



Stadt Werne

Bebauungsplan 23 D  
- Gewerbegebiet Wahrbrink – West 1 -

Begründung zum Entwurf

**Stand: Offenlage gem. § 3 (2) BauGB**

bearbeitet durch:



**Planquadrat Dortmund**

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34 - 44139 Dortmund

E-Mail: [m.bauer@planquadrat-dortmund.de](mailto:m.bauer@planquadrat-dortmund.de)

☎ 0231 /55 71 14 -0 - 📠 0231 /55 71 14 -99

## Inhalt

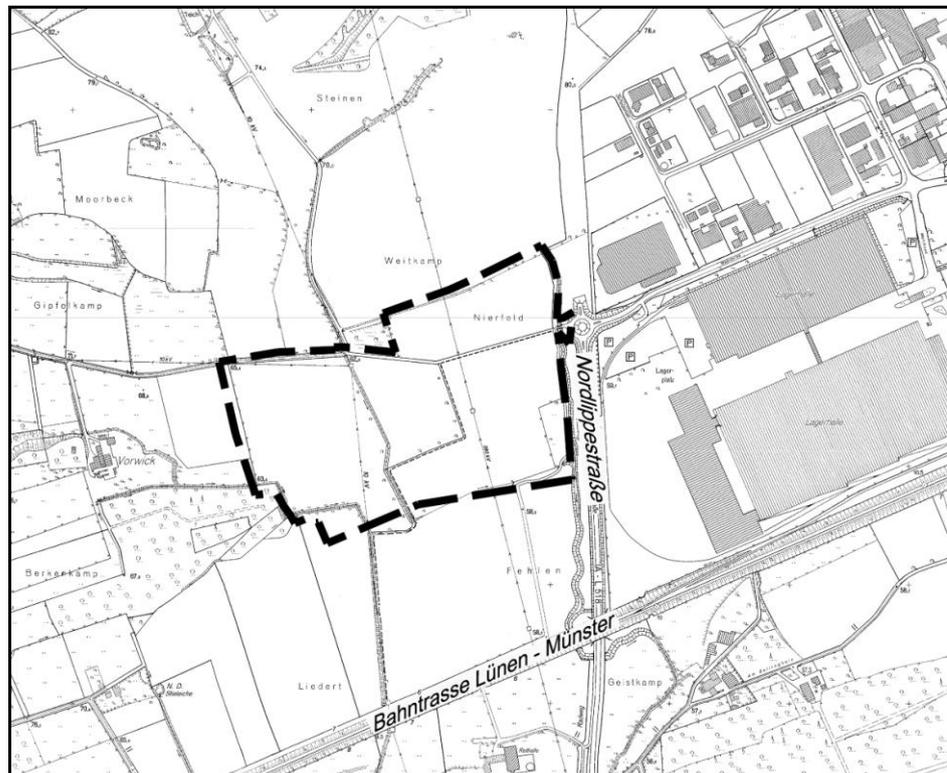
<b>1. Plangebiet</b>	<b>1</b>
<b>2. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>3. Bestandssituation</b>	<b>2</b>
<b>4. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
4.1 <i>Regionalplan</i>	3
4.2 <i>Flächennutzungsplan</i>	3
4.3 <i>Landschaftsplan</i>	3
<b>5. Städtebauliches Konzept</b>	<b>4</b>
<b>6. Städtebauliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
6.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	5
6.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	6
6.3 <i>Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise</i>	7
<b>7. Verkehrliche Erschließung</b>	<b>7</b>
7.1 <i>Straßenanbindung und gebietsinterne Erschließung</i>	7
7.2 <i>ÖPNV - Anbindung</i>	9
<b>8. Umweltbelange</b>	<b>9</b>
8.1 <i>Umweltbericht</i>	9
8.2 <i>Eingriff in Natur und Landschaft</i>	10
8.3 <i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft-/ Pflanz- und Erhaltungsgebote</i>	11
8.4 <i>Maßnahmen zum Immissionsschutz</i>	11
8.4.1 <i>Gewerbelärm</i>	12
8.4.2 <i>Straßenverkehrslärm</i>	13
8.4.3 <i>Elektromagnetische Einwirkungen</i>	13
<b>9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes</b>	<b>14</b>
9.1 <i>Versorgung</i>	14
9.2 <i>Niederschlagswasserentsorgung</i>	14
9.3 <i>Schmutzwasserentsorgung</i>	15
<b>10. Sonstige Belange</b>	<b>15</b>
10.1 <i>Denkmalschutz</i>	15
10.2 <i>Altlasten</i>	16
10.3 <i>Kampfmittel</i>	16
10.4 <i>Bergbau</i>	17
10.5 <i>Landwirtschaft</i>	17
<b>11. Realisierung</b>	<b>17</b>
<b>12. Flächenbilanz</b>	<b>18</b>

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet Gewerbegebiet Wahrbrink – West 1 befindet sich im Südwesten der Kernstadt unmittelbar westlich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets Wahrbrink. Die Fläche liegt zwischen der L 518 n / Nordlippering und einem Wäldchen südöstlich des Hofes Vorwick. Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes kann wie folgt beschrieben werden:

- Im Norden verläuft die Abgrenzung entlang einer Wegeparzelle, die als "alter Kirchweg" eine historische Wegebeziehung zwischen den Hofschaften im Westen und der Kernstadt darstellt. Im weiteren Verlauf in östliche Richtung verspringt die Abgrenzung nach Norden und verläuft entlang einer mit Gehölzen bestandenen Böschungskante.
- Die östliche Plangebietsgrenze wird durch den Gewässerlauf des Galgenbachs bestimmt, der nach einer Gewässerumverlegung parallel zum Nordlippering verläuft.
- Die südliche Begrenzung orientiert sich an der südlichen Grenze der Parzelle 588, Flur 45.
- Im Westen wird die Abgrenzung wiederum von naturräumlichen Gegebenheiten bestimmt; hier stellen das Wäldchen und eine in Nord – Südrichtung verlaufende Gehölzhecke die nachvollziehbare Begrenzung des Plangebiets dar.

Der so beschriebene Bereich umfasst eine Fläche von ca. 16,4 ha der Gemarkung Werne-Stadt, Flur 45. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



## 2. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Werne verfügt aktuell nur noch über geringe gewerbliche Flächenreserven. Die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen ist jedoch unabdingbare Voraussetzung für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Werne.

Dieser Gewerbeflächenbedarf wird auch seitens der Regionalplanung bestätigt. Der Regionalverband Ruhr (RVR) als zuständige Regionalplanungsbehörde stellt einen Gewerbeflächenbedarf in der Größenordnung von 16 ha für den Planungszeitraum bis 2025 fest. Mit gewerblichen Flächenreserven in der Größe von nur noch 0,6 ha ergibt sich somit eine erhebliche Bedarfsunterdeckung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 23 D – Gewerbegebiet Wahrbrink – West 1 – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines Gewerbeflächenangebots in der Größenordnung von ca. 12 ha Nettobaufläche geschaffen werden. Hiermit kann die Stadt Werne der mittelfristig zu erwartenden Gewerbeflächenachfrage gerecht werden.

## 3. Bestandssituation

Das Plangebiet (in den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) wird gegenwärtig ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Die Agrarlandschaft ist durch Grenzlinien mit Feldsäumen, teilweise entlang von Gräben gegliedert und zeichnet sich durch eine vergleichsweise kleinräumige Bewirtschaftung aus. Damit ist das Plangebiet auch Lebensraum für eine artenreiche Avifauna. Die genaue Bestandssituation mit der Darstellung der vorgefundenen Biotoptypen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Das Relief des Plangebiets ist als relativ eben bis flachwellig zu bezeichnen. Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden hin ab. Die Geländehöhen liegen bei ca. 65 m über Normalhöhennull, (NHN) im Norden und bei ca. 58 m ü. NHN im Süden des Plangebiets.

Über das Plangebiet verläuft die 110-/380 kV – Hochspannungsfreileitung Pkt. Schmintrup – Bergkamen mit entsprechend zu beachtenden Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkungen.

Der Umgebungsbereich des Plangebiets ist östlich des Nordlipperings durch das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet Wahrbrink gekennzeichnet. Hervorzuheben ist hier das Warenverteilzentrum des Versandhandels Amazon, welches sich in dem ehemaligen Lagerkomplex des Möbelhauses Ikea befindet. Ansonsten ist der Umgebungsbereich westlich des Nordlipperings ausschließlich durch eine typische münsterländische Agrarlandschaft geprägt.

## 4. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogrammes und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest (§ 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz).

Der seit 2004 gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) mit folgender Zweckbindung dar: "Der westlich der L 518 n in Werne dargestellte GIB für zweckgebundene Nutzungen ist ausschließlich für die Erweiterung des östlich der L 518 n gelegenen Möbelverteilsentrums vorgesehen." Da das Möbelverteilszentrum zwischenzeitlich aufgegeben wurde, ist diese Zweckbindung hinfällig geworden. Im Zuge der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werne wurde gem. § 16 Landesplanungsgesetz ein Zielabweichungsverfahren im Zuständigkeitsbereich der Regionalplanungsbehörde durchgeführt. Hiernach entfällt die oben aufgeführte Zweckbindung, die Darstellung als GIB hat weiterhin Bestand.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit der Nutzungsfestsetzung eines Industriegebiets GI gem. § 9 BauNVO stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werne, mit der das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt wird, sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes geschaffen worden. Die Genehmigung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung Arnsberg erfolgte am..... Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nach dem Landschaftsplan Nr. 2 des Kreises Unna innerhalb des Landschaftsschutzgebiets L 3, das vornehmlich durch Acker- und Grünlandflächen geprägt wird und von Gebüsch und Gehölzreihen, teilweise entlang von Gräben, gegliedert wird. Im Norden begrenzt der Geschützte Landschaftsbestandteil LB 102 den Änderungsbereich. Hierbei handelt es sich um ein ca. 350 m langes artenreiches und gut ausgeprägtes Feldgehölz. Der am Westrand des Plangebiets verlaufende Gehölzstreifen mit begleitendem Gewässerlauf ist ebenfalls als Geschützter Landschaftsbestandteil LB 103 im Landschaftsplan festgesetzt. Die vorgenannten beiden Gehölzreihen sollen durch die Planung keine Beeinträchtigung erfahren.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von mindestens 1,3 km im Süden in der Lippeaue, so dass sowohl aufgrund der Entfernung als auch der vorherrschenden Südwestwindrichtung eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Auch die im landesweiten Kataster geschützten Biotop (Lebensräume, § 62 LG-Biotop, Flächen im Biotopkataster des LANUV und FFH – Gebiete) sind durch die Planung nicht betroffen.

## 5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes berücksichtigt nachfolgende Rahmenbedingungen und Zielsetzungen:

- Verkehrliche Anbindung des Plangebiets an den vorhandenen Knotenpunkt (Kreisverkehr) Nordlippering/Wahrbrink
- Perspektivische Berücksichtigung der gewerblichen Entwicklungsfläche südlich des Plangebiets, welche nach dem Regionalplan als GIB mit der Zweckbindung als Erweiterungsfläche für das Warenverteilzentrum östlich der L 518 n vorgehalten wird. Hierzu gehört die spätere verkehrliche Anbindungsmöglichkeit über das Bebauungsplangebiet 23 D und eine entsprechende Gewässerführung im Rahmen der erforderlichen Gewässerumlegung.
- Flexibles Erschließungskonzept im Hinblick auf die Nachfrage nach unterschiedlichen, zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannten Grundstücksgrößen
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung industrieller Nutzungen, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens an anderen Stellen des Stadtgebietes nicht realisiert werden können
- Berücksichtigung naturräumlicher Gegebenheiten, insbesondere Gehölz- und Heckenstrukturen in den Randbereichen des Plangebiets sowie ein ausreichend dimensionierter Korridor für die erforderliche Gewässerumlegung

Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen wird eine ringförmige Erschließung des Plangebiets mit Anschluss an den vorhandenen Knotenpunkt Nordlippering/Wahrbrink gewählt. Mit der ringförmigen Erschließung wird eine gute Erschließungsqualität für alle Grundstücksflächen erreicht. Rückwärtige Grundstückslagen mit entsprechend geringer städtebaulicher Qualität werden so vermieden. Der Verlauf des südlichen Abschnitts der Ringerschließung am Gebietsrand erlaubt die mögliche spätere Anbindung der südlichen Entwicklungsfläche an das Erschließungsnetz. Die hiermit verbundene einseitige Erschließung in diesem Abschnitt wird zugunsten dieser Erschließungsoption hingenommen.

Wie bereits dargelegt, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Grundstücksgröße der späteren Gewerbegrundstücke nicht bestimmt werden. Erfahrungsgemäß werden überwiegend Flächen in der Größenordnung bis 5.000 m<sup>2</sup> nachgefragt. Der Erschlie-

ßungsring erlaubt eine entsprechende Grundstücksteilung in dieser Größenkategorie. Die Bereitstellung größerer Grundstückseinheiten bei entsprechender Nachfrage soll gleichwohl ermöglicht werden. Die Rücknahme des Erschließungsringes zugunsten lediglich einer Stickerschließung ist daher als Option offen zu halten.

Die Abstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Osten der Kernstadt erlauben an diesem Standort die Festsetzung eines Industriegebiets. Hiermit wird die Möglichkeit eröffnet, Betriebe und Anlagen mit potenziell höherem Störgrad (z.B. Nacharbeit) in diesem Gebiet anzusiedeln. Die Immissionsschutzbelange der Höfe westlich des Plangebiets sind gleichwohl in entsprechendem Maße zu berücksichtigen und werden im Rahmen der Festsetzung von Lärmkontingenten beachtet.

Im Westen sowie am Nordrand des Plangebietes bilden landschaftsgliedernde Gehölz- und Heckenreihen die "natürliche" Grenze des Plangebietes und finden als zu erhaltende Landschaftselemente entsprechende Berücksichtigung. Weiterhin verlaufen über das Plangebiet Gewässergräben, die im Zuge der Gewerbegebietsplanung verlegt werden müssen. In Abstimmung mit der Fachplanung werden im Bebauungsplan die räumlichen Voraussetzungen für eine auch gewässerökologischen Grundsätzen genügende Führung und Dimensionierung der neuen Gewässertrasse geschaffen.

## 6. Städtebauliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird einheitlich als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. In einem Abstand bis zu 800 m vom Rand des Plangebiets befinden sich keine Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete. Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich im Bereich der Landwehrstraße im Westen und im Bereich Am Bellingholz im Südwesten der Kernstadt. Die räumlichen Voraussetzungen zur Festsetzung eines Industriegebietes sind somit gegeben, da Immissionskonflikte mit Nachbarnutzungen ausgeschlossen werden können. Westlich und südlich des Plangebietes (südlich der Bahnlinie) befinden sich jedoch Hofstellen mit u.a. Wohngebäuden im Außenbereich, die den Schutzanspruch eines Misch- oder Dorfgebietes genießen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmkontingentierung (siehe Pkt. 8.4.1) berücksichtigt deren Schutzanspruch in erforderlichem Umfang.

Im Hinblick auf das zulässige Nutzungsspektrum im GI – Gebiet erfolgen Einschränkungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, die wie folgt begründet werden:

- Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird grundsätzlich ausgeschlossen. Die Stadt Werne hat in der Vergangenheit erhebliche Anstrengungen zur Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich unternommen. Die hiermit erzielten Erfolge würden durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten gefährdet und zu negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Stadtgebiet und den Nachbargemeinden führen. Der Rat der

Stadt Werne hat zur Sicherung dieser stadtentwicklungspolitischen Ziele das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Dieses bestimmt die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt (Hauptgeschäftsbereich Kernstadt, Nahversorgungszentrum Bahnhof und Nahversorgungszentrum Stockum). Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert darüber hinaus als Leitlinie, dass im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Gewerbe- und Industriegebieten ohne einzelhandelsrelevante Vorprägung Einzelhandel auszuschließen ist.

- Die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen. Das Plangebiet soll insbesondere den Betrieben und Anlagen zur Verfügung stehen, die in anderen Baugebieten aufgrund ihrer Standortanforderungen und ihres Emissionsverhaltens keine oder nur eingeschränkt nutzbare Flächen finden. Tankstellen können auch in anderen Baugebieten (z. B. Mischgebieten) des Stadtgebiets untergebracht werden.
- Die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ebenfalls in diesem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. Auch hier gilt die vorstehend dargelegte Begründung, dass für diese Einrichtungen im Stadtgebiet andere Standorte zur Verfügung stehen. Auch entspricht die Siedlungsrandlage des Plangebiets nicht den Voraussetzungen für eine wohnungsnah Unterbringung dieser typischen Wohnfolgeeinrichtungen.

Aufgrund der deutlichen Entfernung des Plangebiets von über 500 m zu den nächst gelegenen Wohngebieten wird auf eine Gliederung des Industriegebiets nach dem Abstandserlass Nordrhein – Westfalen verzichtet. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes gegenüber den Hoflagen im Umgebungsbereich mit dem Schutzanspruch eines Misch- bzw. Dorfgebietes erfolgt eine Kontingentierung der zulässigen Schallemissionen im Bebauungsplan (siehe Pkt. 8.4.1).

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe). Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung wird als GRZ das gem. § 17 BauNVO höchstzulässige Maß für GI-Gebiete von 0,8 festgesetzt.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) werden entsprechend den voraussichtlichen Anforderungen an das Gebäudevolumen und den topographischen Gegebenheiten festgelegt. Hierbei erfolgt die Festsetzung unter Bezug auf die vorhandenen Geländehöhen als Obergrenze in m über Normalhöhennull (NHN). Das Gelände steigt leicht von Süden nach Norden von ca. 60 m ü. NHN auf ca. 62 m ü. NHN an. Im nordöstlichen Planbereich ergibt sich ein Anstieg auf ca. 65 m ü. NHN. Die festgesetzten Gebäudehöhen zwischen 74,0 m und 76,5 m ü. NHN im südlichen und mittleren Abschnitt des Plangebiets sowie zwischen 78,0 m und 79,5 m ü. NHN im nördlichen Abschnitt erlauben im Mittel Gebäudehöhen bis zu ca. 15 m über vor-

handenem Gelände. Hiermit wird ein hinreichender Spielraum für die Höhenentwicklung gewerblich – industrieller Bauten und Anlagen geschaffen. Die bauliche Errichtung darüber hinausgehender Gebäude und Anlagen (z. B. Hochregallager) wird jedoch unterbunden, um eine weitergehende Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Über das Plangebiet verläuft die 110-/380 kV – Hochspannungsfreileitung Pkt. Schmintrup – Bergkamen mit entsprechend zu beachtenden Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkungen. Entsprechend den Angaben des Netzbetreibers RWE sind im Schutzstreifen der Leitung die zulässigen Gebäudehöhen auf die Bauhöhenbeschränkungen abgestimmt worden. Mit zulässigen Gebäudehöhen zwischen 8 m und 13 m über Gelände ergeben sich aber auch im Bereich der Hochspannungsfreileitung wirtschaftlich überbaubare Grundstücksflächen.

Technische Anlagen von Betriebsgebäuden dürfen (außer im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung) das festgesetzte Höhenmaß überschreiten. Dies gilt z.B. für Kamine und Lüftungseinrichtungen, die über Dach geführt werden müssen.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen bilden zusammenhängende Baufelder, welche über Baugrenzen festgelegt werden. Hiermit ergibt sich im Hinblick auf die nachfrageabhängige spätere Grundstücksteilung ein Höchstmaß an Flexibilität. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da hierfür kein erkennbares städtebauliches Erfordernis vorliegt.

Der im Plangebiet liegende Mast der Hochspannungsfreileitung ist im Radius von 25,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dementsprechend wird hier die Baugrenze um dieses Maß im Bereich des Mastes zurückgenommen. Die Anlage von Stellplätzen im Schutzbereich des Maststandortes ist jedoch möglich.

## 7. Verkehrliche Erschließung

### 7.1 Straßenanbindung und gebietsinterne Erschließung

Das Plangebiet wird über den bestehenden Kreisverkehr der L 518 n (Nordlippestraße) im Bereich des Gewerbegebiets Wahrbrink an das Erschließungssystem angeschlossen. Mit der bevorstehenden Realisierung des Lückenschlusses ist das künftige Gewerbegebiet über eine leistungsfähige Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz, hier insbesondere die Autobahn A 1, angebunden. Der Spaten-

stich zum Lückenschluss erfolgte am 23.09.2011, mit der Fertigstellung ist im Herbst 2013 zu rechnen.

Zurzeit besitzt der Kreisverkehr nur drei Äste, der Anschluss des Gewerbegebietes ergänzt diese Verkehrsstrukturen insofern. Die Ingenieurgruppe IVV aus Aachen wurde damit beauftragt, die Verkehrsmengen zu ermitteln, die von dem neuen Gewerbegebiet ausgehen. Ergebnis ist, dass durch das geplante Gewerbegebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von max. 7.000 DTV zu erwarten ist, wobei der Anteil des Schwerlastverkehrs bei höchstens 10 % liegen wird. Berücksichtigt wurden dabei auch die zu erwartenden Verkehre der südlich gelegenen Fläche, für die in Kürze das Verfahren zur 35. FNP-Änderung durchgeführt werden soll.

Für den Bau der L 518 n wurde im Jahre 2005 ein Verkehrsgutachten erstellt. Danach wird der tägliche Verkehr auf der L 518 n im Jahre 2020 max. 9.400 Kfz betragen. Für die Straße Wahrbrink, die östlich auf den Kreisverkehr führt, wurde ein Verkehrsaufkommen von 3.400 Kfz pro Tag prognostiziert.

Selbst wenn zu diesen Verkehrszahlen das neue Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes Wahrbrink-West 1 hinzukommt, wird die Kapazitätsgrenze des vorhandenen Kreisverkehrs, die bei ca. 30.000 DTV liegt, bei weitem nicht erreicht. Entsprechend dieser Werte ist davon auszugehen, dass auch im Jahre 2025 die Grenzen der Leistungsfähigkeit des Knotens nicht erreicht werden.

Wie dargelegt, wird das Plangebiet an den vorhandenen Knotenpunkt (Kreisverkehrsplatz) Nordlippering / Wahrbrink angebunden. Der Nordlippering bindet im Süden an die Bundesstraße 54 an, die als regionale Hauptverkehrsstraße die Anbindung an das großräumige Verkehrsnetz herstellt. Die B 54 verläuft durch die Kernstadt Werne, so dass die gewerbliche Entwicklung im Westen des Stadtgebiets zwangsläufig zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung auf diesem Straßenzug führt, dies insbesondere aufgrund der Fahrbeziehung zu der Anschlussstelle Hamm – Bockum / Werne der BAB 1 im Nordosten der Kernstadt. Mit der Realisierung des Lückenschlusses wird sich eine wirksame Entlastung der B 54 in der Ortsdurchfahrt und eine deutliche Verbesserung der Erschließungsqualität der Gewerbe- und Industriegebiete im Südwesten der Stadt einstellen.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt als Ringerschließung mit einem Straßenquerschnitt von 12,00 m. Dieses Maß resultiert aus folgender Querschnittsaufteilung:

Gehweg 1,50 m  
Fahrbahn 6,50 m  
Längsparkstreifen 2,0 m  
Gehweg 2,0 m

Im Abschnitt zwischen dem Anschluss an den Kreisverkehr und der Ringerschließung wird der Querschnitt auf 14,00 m erweitert. In diesem Abschnitt werden LKW – Längsparkstreifen mit einer Breite von 3,0 m angeordnet.

Die tatsächlich nachgefragten Grundstücksgrößen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei entsprechender Nachfrage nach großen Grundstückseinheiten kann ggf. auf die Ringerschließung zugunsten lediglich einer Stickerschließung verzichtet

werden. An den Eckpunkten der Ringstraße werden daher Aufweitungen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche vorgenommen, die im Bedarfsfall die Anordnung einer ausreichend dimensionierten Wendefläche erlauben.

Zur Beachtung der Verkehrssicherheitsbelange der L 518 n wird auf dem östlichen Abschnitt der Erschließungsstraße auf einer Länge von 50 m zum äußeren Rand der Kreisverkehrsfahrbahn der L 518 n ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Hiermit wird ein möglicher Rückstau in den Kreisverkehr durch Behinderungen im Bereich von Grundstückszufahrten (z.B. rangierende Lkw) unmittelbar westlich des Kreisverkehrs vermieden.

## 7.2 ÖPNV - Anbindung

Derzeit sind die vorgesehenen Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets nicht über die bestehenden Buslinien angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen im Süden an der Lünener Straße (Haltestelle Rochus-Kapelle) und im Osten an der Landwehrstraße (Haltestelle Wahrbrink) sind zu weit entfernt.

Allerdings wurde im bestehenden Gewerbegebiet Wahrbrink Ende Mai 2011 eine Busverbindung für das Unternehmen Amazon eingerichtet. Sofern sich diese Einrichtung bewährt, soll auch für die neuen Gewerbeflächen eine Anbindung an den ÖPNV durch Ausweitung des Bus- bzw. TaxiBus-Angebots erfolgen.

## 8. Umweltbelange

### 8.1 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten, gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes berücksichtigt werden und welche Maßnahmen zur Kompensation der (verbleibenden) Eingriffe vorgenommen werden.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil dieser Begründung.

## 8.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gem. § 1a BauGB i. V. m. § 19 BNatSchG auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation mit dem nach dem Bebauungsplan festgesetzten zukünftigen baulichen Nutzungen. Hierbei bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die gültige Bezugsgröße. Aus der Kompensationsberechnung herausgenommen werden allerdings die Flächen der im Plangebiet vorhandenen Gewässer sowie die für die Gewässerumlegung im Bebauungsplangebiet vorgehaltenen Flächen. Diese Flächen werden in der Kompensationsberechnung des landschaftspflegerischen Begleitplans zum wasserrechtlichen Verfahren der Gewässerumlegung berücksichtigt.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sollen durch entsprechende Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsvorkehrungen sowie sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen so weit wie möglich innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der darüber hinausgehende Ausgleichsbedarf muss außerhalb des Plangebietes an anderer Stelle erfolgen.

Die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt den erforderlichen Kompensationsumfang. Das in diesem Falle 34.303,5 Biotopwertpunkte umfassende Biotopwertdefizit muss durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen werden auf insgesamt sechs Teilflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes durchgeführt. Hierbei handelt es sich um vier Maßnahmen, die multifunktional auch als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz (CEF – Maßnahmen) im Bereich der Lippeaue und im Bereich südlich der K 19 in der Gemarkung Varnhövel durchgeführt werden. Die CEF - Maßnahmen dienen dem Schutz und der Entwicklung von Rebhuhn, Feldlerche, Kiebitz und Baumfalke. Hierbei wird die Ausgleichsmaßnahme in der Lippeaue in das Entwicklungskonzept "Rieselfelder Werne" eingebettet. Zwei weitere Ausgleichsmaßnahmen werden unmittelbar nördlich des Plangebiets durchgeführt. Hierbei handelt es sich um die Pflanzung zweier Feldgehölzflächen.

Die Flächen in der Lippeaue befinden sich im Eigentum der Stadt Werne, so dass die Maßnahmenumsetzung unmittelbar gewährleistet ist. Für die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Gemarkung Varnhövel, die ebenfalls im Eigentum der Stadt Werne steht, werden mit den Pächtern entsprechende vertragliche Regelungen getroffen.

Die planexternen Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan ausführlich dokumentiert<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Kuhlmann und Stucht: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan 23 D – Gewerbegebiet Wahrbrink West 1, Bochum 2012

### 8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Pflanz- und Erhaltungsgebote

Der Bebauungsplan setzt Pflanz- und Erhaltungsgebote auf der Grundlage der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen fest. Diese Maßnahmen dienen dazu, die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zu mindern und tlw. auszugleichen sowie eine grünordnerische Einbindung des Gewerbegebietes in den Siedlungsraum zu bewerkstelligen.

Am westlichen Plangebietsrand wird in einer Breite von ca. 17 m linear in Nord-Südrichtung eine Hecke gepflanzt, die eine wirksame Eingrünung des Industriegebiets im Westen bewirkt. Die hier bereits vorhandene und als geschützter Landschaftsbestandteil LB 103 festgesetzte Hecke wird in diese Maßnahme integriert.

Am nördlichen Gebietsrand (westlicher Abschnitt) verläuft der "Alte Kirchweg" als Fuß- und Wanderweg. Wegebegleitend und als grünordnerischer Abschluss im Norden wird hier ebenfalls eine Hecke in einer Breite von ca. 4,50 m angepflanzt. Nördlich dieses Weges grenzt eine kleine Waldfläche (außerhalb des Plangebietes) an, die innerhalb des Plangebietes durch die Anlegung eines Feldgehölzes auf einer Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> ergänzt wird.

Im weiteren Verlauf des Plangebietes in östliche Richtung verläuft die im Landschaftsplan als LB 102 enthaltene Hecke am nördlichen Plangebietsrand, die als zu erhaltend festgesetzt wird.

Mit den beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen wird eine eindeutige siedlungs-räumliche Begrenzung des Gewerbegebiets nach Westen und Norden hergestellt. Im Osten verläuft der verlegte Galgenbach mit entsprechender uferbegleitender Vegetation parallel zum Nordlippering und bildet hier den landschaftsräumlichen Rahmen für das Gewerbegebiet. Die gleiche Aussage trifft auch für den südlichen Rand des Plangebiets zu, der durch einen 20 m breiten Gewässerkorridor im Zuge der Gewässerneuordnung gebildet wird.

Weitergehende grünordnerische Festsetzungen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht getroffen. Die Festsetzung weiterer Pflanzmaßnahmen im Bereich der Bauflächen würde zu einer Einschränkung der industriellen Nutzungsmöglichkeiten führen. Zudem haben solche gebietsinternen Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen erfahrungsgemäß nur eine geringe ökologische Wertigkeit.

### 8.4 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes für die im Außenbereich liegenden Hofstellen mit den dort vorhandenen Wohngebäuden werden immissionsbegrenzende Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Zusätzlich sind die Auswirkungen der L 518 Nordlippering auf das Plangebiet zu beurteilen.

Zur Ableitung entsprechender Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wurde daher eine schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet durchgeführt.<sup>2</sup>

#### 8.4.1 Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung werden als maßgebliche Immissionsorte die nächstgelegenen Hofstellen im Außenbereich betrachtet. Darüber hinaus werden zwei weitere Immissionsorte im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) Fasanenweg und Kyritzer Straße (Bebauungsplan 12 C "Bellingholz Nord") südöstlich der Bahnlinie in die Untersuchung einbezogen.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO gelten nach TA Lärm folgende Immissionsrichtwerte:

tags	6:00 - 22:00 Uhr	55 dB (A)
nachts	22:00 - 6:00 Uhr	40 dB (A)

Der Schutzanspruch der Hofstellen im Außenbereich entspricht dem eines Dorfgebietes (MD) mit folgenden Immissionsrichtwerten:

tags	6:00 - 22:00 Uhr	60 dB (A)
nachts	22:00 - 6:00 Uhr	45 dB (A)

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm stimmen mit den Schalltechnischen Orientierungswerten für Gewerbelärm der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" überein.

Die zunächst vorgenommene Überprüfung der Geräuschvorbelastung hat ergeben, dass auf die zu betrachtenden Immissionsorte keine industriell-gewerblichen Immissionen einwirken, die die vorgenannten Immissionsrichtwerte überschreiten würden. Ausschlaggebend sind hier die von dem ca. 71 ha umfassenden Gewerbe- und Industriegebiet Wahrbrink östlich der L 518 ausgehenden Geräuschimmissionen. Diese werden maßgeblich durch die im Süden des Gebiets vorhandene Wohnbebauung am Fasanenweg und der Kyritzer Straße begrenzt. Die oben genannten Immissionsrichtwerte werden dabei unterschritten, so dass für das geplante "Industriegebiet Wahrbrink West I" ein nutzbares Immissionskontingent verbleibt.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Vorbelastung ergeben sich für das Plangebiet zulässige Emissionskontingente von 66 bis 70 dB(A) bezogen auf den Tageszeitraum. Diese Werte liegen oberhalb des nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für GI-Gebiete anzusetzenden Ausgangswertes von 65 dB(A), so dass unter dem Gesichtspunkt des Geräuschimmissionsschutzes die Festsetzung eines Industriegebietes gem. § 9 BauNVO für das Plangebiet ohne besondere Einschränkungen möglich ist. Bezogen auf den Nachtzeitraum hingegen wird eine Absenkung des zulässigen Emissionskontingents auf 51 bis 55 dB(A) erforderlich. Erfahrungsgemäß stellt diese Absenkung keine besondere Restriktion dar, da durch betriebsorganisatorische Maßnahmen (z.B. keine offene LKW – Verladung im Nachtzeitraum) oder bautechnische Schallschutz-

---

<sup>2</sup> Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz: Geräusch – Immissionsschutz - Gutachten zum Bebauungsplan 23 D "Industriegebiet Wahrbrink West I" der Stadt Werne hinsichtlich der für das Industriegebiet (GI) zulässigen Geräuschemissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch vorhandene Gewerbe- und Industriegebiete, Hagen, 09.09.2011

maßnahmen einschließlich schallabschirmender Gebäudeanordnungen der erforderliche Immissionsschutz auch im Nachtzeitraum sichergestellt werden kann.

Die im schalltechnischen Gutachten ermittelten Emissionskontingente für insgesamt vier funktional abgegrenzte Teilflächen sind als festsetzende Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### 8.4.2 Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsimmissionen der L 518 Nordlippering sowie der Bahnlinie Lünen – Münster ein. Es kann davon ausgegangen werden, dass der für Gewerbegebiete maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 65/55 dB(A) für Gewerbegebiete nicht überschritten wird (Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthält keine Orientierungswerte für Industriegebiete). Im Hinblick auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist dennoch eine nähere Betrachtung der möglichen Verkehrsimmissionen angeraten.

Zur Beurteilung kann hier auf das Gutachten "Schalltechnische Berechnungen – Neubau der L518 n zwischen dem Gewerbegebiet Wahrbrink und der Capeller Straße" aus 2009 zurückgegriffen werden. Die Isophonenkarten auf der Grundlage der Prognosewerte (Planfall 2020) lassen erkennen, dass bereits unmittelbar östlich des Galgenbachs, der zwischen der L 518 und dem Industriegebiet liegt, Pegelwerte unterhalb von 59/49 dB(A) erreicht werden.

Es besteht daher kein Erfordernis zur Festsetzung von passiven oder gar aktiven Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen in diesem Bebauungsplan.

#### 8.4.3 Elektromagnetische Einwirkungen

Aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes erfolgt die Festsetzung, dass in einem Abstand von 40,00 m beidseits der Leitungsmittellinie der Hochspannungsfreileitung die gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind. Diese Festsetzung folgt den Vorgaben des Anhangs 4 des Abstandserlasses NRW<sup>3</sup>, der diesen Schutzabstand bei 380 kV Hochspannungsfreileitungen vorsieht.

Nach Angaben des Netzbetreibers Amprion GmbH ergeben sich im Plangebiet in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden im Bereich des Spannungsfeldes von Mast Nr. B 11 (nördlich des Plangebietes) bis Mast Nr. B 12 (innerhalb des Plangebietes)

---

<sup>3</sup> RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

maximal 2,7 kV/m für das elektrische und

maximal 26,5 Mikrottesla für das magnetische Feld

und ebenfalls in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden im Bereich des Spannungsfeldes von Mast Nr. B 12 (innerhalb des Plangebietes) bis Mast Nr. B 13 (südlich des Plangebietes)

maximal 2,3 kV/m für das elektrische und

maximal 23,5 Mikrottesla für das magnetische Feld.

Die seitens des Netzbetreibers angegebenen Werte liegen unterhalb der in der 26. BImSchV genannten Anforderungen an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder. Diese Verordnung nennt für den dauernden Aufenthalt der allgemeinen Bevölkerung in 50-Hz-Feldern Vorsorgewerte von 5 kV/m für das elektrische und 100 Mikrottesla für das magnetische Feld.

Aufgrund dieser Belastungswerte deutlich unterhalb der Vorsorgewerte der 26. BImSchV und dem vorsorglich getroffenen Ausschluss von Wohnungen im Bereich von 40 m beidseits der Leitungsmittellinie kann somit davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die künftig im Plangebiet arbeitenden und lebenden Menschen durch elektromagnetische Felder einwirken werden.

## 9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

### 9.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Energie erfolgt über vorhandene Leitungsnetze und Anlagen der Versorgungsträger.

### 9.2 Niederschlagswasserentsorgung

Gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Generell sollen die geplanten Gewerbeflächen im Trennsystem entwässert werden. Der nicht klärpflichtige Anteil des anfallenden Niederschlagswassers soll dabei dem am östlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Galgenbach zugeführt werden. Vor Einleitung in den Galgenbach ist ein Regenklärbecken und eine nachgeschaltete Rückhaltung vorgesehen, die südöstlich des Plangebiets angeordnet wird.

Die Planung des Gewerbegebiets stellt unmittelbar einen Eingriff in das vorhandene Gewässersystem dar. Durch das Plangebiet verlaufen namenlose Nebengewässer des Galgenbachs, die im Zuge der Planmaßnahme aufgehoben werden müssen. Die städtebauliche Planung zieht somit Gewässerverlegungen der betroffenen Nebengewässer bzw. -vorgelagerten Gewässerabschnitte nach sich. Die Stadt Werne hat daher eine Gewässerplanung "Galgenbach und Nebengewässer" erstellt, die nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Erlaubnis gebracht werden soll. Die Gewässerplanung wird dabei wesentlich von der Vorgabe bestimmt, keine Hochwasserverschärfung für die Unterlieger aus den geplanten Gewerbeflächen zu erzeugen.

Zur Beurteilung der Entwässerungssituation und zur Erstellung eines Entwässerungskonzeptes als Grundlage für planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan wurde daher ein entsprechendes Fachgutachten (Genehmigungsverfahren nach § 68 WHG) erstellt.<sup>4</sup>

Auf der Grundlage dieses Gutachtens und in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Werne werden die aus nördlicher Richtung in das Plangebiet hineinführenden namenlosen Gewässer an den Westrand des Plangebiets verlegt. Hierfür wird im Bebauungsplan ein 20 m breiter Gewässerkorridor als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, der parallel zu dem vorhandenen LB 102 verläuft. Seine Fortführung findet dieser Gewässerverlauf am Südrand des Plangebiets mit Ableitung in östliche Richtung zum Galgenbach. Auch hier wird ein 20 m breiter Gewässerkorridor planungsrechtlich gesichert. Mit dieser Gewässerverlegung werden wasserwirtschaftliche und gewässerökologische Restriktionen aus dem geplanten Gewerbegebiet herausgenommen. Andererseits entsteht ein neuer Gewässerlauf, der am Rand des Plangebiets und mit ausreichender Flächendimensionierung die Voraussetzungen für eine naturnahe Entwicklung des Gewässers erfüllt.

### 9.3 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser des Plangebiets sowie der klärflichtige Anteil aus der Regenklärung wird über einen neuen Schmutzwasserkanal an die vorhandene städtische Mischwasserkanalisation in der Lünener Straße im Süden abgeleitet und der Kläranlage Werne zugeführt.

## 10. Sonstige Belange

### 10.1 Denkmalschutz

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans teilte der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe mit, dass das Plangebiet den in ur- und

---

<sup>4</sup> DW Ingenieure GmbH: Genehmigungsverfahren nach § 68 WHG – Vorfluternachweis Galgenbach und Nebengewässer, Kamen, 02. November 2011.

frühgeschichtlicher Zeit intensiv besiedelten Lipperaum betrifft. Aus diesem Raum liegen insgesamt zahlreiche Funde und Fundstellen vor. Auch wenn in dem konkret überplanten Areal bisher keine derartigen Spuren bekannt sind, ist durchaus mit ur- und frühgeschichtlichen Siedlungsspuren zu rechnen.

Im November erfolgte daher eine erste Grundprospektion der Flächen durch den LWL. Ergebnis dieser Untersuchung war, dass im Bereich des geplanten Gewerbegebiets an zwei Stellen im Plangebiet relevante Funde bzw. Fundanhäufungen festgestellt wurden. Zwei weitere Fundstellen befanden sich südlich des künftigen Gewerbegebiets. Bei den Funden handelte es sich um Keramikfunde des Hoch- und z.T. auch Spätmittelalters. Im Südwesten fand sich eine weitere Keramikscherbe dieser Zeitstellung, im Nordosten lagen auffällig viele verbrannte Feuersteine, die auf eine jungsteinzeitliche Fundstellen deuten könnten. Damit hatte die Grundprospektion an vier Stellen Hinweise auf im Boden noch befindliche Bodendenkmäler ergeben.

Es wurde daher im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung die Durchführung einer bodenarchäologischen Prospektion erforderlich, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter qualifiziert beurteilen zu können. In Abstimmung mit dem LWL – Archäologie wurde durch eine Fachfirma im Zeitraum vom 19.12.2011 bis zum 05.01.2012 unter Begleitung des LWL und der Stadt Werne eine archäologische Sachstandsermittlung durchgeführt. Dabei konnten keine archäologisch relevanten Befunde erkannt werden, so dass der Planrealisierung keine bodenarchäologischen Belange entgegenstehen.

## 10.2 Altlasten

Für den Planbereich besteht nach Auskunft des Kreises Unna kein Verdacht oder Hinweis für das Vorliegen einer Altlast oder von Bodenbelastungen.

## 10.3 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der nicht als Bombenabwurfgebiet bekannt ist. Im Zuge des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens teilte die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit, dass für diesen Bereich keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist.

In den Bebauungsplan wird dennoch ein Hinweis dazu aufgenommen, dass, sofern der Erdaushub im Rahmen der Bauarbeiten auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände festgestellt werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.

## 10.4 Bergbau

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Planbereich nicht zu rechnen.

## 10.5 Landwirtschaft

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans werden Flächen in Anspruch genommen, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden. Dies betrifft sowohl die Flächen innerhalb des Plangebiets als auch die Flächen für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Umfeld bzw. in der Lippeaue. Wenngleich bei allen Maßnahmen der Flächenverlust für die Landwirtschaft so gering wie möglich gehalten wird, werden große Teile der Flächen zukünftig nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar sein.

Die betroffenen Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt, lediglich innerhalb des Bebauungsplangebiets gibt es einen privaten Eigentümer. Die Flächen sind derzeit verpachtet.

Für den Pächter, der die Flächen an der Varnhöveler Straße bewirtschaftet, soll eine Ersatzfläche im Bereich Ronnenheide zur Verfügung gestellt werden, die aufgrund ihrer Bodenbeschaffenheit für den Anbau von Mais o.ä. Futtermittel sehr gut geeignet ist. Zusätzlich können seitens dieses Pächters auch die Flächen an der Varnhöveler Straße weiter genutzt werden, sofern die entsprechenden Auflagen (biologische Ackernutzung mit Verzicht auf Düngemittel und Biozide) von ihm akzeptiert werden.

Der Pächter der übrigen Flächen, die sich noch in privatem Eigentum befinden, besitzt umfangreiche andere Bewirtschaftungsflächen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen keine existenzielle Bedrohung darstellt und kompensiert werden kann.

## 11. Realisierung

Die Verwirklichung der beabsichtigten Gewerbegebietsplanung erfordert bei der vorhandenen Eigentumsstruktur eine Neuordnung, die bei der bisher erkennbaren Interessenlage auf freiwilliger Basis nicht zu erwarten ist. Deshalb soll ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB durchgeführt werden, um das bezeichnete Gebiet in der Weise neu zu ordnen, dass entsprechend den im Bebauungsplangebiet getroffenen Festsetzungen die öffentliche Erschließung und nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Gewerbegrundstücke entstehen.

Am 19.01.2012 wurde für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 23 D - Wahrbrink-West 1 - nach § 46 BauGB per Dringlichkeitsentscheidung die Durchführung eines Umlegungsverfahrens angeordnet. Der Rat der Stadt Werne hat die Dringlichkeitsentscheidung am 09.02.2012 genehmigt.

Die Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Gewässerverlegung sollen unmittelbar nach Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen (Rechtskraft des Bebauungsplanes) eingeleitet werden.

## 12. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche</b>	<b>16,4 ha</b>	<b>100 %</b>
Gewerbegebiet	12,27 ha	75,9 %
Maßnahmen zum Schutz der Landschaft/ Pflanzmaßnahmen	1,05 ha	6,4 %
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)	1,38 ha	8,4 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	1,52 ha	9,3 %

Dortmund, 06. März 2012

Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund

☎ 0231 / 55 71 14 -0 - 📠 0231 / 55 71 14 -99

✉ info@planquadrat-dortmund.de