

## **Bebauungsplan 2 A n - Merianstraße (östlicher Bereich) -**

### **Begründung**

## **1 Anlass der Planung**

Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Werne hat in seiner Sitzung am 12.02.2004 die Neuaufstellung des Bebauungsplans 2 A n - Merianstraße (östlicher Bereich) - beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan sollen die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für eine Hinterlandbebauung in diesem Bereich geschaffen werden. Die Nachverdichtung entspricht den Vorstellungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sie leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung.

## **2 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **2.1 Gebietsentwicklungsplan**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm), der am 28.07.2003 vom Regionalrat beschlossen wurde, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Gebietsausweisung im Bebauungsplan entspricht der Darstellung des Plangebietes im neuen Gebietsentwicklungsplan.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

## **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das 6.751 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Westen der Kernstadt Werne direkt westlich der Eisenbahnstrecke Dortmund/Münster in der Gemarkung Werne-Stadt, Flur 37, Flurstücke 138-141, 175-177 und 298. Es wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 138,
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der Eisenbahnstrecke Dortmund/Münster,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Selmer Straße und
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Merianstraße.

## **4 Bestandssituation**

Das Plangebiet ist entlang der Merianstraße mit Wohngebäuden in eingeschossiger Bauweise mit 45 bis 48° Dachneigung und im Einmündungsbereich Selmer Straße/Merianstraße mit einem zweigeschossigen Gebäude mit ca. 35° Dachneigung bebaut. Für die Grundstücke Merianstraße 6 bis Merianstraße 16 soll aufgrund der Grundstückstiefen von ca. 45 bis 75 m bis zur Eisenbahnstrecke die Möglichkeit einer Hinterlandbebauung geschaffen werden. Die Freibereiche hinter der vorhandenen Bebauung an der östlichen Seite der Merianstraße werden als Zier- und Nutzgärten genutzt. Der Böschungsbereich entlang der Eisenbahnverbindung Münster/Dortmund ist mit heimischen Gehölzen bepflanzt.

## **5 Planung**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine behutsame Nachverdichtung in einem stadtnah vorhandenen Wohngebiet erreicht werden. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass pro Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungseinheiten errichtet werden dürfen.

Der Gebäudebestand an der Merianstraße wird festgeschrieben und damit planungsrechtlich gesichert. Die geplante Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche soll sich an die vorhandenen Baukörper anpassen und diese vom Bauvolumen und höhenmäßig nicht überschreiten. Daher werden für den Bereich Merianstraße 6 bis 16 eine eingeschossige Bauweise, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie als maximale Traufhöhe 3,50 m und maximale Firsthöhe 6,50 m festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll das städtebauliche Ziel einer gering verdichteten Siedlungsstruktur erreicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen vorderer, seitlicher und rückwärtiger Baugrenzen bestimmt. Die Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu den jeweiligen Nachbargrundstücken ist durch die Landesbauordnung NRW gewährleistet. Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den einzelnen Baugrundstücken nachzuweisen.

### **5.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen wie geplanten Bebauung erfolgt über die Merianstraße. Die geplanten Gebäude werden jeweils separat über das vorhandene Grundstück von der Merianstraße aus erschlossen. Die Merianstraße kann das zusätzliche geringe Verkehrsaufkommen aufgrund ihres Querschnitts problemlos aufnehmen.

### **5.3 ÖPNV**

Südlich des Plangebietes auf der Selmer Straße verkehren die Buslinie 625 und die Taxibuslinie T 55. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich mehrere Haltestellen.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Netze der Versorgungsträger zur Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom befinden sich in der Merianstraße. Die Energieversorgung wird über die Netze der RWE sichergestellt, die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Leitungen der Gel-senwasser AG.

Für das Plangebiet liegt mit dem Zentralentwässerungsplan (ZEP) der Stadt Werne von 1971 eine genehmigte Kanalnetzplanung vor, die die Entwässerung des Bereichs im Mischsystem vorsieht. Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss in der Merianstraße und weiter über Hauptsammler zur Kläranlage Werne abgeführt.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Da das Niederschlagswasser

aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht ohne einen technisch wie wirtschaftlich unverhältnismäßig hohen Aufwand in ein Gewässer eingeleitet werden kann, kommt eine Entwässerung im Trennsystem nicht zum Tragen.

Bei der Realisierung der Bauvorhaben ist eine Minimierung von Regenwasser-Einleitungen in die städtische Mischwasserkanalisation durch eine Regenwassernutzung wünschenswert. Dazu wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für Grundwasserabsenkungen ist eine Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Gegen zeitweise Absenkungen des Grundwasserspiegels aufgrund von Baumaßnahmen bestehen keine Bedenken. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Gebäudedrainagen kann aber aus Sicht des Kreises Unna keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.

### **5.5 Immissionsschutz**

Im Westen des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke Dortmund/Münster. Auf der Trasse verkehrt zum einen der IC Dortmund - Münster, der die Strecke im Stundentakt in beide Richtungen befährt. Zusätzlich verkehrt die Regionalbahn R 50, ebenfalls in beide Richtungen und im 60-Minuten-Takt, auf der Strecke.

Analog zu den Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet 11 C Laar (nördlicher Bereich), das ebenfalls unmittelbar an die DB-Strecke angrenzt, wird daher für die geplanten Gebäude die Einhaltung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und der VDI Richtlinie 2719 festgelegt. Für Schlafräume, die dem Bahndamm zugewandt sind, sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II und schallgedämmte Dauerlüftungen vorzusehen.

### **5.6 Altlasten**

Der Stadt Werne sind im Planbereich keine Altlasten bekannt.

## **6 Prüfung der UVP-Pflicht**

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist gemäß § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu prüfen, ob die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) notwendig ist. Das UVPG enthält in Anlage 1 zum UVP-Gesetz eine Liste UVP-pflichtiger Vorhaben.

Im Sinne des UVPG stellt der Bebauungsplan ein „Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen“ (siehe Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7) dar. Eine UVP-Pflicht ergibt sich, sobald die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO eine Größe von insgesamt 100.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ wird bei einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> notwendig. Darüber hinaus gilt die Pflicht zur Vorprüfung für bisherige Außenbereiche im Sinne des § 35 Baugesetzbuch, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Das Plangebiet liegt nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es hat eine Gesamtfläche von 6.751 m<sup>2</sup>. Da im Bebauungsplan keine Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt wird, gelten die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet. Ein Überschreiten des „Prüfwertes“ von 20.000 m<sup>2</sup> durch die zugrund zu legende Grundfläche

gemäß § 19 (2) BauNVO ist allerdings allein deshalb nicht möglich, weil schon die Größe des Plangebiets deutlich unter dem Schwellenwert entsprechend der Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7 liegt.

Im Zuge des Planverfahrens ist somit eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

## **7 Umweltbericht**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan sollen zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 1 UVPG). Die ermittelbaren umweltrelevanten Informationen werden im Umweltbericht zusammengefasst. Insbesondere sollen die Auswirkungen auf die im § 1 a (2) Nr. 3 BauGB genannten relevanten Schutzgüter dargestellt werden. Dies dient der Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

### **7.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion und Aspekte des Immissionsschutzes von Bedeutung.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich der Stadt und ist umgeben von Wohngebieten. Bisher übernahm das Plangebiet für die hier wohnenden Menschen einen wichtigen Stellenwert im Hinblick auf die wohnungsnaher Erholung im eigenen Garten. Durch die geplante Bebauung dieser Freibereiche wird sich der Stellenwert für diese Erholungsfunktion verringern. Da die Grundstücke überwiegend aber sehr groß sind, bleiben auch nach einer Teilung und Bebauung der Gärten immer noch genügend Flächen, die die Erholung im wohnungsnahen Umfeld sicherstellen.

Die durch die Planung mögliche Errichtung von maximal sechs Gebäuden bringt außerdem nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen mit sich, das die Bewohner an der Merianstraße aber nicht wesentlich beeinträchtigt.

### **7.2 Schutzgut Pflanze**

Die zu bebauenden Flächen werden zur Zeit als Zier- und Nutzgärten genutzt, die überwiegend strukturreich sind. Eine Bebauung bedeutet den Verlust dieser Flächen, lediglich in den Randbereichen der Grundstücke werden Sträucher und Hecken erhalten bleiben können.

### **7.3 Schutzgut Tier**

Im Plangebiet wurden keine faunistischen Erhebungen durchgeführt. Nach Auskunft der Abteilung 66 - Umwelt und Verkehr - ist im Plangebiet mit dem in Siedlungsbereichen üblichen Singvogel-Artenspektrum zu rechnen. Durch die Realisierung der geplanten Bebauung geht zwar Lebensraum für die Tierwelt verloren, eine nachhaltige Beeinträchtigung des Artenspektrums im Plangebiet ist jedoch nicht zu erwarten.

## 7.4 Schutzgut Boden

Der Bodenschutz wird im Allgemeinen über die Festsetzung der GRZ und der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan berücksichtigt. Für das Bebauungsplangebiet östliche Merianstraße wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung der entsprechenden Baugrenzen bestimmt. Für die maximal zulässige GRZ gelten die Obergrenzen entsprechend § 16 BauNVO. Zwar erfolgt im Zuge der geplanten Nachverdichtung des Gebietes eine weitere Versiegelung von Boden, aufgrund der geringen Anzahl von Gebäuden, die hier errichtet werden können, ist eine Gefährdung des Bodens bzw. eine nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden aufgrund der Planungen nicht gegeben.

## 7.5 Schutzgut Wasser

Bei der Untersuchung des Schutzgutes Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Darüber hinaus soll der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser untersucht werden.

Entsprechend der Geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen, Maßstab 1 : 100.000, besteht der Boden im Bereich des Plangebietes aus Pseudogley, z. T. Braunerde-Pseudogley, aus Geschiebelehm (Pleistozän) über Kalkmergelstein oder Sandmergelstein (Oberkreide). Diese Bodenmaterialien lassen eine Versickerung von Niederschlagswasser in der Regel nicht zu.

Nach Realisierung der Planung werden die durch die zusätzliche Versiegelung von Boden anfallenden Oberflächenwasser über das vorhandene Kanalnetz der städtischen Kläranlage zugeführt. Eine gemäß § 51 a LWG NRW vorgeschriebene Einleitung in ein ortsnahes Gewässer ist aufgrund des fehlenden Gewässers nicht möglich. Zwar wird durch die Einleitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz ein gewisser Teil an unbelastetem Oberflächenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen, aufgrund der insgesamt geringen Flächenversiegelungen im Plangebiet ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser jedoch nicht zu erwarten

Die Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser und eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels sind im Zuge der Realisierung der Planungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

## 7.6 Schutzgut Luft

Für den Bereich des Plangebietes liegen keine aktuellen Immissionsmessungen vor. Im „Klima- und Lufthygiene-Gutachten für den Kreis Unna“ aus dem Jahre 1991 wurde zusammenfassend festgestellt, dass die Luftbelastung insgesamt ein niedriges Belastungsniveau im Vergleich zum Kreisgebiet Unna besitzt. Nur die Schwebstaubkonzentrationen fielen deutlich höher aus als an den Stationen im übrigen Kreisgebiet. Der LUQS-Jahresbericht 1999 des Landesumweltamtes Nordrhein-Westfalen bestätigt diese Aussagen. Die an der Messstation Werne gewonnenen Messdaten belegen, dass es in Werne keine Überschreitungen der in der TA-Luft bzw. 22. BImSchV festgelegten Grenzwerte gibt.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein räumlich begrenztes Gebiet. Der Umfang der Neubebauung ist im Verhältnis zum Bestand als gering zu beurteilen. Da es sich bei der Neubebauung um eine überschaubare Anzahl von Einzelhäusern handelt, die mit moderner Feuerungstechnik ausgestattet werden, sind durch Hausbrand keine erheblichen Mehrbelastungen zu erwarten. Durch den Zuwachs an Ziel- und Quellverkehr werden sich die Immissionsbelastungen ebenfalls nicht wesentlich erhöhen. Daher ist nach derzeitigem Stand im Hinblick auf die TA Luft nicht von einer untersuchungsrelevanten Situation auszugehen.

### **7.7 Schutzgut Klima**

Für die Stadt Werne liegt keine aktuelle Untersuchung des Schutzguts Klima vor. Die letzte umfassende Untersuchung des Stadtgebietes Werne erfolgte im Jahre 1991 im „Klima- und Lufthygiene-Gutachten für den Kreis Unna“. Im Rahmen des Gutachtens wurden keine dezierten Aussagen zum Plangebiet getroffen. In der Synthetischen Klimafunktionskarte wird der Bereich Merianstraße als Stadtrandklima dargestellt.

Da es sich beim Plangebiet um eine Nachverdichtung mit nur wenigen Gebäuden handelt, kann davon ausgegangen werden, dass sich das Mikroklima in diesem Teil des Stadtgebietes durch die Baumaßnahmen nicht wesentlich verändern wird.

### **7.8 Schutzgut Ortsbild**

Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Hinterlandbebauung handelt, die sich vom Bauvolumen und höhenmäßig an die vorhandenen Gebäude anpasst, wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt bzw. sichtbar nicht verändert.

### **7.9 Schutzgut Kulturgüter**

Kulturgüter sind im Planbereich nach derzeitigem Wissensstand nicht vorhanden.

### **7.10 Eingriff in Natur und Landschaft**

Durch die Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit im rückwärtigen Teil der vorhandenen Grundstücke erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Die Ermittlung und Bewertung dieses Eingriffs sowie die Festlegung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenwertliste der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna. Dabei wird die heutige Bestandssituation dem geplanten Eingriff gegenübergestellt. Um den Eingriff bilanzieren zu können, werden den vorhandenen und geplanten Nutzungs- und Biotoptypen entsprechend ihrer ökologischen Bedeutung Wertfaktoren zugeordnet, die der Biotoptypenwertliste entnommen sind.

#### *Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes*

Das bei der ökologischen Bilanzierung ermittelte Defizit in Höhe von 690 Punkten wird durch geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes nachgewiesen. Hierzu ist die Anlage einer ca. 2.300 m<sup>2</sup> großen Obstwiese an der Stockumer Straße mit regionaltypischen, alten Obstsorten geplant:

- Apfelsorten: Westfälischer Gülderling, Graue Herbstrenette, Dülmener Rosenapfel, Rote Sternrenette
- Birnen: Westfälische Glockenbirne, Pastorenbirne, Winterbirne
- Kirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche

Es ist beabsichtigt, die Obstwiese mit Schafen extensiv zu beweiden. Die Obstbäume werden gegen Verbiss geschützt und erhalten die notwendige Kronenpflege (Erziehungs- bzw. Verjüngungsschnitt).

Nach Durchführung der erläuterten landschaftspflegerischen Maßnahmen ist das ermittelte Bilanzdefizit ausgeglichen.

#### *Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes*

Zur Minimierung des Eingriffs innerhalb der Plangebiets wird den Grundstückseigentümern die Verwendung standortheimischer Gehölze und/oder Bäume 1., 2. oder 3. Ordnung zur Neugestaltung des Gartens empfohlen. Hierbei können bei streng geschnittenen Hecken z.B. Weißdorn, Hainbuche oder Rotbuche verwendet werden, bei frei wachsenden Hecken zusätzlich Haselnuss, Hundsrose, Schlehe, Pfaffenhütchen. (Eine Zusammenstellung geeigneter Gehölze nach Standortansprüchen und Wuchsgrößen ist im Aufgabenbereich 66 - Umwelt und Verkehr - der Stadt Werne erhältlich.)

#### **7.11 Zusammenfassung**

Da im Plangebiet maximal sechs neue Gebäude entstehen werden, sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt begrenzt. Nennenswert sind die Verluste strukturreicher Vegetation und der damit verbundene Verlust an Lebensraum für die Tierwelt. Diese unvermeidbaren Verluste können durch die Anlage einer ca. 2.300 m<sup>2</sup> großen Obstwiese im Außenbereich ausgeglichen werden.

Die Fläche für die geplante Obstwiese befindet sich im Eigentum der Stadt Werne. Damit ist eine dauerhafte Sicherung und Pflege gewährleistet. Ein geeignetes Pflegekonzept wird mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna abgestimmt.