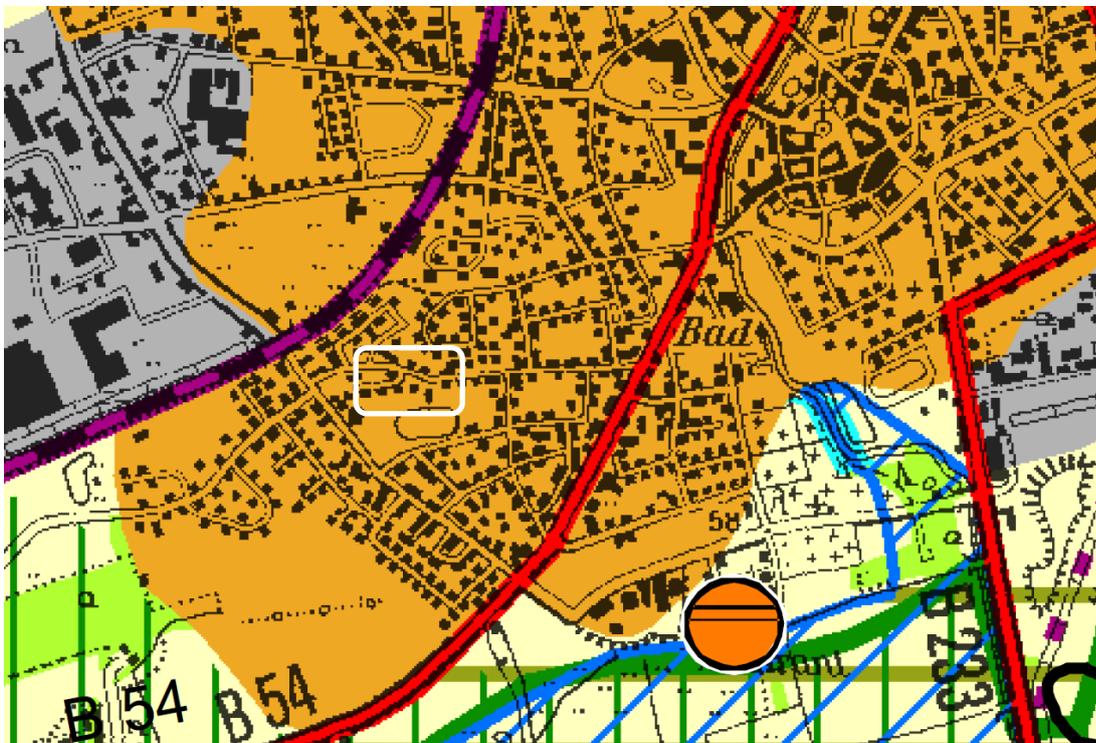
Quelle: Stadt Werne 2019

4 Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 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, heutige Bezeichnung Regionalplan) 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. Der derzeit in der Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr sieht für das Änderungsgebiet ebenfalls die Darstellung als ASB vor. Somit entspricht die zukünftige Entwicklung der Fläche auch diesen in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung.

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)

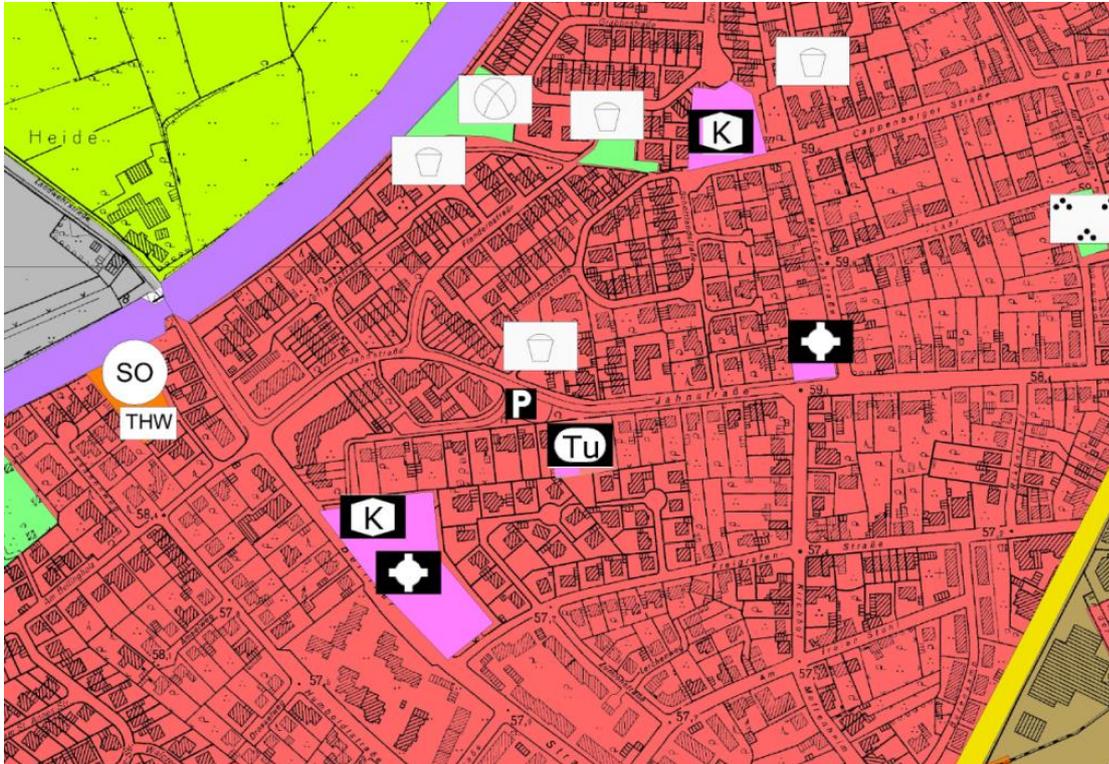
Mit Schreiben vom 27.02.2019 wurde nach § 34 LPlG eine landesplanerische Anfrage beim Regionalverband Ruhrgebiet als Regionalplanungsbehörde gestellt. Diese hat mit Schreiben vom 21.03.2019 bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans 12 J einschließlich der beabsichtigten Berichtigung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Landes- und Regionalplanung angepasst ist.

4.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich des Bebauungsplans 12 J als Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche Turnhalle dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird, im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren, im Wege der Berichtigung angepasst und die Darstellung Gemeinbedarfsfläche entfällt zugunsten der Darstellung von Wohnbaufläche.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Werne (o.M.)



Quelle: Stadt Werne 2019

4.3 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.

5 Bestandssituation

5.1 Nutzungen

Im hier beschriebenen Änderungsbereich des Bebauungsplanes 12 J befindet sich die Jahnturnhalle sowie südlich daran angrenzend der Spielplatz zwischen Freigrafenstraße und Jahnstraße. Östlich der Turnhalle verläuft eine Stichstraße der Jahnstraße, die auf Höhe des Spielplatzes in einen Fußweg übergeht. Der Fußweg mündet im südlichen Bereich des Spielplatzes in die beiden Stichstraßen, die die Freigrafenstraße an das umliegende Wohngebiet anbinden, das sich auf der Fläche des ehemaligen Jahnstadions befindet.

5.2 Grünstrukturen

Der Spielplatz besteht zu einem Großteil aus Rasenfläche. Im westlichen Bereich des Spielplatzes befindet sich eine Hecke. Zudem gibt es rund um die Jahnturnhalle kleinere Anpflanzungen mit Gehölzen und Rasenflächen. Prägende, größere Grünstrukturen gibt es nicht, da die Fläche zum überwiegenden Teil bebaut ist.

5.3 Denkmalschutz

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

5.4 Altlasten

Im westlichen Bereich des Spielplatzes (Hecke) grenzt eine Altlastenverdachtsfläche an das Änderungsgebiet, die bereits im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes 12 J überplant und geprüft wurde. Die damalige Gutachterliche Gefährdungsabschätzung ergab, dass keine Schadstoffe festzustellen sind, die die geplante Nutzung als Wohngebiet einschränken würden. Darüber hinaus besteht für den Änderungsbereich laut Altlastenkataster nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht. Dennoch wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5 Bergbau

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

5.6 Kampfmittel

Zurzeit liegen keine Erkenntnisse über Kampfmittelrückstände im Plangebiet 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.

5.7 Boden / Versickerung

Die Bodenuntersuchungen, die im Vorfeld der Bebauung des Jahnstadions durchgeführt wurden, haben ergeben, dass im Plangebiet bindige Bodenanteile in unterschiedlicher Menge vorzufinden sind. Dadurch sind dort feuchte und staunasse Böden in stark schwankenden Tiefen (0,62 – 1,21 m unter Geländeoberkante) anzutreffen. Dies wirkt sich negativ auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens aus.

6 Artenschutz

Von dem neu zu schaffendem Baurecht sind die Grünflächen des Spielplatzes und der Turnhalle betroffen. Durch das Änderungsverfahren wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Unabhängig von einer Verfahrensdurchführung gemäß § 13 a BauGB ist zur Wahrung der Artenschutzbelange - wie bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren - zu prüfen, ob durch die Festsetzung der Baugrenze auf die vorhandenen Grünstrukturen 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, wenn ja, aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind.

Die faunistischen Untersuchungen, die im Rahmen der Artenschutzprüfung durchgeführt wurden, haben ergeben, dass für keine der potenziell vorkommenden Vogelarten Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten am Gebäude vorhanden sind. Für die 4 potenziell vorkommenden Fledermausarten bestehen allerdings Möglichkeiten zur Nutzung des Gebäudes als Winterquartier, Wochenstube oder Tagesversteck.

Sollte die Turnhalle im Verlauf des Sommerhalbjahres abgerissen werden, ist vorher eine abendliche Ausflugkontrolle vorzunehmen. Bei einem Abriss im Winterhalbjahr ist der Dachboden des Gebäudes auf überwinternde Fledermäuse zu prüfen.

Wenn sich anschließend herausstellt, dass das Gebäude nicht von Fledermäusen genutzt wird, kann der Abbruch erfolgen, ohne dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

7 Planungsinhalte

Der Bebauungsplan 12 J – Jahnstadion – ist seit August 2003 rechtskräftig. Ziel der Planungen war es, das Jahnstadion zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Durch zurückhaltende Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der Gebäude sollte dabei vor allem dem vielfach bestehenden Wunsch nach individuellen Gestaltungs- und Baumöglichkeiten entsprochen werden.

Der Änderungsbereich wird zum überwiegenden Teil als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der Art der Nutzung folgt dem Ziel der Sicherung und Entwicklung innenstadtnaher Wohngebiete. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung orientieren sich dabei am zugrunde liegenden Bebauungsplan 12 J.

Derzeit wird das Spielplatzentwicklungskonzept der Stadt Werne neu erarbeitet. Dieses wird auch Kernaussagen zur Perspektive des Spielplatzes im Planbereich treffen. Die Nutzung des Spielplatzes genießt Bestandsschutz. Die B-Planänderung ermöglicht für die Spielplatzfläche eine Entwicklungsperspektive, sofern auf einen Spielplatz an dieser Stelle zukünftig verzichtet werden sollte. Es sollen damit beide möglichen Nutzungsoptionen abgesichert werden und eventuell zukünftig notwendig werdenden Änderungsbedarf bereits im Zuge dieser Änderungsplanung mit berücksichtigt werden.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzel- und/oder Doppelhäusern (ED), wobei die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Einzelhaus bzw. auf eine je Doppelhaushälfte beschränkt werden soll. Darüber hinaus werden Beschränkungen für die maximal zulässige Höhe der Gebäude festgesetzt (10,5m). Ebenfalls werden – angepasst an die bestehenden Festsetzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft – eine zweigeschossige Bebauung, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt im nördlichen Bereich über die bereits bestehende Planstraße, die östlich an der Jahnturnhalle vorbeiführt und auf Höhe des Spielplatzes in einen Fußweg übergeht. Der südliche Bereich wird fußläufig von den beiden Stichstraßen, die von der Freigrafenstraße ausgehend das neu entstandene Wohngebiet auf der Fläche des ehemaligen Jahnstadions erschließen, angebunden.

8.2 ÖPNV

Seit dem 07.01.2003 verkehrt die RegioBus-Linie R 82 der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna mbH (VKU) ganztägig im 60 Minuten - Takt an der Haltestelle "Jahnturnhalle", schafft eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum und zum Krankenhaus und bietet außerdem umstei-
gefreie Verbindungen in Richtung Bergkamen, Kamen und Unna.

Innerstädtisch ist das Plangebiet über die Linie 623 - Busbahnhof - Varnhövel - Langern - Busbahnhof - an das regionale Liniennetz angebunden. Haltestellen befinden sich im Kreuzungsbereich Jahnstraße / Berliner Straße und an der Jahnturnhalle. Diese Buslinie verkehrt an Schultagen von montags bis freitags in den Morgenstunden und in der Mittagszeit.

Mit der zusätzlichen Erschließung des Bereichs Jahnstadion durch die Linie R 82 hat sich die Anbindung des neuen Wohngebietes an das ÖPNV-Netz deutlich verbessert.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Energie- und Wasserversorgung

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

9.2 Schmutz- und Regenwasser

Durch die Erschließungsmaßnahmen, die im Zuge der Bebauung des ehemaligen Jahnstadions durchgeführt wurden, ist die notwendige Kanalinfrastruktur bereits in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist aufgrund der aktuellen Nutzungen an das örtliche System angeschlossen. Soweit erforderlich werden die Anschlüsse ergänzt.

Die nächstgelegenen Vorfluter, Reitbach und Horne, liegen für eine ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung zu weit vom Änderungsbereich entfernt. Da es sich zudem nur um ein einzelnes Grundstück handelt und die Fläche der Jahnturnhalle schon seit langem bebaut ist, ist eine Einleitung in einen der beiden Vorfluter als wirtschaftlich unverhältnismäßig einzustufen.

Auf Höhe des südlichen Grundstücks muss der östlich verlaufende Fußweg auf vier Meter verbreitert sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt werden, damit der dort im Untergrund liegende Abwasserkanal zum einen innerhalb der öffentlichen Fläche liegt und zum anderen für die Stadt erreichbar bleibt.

10 Umgang mit den Grünstrukturen im Plangebiet

Die vorhandenen Grünstrukturen werden überplant. Festsetzungen zum Erhalt sind nicht vorgesehen. Hier soll den zukünftigen Grundstückseigentümern überlassen werden, ob und in wie weit sie vorhandene Vegetation erhalten wollen.

Die drei an der Jahnstraße vorhandenen Krim-Linden sind ortsbildprägend und sollen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB dauerhaft geschützt werden. Sie liegen zwar außerhalb des Änderungsbereiches, jedoch grenzt der westliche der drei Bäume unmittelbar an diesen. Es ist daher darauf zu achten, dass der Baum dauerhaft zu schützen ist und auch während etwaiger Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen nicht beschädigt wird.

11 Immissionsschutz

Da die Jahnturnhalle im Zuge der Überplanung des Änderungsbereiches abgerissen werden soll, erübrigen sich diesbezügliche Schallschutzuntersuchungen bzw. Maßnahmen zur Reduktion von Lärmemissionen. Es kann vielmehr davon ausgegangen werden, dass es durch die oben beschriebene Planung sogar zu einer Verminderung von Lärm in der Umgebung kommen wird. Auch der Verkehr – und damit Verkehrslärm – wird sich mit Aufgabe der Sporthallennutzung reduzieren.

12 Klima / Klimaschutz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Eine stadtklimatische Verschlechterung ist in Folge der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, da der Änderungsbereich bereits zum aktuellen Zeitpunkt mit der Jahnturnhalle bebaut ist.