ARCHITEKTURBÜRO
FRANK VITUS
ARCHITEKT AKNW
HÖHMANNSBERG 43 42657 SOLINGEN 0212 221280 FAX 2212829

BEGRÜNDUNG

zur 14. Änderung des
Bebauungsplans 50 C
- Ortsmitte / Rüschkampsweide (südlicher Bereich) -

Entwurf
Stand: 23.09.2009

INHALT

1.	Anlass der Planänderung	3
2.	Änderungsbereich	3
3.	Rechtliche Grundlagen / Verfahren	4
4.	Flächennutzungsplan	4
5.	Bauleitplanung	4
6.	Lärm	6
7.	Boden und Grundwasser	8
8.	Verkehr	8
9.	Gas / Wasser / Strom / Telekommunikation	9
10.	Schmutz und Niederschlagswasser	9
11.	Denkmalschutz	9
12.	Kampfmittel	9
13.	Bodenordnung	9
14.	Kosten	9

1. Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan 50 C - Ortsmitte/Rüschkampsweide (südlicher Bereich) - ist im Juni 1977 in Kraft getreten. Er bildet die planungsrechtliche Grundlage für ein größeres Wohngebiet nebst Flächen für zentrale Funktionen im Ortsteil Stockum. Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind seit geraumer Zeit ganz überwiegend bebaut.

Der Grundstücksbereich Werner Straße / Brucknerstraße, für den die 14. Änderung des Bebauungsplans erfolgen soll, ist zurzeit als Kerngebiet festgesetzt, bei dem Wohnen erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig ist. Bebaut ist das Grundstück seit 1977, und zwar im Erdgeschoss mit einem Ladengeschäft mit einer Verkaufsfläche von rd. 520 m² zzgl. Nebenflächen von rd. 300 m² sowie im ersten Obergeschoss mit einer Wohnung mit rd. 95 m^2 Wohnfläche. Auf den Grundstücksfreiflächen stehen insgesamt 20 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt.

Das Ladenlokal war seit 1977 an die Firma Co-op und nach deren Insolvenz an die Firma Edeka vermietet. Edeka hat die Betreibung des Ladenlokals zum 31.12.2004 aufgegeben. Seitdem stehen die Erdgeschossflächen leer; lediglich eine kleinere Teilfläche ist seit Mai 2008 vorübergehend als Lagerfläche vermietet.

Eine Weitervermietung des Objekts an Einzelhandelsbetriebe ist dem Eigentümer bis heute nicht gelungen. Objektiv geschuldet ist dieser Umstand in erster Linie der Tatsache, dass auf dem Grundstück keine nach heutigen Maßstäben ausreichende Anzahl von Pkw-Stellplätzen geschaffen werden kann. Hinzu kommt, dass die vorhandene bzw. maximal mögliche Verkaufsfläche heute für einen Vollsortimenter wie auch einen Discounter zu klein ist.

Aufgrund des Leerstands droht ein Verfall der Bausubstanz und damit einhergehend eine gravierende Verschlechterung des Ortsbildes. Aus diesen Gründen soll die Planung geändert und in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung sowie unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs eine Wohnbebauung des Grundstücks ermöglicht werden. Die aufstehende Bebauung soll nach Änderung des Bebauungsplans abgebrochen werden; die Abbruchgenehmigung wurde am 22.07.2009 bereits erteilt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung hat das Planänderungsverfahren am 23.06.2009 durch entsprechende Beschlussfassung eingeleitet.

2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst räumlich die Flurstücke 1399, 1402, 1432, 1433, 1434, 1734 und 1735 der Flur 12 in der Gemarkung Werne-Stockum. Die genannten Flurstücke liegen zwischen Werner Straße und Brucknerstraße und befinden sich in der Hand eines einzigen Eigentümers. Die Flächengröße des vorbeschriebenen Änderungsbereichs beträgt 2.403 m^2.

3. Rechtliche Grundlagen / Verfahren

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um einen überschaubaren Bereich; die überbaubare Fläche im Änderungsbereich beträgt bei einer GRZ von bis zu 0,5 bis zu ca. 1.200 m². Damit liegt die überbaubare Fläche deutlich unter der in § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung festgelegten Obergrenze von 20.000 m^2. Die Änderung des Bebauungsplans soll deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren entsprechend.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte am 27.08.2009. Im Zuge dieses Versammlungstermins wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben; das Erfordernis einer Änderung der Planung hat sich aufgrund dieses Termins nicht ergeben. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Absatz 1 BauGB wurde im Rahmen des vereinfachten Verfahrens abgesehen. Im Zuge des weiteren Änderungsverfahrens ist vorgesehen, der betroffenen Öffentlichkeit, den berührten Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Ferner wird im Rahmen des vereinfachten Verfahrens von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 und § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht erforderlich. Da die überbaubare Grundfläche im Änderungsbereich eine Größe von lediglich bis zu ca. 1.200 m^2 aufweist, entfällt gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB auch die Anwendung der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a BauGB.

4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst und der Änderungsbereich zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt wird. Angesichts der geringen Flächengröße des Änderungsbereichs wird durch diese Vorgehensweise die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

5. Bauleitplanung

Hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung ist für den Änderungsbereich derzeit Kerngebiet festgesetzt, wobei Wohnen erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig ist. Diese Festsetzung wird im Zuge der Planänderung in „Allgemeines Wohngebiet" geändert, um die städtebaulich gewünschte Wohnbaunutzung in dem Änderungsbereich zu ermöglichen.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Absatz 3 Nrn. 2, 4 und 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - allgemein nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Solarenergie- und Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die genannten Anlagen untergeordneter Natur sind und auf Gebäudedächern errichtet werden. Mit dieser Festsetzung sollen unerwünschte städtebauliche Entwicklungen unterbunden werden, ohne die Nutzung regenerativer Energien mehr als nur unwesentlich einzuschränken.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wird die bisher zulässige bis zu viergeschossige Bauweise auf eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise an der Werner Straße und eine bis zu zweigeschossige Bauweise an der Brucknerstraße reduziert. Die bisher zulässige Grundflächenzahl wird für den zur Brucknerstraße hin orientierten Grundstücksteil von 0,5 auf 0,4 verringert. Entlang der Werner Straße verbleibt es bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,5. Die Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO wird in letzterem Fall um 0,1 überschritten, um entlang der Werner Straße eine kompakte Straßenrandbebauung als Schallschutzriegel für die südlich angrenzenden Wohnbereiche zu ermöglichen. Insoweit liegen besondere städtebauliche Gründe vor, sonstige öffentliche Belange stehen dieser Überschreitung nicht entgegen. Die Geschossflächenzahl wird dementsprechend von 1,5 auf 1,2 entlang der Werner Straße und entlang der Brucknerstraße auf 0,8 reduziert. Die Baugrenzen werden so verändert, dass entlang der Werner Straße und der Brucknerstraße jeweils eine Hauszeile entstehen kann. Damit wird insgesamt der im nähren Umfeld typischen Straßenrandbebauung gefolgt.

Für den ruhenden Verkehr werden Flächen für zwei Stellplätze an der Werner Straße sowie eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen festgesetzt; letztere Fläche wird von der Brucknerstraße erschlossen. Stellplätze außerhalb der genannten Flächen sind zwecks Bündelung des ruhenden Verkehrs unzulässig. Nach gutachterlicher Überprüfung werden durch das vorbeschriebene Anwohnerparken die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet unterschritten; es sind demnach keine Konflikte durch das Anwohnerparken zu erwarten (Einzelheiten dazu unter Punkt 6.).

Gartenhäuser in Vorgartenbereichen werden aus stadtgestalterischen Gründen nicht zugelassen; ansonsten sind Gartenhäuser nur bis zu einer Grundfläche von 4,5 m^2 je Gartenhaus zulässig.

Für die Führung vorhandener und zukünftiger Versorgungsleitungen sowie zur Schaffung einer öffentlichen Fußwegeverbindung zwischen Werner Straße und Brucknerstraße wird eine 3 m breite und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sowie mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche entlang der Ostgrenze des Änderungsbereichs festgesetzt; die bisherige nachrichtliche Darstellung einer Hauptwasserleitung und eines Erdkabels können entfallen, da diese Leitungen in die vorbeschriebene Leitungsrechtfläche verlegt werden sollen. Um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen, wird ferner festgesetzt, Ver- und Entsorgungsleitungen allein unterirdisch zu führen.

Die bisher festgesetzte geschlossene Bauweise wird nicht geändert.

Der gesamte Änderungsbereich wird aufgrund des von der Werner Straße und den östlich angrenzenden Kerngebietsnutzungen ausgehenden Verkehrs- bzw. Gewerbelärms und entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen (siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 6.) als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" festgesetzt. Je nach Exposition der einzelnen Fassadenflächen werden für das zur Werner Straße hin orientierte Baufenster passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend gutachterlicher Empfehlung differenziert festgesetzt. In dem zur Brucknerstraße hin orientierten Baufenster werden in der zum Kerngebiet orientierten Ostfassade aufgrund der kerngebietstypischen Lärmemissionen Fenster von Aufenthaltsräumen im Erd- und ersten Obergeschoß nicht zugelassen.

Die textlichen Festsetzungen wurden der Klarheit halber für den Bereich der 14. Änderung insgesamt neu gefasst und basieren im Wesentlichen auf den bisher für den Bebauungsplan 50 C geltenden Regelungen:

Als Fassadenmaterialen werden aus stadtgestalterischen Gründen nur Verblendmauerwerk und Putz zugelassen, wobei mindest 60% der Fassadenfläche eines Gebäudes in Verblendmauerwerk auszuführen ist.

Die Dächer werden als Satteldächer mit einer Neigung von 20 bis 45° festgesetzt. Zur Ermöglichung einer differenzierten Dachgestaltung wird für das Baufenster an der Werner Straße festgesetzt, dass bei Geschossen unterhalb der obersten Geschossebene eines Gebäudes auch Flachdächer zulässig sind. Zusätzlich werden für die Satteldächer Firstrichtungen parallel zur Werner Straße bzw. zur Brucknerstraße festgesetzt. Dachgauben sind bei Satteldächern nur bis zu 2/3 der Trauflänge zulässig. Zur Vermeidung städtebauliche unerwünschter Höhenentwicklungen der Bebauung werden Traufhöhen als Höchstmaß festgesetzt.

Hecken, Zäune und Mauern sind in Vorgärten nicht zulässig; die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen auszuführen. Einfriedigungen entlang der Brucknerstraße sind jedoch als Hecken oder Zäune kombiniert mit mindestens gleich hohen Hecken bis zu einer Höhe von bis zu 1,50 m über Straßenkrone fertiger Straße zulässig, da es sich hier nicht um Vorgärten handelt. Als Hecken dürfen unter ökologischen Aspekten dort nur heimische Gehölze oder Sträucher verwendet werden.

Mülltonnen sind in Müllschränken oder Müllhäusern oder innerhalb der Gebäude unterzubringen.

Durch die vorbeschriebenen Festsetzungen wird insgesamt gewährleistet, dass sich eine künftige Bebauung im Rahmen der Änderungsplanung in die umgebende und bereits realisierte Bebauungsstruktur einfügt und die Stadtgestalt nicht beeinträchtigt wird.

6. Lärm

Die beabsichtige Planänderung wurde unter schalltechnischen Aspekten durch das „afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik", Halten am See, be-

urteilt. Die Ergebnisse sind in dem Gutachten des vorgenannten Sachverständigen vom 18.08.2009 dokumentiert.

Danach beurteilt der Sachverständige die vorhandenen bzw. zu erwartenden Schallimmissionen differenziert nach Schallquellen wie folgt:

Verkehrslärm
Lärmimmissionen in den Freiflächen:
Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) wird in 2 m über Grund in allen südlich angeordneten Garten und Terrassenbereichen um bis zu 20 dB unterschritten.

Lärmimmissionen an den Gebäudefassaden:
An der Nordfassade des nördlichen Wohngebäudes im Plangebiet sind Beurteilungspegel tags von 66 dB(A) und nachts von 57 dB(A) zu erwarten und an den Ost- und Westfassaden Beurteilungspegel zwischen 60 und 63 dB(A) tags und 52 bis 54 dB(A) nachts. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um 5 bis 9 dB überschritten. An der Südfassade werden die Orientierungswerte mit Beurteilungspegel von 50 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts deutlich unterschritten. An den Fassaden der Gebäude des südlichen Baufeldes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Gebäudeseiten unterschritten (Nordseite 0-1 dB Unterschreitungen, Südseite 13 dB Unterschreitungen).

Für die Ost-, West- und die Nordfassade des nördlichen geplanten Wohngebäudes sind danach Festsetzungen von passivem Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm tags und nachts erforderlich. Die von dem Gutachter vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen wurden in den Planentwurf übernommen (siehe Punkt 5.)

Gewerbelärm
Von dem östlich an das geplante allgemeine Wohngebiet angrenzenden Kerngebiet werden Geräusche durch Parkverkehre, Ladetätigkeiten und Lüfter emittiert. Die gewerblichen Schallquellen in diesem Kerngebiet müssen schon heute an der südlich gelegenen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete einhalten. Für die Lärmprognose wird davon ausgegangen, dass eine gewerbliche Nutzung im Kerngebiet einen Beurteilungspegel von 58 dB(A) (Immissionsrichtwert von 55 dB(A) zzgl. 3 dB Messabschlag für Geräusche im Bestand) an den bestehenden Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet erzeugt. Nachtbetrieb ist im Kerngebiet nicht zu erwarten und liegt auch heute (mit Ausnahme der Lüfter des Verbrauchermarktes) nicht vor. Diese Emissionen können in der vorliegenden Bestandssituation als kerngebietstypisch angesehen werden.

An der Ostfassade des südlichen Baufeldes sind tagsüber Immissionsrichtwerte von 55,6 dB(A) (EG), 55,2 dB(A) (1.OG) und 54,8 dB(A) (2.OG) zu erwarten. Damit wird an dieser Fassadenseite der Orientierungswert der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss überschritten. Im 2. Obergeschoss dieser Fassade und an allen anderen Fassaden der geplanten Gebäude sind Beurteilungspegel < 55 dB(A) zu erwarten.

Für die Ostfassade des südlichen geplanten Wohngebäudes sind danach Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm am Tage erforderlich. Die von dem Gutachter

vorgeschlagene textliche Festsetzung wurde in den Planentwurf übernommen (siehe auch Punkt 5.).

Anwohnerparken
Die durch das Anwohnerparken verursachten Geräuschimmissionen betragen an den nächsten benachbarten Wohngebäuden tags 41,6 - 45,9 dB(A) und nachts 35,4 - 39,8 dB(A). Damit werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für ein allgemeines Wohngebiet unterschritten.

7. Boden und Grundwasser

Für den Änderungsbereich liegt das Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten des Sachverständigen Diplom-Geologen Stephan Brauckmann, Fröndenberg, vom 09.09.2009 vor.

Im Zuge der von dem Gutachter durchgeführten Untersuchungen wurden u.a. sechs Rammkernsondierungen durchgeführt. Das gesamte Bohrgut wurde einer organoleptischen Ansprache unterzogen. Die angetroffenen Bodenschichten weisen in Teilbereichen mit Schlacke und Ziegelbruch leichte umweltrelevante Auffälligkeiten auf. Der Gutachter weist darauf hin, dass die Bohrungen nur punktuelle Untergrundaufschlüsse darstellen und Aussagen dementsprechend nur über das erbohrte Material gemacht werden können. Eine gutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten wird empfohlen.

Entsprechende Hinweise für Bodenbewegungen wurden vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach dem hydrogeologischen Teil des o.a. Gutachtens wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers im Änderungsbereich abgeraten, da die Bodenverhältnisse dauerhaft eine Niederschlagswasserversickerung in ausreichender Größenordnung nicht erlauben.

8. Verkehr

Das Grundstück im Änderungsbereich wird wie bisher von der Werner Straße (L 507) und der Brucknerstraße erschlossen. Beide Straßen sind endgültig ausgebaut. Angesichts der geänderten Gebietsausweisung ist planerisch von einer deutlich Reduzierung des Quell- und Zielverkehrs auszugehen; die vorhandenen Straßen sind daher in jedem Fall für die geänderte Nutzung ausreichend leistungsfähig.

Der Änderungsbereich ist über die Regiobus-Linie R 14 und über die Schnellbus-Linie S 10 mit der unmittelbar an dem Grundstück gelegenen Haltestelle "La Taverna" auf der Werner Straße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

9. Gas / Wasser / Strom / Telekommunikation

Die notwendigen Netze der Versorgungsträger sind vorhanden. Die Energieversorgung (Gas/Strom) ist über die Netze der RWE sichergestellt, die Trinkwasserversorgung durch die Leitungen der Gelsenwasser AG. Der Anschluss an das Fernmeldenetz erfolgt über die Einrichtungen der Deutschen Telekom AG.

10. Schmutz- und Niederschlagswasser

Für das Änderungsgebiet liegt mit dem Zentralen Entwässerungsplan (ZEP) der Stadt Werne von 1971 eine genehmigte und ständig fortgeschriebene Kanalnetzplanung vor, die die Entwässerung des Bereichs im Mischsystem vorsieht. Da die Mischwasserkanäle entlang der Werner Straße und der Brucknerstraße bereits vorhanden sind, ist der Anschluss der Flächen des Änderungsbereichs an die vorhandene Kanalisation vorgegeben.

In Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen unter Punkt 7. verwiesen.

11. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Bau-, Natur- oder Bodendenkmäler vorhanden.

12. Kampfmittel

Zurzeit liegen keine Erkenntnisse über Kampfmittelrückstände vor.

13. Bodenordnung

Da sich das Grundstück im Änderungsbereich in der Hand eines Eigentümers befindet, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

14. Kosten

Der Stadt Werne entstehen keine Kosten im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans.