

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ohne Anregungen, Bedenken oder Hinweise:

Vodafone GmbH, Niederlassung Nord-West, Ratingen: Schreiben vom 10.06.2020
PLEdoc GmbH, Essen: Schreiben vom 10.06.2020
Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 33: Schreiben vom 15.06.2020
RWTH Aachen University, Dez. 10.0, Abt. 10.2 Baumanagement: Schreiben vom 16.06.2020
LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe: Schreiben vom 17.06.2020
Thyssengas GmbH, Liegenschaften u. Geoinformation/Dokumentation, Dortmund; Schreiben vom 19.06.2020
Westnetz GmbH, Spezialservice Gas, Dortmund: Schreiben vom 24.06.2020
Deutscher Wetterdienst, München: Schreiben vom 03.07.2020
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Requestmanagement/Behördenengineering, Nürnberg: Schreiben vom 06.06.2020
DFS Deutsche Flugsicherung: Schreiben vom 07.07.2020
Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Ruhr-Lippe, Unna: Schreiben vom 07.07.2020
Landeseisenbahnaufsicht NRW mit Sitz beim Eisenbahn-Bundesamt: Schreiben vom 14.07.2020
Lippeverband, Dortmund: Schreiben vom 15.07.2020

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, die Anregungen, Bedenken oder Hinweise enthalten:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
Amprion GmbH, Dortmund: Schreiben vom 15.06.2020	
<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Im Plangebiet verlaufen weder Leitungen des Unternehmens noch liegen dort Planungen für Leitungen in diesem Bereich vor.</p> <p>Im vorliegenden Verfahren sind alle in Frage kommenden Leitungsbetreiber beteiligt worden.</p> <p>Der Anregung wird insofern gefolgt.</p>
Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau u. Energie in NRW, Dortmund: Schreiben vom 17.06.2020	
<p>Zu den bergbaulichen Verhältnissen im Vorhabenbereich erhalten Sie folgende Hinweise: Das Bebauungsplangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Werne“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Soweit eine entsprechende Abstimmung nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, grundsätzlich dem Feldeseigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau, zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen sowie zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen. Die letztgenannte Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer/ Feldeseigentümer zu regeln. Auch heute noch einwirkungsrelevanter oberflächennaher Altbergbau ist im Planungsraum in den hier vorliegenden Unterlagen nicht dokumentiert. Aus berg-</p>	<p>Der Feldeseigentümer des Bergwerksfeldes „Werne“ ist im Rahmen des Verfahrens beteiligt worden. Zur weiteren Information zukünftiger Planungen wird die Angabe als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Die übrigen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
behördlicher Sicht werden daher zu dem Bebauungsplan keine Bedenken vorge- tragen.	
<p>Bearbeitungshinweis: Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnete öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den je weils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Kreis Unna, Stabsstelle Planung und Mobilität: Schreiben vom 16.07.2020	
Nach Auswertung der Unterlagen rege ich zunächst an, dass im weiteren Verfahren der Bericht über die Belange des Umweltschutzes vom Mai 2020 in die Begründung integriert werden sollte. Derzeit könnte der Eindruck entstehen, dass es sich um einen Umweltbericht handelt, der aber im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht erforderlich ist. Insofern sollten die, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Belange, in der Begründung abschließend	Die Anregung, die Umweltbelange in die Begründung zu integrieren, wird aufgegriffen. Das Bebauungsplanverfahren ist in der Zwischenzeit von einem beschleunigten Verfahren auf ein Normalverfahren umgestellt worden. Die Umstellung erfolgte aus Gründen der Rechtssicherheit. Wenn ein Normalverfahren durchgeführt wird, sind keine gesetzlichen Ausnahmeregelungen für das Bebauungs-

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
abgehandelt werden.	<p>planverfahren zu beachten. Die Anforderungen an die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden auch für diese Verfahrensart erfüllt. Dahingehend ist nun ein eigenständiger Umweltbericht zum Plangebiet erstellt worden, der der Begründung beigegeben wird.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung teile ich Ihnen mit, dass in dem vorgesehenen Aufstellungsbereich sich direkt betroffen die nachfolgend aufgeführte Altlastverdachtsflächen/betriebsbedingte Altablagerungen befinden (s.a. den Lageplan in der Anlage):</p> <p>260.049: Diese ist dem benachbarten Altstandort 08/064 zuzuordnen. Bei dieser betriebsbedingten Altablagerung handelt es sich um einen 1894 luftbildsichtbaren Teich, der 1944 nur noch als feuchte Stelle erkannt wurde. Seit 1959 gibt es keinen luftbildsichtbaren Befund mehr, so dass von einer Verfüllung mit unbekanntem Material ausgegangen wird. Für diese betriebsbedingte Altablagerung besteht Altlastenverdacht.</p> <p>240.194: Diese Ablagerung ist ebenfalls dem Altstandort 08/064 zugeordnet. Bei dieser betriebsbedingten Altablagerung 240.194 handelt es sich um einen verfüllten Graben. Anhand von Luftbildern konnte festgestellt werden, dass dieser Bereich um das Jahr 1975 verfüllt wurde. Die Verfüllung ist etwa 1 m mächtig, die Art der verfüllten Materialien ist mir nicht bekannt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Zu den Unterlagen des Bebauungsplanes gehört ein Gutachten der Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH vom 30.07.2019 »Entwicklung des Baugebietes B-Plan Nr. 13 C – Wohnquartier Baaken – Hydrogeologisches Gutachten und Baugrund«.</p> <p>Insgesamt wurden 8 Untersuchungspunkte beprobt (UP) bis zu einer Tiefe von bis maximal 5,0 m unter Geländeoberkante auf dem Untersuchungsgebiet nie-</p>	<p>Gemäß der vorliegenden hydrogeologischen Situation ist ein Entwässerungskonzept erstellt worden, das eine geordnete Abführung des Niederschlagswassers in ein Regenrückhaltebecken und die gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal in der Straße Bellingheide vorsieht. Für das Regenrückhaltebecken ist eine Fläche im Plangebiet festgesetzt, die Ableitung in den genannten Mischwasserkanal kann über einen Kanal in der öffentlichen Ver-</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>dergebracht. Die UP 5, 7, und 8 wurden zu Grundwassermessstellen ausgebaut. Unter einer Mutterboden-/humosen Sandschicht von bis zu 0,80 m wurde schluffige bis stark schluffige Feinsande und stark sandige Schluffe erbohrt. Darunter steht Tonmergelstein an. Nur in den UP 7 und UP 8 wurde vereinzelt Ziegel angetroffen. Lt. Gutachten ist eine Niederschlagsversickerung bei den angebotenen Böden nicht möglich.</p>	<p>kehrfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg erfolgen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 C bestehen nur dann keine Bedenken, wenn die beiden betriebsbedingten Altablagerungen gekennzeichnet und mit entsprechenden Hinweisen versehen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche der Altablagerungen/betriebsbedingten Altablagerungen 260.049 und 240.194 sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen und mit den entsprechenden textlichen Hinweisen zu versehen. • Im Vorfeld des weiteren Bebauungsplanverfahrens sind ggfs. weitere detailliertere Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna zu veranlassen. Hieraus können sich weitere Forderungen ergeben. 	<p>Die beiden betriebsbedingten Altablagerungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die genannten Flächen liegen zum einen in den Randbereichen des Plangebietes, im Westen angrenzend an die bestehende Garagenanlage außerhalb des Plangebietes, im Bereich der geplanten Lärmschutzwand sowie in nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 3. Die zweite Fläche liegt im Bereich des südlichen Geh- und Leitungsrechtes, ebenfalls im Bereich nicht überbaubarer Grundstücksflächen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren in diesen Flächen ist die Untere Bodenbehörde (Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt) zu beteiligen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen. 	<p>Der Hinweis zum Verhalten beim Auffinden organoleptischer Auffälligkeiten bei Erdarbeiten ist als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen worden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist zudem folgender Hinweis aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die bautechnische Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/ Bauschutt) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA Boden (Stand 2004) z.B. zur Errichtung von Trag- und Gründungsschichten ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes ausgeschlossen. Es sind ausschließlich geogene Baustoffe der Einbauklasse Z 0 der LAGA Boden (Stand 2004), wie z.B. Hartkalksteinschotter, Splitt oder Sand zugelassen. 	<p>Es ist eine textliche Festsetzung zum Ausschluss der Verwendung von Sekundärbaustoffen oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien in den Bebauungsplanentwurf übernommen worden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Im Rahmen der von mir zu vertretenden wasserwirtschaftlichen Belange teile ich Ihnen mit, dass der Planbereich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 13A aus dem Jahr 1977 (letzte Änderung 1994), der für die benannte Fläche Gewerbenutzung vorsieht, liegt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan 13A wurden hierbei noch keine Regelungen zur abwassertechnischen Erschließung des Geländes getroffen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist bei neu erschlossenen Baugebieten das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.</p> <p>In Bezug auf eine Versickerungsfähigkeit des Bodens kommt der Geotechnischer Bericht (Nr. 030135-19) für das Baugebiet zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., April 2005“ werden die Voraussetzungen für Durchlässigkeit und Grundwasserabstand nicht erfüllt wird und daher eine Versickerung des Niederschlagswassers im untersuchten Bereich nicht möglich ist (vgl. Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH 2019: 13; Hinweis im Rahmen der textlichen Festsetzungen).</p> <p>In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg ist das Gelände daher im Trennsystem zu erschließen, wobei der neue Niederschlagswassersammler vorübergehend an den Mischwasserkanal angeschlossen werden darf. Das in-</p>	<p>Im Plangebiet ist für anfallende Abwässer das Trennsystem vorgesehen. Die Vorgaben finden bei der Planung Berücksichtigung.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Das neue Trennsystem des Bebauungsplangebietes ist nach Vereinbarung mit der Bezirksregierung Arnsberg bei der Umsetzung des langfristig geplanten Wohngebietes zwischen der Landwehrstraße, Bellingheide und dem Bahndamm mit an den zu erstellenden Regenwasserkanal anzuschließen. Die Kanalnetzanzeige gemäß § 57 Abs. 1 LWG hat durch die obere Wasserbehörde zu erfolgen, da das neue Kanalnetz zunächst an den Mischwasserkanal angeschlossen wird. Im Westen des Baugebietes befindet sich eine ca. 4.500 m² große Lager- und Garagenanlage mit Photovoltaikanlagen auf den Dächern, deren Niederschlagswasser gemäß meiner Stellungnahme vom Juni 2017 in den Mischwasserkanal der Stadt Werne in der Straße Bellingheide einzuleiten war. Das Niederschlagswasser der genannten Lager- und Garagenanlage wird hierbei über eine Leitung DN 150 zum Mischwasserkanal in der Bellingheide abgeleitet.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Insofern teile ich Ihnen noch folgende Anmerkungen mit: 1. Gegen die Umnutzung des Baugebietes Baaken für Wohnbauflächen und die Erschließung des Baugebietes im „Trennsystem mit temporärer Einleitung in den Mischwasserkanal“ bestehen aus den von mir vertretenen wasserrechtlichen Belangen keine grundsätzlichen Bedenken,</p>	<p>Für das Niederschlagswasser ist die gedrosselte Abführung über ein Regenrückhaltebecken in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Bellingheide vorgesehen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • soweit für die Einleitung eine Rückhaltung eingeplant wird, 	<p>Das Regenrückhaltebecken ist für ein 30-jährliches Regenereignis geplant. In der Regel wird ein Regenrückhaltebecken für ein 5-jährliches Ereignis dimensioniert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • die für ein fünf-jährliches Regenereignis mit einer Drosselabflussspende von 3 l/s/ha ausgelegt wird und 	<p>Die Dimensionierung für ein 30-jährliches Ereignis entspricht dem geforderten Überflutungsnachweis gem. DIN EN 1610-100. Da das gesamte Gebiet ein durchgehendes Gefälle von Norden nach Süden hat, können weder auf den Grundstücken noch auf der Straßenoberfläche die geforderten Rückhalteräume realisiert werden. Daher ist die Straßenplanung so ausgerichtet, dass im</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<p>Versagensfall der Entwässerungskanäle das Niederschlagswasser über die Straßenoberflächen in Richtung Regenrückhaltbecken abfließen kann. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens erfährt die Straße eine Querneigung zum Regenrückhaltebecken hin, so dass das Niederschlagswasser bei Starkregen (urbane Sturzfluten) in Richtung RRB abgeleitet und zurückgehalten wird.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ein Überflutungsnachweis für das Gebiet für das 30-jährliche Regenereignis geführt wird. 	<p>Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens für ein 30-jährliches Ereignis entspricht dem geforderten Überflutungsnachweis gem. DIN EN 1610-100.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Die geplante Rückhaltung dient hierbei sowohl der gedrosselten Einleitung in den Mischwasserkanal wie auch einer künftigen gewässerverträglichen Einleitung des Niederschlagswassers in den Reitbach. 	<p>Vom Regenrückhaltebecken aus wird das Niederschlagswasser stark gedrosselt in die vorhandene städtische Kanalisation abgeleitet. Für mögliche zukünftige Einleitungen in ein natürliches Gewässer ist die geplante Niederschlagswassersammlung damit vorbereitet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>2. Für die Garagenanlage im Westen des Baugebietes ist entsprechend dem Entwurf des Bebauungsplanes die Anschlussmöglichkeit an den Regenwasserkanal technisch sicherzustellen.</p>	<p>Zur Sicherung der Entwässerung der bereits bestehenden Garagenanlage angrenzend an das Plangebiet ist ein Geh- und Leitungsrecht über der bestehenden Leitungstrasse festgesetzt worden. Damit kann das Niederschlagswasser der Garagen weiterhin in den Mischwasserkanal in der Straße Bellingheide abgeführt werden. Die Ableitungstrasse des Niederschlagswassers ist damit dauerhaft gesichert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>3. Dem Plan fehlen noch die in der Bebauungsplanpraxis bewährten textlichen Regelungen zu Arbeiten mit denen die Bewegung, die Höhe oder die Beschaf-</p>	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>fenheit des Grundwassers verändert werden können und zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen. Hierzu teile Ihnen folgende textliche Anregung mit: Gemäß § 49 WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, einen Monat vor Beginn schriftlich anzuzeigen. Sollten für die geplanten Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 WHG direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Bei der Unterkellerung der Gebäude sollte aufgrund zu erwartender Staunässe darauf geachtet werden, dass die Außenwände aus WU-Beton erstellt werden.</p>	<p>Der Hinweis zu möglichen bauzeitlichen Grundwasserabsenkungen ist in den Bebauungsplan übernommen worden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>4. Als textliche Festsetzung wurde im Hinblick auf die Funktion von Dachbegrünungen als Maßnahme zur Niederschlagswasserrückhaltung für Flachdächer, Flachgeneigte Dächer (unter 15°) von Gebäuden, Garagen und Carports eine Dachbegrünungspflicht aufgenommen. Hierbei wird eine intensive Dachbegrünung vorgeschrieben, von der lediglich begehbar Terrassen, verglaste Flächen, zulässige technische und sonstige Aufbauten und aufgeständerte Photovoltaikanlagen ausgenommen werden. Intensive Dachbegrünungen liegen gemäß der FLL-Richtlinie zur Dachbegrünung erst ab einem Dachaufbau von mindestens 15 bis 25 cm vor. Als intensive Dachbegrünung gelten Gras- und Staudendächer aber auch aufwändige Dachgärten.</p>	<p>Die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung wird beibehalten. Die Festsetzung erfolgt zum einen aus wasserwirtschaftlichen Gründen. Die Retentionsleistung der festgesetzten intensiven Dachbegrünung auf den festgesetzten Flach- und Pultdächern in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist in die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens einbezogen. Darüber hinaus haben die intensiven Dachbegrünungen auch klimaschützende Wirkungen wie die Verminderung der Aufheizung von Dachflächen oder der Verdunstung von gespeichertem Niederschlagswasser. Auch zur Unterstützung der Fauna und des Insektenreichtums ist eine intensive Begrünung als günstig zu bewerten.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>
<p>Die benannte Formulierung schließt damit Gründächer mit einer klassischen Extensivbegrünung z.B. als Sedum-Moos-Dach aus, ohne dass sich hierdurch</p>	<p>Die vorgesehene textliche Festsetzung stimmt weitestgehend und in den Kerninhalten mit der vorgeschlagenen Fassung überein. Es wird jedoch auf Hinwei-</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>wasserwirtschaftliche Vorteile ergeben. Ich empfehle daher anstelle der oben genannten Formulierung für die textliche Festsetzung 7.2 die folgende Regelung zu treffen: Flachdächer und flachgeneigte Dächer (< 15°) von Gebäuden, Garagen und Carports sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen. Die Dachbegrünung ist nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) anzulegen. Die Dachflächen sind nach DIN 18195 Teil 1 bis 10 Bauwerksabdichtungen und DIN 18531 Teil 1 bis 3 Dachabdichtungen herzurichten und müssen einen Abflussbeiwert von C=0,3 oder kleiner gemäß den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erreichen.</p>	<p>se in Bezug auf fachgesetzlich geregelte Inhalte verzichtet. Auch auf die Benennung von Richtlinien und Regelwerken wird verzichtet, wo eine Bezugnahme nicht unbedingt erforderlich ist. Wesentlich ist hier die Festsetzung einer intensiven Begrünung, die definitorisch entsprechende Voraussetzungen bspw. an den Unterbau der Bepflanzung und damit auch der Bauwerksabdichtung und der Statik des Gebäudes genügen muss.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>
<p>Des Weiteren teile ich Ihnen mit, dass im Kapitel 4.8 der Begründung auf die Schallimmissionssituation eingegangen wird. Zu diesem Aspekt liegt das Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten Nr. 20/146 des Ing.-Büros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz - Erbau-Röschel - Horstmann, Dortmund vom 04.06.2020 vor. Sowohl in der zeichnerischen Darstellung, als auch in den Textlichen Festsetzungen Nr. 5 sind Festsetzungen zu diesem Thema enthalten. zu den Textlichen Festsetzungen Nr. 5: Ich weise darauf hin, dass die Textliche Festsetzung Nr. 5.1 in der Nummerierung zweimal vorkommt, es ist daher eine Korrektur der Nummerierung notwendig.</p>	<p>Das Gutachten wurde grundlegend überarbeitet und in diesem Kontext wurde auch die fehlerhafte Nummerierung in den textlichen Festsetzungen korrigiert und redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Die verschiedenen Absätze der im vorliegenden Entwurf „ersten“ Textl. Festset-</p>	<p>Die Festsetzung zum Lärmpegelbereich und den erforderlichen Schalldämm-</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>zung Nr. 5.1 sind dem o.g. Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten entnommen. Ich empfehle, im ersten Absatz die erforderlichen Schalldämm-Maße für den hier maßgeblichen Lärmpegelbereich (LPB) III (der in der zeichnerischen Darstellung festgesetzt ist) in den Textteil aufzunehmen. Im Gutachten dient dazu eine Tabelle, die nicht in die Textl. Festsetzung übernommen wurde.</p> <p>Für den LPB III ergeben sich als erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohn- und Schlafräume und Unterrichtsräume: erf. $R'_{w,ges} \geq 35$ dB - für Büroräume und Praxisräume: erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB 	<p>maßen der Außenbauteile für die Raumarten ist in den textlichen Festsetzungen angepasst worden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>zu der Textlichen Festsetzung Nr. 6:</p> <p>Die bedingte Textliche Festsetzung Nr. 6 wird von mir begrüßt, da durch sie die Errichtung der vorgesehenen Lärmschutzwände zeitlich vor einer Wohnnutzung sichergestellt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Weiterer Hinweis:</p> <p>Ebenfalls dem Lärmschutz dienen die in der Begründung (S. 15) unter 5.3 „Maß der baulichen Nutzung“ sowie der zeichnerischen Darstellung („Nutzungsschablonen“) enthaltenen Ausführungen zur Höhe baulicher Anlagen in den jeweiligen WA-Teilbereichen. Allerdings mangelt es derzeit sowohl in der Begründung, als auch in der zeichnerischen Darstellung und den Textlichen Festsetzungen noch an der konkreten Festlegung der jeweiligen maximalen Gebäudehöhen. Diese Festlegungen müssen im weiteren Verfahren erfolgen.</p>	<p>Die Angaben wurden im Fortgang der Planung ergänzt. Die maximalen Gebäudehöhen sind für die einzelnen Baufelder als Höhen über NHN (Normalhöhenull) in Metern festgesetzt. Zudem ist die maximale Höhe von Immissionsorten gemäß TA Lärm (öffnenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen) für die einzelnen Baufelder differenziert gemäß den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Abschließend teile ich Ihnen, dass artenschutzrechtliche Konflikte nicht entstehen, sofern die in der Artenschutzprüfung (Stand: 27.05.2020) enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen beachtet und umgesetzt werden.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Baufeldräumung zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September durchzuführen ist.</p> <p>Die Festsetzung intensiver Dachbegrünung kann zu einem Ausgleich der verlo-</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<p>ren gehenden Offenlandfläche insbesondere hinsichtlich des Insektenreichtums als Nahrungshabitat für die Rauchschnalbe und andere Arten beitragen. Auch die Begrünung von Vorgärten leistet einen Beitrag zur Biodiversität und vermeidet zusätzliche (auch durch Steinschüttungen) versiegelte Bereiche.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
Industrie- und Handelskammer zu Dortmund: Schreiben vom 17.07.2020	
<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 13 C - Wohnquartier Baaken - wird das Ziel verfolgt, teilweise die bestehende Wohnungsnachfrage in der Stadt Werne zu decken. Die bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzte Fläche innerhalb des bestehenden Bebauungsplan 13 C – Wohnquartier Baaken - soll als Wohnbaufläche nutzbar gemacht werden. Neben der Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen, um dem zukünftigen Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen in der Stadt Werne gerecht zu werden, ist eine konsequente Innenentwicklung und die uneingeschränkte Gewährleistung der gewerblichen Nutzung (Gewerbegebiet Baaken) im Umfeld das Ziel. Grundsätzlich bestehen gegen die Zuführung von ursprünglichen Gewerbeflächen hin zu einer anderer Nutzung Bedenken.</p>	<p>Die hier überplanten Flächen haben sich seit dem Beschluss der Satzung und Genehmigung des Bebauungsplans 13A im Jahre 1975 für gewerbliche Nutzungen als nicht vermarktungsfähig erwiesen. Weder eine Ausweitung der Betriebsflächen der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe erforderte diese Flächen, noch hat sich die Ansiedlung eines größeren Betriebes für diese Fläche seitdem ergeben. Auch eine kleinteilige Vermarktung, für die ggfs. erschließungstechnische Vorleistungen erforderlich wären, hat nicht stattgefunden.</p> <p>Konkrete Vermarktungsüberlegungen für eine gewerbliche Nutzung auf kurze oder mittlere Frist liegen auch auf Eigentümerseite nicht vor.</p> <p>Die planungsrechtliche Neuausrichtung entzieht dem Markt für Gewerbeflächen damit faktisch keine Ansiedlungsmöglichkeit, die den genannten Gewerbeflächenbedarf reduzieren könnte. Der Eigentümer dieser Flächen hat sich daher bereitgefunden, die Flächen einer anderen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Durch geeignete Festsetzungen wird sichergestellt, dass durch die heranrückende Wohnbebauung keine einschränkende Wirkung für das bestehende Gewerbe ausgelöst wird.</p> <p>Die Rücknahme von planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen ist vertretbar, da diese Bereiche angesichts der bestehenden Restriktionen durch die umliegenden bestehenden Wohnnutzungen nicht vermarktet werden konnten und können.</p> <p>Aus planungsrechtlicher Sicht sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>Die Gliederung eines Gewerbegebietes nach dem Abstandserlass oder die Einschränkung eines Gewerbegebietes auf das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe (im B-Plan 13 A Baaken nach alter BauNVO § 8 Abs. 4) verfolgt städtebaulich regelmäßig das Ziel, gegenüber einer bestehenden oder geplanten Wohnbebauung die Emissionen so weit zu senken, dass gesunde Wohnverhältnisse möglich sind. Wird nun der umgekehrte Weg beschritten und die Wohnbebauung rückt an ein bestehendes, nicht eingeschränktes Gewerbegebiet heran, muss durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen in dem Wohngebiet sichergestellt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht stattfinden können.</p>	<p>anzupassen. Der derzeit gültige Regionalplan vom 17.06.2004 für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund (westlicher Teil – Dortmund/Kreis Unna/Hamm) stellt das Planungsgebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Die Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes als überwiegend allgemeines Wohngebiet entsprechen demzufolge den Zielen der Regionalplanung. Es wird davon ausgegangen, dass der B-Plan auch dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr entsprechen wird.</p> <p>In der Abwägung zwischen der Aufrechterhaltung einer seit Jahrzehnten nicht genutzten Gewerbegebietsfläche und der Gelegenheit, an diesem integrierten Standort Wohnungsbau zu entwickeln, hat die Stadt Werne sich entschlossen, dem Wohnungsbau den Vorzug zu geben und die erforderliche Bebauungsplanänderung auf den Weg zu bringen. Diese Entscheidung wird dadurch unterstützt, dass hier ein konkretes Wohnbauvorhaben durch den Flächeneigentümer vorbereitet und geplant wird. Die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum kann somit zeitnah erfolgen.</p> <p>Entlang der westlichen Grenze des geplanten Wohngebietes wurde im Jahre 2018 eine zusammenhängende Garagenanlage errichtet, die von Westen her erschlossen wird. Die Garagenanlage weist ein nach Osten hin aufgehendes Pultdach mit einer durchschnittlichen Firsthöhe von $h_{rel} = 5$ m über Terrain auf. Die mit der Nutzung der neu errichteten Garagenanlage verbundenen Geräuschmissionen wurden im Rahmen einer Geräusch-Immissionsprognose untersucht. Hierbei wurde eine Nutzung als Garagen und für Kleinlagerflächen mit Fahr- und Rangiervorgängen auf der zur hier geplanten Wohnbebauung abgewandten Westseite der Garagenanlage zu Grunde gelegt. Weiterhin wurden Hantier- und Verladegeräusche berücksichtigt. Nach den Untersuchungen trägt die neu errichtete Garagenanlage nicht maßgeblich zur Gesamtbelastung in Bezug auf Gewerbelärm bei. Die Geräusch-Immissionsprognose wurde als Auflage mit in die Baugenehmigung der Garagenanlage aufgenommen.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<p>Dahingehend haben die Eigentümer der anliegenden Garagenflächen in Abstimmung mit den Eigentümern der geplanten Wohnbauflächen bereits Vorbereitungen zum Schutz der angrenzend geplanten Wohnbebauung getroffen, um das Wohngebiet zu ermöglichen.</p> <p>Die Garagenanlage wurde vom Grundsatz von vornherein bereits als Schallschutzriegel gegenüber der hier geplanten Wohnbebauung konzipiert. Die Garagenanlage selbst und die zugeordneten Erschließungsflächen, deren Eigentümer über die Auflagen aus der Baugenehmigung eine Selbstbindung zum Schutz der damals bereits geplanten Wohnbebauung akzeptiert und unterstützt haben, stellen damit faktisch einen erweiterten Teilbereich des bereits im Bebauungsplan 13A festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes dar.</p> <p>Da ergänzende Untersuchungen ergeben haben, dass die schallabschirmende Wirkung der Garagenanlagen je nach Höhe der geplanten Wohnhäuser nicht ausreichend ist, wird eine parallel zur Garagenanlage auf deren Ostseite innerhalb des Plangebietes verlaufende Lärmschutzwand festgesetzt.</p> <p>Weiterhin wird zur Abschirmung gegenüber den südöstlich gelegenen Gewerbegebietsflächen die Errichtung einer Lärmschutzwand im südwestlichen Bereich des Plangebiets berücksichtigt und festgesetzt. Diese weitere Lärmschutzwand soll an die parallel zur Garagenanlage geplante Lärmschutzwand angeschlossen werden, so dass sich ein durchgehender Lärmschutz ergibt.</p> <p>Das gesamte Lärmschutzkonzept zur Abschirmung des bestehenden Gewerbegebietes, auch in seinen nach Bebauungsplan 13A uneingeschränkten Bereichen, ist mit den dortigen Eigentümern frühzeitig abgestimmt worden, um Störungen der gewerblichen Tätigkeiten aus einem Heranrücken der Wohnnutzung auszuschließen. Die Maßnahmen aus Abschirmung durch eine durchgehende Lärmschutzwand und dem Ausschluss von offenbaren Fenstern für bestimmte Bereiche stellt damit die Voraussetzungen für ein gedeihliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sicher. Weder wird dadurch die gewerbliche Tätigkeit auf der einen Seite eingeschränkt, noch sind gesunde</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<p>Wohnbedingungen gefährdet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Im vorliegenden Planentwurf wird die bisherige das Wohnen schützende eingeschränkte Gewerbegebietsausweisung aufgegeben zugunsten einer direkt an das bestehende Gewerbegebiet angrenzenden WA-Festsetzung.</p>	<p>Teile des eingeschränkten Gewerbegebietes im Bebauungsplan 13 A werden durch das geplante Allgemeine Wohngebiet sowie zugehörige Erschließungs- und Grünflächen des Bebauungsplans 13 C überplant. Damit rückt das Wohnen näher an Teile des nicht zum Schutz von Wohnnutzung eingeschränkten Gewerbegebietes heran. Um hier Einschränkungen der dortigen genehmigten und genehmigungsfähigen Tätigkeiten auszuschließen, ist ein umfassendes Schutzkonzept im Bebauungsplan 13 C zum Schutz der Wohnnutzung vor Gewerbelärmeinträgen aus dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet erstellt worden. Dieses wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und weitere vertragliche Bindungen gesichert. Das Wohngebiet schützt sich damit im Geltungsbereich des Bebauungsplans 13 C vor den gewerblichen Schallemissionen, sichert damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Wohngebiet und vermeidet Konflikte aufgrund von Schallemissionen mit dem Gewerbegebiet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Die das Wohnen schützenden notwendigen baulichen Maßnahmen sollen im Wesentlichen einem bereits bestehenden gewerblichen Objekt (Garagenzeile am östlichen Rand des nunmehr verkleinerten GE) auferlegt werden.</p>	<p>Die baulichen Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm finden im Bereich des Bebauungsplans 13 C insbesondere durch die Errichtung einer geeigneten Lärmschutzwand statt. Die ursprünglich angedachte Lösung, die gewerblichen Garagen als Teil einer Schallabschirmung im Bebauungsplangebiet einzubinden, ist inzwischen verworfen worden. Die gewerblichen Flächen, auf denen die Garagen errichtet worden sind, verbleiben im Bereich des Bebauungsplans Baaken 13 A. Durch das Bebauungsplanverfahren Baaken 13 C und den dort vorgesehenen Nutzungen wird dem bestehenden gewerblichen Objekt keine Maßnahme zum Schutz vor Gewerbelärm auferlegt.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt
<p>Es stellen sich hier diverse Fragen:</p> <p>1. Im Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten werden bezüglich des Gewerbelärms zwei Varianten gerechnet, eine ohne Berücksichtigung der Garagenanlage (da diese Anlage bereits erbaut ist, erschließt sich der Zweck dieser Berechnung nicht) und eine mit bestehender Garagenanlage inklusive einer Erhöhung dieses Bestandsgebäudes um 1,5 m. Eine Variante, die die derzeitige Situation mit der bestehenden Garagenanlage untersucht, fehlt dagegen. Eine Begründung für dieses Vorgehen wäre aus unserer Sicht hilfreich.</p>	<p>zu Frage 1. Die Variante ohne die Garagenanlage (Variante V.0) wurde gewählt, um nachweisen zu können, dass die für allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den vorhandenen benachbarten Wohnhäusern bereits ohne den Bau der Garagenanlage ausgeschöpft wurden. Bereits in diesem vergangenen Fall waren mögliche Ausweitungen der vorhandenen Betriebe damit eingeschränkt. An zwei Immissionsorten, A) Wohnhaus Baaken 16a und E) Wohnhaus Bellingheide 66, ergeben sich geringfügige Überschreitungen (bis 1 dB) der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Diese Immissionsorte liegen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und außerhalb des Schutzbereiches der künftigen Lärmschutzmaßnahmen. Demnach werden diese Wohnnutzungen auch weiterhin als Einschränkung für die vorhandenen Betriebe bestehen bleiben. Selbst die Errichtung der Garagenanlage mit einer relativen Höhe von 3 m, wie im Gutachten vom 04.06.2020 angesetzt, führt zu keiner maßgeblichen Minderung der berechneten Immissionspegel an den vorhandenen Wohnhäusern und schränkt im Rückschluss damit die ansässigen Betriebe potentiell auch nicht weiter ein. Aufgrund dessen wurde auf eine Darstellung dieses Falles im Gutachten verzichtet. Zur besseren Verständlichkeit wurde das Lärmgutachten überarbeitet und die Varianten entsprechend hergeleitet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>2. Kann die Erhöhung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes planungsrechtlich festgesetzt und baurechtlich realisiert werden?</p>	<p>Zu Frage 2. Die Erhöhung /Aufstockung der bestehenden Garagenanlage ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan kann diese Aufstockung nicht</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<p>ohne weiteres festsetzen. Damit würde ein Eingriff in Rechte Dritter vorgenommen, dem in der Abwägung aller Belange mit- und untereinander eine entsprechend schwerwiegende Notwendigkeit gegenübergestellt werden müsste. Derartig zwingende Gründe liegen hier nicht vor, da die schalltechnische Abschirmung auch auf den Flächen der zukünftigen neuen Nutzungen errichtet werden kann.</p> <p>Aus diesen Gründen ist die Fläche der Garagenanlagen aus dem Plangebiet herausgenommen worden. Stattdessen ist innerhalb des Plangebiets an der Geltungsbereichsgrenze zu den Garagenanlagen und auch weiter südlich der Geltungsbereichsgrenze folgend eine Lärmschutzwand nach Maßgabe der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt worden. Diese wird auf den Flächen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes WA 3 und der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche angelegt. Die Lärmschutzwand stellt im Zusammenspiel mit weiteren Festsetzungen (u.a. die maximale Höhe von Immissionsorten gem. TA Lärm im Plangebiet und der bedingten Festsetzung der Aufnahme empfindlicher Nutzungen erst nach Errichtung der Lärmschutzwand) sicher, dass die Wohnnutzung vor den Schallemissionen des verbleibenden Gewerbegebietes geschützt und gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gesichert sind.</p> <p>Der Anregung wird insofern gefolgt.</p>
<p>3. Das bestehende Garagengebäude ist durchgehend mit einer Photovoltaikanlage belegt. Durch eine 1,5 m hohe zusätzliche Lärmschutzwand auf dem Gebäude wird diese Anlage teilverschattet und bringt nicht mehr die vollen Erträge. Wird der Eigentümer entsprechend entschädigt?</p>	<p>Zu Frage 3.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt keine baulichen Anlagen auf den Garagengebäuden fest. Zwischen dem Eigentümer der Garagenanlage und dem Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet sind bereits Vereinbarungen zur Errichtung der Lärmschutzwand, u.a. Baulasten aufgrund von Abstandflächenübernahmen, getroffen. Ob in diesen privatrechtlichen Vereinbarungen auch das Thema der Photovoltaikanlagen auf den Garagendächern geregelt ist, ist der Stadt nicht bekannt. Es werden weitere vertragliche Vereinbarungen mit zukünftigen Erwerbern der Grundstücksflächen getroffen damit im Falle der Veräußerung der</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<p>in Rede stehenden Bauflächen im WA 3 die mit der Lärmschutzwand im Zusammenhang stehenden Verpflichtungen entsprechend weitergegeben werden.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. Ist die bestehende Baukonstruktion statisch und konstruktiv so ausgelegt, dass eine Erhöhung überhaupt realisiert werden kann?</p>	<p>Zu Frage 4. Die Garagenanlagen werden nicht, wie ursprünglich vorgesehen, aufgestockt, sondern eine eigenständige Lärmschutzwand-Konstruktion wird direkt hinter der Garagenanlage errichtet. Hierfür muss im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis der Statik erfolgen.</p> <p>Der Anregung wird insofern gefolgt.</p>
<p>5. Das Garagengebäude liegt offensichtlich zum größten Teil in einem Bereich des B-Plans 13 A Baaken, für den keine Einschränkungen gemäß § 8 (4) BauN-VO festgesetzt sind. Welche immissionsschutzrechtlichen Vorgaben wurden dem Bauherrn gemacht?</p>	<p>zu Frage 5. Wie im Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten unter Ziffer 5. aufgeführt, wurden die mit der Nutzung der neu errichteten Garagenanlage verbundenen Geräuschimmissionen im Rahmen einer eigenen Geräusch-Immissionsprognose untersucht. Nach dieser trägt die neu errichtete Garagenanlage nicht maßgeblich zur Gesamtbelastung bei. Das Gutachten wurde als Auflage mit in die Baugenehmigung für die Garagenanlage aufgenommen. Die benannte Geräusch-Immissionsprognose wurde durch das Ingenieurbüro ITAB aus Dortmund erstellt und stammt aus dem Jahre 2017. Die Garagen werden in ihrer Nutzbarkeit durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. Das Garagengebäude scheint in einfacher Bauweise aus einer Holzrahmenkonstruktion mit Trapezblechen erstellt zu sein. Es finden sich im Lärmschutz-</p>	<p>zu Frage 6. Die Garagenanlage weist in Richtung der geplanten Wohnbebauung keine Öffnungen auf. Nach der zur Errichtung der Garagenanlage erstellten Ge-</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>gutachten keine Aussagen zur Abschirmung des Gebäudekörpers gegenüber intern in den Garagen verursachte Lärmemissionen. Sowohl bei „Schraubertätigkeiten“ der Mieter an eigenen Fahrzeugen als auch durch Ladevorgänge in als Lager genutzten Garagen wird Lärm verursacht, der berücksichtigt werden muss. Soweit Garagentore offenstehen, ist auch die Schutzwirkung der Gebäuderückwand gegen den vor den Garagen stattfindenden Verkehrslärm zu berücksichtigen.</p>	<p>räusch-Immissionsprognose des Ingenieurbüros ITAB soll die Garagenanlage für Kleinlagerflächen genutzt werden. Hiermit sind entsprechend der zur Errichtung der Garagenanlage erstellten Geräusch-Immissionsprognose keine maßgeblichen Geräuschimmissionen verbunden. Im Bebauungsplan wird als Schallschutzanlage eine Lärmschutzwand parallel hinter der Garagenanlage festgesetzt. Diese sichert die Wohnnutzung vor den Gewerbelärmeinträgen des angrenzenden Gewerbegebietes einschließlich der Garagenanlage und deren Nutzung. Daher ist es schalltechnisch unerheblich, in welchem Maße die Garagenrückwände schallschützende Eigenschaften aufweisen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>7. Auf Seite 13 der Begründung steht unter 5.2 Art der baulichen Nutzung / Gewerbegebiet „Die für den Schallschutz notwendigen Regelungen werden entsprechend im weiteren Verfahren ergänzt.“ Es bestehen erhebliche Bedenken gegen zusätzliche Schallschutzauflagen für das bestehende Gewerbegebiet.</p>	<p>zu Frage 7. In Bezug auf die verbleibenden Gewerbebetriebe sind im Planverfahren keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, durch die deren Betrieb eingeschränkt werden soll. Die in der Begründung genannten Regelungen betreffen die weiter ausgearbeiteten und detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplans Baaken 13 C. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde der Schallschutz so berechnet, dass die Betriebe nicht eingeschränkt werden.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>
<p>8. In der Begründung wird auf Seite 15 für die Berechnung der maximalen Gebäudehöhen eine Geschosshöhe von 3,0 m angenommen. Das Geräusch-Immissions-Gutachten geht jedoch von einer Geschosshöhe von 2,80 m aus (Seite 20). Bei zwei Vollgeschossen ergibt sich somit eine Differenz von 0,40 m bei der maximalen Gebäudehöhe.</p>	<p>zu Frage 8. Das Gutachten wurde zwischenzeitlich überarbeitet und weiter konkretisiert. Die im Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten vom 04.06.2020 aufgeführten Höhen beziehen sich auf die Lage der Immissionsorte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Danach befindet sich der maßgebliche Immissionsort in der Mitte des Fensters eines schutzbedürftigen Raumes. Bei einem Gebäude mit zwei Geschossen und einer Geschosshöhe von je-</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<p>weils 3 m ergibt sich eine Gesamthöhe von 6 m. Die im Gutachten für z.B. im 1. Obergeschoss befindliche Fenster berücksichtigte Aufpunkthöhe von 4,8 m liegt somit 1,2 m unter der oberen Dachkante, welches der Mitte eines üblichen Fensters entspricht. Da die Festsetzungen zum Schutz vor den Gewerbelärmeinträgen nun für die Höhe der Immissionsorte gemäß TA Lärm (die Mitte eines öffenbaren Fensters oder sonstigen Öffnung zu einem Aufenthaltsraum) gilt, ist die Festsetzung unabhängig von Geschosßzahlen und Geschosßhöhen. Ausschlaggebend ist die Höhe des jeweiligen Fensters. Für diese sind Ausschlüsse oberhalb des im Gutachten ermittelten Wertes für bestimmte Bereiche des Plangebietes festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>9. Wie wurden die tatsächlichen Emissionen durch Tätigkeiten der ansässigen Betriebe ermittelt? Aufgrund der geschilderten und nachvollziehbaren Rahmenbedingungen haben wir in diesem Falle gegen eine Neuaufstellung des B-Plans mit Festsetzung eines WA keine grundsätzlichen Bedenken, sofern eine immissionsschutzrechtliche Einschränkung der gewerblichen Nutzung im bestehenden Gewerbegebiet nachweislich und vollständig ausgeschlossen werden kann. Durch die heranrückende Wohnbebauung und die damit verbundene Erhöhung der Konfliktmöglichkeit dürfen die gewerblichen Betriebe ebenso in ihrer Perspektive/Erweiterungsmöglichkeit nicht nachhaltig beeinflusst werden.</p>	<p>zu Frage 9. Zur Erfassung der tatsächlichen Emissionen der ansässigen Betriebe wurden mehrere Ortsbesichtigungen durchgeführt, bei denen durch die ansässigen Betriebe keine besonderen Geräuschbelastungen festgestellt werden konnten. Zudem wurden die für die ansässigen Betriebe bestehenden Baugenehmigungen eingesehen, durch die die im zulässigen Maße verursachten Geräuschemissionen bereits eingeschränkt werden. Ergänzend dazu wurde in dem erstellten Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten eine Prüfung nach dem Verfahren der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in Verbindung mit der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" durchgeführt, um aufzuzeigen, welche Geräuschemissionen von dem verbleibenden Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Wohnhäuser im zulässigen Maße ausgehen können. Auf Basis dieser Werte wurden für den Bereich der geplanten Wohnhäuser in Form einer Lärmschutzwand die einwirkenden Geräuschemissionen soweit begrenzt, dass durch diese die ansässigen Betriebe nicht weitergehend eingeschränkt werden. In Bezug auf die geplanten Wohnhäuser wurde zudem im westlichen Bereich</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	eine Begrenzung der zulässigen Immissionsorte gemäß TA Lärm (d.h. öffentbare Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen) empfohlen, die als Festsetzung mit in den Bebauungsplan aufgenommen worden ist. Der Anregung wird gefolgt.
Die Stellungnahme ist mit der Handwerkskammer Dortmund abgestimmt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Handwerkskammer Dortmund: Schreiben vom 17.07.2020	
Die Stellungnahme ist wortgleich mit der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund mit Schreiben vom 17.07.2020.	Die Stellungnahme ist wortgleich mit der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund mit Schreiben vom 17.07.2020 Zu den Erwiderungen und Beschlussvorschlägen siehe dort.
Westnetz Netzplanung vom 12.08.2020	
Nach Durchsicht unseres Anlagenbestandes teilen wir Ihnen mit, dass sich im Planbereich Ihrer Projektierungsanzeige <ul style="list-style-type: none"> • Stromversorgungsleitungen • Gasniederdruckversorgungsleitungen jedoch keine <ul style="list-style-type: none"> • Gashochdruckleitungen • Höchstspannungsleitungen (Strom) unseres Unternehmens befinden. Zu den im Zuständigkeitsbereich des Regionalzentrums Östliches Ruhrgebiet	Die in den beigefügten Planunterlagen ersichtlichen Gasleitungen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sie führen im Bereich der Heinrich-von-Kleist-Straße, der Straße Baaken sowie der Bellingheide bis an das Plangebiet heran. Die in den beigefügten Planunterlagen ersichtlichen Stromleitungen berühren im Bereich angrenzend an die Straße Baaken und im Bereich der bisherigen und zukünftigen Wegeparzelle von der Bellingheide aus das Plangebiet. Im Rahmen der konkreten Planungen für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen im Plangebiet werden in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber die Leitungen in Ihrer konkreten Lage ermittelt und entsprechend der technischen Anforderungen berücksichtigt. Sollten Umlagungen und Anpassungen erforderlich sein, wird der Leitungsbetreiber entsprechend informiert.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>befindlichen Versorgungsleitungen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Der Verlauf der Versorgungsleitungen ist aus den beigefügten Planunterlagen zu ersehen. Diese Pläne dürfen nicht zur Bauausführung, sondern nur zu Planungszwecken verwendet werden.</p> <p>Sollten im Zuge Ihrer Planungen Umlegungen oder Anpassungen unserer Anlagen erforderlich werden, bitten wir um frühzeitige Information.</p> <p>Wir bitten Sie, Ihren Vertragsunternehmer auf seine Erkundigungspflicht hinzuweisen.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Namen und Auftrag der Werne Netz GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Stromnetzanlagen, der Werne Gasnetz GmbH als Eigentümerin der Gasnetzanlagen und der Westnetz GmbH als Eigentümerin der sonstigen Netzanlagen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>