

Änderung Bebauungsplan 21 - Brede

Begründung

Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Werne hat am 26.05.1999 die Änderung des Bebauungsplanes 21 - Brede - gemäß § 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird begrenzt,

- im Norden durch die neue südliche Straßenbegrenzungslinie der Stockumer Straße (L 507)
- im Osten durch die bisherige Begrenzung des Bebauungsplanes 21 - Brede - zum Bebauungsplan 14 - Industriegelände/Ost -
- im Süden entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 529 sowie südlich des Flurstückes 479 (Straße Brede) der Flur 31, Gemarkung Werne-Stadt (Kat.-Stand März 2000)
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 570, 571, 572 und 574 der Flur 31, Gemarkung Werne-Stadt (Kat.-Stand März 2000)

-

Geologische Übersicht

Im Bereich des Bebauungsplanes steht nach der geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen

1 : 100.000, Blatt C 4310 - Münster - „Fein- bis Mittelsand mit Schluff, grauweiß, Grobsand mit Kies, hellgrau“ sowie „Fein- bis Mittelsand, örtlich schluffig, gelbweiß bis grau“, an.

Bauleitplanung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist bis auf die Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Westen des Gebiets aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Erweiterung der gewerblichen Baufläche wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan im Flächennutzungsplan geändert.

Städtebauliches Konzept

Da im Bereich der Stadt Werne zur Zeit keine weiteren Bauflächen zur Verfügung stehen, ist beabsichtigt, die gewerbliche Brede um ca. 25 m nach Westen zu erweitern. Die Straße „Brede“ soll vom bisherigen Ausbau in Richtung Norden bis zur Stockumer Straße (L 507) verlängert werden. Westlich der geplanten Verlängerung der Straße „Brede“ soll durch Intensivabpflanzung mit Sträuchern und Bäumen der ökologische Ausgleich für die Erweiterung des

Gewerbegebietes nachgewiesen werden (siehe Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen).

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1993 wurde die gewerbliche Baufläche südlich der Kleinbahn Werne-Bockum-Hövel aus ökologischem Grund nicht mehr im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Im Zuge der jetzigen Änderung des Bebauungsplanes 21 - Brede - wird die Gewerbefläche aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Weitere Änderungen aufgrund der Örtlichkeit:

- Anpassung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Westen
- Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Stockumer Straße (L 507) bis auf den Verkehrsanschluss der geplanten Straße „Brede“
- Übernahme der Altlastenverdachtsflächen 08/17 und 08/18
- Eintragung von Leitungsrechten Kanal für die Stadt Werne
- Nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes L 13
- Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen dem GI und GE-Gebiet nach Westen
- Anpassung der Geschossflächenzahl an die zur Zeit gültige Baunutzungsverordnung
- Streichung der geschlossenen Bauweise
- Streichung des § 17 (5) Baunutzungsverordnung
- Streichung Nr. 1 der textlichen Festsetzung
- Übernahme Nr. 5 der textlichen Festsetzung

Im Zuge der Bearbeitung der Änderung des Bebauungsplanes ergab es sich, dass für die umliegenden Bauernhöfe eine Geruchsbewertung vorgenommen werden musste. Das Büro INFA-Institut für Abfall- und Abwasserwirtschaft GmbH - Bereich Immissionsschutz - Beckumer Straße 36, 59229 Ahlen erhielt den Auftrag dieses Gutachten zu erstellen. Als Ergebnis dieser Untersuchung ergab es sich, dass für den nordwestlichen Bereich, wie im Bebauungsplan gekennzeichnet, eine Nutzungseinschränkung - nicht zulässig sind Betriebe der Lebensmittelbranche (Reinluftqualitätsstandards) und Betriebe mit angeschlossener Wohnnutzung - eingetragen werden muss.

Verkehr

Das Gewerbegebiet wird über die Stockumer Straße (L 507) und die Straße Brede erschlossen. Des Weiteren wird das Gebiet durch die ÖPVN mit den Buslinien der „Regio-Bus“ Nr. 534 sowie der Buslinie mit zeitweiliger Bedienung Nr. 625 mit den Haltestellen Köttersberg und Brachtstraße angefahren.

Wasserschutz

Das Ing.-Büro K.-H. Frenzen, Hegerskamp 63, Münster hat am 26.02.1999 12 Sondierungen ausgeführt. Dabei ist kein freies Grundwasser angetroffen worden. Dagegen wurde oberhalb des wasserundurchlässigen Mergels einige Dezimeter hoch Stauwasser festgestellt.

Grundsätzliche Hinweise zur dezentralen Regenwasserversickerung:

Die Beurteilung der Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserversickerung erfolgt nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V., das in Zusammenarbeit mit dem Verband Kommunaler Städtereinigungsbetriebe (VKS) erarbeitet worden ist.

Der im Bereich des geplanten Baugebietes überwiegend anstehende Geschiebemergel und Mergelton sind grundsätzlich nicht für die Regenwasserversickerung geeignet. Lediglich der in Teilbereichen des Baugebietes unter dem Oberboden vorhandene schluffige Sand liegt je nach seinem Feinkornanteil an der Grenze der Versickerungsmöglichkeit. Da er aber von dem weitgehend undurchlässigen Mergel unterlagert wird, bildet sich auf dem Mergel Staunässe, die auch jetzt schon in niederschlagsreichen Jahreszeiten als erhebliche Vernässung (Wassersättigung) bis zur Geländeoberfläche festzustellen ist.

Somit könnte nach dem Regelwerk (ATV-Arbeitsblatt A 138) höchstens bedingt in dem schluffigen Sand Regenwasser versickert werden, wenn abflusslose Mulden im darunter anstehenden Mergel beseitigt und das Auftreten von Stauwasser in tiefer liegenden Grundstücken verhindert würden. Wegen der sowohl in der flächigen Ausdehnung als auch in ihrer Mächtigkeit nur begrenzt vorhandenen Sandflächen müsste vorab eine systematische Dränung des gesamten Baugeländes erfolgen, um die Versickerungsflächen der einzelnen Grundstücke an die Dränleitungen anschließen zu können. Aus den Bodenprofilen ist jedoch zu ersehen, dass die unregelmäßige Verteilung der „Sandflächen“ die Versickerung höchstens auf einzelnen Grundstücken ermöglichen würde. Daher muss von einer generellen Auflage zur Versickerung abgeraten werden.

In jedem Fall sollte den Grundstückseigentümern empfohlen werden, auf ihren Grundstücken Regenauffangbehälter (Zisternen) einzubauen, in den das Niederschlagswasser gesammelt wird und die in der trockenen Jahreszeit als Wasserspeicher für Rasensprengen usw. dienen können.

Diese Wasserspeicher auf den einzelnen Grundstücken könnten auch mit Überläufen zu den o.g. durch das Baugebiet verlaufenden Leitungen versehen werden.

Die Entwässerung wird wie im Zentralentwässerungsplan vorgesehen durchgeführt. Das Plangebiet ist im Zentralentwässerungsplan unter den Gebietsnummern 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 782, 783, 784, 785 (teilw.), 1019, 1022, 1023, 1024, 1025 (teilw.) eingeordnet.

Der Zentralentwässerungsplan wurde am 12.10.1997 unter dem Aktenzeichen 64.2-51.05.4 Nr. 719 und die Regenwasserentlastung am 11.01.1988 vom Regierungspräsidenten Arnsberg unter dem Aktenzeichen 54.2.7.97/8040 genehmigt.

Altlasten

Gemäß Altlastenbeschreibung aus April 1985 befinden sich in der Altlastenfläche 08/17 Hausmüll, Bauschutt und Erdreich. Weitere Angaben sind nicht vorhanden.

Die Altlastenfläche 08/18 wird beschrieben mit Geländeanfüllung im Rahmen einer Straßenbaumaßnahme. Die Anfüllung soll aus Hausmüll und Bauschutt bestehen.

Das StAWA Herten hat im April 1989 eine Methangasmessung durchgeführt. Der Anteil an Methangas an der Bodenluft lag in einem Bereich unter 0,1% und somit im Bereich natürlicher Werte. Anhand der Bodensondierungen konnte eine Anfüllhöhe von ca. 1 m festgestellt werden. (siehe Anlagen)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

siehe Anlage

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß Baugesetzbuch fallen nicht an, da die Flächen im städtischen Eigentum sind.

Kosten

Im Finanzplan und Investitionsprogramm 1999 - 2003 sind die Investitionsmittel vorgesehen.

Schäfer

Bearbeitet: Voß
- Stadtentwicklung/Stadtplanung-