

**Bebauungsplan 13 B
-Baaken/Ost-**

Begründung

Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.08.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes 13 B -Baaken/Ost- beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

im Norden durch die nördl. Seite der Straße Baaken sowie der Selmer Straße

im Westen durch die Westseite der Gerhart-Hauptmann-Str.

im Süden durch die Südseite der Straße Bellingheide und

im Osten durch die westliche Grenze der Bundesbahnstrecke Dortmund - Münster

begrenzt.

2. Einordnung in die Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist ein nördl. Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche, ein Streifen entlang der Bundesbahnstrecke als Grünfläche -Bolzplatz- dargestellt. Die übrigen Flächen sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 13 B ergibt sich für den Bereich der Grünfläche, für die durch den Bebauungsplan eine Wohnbebauung ermöglicht werden soll, die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplans. Für den Bereich der gemischten Baufläche und der Wohnbaufläche werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

3. Ziel und Zweck der Planung

Im gesamten Stadtgebiet besteht nach wie vor eine starke Nachfrage nach Wohnbauflächen. Mit der Erschließung und Bebauung des stadtnah gelegenen Bereichs Baaken/Ost durch einen privaten Investor sollen die bestehenden Defizite bei der Versorgung mit Baugrundstücken für Wohngebäude weiter verringert werden.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes, der derzeit bereits weitestgehend bebaut ist, sollen die hier vorhandenen Nutzungsstrukturen, die durch ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen geprägt sind, planungsrechtlich langfristig gesichert werden. Zudem sollen für die ansässigen Betriebe durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

4. Bestandssituation

Im Norden des Plangebietes befinden sich an der Straße Baaken bzw. der Selmer Straße eine Tischlerei, eine Schreinerei sowie ein Metallbaubetrieb. Gleichzeitig sind in diesem Bereich einige Wohnhäuser vorhanden.

Die südlich anschließenden Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich als Ackerflächen/Grünland genutzt.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördl. Teil des Plangebietes soll zur Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen als Mischgebiet MI festgesetzt werden. Für die hier seit langem ansässigen Betriebe sollen dabei neben der Existenzsicherung zugleich auch Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die an das Mischgebiet angrenzenden Neubauf Flächen sollen entsprechend der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei stecken die Festsetzungen zur Geschossigkeit sowie zur maximal zulässigen Traufhöhe den Rahmen für die Höhenentwicklung der Baukörper weitestgehend ab.

Für das gesamte Mischgebiet, in dem die bestehende Bebauung sowohl ein- wie auch zweigeschossig ist, soll eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgeschrieben werden.

Da die Grundstücke in diesem Bereich teilweise bereits dicht bebaut sind, werden zur Sicherung und Entwicklung dieser Strukturen Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend dem Höchstmaß der Bau-nutzungsverordnung mit 0,6 für die GRZ bzw. 1,2 für die GFZ festgesetzt.

Zur Abstufung der Bebauung und Reglementierung der künftigen Höhenentwicklung werden zudem für einen südwestlichen Teil des Mischgebietes, der an das neue Wohngebiet angrenzt, die maximal zulässige Traufhöhe auf 3,80 m sowie die maximal zulässige Firsthöhe auf 10,80 m begrenzt.

Für das geplante allgemeine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl entsprechend der gewünschten städtebaulichen Verdichtung im Plangebiet auf 0,4, die Geschoßflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Die Geschossigkeit wird mit zweigeschossig als Höchstgrenze festgeschrieben, wobei jedoch durch die Beschränkung der maximalen Traufhöhe auf 3,80 m festgelegt ist, dass das Dachgeschoß das zweite Vollgeschoß bildet. Dadurch soll im Plangebiet eine einheitliche städtebauliche Struktur bei gleichzeitig optimaler Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses zu Wohnzwecken erreicht werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksteile erfolgt durch Festlegung vorderer, seitlicher sowie rückwärtiger Baugrenzen. Dabei sind die überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes überwiegend so angeordnet, dass die künftigen Gartenflächen und Freibereiche möglichst nach Süden oder Westen hin orientiert sind.

Im allgemeinen Wohngebiet sollen Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

5.4 Äußere Gestaltung

Zur Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Baukörper in den Bebauungsplan aufgenommen. So wird zum einen die Dachneigung für die Neubauflächen auf 45° festgeschrieben. Gleichzeitig ist vorgesehen, dass die Gebäude zu 70% mit gebrannten Vormauersteinen verblendet werden.

Weitere Festsetzungen z. B. zur Gestaltung von Gauben und Dacheinschnitten oder zur Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens sollen sicherstellen, dass besonders bei Doppelhäusern eine einheitliche Gestaltung des Gebäudes erreicht wird. Auch die generelle Festlegung der Hauptfirstrichtungen soll mit dazu beitragen, dass die geplante Bebauung ein insgesamt harmonisches Erscheinungsbild bietet.

6. Spielplätze

Zur Deckung des Bedarfes an Spielflächen ist im Nordosten des allgemeinen Wohngebietes die Einrichtung eines Kinderspielplatzes Typ B und C vorgesehen. Zur Abschirmung des Spielbereichs gegenüber der

Bundesbahnstrecke ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im rückwärtigen Bereich vorgesehen.

7. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Mischgebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Baaken und Selmer Straße.

Für das Wohngebiet erfolgt die verkehrliche Erschließung über zwei neue Planstraßen, die beide an die Gerhart-Hauptmann-Straße angebunden werden. Dabei wird ein äußerer Ring als Schleifenstraße ausgebildet. Die Erschließung der innenliegenden Flächen erfolgt über eine Stichstraße.

Die Planstraßen werden entsprechend dem in den Wohngebieten Wernes zwischenzeitlich üblichen Standard verkehrsberuhigt ausgebaut. Die spezielle Aufteilung und Gestaltung der Flächen mit Anlage von Stellplätzen sowie Pflanzmaßnahmen erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung.

Die Baugrundstücke im Süden und Osten des Plangebietes werden durch kurze private Stichstraßen erschlossen. Zugunsten der Stadt Werne, der Versorgungsträger und der Anlieger sind diese privaten Verkehrsflächen mit einem Geh,- Fahr,- und Leitungsrecht belastet.

Die Gerhart-Hauptmann-Straße verfügt im nördlichen und südlichen Teil über einen Straßenquerschnitt von 10 m, im mittleren Bereich über eine Straßenbreite von 18 m. Aufgrund dieser Querschnitte, die als innere Erschließung für einen Wohnbereich überdimensioniert sind, ist im Bebauungsplan eine Reduzierung der Straßenbreite vorgesehen. Die Flächen, die nicht mehr als Verkehrsflächen benötigt werden, werden mit in das neue Wohngebiet einbezogen.

Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV ist gewährleistet, da auf der Selmer Straße die Buslinie 625 mit Haltestelle sowie die Taxibuslinie T 55 verkehren.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

Die vorhandene Kanalisation ist derzeit nicht in der Lage, das im Plangebiet anfallende Abwasser aufzunehmen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die äußere abwassertechnische Erschließung der Flächen allerdings sichergestellt werden.

Entsprechend der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 07.03.1995 ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten (gem. § 51 a LWG).

Für das Plangebiet wurden die Möglichkeiten zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser im Rahmen eines Bodengutachten von dem Ingenieurbüro Reemen & John, Münster, untersucht.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Grundwasserstände, die im Bereich des Untersuchungsareals in sehr geringer Tiefe unter Flur anzusetzen sind, eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in die nur bedingt wasserdurchlässigen Sande mit einer temporären Überflutung der Versickerungsanlage gerechnet werden muß. Der geforderte Mindestabstand zum max. Grundwasserspiegel ist selbst bei einer Muldenversickerung nicht gegeben.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Neubaugebietes kann daher aus gutachterlicher Sicht nicht empfohlen werden. Im Bebauungsplan wird empfohlen, dass das Oberflächenwasser durch den Bau von Rückhaltesystemen auf dem Grundstück verwertet werden kann. Der Überschuß ist in die Kanalisation einzuleiten.

9. Immissionschutz

Zur Ermittlung der auf das geplante allgemeine Wohngebiet durch die im Mischgebiet vorhandenen Gewerbebetriebe sowie die im Osten des Planbereichs verlaufende DB-Strecke Dortmund-Münster einwirkenden Geräuschimmissionen wurde das Institut für Schall- und Wärmeschutz, Essen, mit der Untersuchung dieser Immissionssituation beauftragt.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass sowohl aufgrund der bestehenden Gewerbebetriebe wie auch aufgrund der Schienenverkehrsgeräusche Schallschutzmaßnahmen für das künftige Wohngebiet erforderlich werden.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist dabei u. a. in den als Lärmpegelbereich I und II definierten Bereichen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von 30 dB (A), im Lärmpegelbereich III ein solches von 35 dB (A) erforderlich.

In Nähe des Bahndammes sind bei den Dachgeschossen höhere Anforderungen zu stellen. Hier sind Fenster der Schallschutzklasse 3, in den unteren Geschossen der Schallschutzklasse 2 erforderlich.

Hinsichtlich des Gewerbelärms werden ebenfalls Schallschutzmaßnahmen erforderlich, wobei gem. Gutachten für den Bereich der Tischlerei zur Reduzierung der Geräuschimmissionen eine Verbesserung der Schalldämmung des Raumes, in dem der Zerhacker steht, vorgesehen ist.

Alternative dazu sind Maßnahmen zur Geräuschabschirmung, die ohne Mitwirken der Betriebe durchführbar sind. Für den nordöstlichen Teil ist daher die Anlage eines Lärmschutzwalles geplant, wobei für den Wall eine Höhe von 4,00 m geplant ist. Um einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten, wird der Wall durch eine 2,50 m hohe Wand erhöht. Weitere Details sind dem Gutachten, das Bestandteil des Bebauungsplanes wird, zu entnehmen.

10. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Durch die Änderung des § 8 a-c Bundesnaturschutzgesetz, die das Verhältnis zwischen Naturschutzrecht und Baurecht unmittelbar regelt, wird es erforderlich, "über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan (...) in der Abwägung nach § 1 Baugesetzbuch zu entscheiden".

Zur Ermittlung und Bewertung des durch die geplante Bebauung zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft wurde durch das Büro Figge, Castrop-Rauxel, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Für das dabei ermittelte Kompensationsdefizit wird in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde ein Ausgleich geschaffen.

11. Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden.

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß Baugesetzbuch fallen nicht an, da sich die zur Neubebauung anstehenden Flächen im Eigentum eines Investors befinden.

13. Kosten

Für die Stadt Werne entstehen bei der Realisierung der Maßnahmen, die durch einen privaten Investor erfolgen, keine weiteren Kosten.