

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

Bebauungsplan 1 – Forstweide –

Begründung zur 8. Änderung

- ENTWURF -

(Stand: Oktober 2019)

Inhaltsverzeichnis

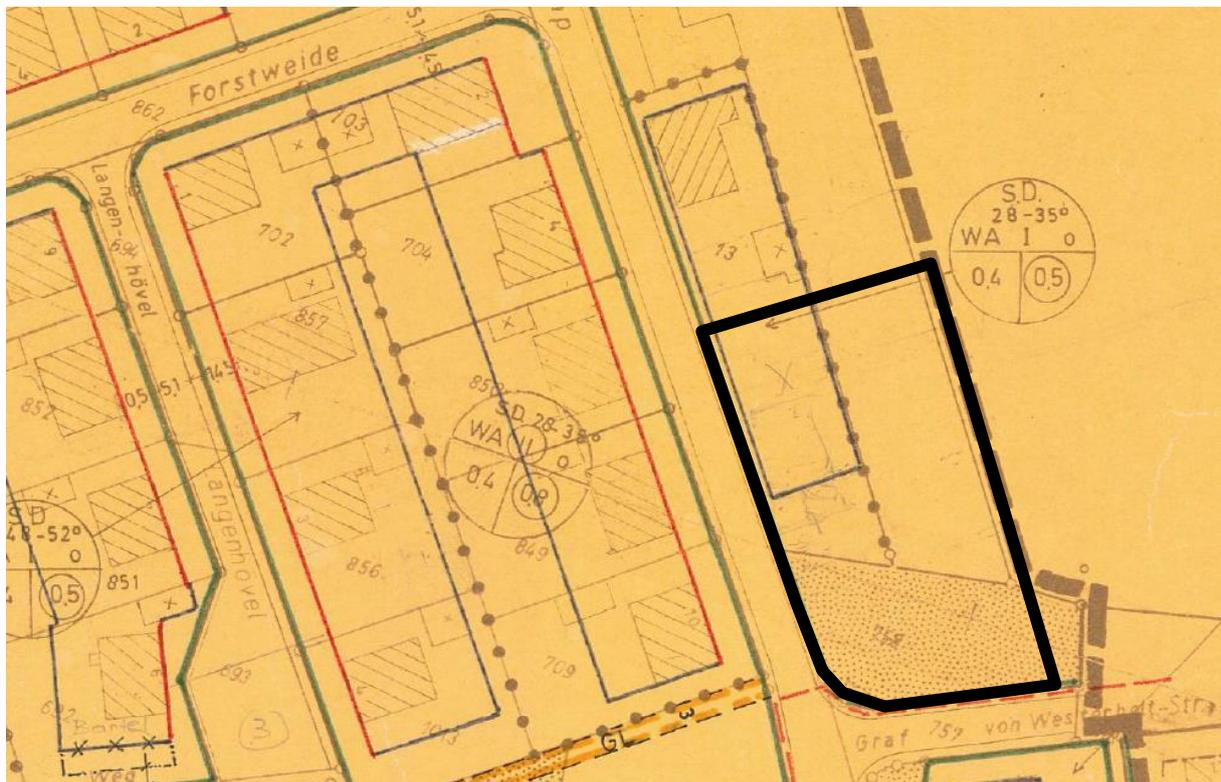
1 Anlass und Ziel der Änderungsplanung.....	2
2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	2
3 Verfahren.....	3
4 Planungsrechtliche Vorgaben	4
4.1 Regionalplan.....	4
4.2 Flächennutzungsplan	4
4.3 Landschaftsplan	5
5 Bestandssituation	5
5.1 Nutzungen.....	5
5.2 Grünstrukturen.....	5
5.3 Denkmalschutz.....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

1 Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Der Bebauungsplan 1 – Forstweide – ist seit dem Jahr 1972 rechtskräftig. Mit diesem Bebauungsplan wurden die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet beinhaltet drei größere öffentliche Grünflächen. Zwei dieser Flächen wurden mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Für die dritte öffentliche Grünfläche wurde keine Zweckbestimmung festgesetzt, sodass diese Fläche seit 1973 an eine Privatperson als Gartengrundstück verpachtet war. 2007 wurde diese an den angrenzenden nördlichen Eigentümer veräußert. Mit dieser Veräußerung wurde der Anspruch auf die Bereitstellung einer öffentlichen Grünfläche aufgegeben.

Mit der Änderung des Bebauungsplans und einer Erweiterung der überbaubaren Fläche soll dem derzeitigen Eigentümer die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes gegeben werden. An dieser Stelle wird somit eine Nachverdichtung ermöglicht.

Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplan 1– Forstweide – (o. M.)



Quelle: Stadt Werne 2019

2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanes 1 – Forstweide – befindet sich im Osten des Werner Stadtgebietes im Ortsteil Stockum in der Gemarkung Werne Stockum, Flur 12.

Der Änderungsbereich befindet sich im westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 1. Im Norden und Osten wird die Fläche von Wohnbebauung abgegrenzt.

Im Süden wird die Fläche durch die Graf-von-Westerholt-Straße und im Westen durch die Straße Pferdekamp abgegrenzt.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans 1 umfasst eine ehemalige öffentliche Grünfläche, welche seit 1973 verpachtet und 2007 an den jetzigen Eigentümer veräußert wurde (Flur 12, Flurstück 1897).

3 Verfahren

Die Flächengröße des Änderungsbereichs beträgt insgesamt ca. 1.795 qm. Das Planverfahren soll gemäß § 13a BauGB erfolgen, da es sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung handelt. Bereits die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt deutlich weniger als 20.000 m². Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 BauNVO liegt dementsprechend deutlich darunter. Durch die Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG unterliegen. Auch andere in § 13a BauGB benannte Ausschlussgründe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens konnten nicht festgestellt werden.

Im Rahmen des Verfahrens werden die Möglichkeiten des § 13a BauGB ausgeschöpft und auf die frühzeitige Beteiligung, die Umweltprüfung sowie den Umweltbericht verzichtet. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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



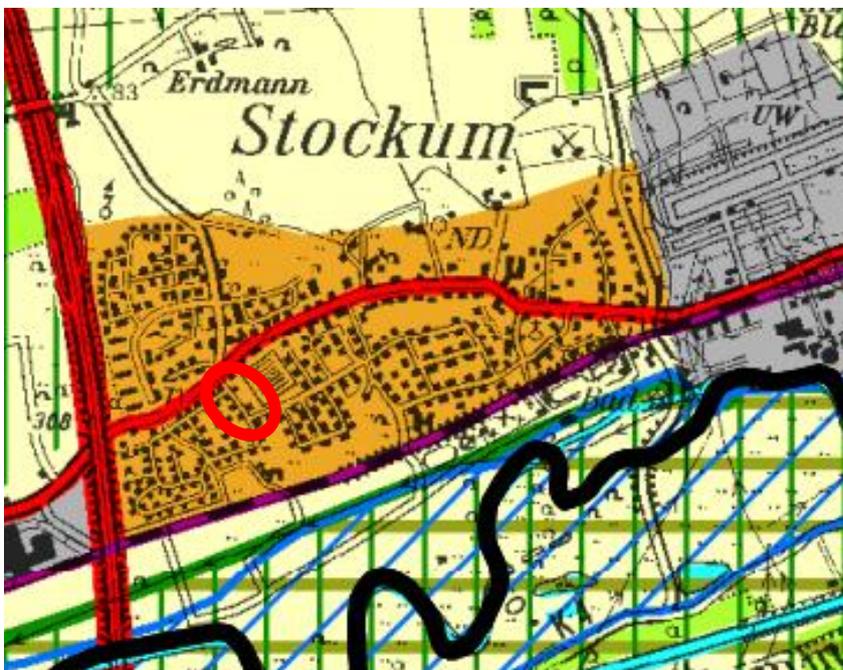
Quelle: Stadt Werne 2019

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. Der Änderungsbereich 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

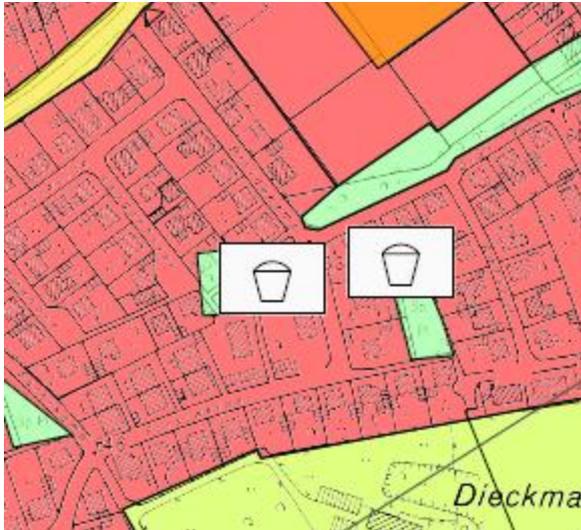
(abgerufen am: 21.05.2015)

4.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich des Bebauungsplans 1 als Wohnbaufläche sowie der südlichere Bereich als Grünfläche dargestellt. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche beschränkt sich auf den nördlichen Bereich der Wohnbauflächendarstellung; der südliche Teil wird als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

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

Der Änderungsbereich wird derzeit als Gartenfläche genutzt und ist nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung und einen Discounter im nordöstlichen Bereich.

5.2 Grünstrukturen

Der Änderungsbereich besteht zu einem Großteil aus Rasenfläche. Im südlichen Bereich der Fläche befindet sich eine Anpflanzung von Gehölzen und Hecken. Dieser Bereich soll zum dauerhaften Erhalt als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Prägende, größere Grünstrukturen gibt es nicht, da das Areal zum Großteil aus Rasenfläche besteht.

5.3 Denkmalschutz

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

5.4 Altlasten

Im nordöstlichen Bereich der Grünfläche grenzt eine Altlastenverdachtsfläche an das Änderungsgebiet, die aber bereits im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes 50 E planerisch berücksichtigt und entfernt 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.

5.5 Bergbau

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

5.6 Kampfmittel

Zurzeit liegen keine Erkenntnisse über Kampfmittelrückstände im Plangebiet vor. Weist jedoch der Erdaushub im Rahmen von zukünftigen 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. Dazu wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6 Artenschutz

Für den Änderungsbereich wurde eine Artenschutzprüfung durch das Büro Kuhlmann & Stucht aus Bochum erarbeitet. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet liegt im Blattschnitt des Quadranten 1 des Messtischblattes 4312 "Hamm". Für den ca. 30 km² großen Bereich des Messtischblattes wird im Informationssystem des LANUV das Vorkommen von 73 planungsrelevanten Arten benannt. Durch eine Begrenzung der Auswahl auf den Lebensraumtyp, der im Plangebiet vorkommen, ließ sich die Anzahl der potenziellen Artvorkommen auf 28 Arten reduzieren.

Im Rahmen der faunistischen Begehung am 25.07.2019 wurde festgestellt, dass im betroffenen Teil des Änderungsbereichs keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder andere essentielle Habitatbestandteile von planungsrelevanten Arten vorhanden sind. Damit ist sichergestellt, dass durch die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Forstweide" keine planungsrelevanten Tiere verletzt oder getötet werden (entspr. § 44 (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 (1) Nr. 2 BNatSchG) und keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (entspr. § 44 (1) Nr. 3 i.V.m. § 44 (5) BNatSchG).

7 Planungsinhalte

Der Bebauungsplan 1 – Forstweide – ist seit Juni 1972 rechtskräftig. Ziel der Planungen war es ein allgemeines Wohngebiet in Werne-Stockum zu entwickeln.

Im Plangebiet sind drei größere Flächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zwei dieser Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ belegt, entsprechend ausgestattet und genutzt. Bei der dritten Grünfläche besteht keine Zweckbestimmung. Seit 1973 war diese städtische Grünfläche an eine Privatperson verpachtet. Im Jahr 2007 wurde die Fläche anschließend an den nördlich angrenzenden Eigentümer veräußert.

Um dem derzeitigen Eigentümer die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes zu geben, soll diese Fläche nun ebenfalls als allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Für den Bereich der zusätzlichen überbaubaren Fläche wird die Möglichkeit der Errichtung eines Einzelhauses in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Dementsprechend wird bei einer Grundflächenzahl von 0,4 im Änderungsbereich eine höhere Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Gleichzeitig darf eine maximale Gebäudehöhe von 10m nicht überschritten werden. Damit wird im Rahmen der Änderung für die neue Bebauung ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wie es auch bei der Aufstellung neuer B-Pläne derzeit üblich ist. Auf eine Festsetzung der Dachneigung wird verzichtet um entsprechende Gestaltungsspielräume zu eröffnen. Die Festsetzungen orientieren sich damit auch am östlich angrenzenden B-Plan 50E – Pferdekamp. Auch für die westliche Straßenseite des Pferdekamps im Bebauungsplan 1 – Forstweide - sind zwei Geschosse zulässig.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und eine Bebauung ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung werden die größeren Gehölze innerhalb des Änderungsbereiches geschützt. Dies betrifft vor allem zwei ältere Ahorne.

Die Festsetzungen für das Bestandsgebäude werden unverändert aus dem Bebauungsplan 1 – Forstweide übernommen.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die bereits bestehenden Straßen. Im südlichen Bereich des Änderungsbereichs wird die Fläche über den Pferdekamp und im östlichen Bereich über die Graf-von-Westerholt-Straße erschlossen.

8.2 ÖPNV

Der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle „Nienkamp“, die fußläufig erreichbar ist. Mit der Regiobuslinie R14 werden die Bahnhöfe Werne sowie Hamm verbunden. Beide Ziele werden jeweils im Stundentakt bedient. Die Schnellbuslinie S10 verkehrt zwischen Lünen und Hamm, ebenfalls stündlich. Die Buslinie 521 stellt die Verbindung zwischen dem Schulzentrum Werne in Richtung Herbern und Capelle sicher. Der nächstgelegene Bahnhof Werne befindet sich in ca. 5 km Entfernung und verbindet Werne mit den Städten Dortmund und Münster.

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

Die bestehenden Wohngebäude im Bebauungsplanbereich 1 – Forstweide sind an das ausgebaute Mischsystem angeschlossen. Ein bestehendes System für eine eigenständige Regenwasserentwässerung existiert nicht. Es gibt auch keine Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft, die die Entwässerung dieses zusätzlichen Baufeldes mit aufnehmen könnte. Die Lippe als nächstgelegener Vorfluter liegt ca. 600m weiter südlich. Der nächstgelegene geplante Regenwasserkanal soll im Zuge der Entwicklung des Baugebietes Am Eikawäldchen (B-Plan 51 A) realisiert werden und liegt ebenfalls einige hundert Meter entfernt. Der Bau eines eigenständigen und separaten Regenwasserkanals für dieses einzelne Baugrundstück ist wirtschaftlich als unverhältnismäßig einzustufen. Aus diesem Grund ist ein Anschluss an den Mischwasserkanal vorgesehen.

10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes 50 E – Pferdekamp – wurde durch das Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik Arno Flörke aus Haltern am See ein Lärmgutachten erarbeitet. Hierbei wurde die Lärmsituation insbesondere unter Berücksichtigung der Hauptlärmquellen Verkehr von den Erschließungsstraßen, der Bundesautobahn A1 und Gewerbe insbesondere in Bezug auf den Discounter Lidl im nordöstlichen Bereich untersucht. Zudem wurden die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehre aus dem Bebauungsplangebiet 50 E im öffentlichen Straßennetz beurteilt. Für das gesamte angrenzende Bebauungsplangebiet 50 E ergibt sich der Lärmpegelbereich III. Da der Änderungsbereich zum B-Plan 1 räumlich näher an der Autobahn A 1 liegt, wird für die vorliegende Planung auch der Lärmpegelbereich III festgesetzt und textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz der Fassaden als Schutz gegen Verkehrslärm getroffen. Weitere Lärmquellen sind für den Änderungsbereich nicht relevant. Die Festsetzungen sind mit dem Lärmgutachter abgestimmt.

Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 – Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand überall eingehalten werden. Für Schlafräume und Kinderzimmer, die mindestens ein Fenster an einer nordöstlichen Fassadenseite, sind keine Lüftungssysteme vorzusehen. Für alle anderen Schlafräume und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen.

11 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 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Eine stadtklimatische Verschlechterung ist in Folge der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, da die Änderung lediglich ein weiteres kleines Baufeld ermöglicht und ein Teilbereich der Änderungsfläche mit einer Erhaltungsfestsetzung für die Grünstrukturen belegt wird.