

Stadt Werne



Bebauungsplan 13 C
„Wohnquartier Baaken“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 a (1) BauGB

Für das Plangebiet lag vor Aufstellung des Bebauungsplans 13C – Wohnquartier Baaken – der rechtskräftige Bebauungsplan 13A vor. Hierzu bestand die städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Werne in der Entwicklung eines Gewerbegebietes. Gewerbeflächen konnten an dem Standort seit der Aufstellung des Bebauungsplans 13A im Jahre 1975 nicht realisiert werden. Heutige Restriktionen durch die umliegenden Wohnnutzungen und der Flächenzuschnitt standen einer Entwicklung als Gewerbegebiet entgegen. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche in integrierter Lage städtebaulich sinnvoll und aufgrund der bestehenden der Nachfrage nach verfügbaren Wohnbauflächen geboten.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches auf einer umfangreichen Analyse der örtlichen Gegebenheiten beruht und auf Basis verschiedener Entwurfsvarianten erarbeitet wurde. Entwurfsleitend war die Integration des neuen Wohngebietes in den bestehenden und gewachsenen städtebaulichen Kontext sowie die Vernetzung mit bestehenden Verkehrs- und Wegebeziehungen. Darüber hinaus waren die Untersuchungen zum Schallschutz, zum Verkehr und zum Regenwassermanagement maßgeblich für die Auswahl der Entwurfsvariante.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß **§ 3 (1) und (2) BauGB** gingen zahlreiche Stellungnahmen von Bürger*innen ein, die neben einzelnen Fragen zum Vorhaben Ihre Bedenken zu unterschiedlichen Themen äußerten.

Seitens einiger Bürger*innen wurde die Art und Weise der Durchführung des Beteiligungsverfahrens kritisiert. Bemängelt wurden insbesondere nicht ausreichende Zeiträume zur Stellungnahme sowie die Nichteinhaltung von Fristen zwischen Bekanntmachung und Beteiligungszeitraum. Darüber hinaus wurde der Wunsch nach einer ergänzenden Informationsveranstaltung in Präsenz geäußert und die durchgeführte digitale Bürgerinformationsveranstaltung im Frühjahr 2021 in einzelnen Stellungnahmen aufgrund einer ausschließenden Wirkung für die ältere Bevölkerung abgelehnt. Die Vorgehensweise der Verwaltung entsprach den gesetzlichen Vorgaben gemäß §3 BauGB in Verbindung mit dem von der Bundesregierung aufgrund der Pandemie verabschiedete Planungssicherstellungsgesetz. Die Stadtverwaltung hätte, wie ursprünglich für Oktober 2020 geplant, ebenfalls eine zusätzliche Informationsveranstaltung in Präsenz bevorzugt. Aufgrund der pandemischen Lage war dies jedoch nicht möglich.

Die bereits zur frühzeitigen Beteiligung vorliegenden und vom Investor in Auftrag gegebenen Gutachten wurden von mehreren Bürger*innen hinsichtlich Ihrer Neutralität angezweifelt. Darüber hinaus wurden eine Fortschreibung und Aktualisierung der Gutachten gefordert. Alle Gutachten wurden unabhängig von erfahrenen Fachbüros mit hoher Sorgfalt und nach gesetzlichen Regularien erarbeitet und innerhalb der Stadtverwaltung abgestimmt und geprüft. Im Rahmen des Verfahrens wurden die Gutachten mit weiterem Planungsfortschritt, soweit erforderlich, fortgeschrieben.

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen, über die das Plangebiet angebunden wird, wurde von einigen Einwender*innen hinterfragt. Zudem wurde die Sorge vor gesteigertem Parkdruck aufgrund einer zu geringen Stellplatzanzahl im Plangebiet geäußert. Hier wurde auf die Verkehrsuntersuchung, die im Laufe des Planungsprozesses mit aktualisierten Daten fortgeschrieben wurde, verwiesen. Diese konnte die Leistungsfähigkeit belegen. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Stellplatzanlagen sowie der zu führende Nachweis auf dem eigenen Grundstück bietet ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von privaten Pkws. Die Regelung des Stellplatznachweises soll zukünftig über die sich noch in Aufstellung befindliche Stellplatzsatzung der Stadt Werne geregelt werden.

In einigen vorgebrachten Stellungnahmen wurde die Entwässerungsplanung des Plangebietes thematisiert. Hier wurden insbesondere Sorgen über zukünftige Feuchtigkeitsschäden an sich im Umfeld befindlichen Bestandsgebäuden mitgeteilt. Die Entwässerung des Baugebiets ist regelbar und eine Gefährdung der Bestandsbebauung durch das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet nicht zu befürchten.

Weiterhin äußerten Bürger*innen Bedenken zum Lärmschutz. Hier wurde die Erforderlichkeit der Lärmschutzwand in Frage gestellt und eine Minderung der Wohnqualität durch Lage und Höhe der Wand für Bestandsanlieger sowie für zukünftige Bewohner*innen des Plangebietes befürchtet. Diese ist jedoch zur Sicherung der verträglichen Nachbarschaft zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet mit seinen genehmigten Betrieben und dem heranrückenden Wohngebiet notwendig. Die Errichtung der Lärmschutzwand wurde nach Maßgabe der Gutachter festgesetzt. Eine Wohnqualitätseinschränkung für die Bestandsbebauung durch den festgesetzten Lärmschutz kann aufgrund des großen Abstandes nicht gesehen werden. Zugleich wurden Festsetzungen zur Begrünung für eine Minderung der Wirkung getroffen.

Die von einigen Bürger*innen kritisierte Dichte des Wohngebietes und die Geschosigkeit einzelner Baufelder wurde bereits in der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontexts angepasst und im Ergebnis als angemessenes und geeignetes Maß für den Bebauungsplan zugrunde gelegt.

In einigen Stellungnahmen wurde eine alternative Bebauung der Rücknahmefläche (s. 43. Änderung Flächennutzungsplan) vorgeschlagen. Diese Fläche befindet sich jedoch am Rande des Siedlungszusammenhangs. Bei der Entwicklung des Plangebietes wird daher vielmehr dem Planungsgrundsatz Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

Es werden außerdem Bedenken zur Flächenversiegelung, Aufheizungstendenzen, Klima- und Artenschutz geäußert. Diesbezüglich ist grundsätzlich das bislang vorliegende Planungsrecht (Bebauungsplan 13A) zu berücksichtigen, welches bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes gegenüber der geplanten Wohnbebauung einen deutlich höheren Bebauungs- und Versiegelungsgrad aufweisen könnte. Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Unterstützung der Umweltbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffen worden.

Die Behörden wurden gemäß **§ 4 (1) und (2) BauGB** beteiligt. Hinsichtlich geäußerter Bedenken bezüglich der Umwidmung von ausgewiesenen Gewerbeflächen wurde im Sinne des gesamtstädtischen Interesses, dringend benötigte Wohnbauflächen zu entwickeln, und unter Berücksichtigung der ausgebliebenen Vermarktung der Gewerbeflächen in den letzten Jahrzehnten die Abwägung zugunsten der letztendlichen Planung getroffen.

Vor dem Hintergrund des Heranrückens von Wohn- an Gewerbenutzung wurde die Forderung, dass keine Auflagen für bestehende Gewerbebetriebe ergehen dürfen, sondern der Selbstschutz des Wohngebietes vor den gewerblichen Schallemissionen erfolgen muss, aufgenommen und durch umfassende Lärmschutzmaßnahmen als Voraussetzung für die geplante Wohnnutzung im Bebauungsplan geregelt.

Ein weiteres Thema der eingegangenen Stellungnahmen war die Entwässerungsplanung. Es wurden Vorgaben zum Trennsystem und der Rückhaltung getroffen. Dementsprechend wurden hierzu Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen, die Entwässerungsplanung präzisiert und die Entwässerung damit unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sichergestellt.

Nach dem Eingang von Hinweisen auf die Bodenqualität wurde der Ausschluss der Verwendung von Sekundärbaustoffen oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Ebenso wurde den Hinweisen zur Präzisierung der Schallschutzmaßnahmen gefolgt.

Dem Hinweis auf die laufende Reinvestitionsplanung der Kläranlage Werne nachgehend, wurde überprüft und festgestellt, dass die Kapazitätsreserve der Kläranlage für das Plangebiet ausreicht.

Der formulierten Anforderung der Festsetzung einer Versorgungsfläche für elektrische Energie im Bebauungsplan wurde nicht gefolgt, da im direkten Umfeld eine geeignete

und für das Plangebiet ausreichende Fläche für eine Umspannstation zur Verfügung steht.

Weitere Hinweise und redaktionelle Anmerkungen in den Stellungnahmen der Behördenbeteiligung wurden zur Kenntnis genommen und entsprechend eingearbeitet.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht (Teil B der Begründung) beschrieben und bewertet. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan gehen von der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus. Aufgrund des bereits vorher bestehenden Baurechts ergab sich keine naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung.