

Stadt Werne
III/62
Stadtentwicklung/Stadtplanung

Begründung

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 5 H
- Wohnen am Fürstenhof -

1. vereinfachte Änderung

Stand: 13.09.2012

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Anlass der Planänderung und Ziele | 3 |
| 2 | Lage, Größe und Abgrenzung des Änderungsbereichs | 4 |
| 3 | Übergeordnete Planungen | 5 |
| 3.1 | Gebietsentwicklungsplan | 5 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 3.3 | Landschaftsplan | 5 |
| 4 | Derzeitige Situation im Plangebiet | 6 |
| 4.1 | Nutzungen | 6 |
| 4.2 | Verkehr | 6 |
| 4.3 | Ver- und Entsorgung | 7 |
| 5 | Erläuterungen zum Änderungsentwurf | 7 |
| 5.1 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan | 7 |
| 5.2 | Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept | 7 |
| 5.3 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 5.4 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 5.5 | Stellplätze | 9 |
| 5.6 | Erschließung | 9 |
| 6 | Auswirkungen der Planung | 9 |
| 7 | Immission | 10 |
| 8 | Denkmalschutz | 10 |
| 9 | Kampfmittel | 11 |
| 10 | Bergbau | 11 |
| 11 | Altlasten | 11 |
| 12 | Bodenordnung | 11 |
| 13 | Kosten | 12 |

1 Anlass der Planänderung und Ziele

Ein privater Investor beabsichtigt, auf seiner ca. 1,2 ha großen, nördlich des Stadtzentrums von Werne zwischen der Bundesstraße B 54 und der Straße "Fürstenhof" gelegenen Fläche eine Wohnbebauung zu errichten.

Die Konzeption stellt einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs und somit zur Innenentwicklung der Stadt Werne dar. Durch sie wird die innerstädtisch vorhandene Infrastruktur - Geschäfte, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeitangebote, aber auch vorhandene Verkehrsanbindungen usw. - genutzt, gestärkt und längerfristig gesichert. Einer weiteren Belastung von Natur und Landschaft durch zusätzliche Versiegelung wird nach dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung entgegengewirkt.

Es wurde ein Wohnangebot entwickelt, dass aufgrund der verdichteten Wohnformen den vorhandenen und zukünftigen Bedürfnissen eines städtischen Wohnens Rechnung trägt.

Als Grundlage für die Umsetzung hat die Stadt Werne im Mai 2006 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 H beschlossen, in dem das geplante Baukonzept sehr konkret und detailliert festgelegt wurde. Im Anschluss wurden durch den Investor die Erschließungsleistungen des Vorstufenausbaus - Kanalisation und Baustraße - durchgeführt.

Die bauliche Konzeption konnte jedoch bis zum heutigen Tag nicht umgesetzt werden, da für die entlang der Hauptverkehrsachsen Penningrode und Münsterstraße geplante Riegelbebauung mit "Atriumhäusern" (WA 3-Bereich des B-Planes), die aus Gründen des Schallschutzes Voraussetzung für die weitere Entwicklung im Gebietsinneren war, eine zeitnahe, großflächige Vermarktung in Zeiten des Wegfalls der Eigenheimzulage und der aufkommenden Immobilien- und Finanzkrise nicht gewährleistet werden konnte. Auch fehlte es dem Gebäudetyp an Flexibilität hinsichtlich des Flächen- und Nutzungsangebotes.

Dennoch bleiben die 2006 formulierten Zielsetzungen für die Flächenentwicklung unverändert bestehen, die damals getroffenen Annahmen bezüglich eines sich verändernden Wohnungsmarktes - hin zu einer Nachfrage nach anderen, verdichteten Wohnformen in zentrumsnaher Lage- sind mittlerweile im Markt ablesbar.

Entsprechend wurde seitens des Investors das Baukonzept für den Bereich des WA 3 überprüft, mit den Marktentwicklungen abgeglichen und auf dieser Grundlage optimiert.

Anstelle der bisherigen "Riegelbebauung" mit insgesamt 15 Einfamilienhäusern sollen nunmehr zwei Bereiche mit zweigeschossigen Reihenhäusern entlang der Penningrode (3 Gebäude) und Münsterstraße (8 Gebäude) entstehen. Zentraler Punkt der Konzeption ist die Einbindung einer markanten Eckbebauung im Kreuzungsbereich Penningrode / Münsterstraße mit einem viergeschossigen Eckgebäude.

Durch diese Konzeption wird aus städtebaulicher Sicht eine eindeutige Verbesserung des Erscheinungsbildes zu den Hauptverkehrsachsen und damit für die Wahrnehmung des Gebietes durch die Öffentlichkeit ermöglicht. Das markante Eckgebäude setzt einen Fixpunkt, der auch eine Eingangssituation zur Stadt formuliert.

Durch die Auflösung der bisherigen "Kettenhausoptik" mit 15 Einheiten in zwei Reihenhäusergruppen mit 3 bzw. 8 Einheiten mit einer gegliederten, abwechslungsreichen Fassadengestaltung wird dieses Ziel unterstützt, mit der klaren Gebäudestruktur mit einer durchgehenden Zweigeschossigkeit der Gebäude wird eine Bebauung geschaffen, die sich in die Umgebung einfügt.

Zudem wird das Wohnangebot mit Eigentumswohnungen im Eckgebäude - 86 und 115 m² Wohnfläche, Dachgeschoss "Penthouse" deutlich größer - und größeren Wohnflächen in den Reihenhäusern - 130 und 150 m² - flexibilisiert, die Angebotspalette wird nachfragegerecht erweitert.

Die Stadt Werne beabsichtigt daher, den Bebauungsplan 5 H so zu ändern, dass das nunmehr zugrunde liegende Baukonzept umgesetzt werden kann.

Die Änderung soll in einem vereinfachten Verfahren auf Grundlage des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung durch das überarbeitete Konzept nicht berührt werden.

Die o. g. Zielsetzungen für die Planung sind unverändert, gleiches gilt für die Art der baulichen Nutzung. Auch das Maß der baulichen Nutzung ist weitgehend unverändert. Die nunmehr geplanten Reihenhäuser sind grundsätzlich mit der bisher festgesetzten "Atriumhaus"-Nutzung vergleichbar, wenngleich kompakter.

Hauptunterschied zur bisherigen Planung, die durch die 1. Änderung ermöglicht werden soll, ist die Einbindung des viergeschossigen Eckgebäudes und die durch die Planung bedingte Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Bereich. Der bisher im Eckbereich von Planstraße A und C in Richtung Norden vorhandene öffentliche "Verkehrsflächenzipfel" ist zur Erschließung nicht mehr erforderlich, da lediglich das Eckgebäude - anstelle von bisher drei Atriumhäusern - angebunden werden muss.

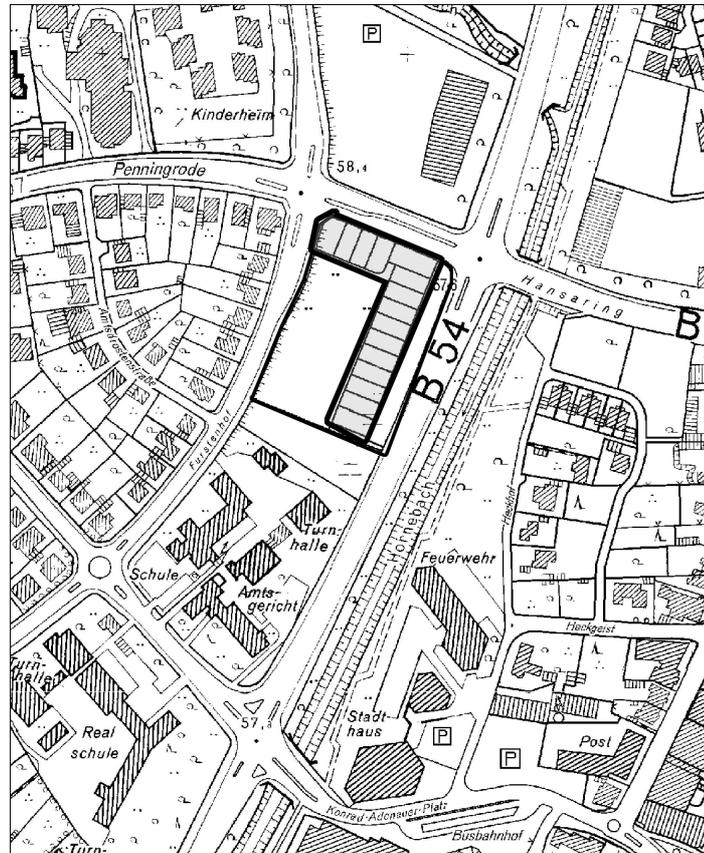
Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 5 H kein Vorhaben begründet, für das die Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Änderung umfasst lediglich Flächen, die bisher schon für eine Wohnbebauung und Versiegelung festgelegt waren.

2 Lage, Größe und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst ca. 4.500 m² des ca. 12.000 m² großen Plangebietes und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der "Peningrode" und somit des Flurstücks 697, Flur 27, Gemarkung Werne-Stadt,
- im Osten durch die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche zur "Münsterstraße" (B 54),
- im Süden durch die nördliche Grenze der Planstraße A bzw. die nördliche Grenze der festgesetzten GFL-Fläche und
- im Westen durch die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Planstraße C

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Übersicht zu entnehmen:



3 Übergeordnete Planungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im am 28.07.2003 vom Regionalrat beschlossenen Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Werne vom April 1993 stellt das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dar. Der Bebauungsplan 5 H Stand 1. Änderung setzt diese Darstellung in die verbindliche Bauleitplanung um und folgt somit dem in § 8 Abs. 2, Satz 1 BauGB festgelegten "Entwicklungsgebot".

3.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich des Plangebietes liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 2 des Kreises Unna, Raum Werne-Bergkamen. Im Landschaftsplan werden daher keine Aussagen zum Plangebiet gemacht.

4 Derzeitige Situation im Plangebiet

4.1 Nutzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 5 H und der Bereich der 1. Änderung als deren Bestandteil ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erschlossen - als Grundlage für die Entwicklung im Vorstufenausbau mit Kanalisation und Baustraße. Ansonsten ist der Bereich noch unbebaut und zurzeit auch ungenutzt. Er ist - nachdem eine weiter zurückliegende, mutmaßlich landwirtschaftliche Nutzung und spätere kleingartenähnliche Teilnutzungen aufgegeben sind - nach wie vor als brachliegende Ackerfläche zu charakterisieren. Nennenswerte Grünstrukturen - außer den nach Aufgabe der Nutzungen verwilderten Kulturpflanzen - sind nicht vorhanden. Die am westlichen Gebietsrand vorhandenen Bäume liegen außerhalb des Plangebietes und sind dem Straßenraum zuzuordnen.

Das Gebiet bedindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches von Werne,, es ist an drei Seiten direkt von Straßenverkehrsflächen und an der vierten von Bebauung (Schule) eingefasst:

- im Westen durch die Straße "Fürstenhof" mit ihrer anschließenden Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern,
- im Norden durch die "Penningrode" (L 507), die im weiteren Verlauf nach Osten in die Bundesstraße B 233 ("Hansaring") übergeht; nördlich hat sich ein Autozentrum angesiedelt;
- im Osten durch die Bundesstraße B 54 (Münsterstraße) mit dem an deren östlicher Seite verlaufenden Hornebach, gefolgt vom bebauten Siedlungsbereich Werne.
- im Süden durch die Fürstenhofscheule; zwischen Schule und Gebiet befindet sich eine Restfläche, die die Stadt für zukünftige Nutzungen benötigt.

Zudem ist mittlerweile - wie dargestellt - die gebietsinterne Erschließung und verkehrliche Anbindung an den Fürstenhof vorhanden.

4.2 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die das Plangebiet und seinen Änderungsbereich begrenzenden Straßenverkehrsflächen prägen die derzeitige Situation im Bereich und sind Verbindungen mit z. T. überörtlicher Bedeutung.

Der westlich verlaufende "Fürstenhof" hat im Bereich des Plangebiets die Funktion einer Wohnsammelstraße.

Die nördlich angrenzende "Penningrode" (L 507) bindet an den Bahnhof Werne (im Nordwesten) an und stellt nach Westen eine überörtliche Verbindung nach Selm dar ("Selmer Landstraße"), nach Osten wird sie zur Bundesstraße B 233, die Werne an das nördliche Ruhrgebiet anbindet.

Die östlich verlaufende Bundesstraße B 54 ("Münsterstr.") bindet Werne nach Norden an das Münsterland und Münster, nach Süden an Lünen an; im Bereich Werne übernimmt sie zusammen mit der Nordlippestraße vorrangig die Funktion eines Zubringers zur Bundesautobahn BAB 1, Anschlussstelle "Hamm-Bockum / Werne".

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Derzeit ist das Plangebiet direkt über die Haltestelle "Hornebrücke / B 54" und die Buslinie S 80 - Schnellbus Werne / Bergkamen / Kamen / Unna - die im Stundentakt verkehrt, an den ÖPNV angeschlossen. In fußläufiger Entfernung - ca. 300 m - südöstlich des Plangebiets gegenüber dem Stadthaus am Rande der Innenstadt befindet sich zudem der zentrale Haltepunkt "Stadthaus." Dieser ist als Busbahnhof ausgebaut; über ihn ist das Plangebiet örtlich und überörtlich an diverse Linien angebunden, die u. a. den Bahnhof Werne, aber auch die verschiedenen Städte und Gemeinden im nördlichen Ruhrgebiet und im Münsterland ansteuern.

Radverkehr

Entlang den – das Plangebiet eingrenzenden – Straßen "Fürstenhof", "Peningrode" und "Münsterstraße" sind straßenbegleitende Radwege vorhanden, die das Plangebiet rad- und fußläufig an die örtlichen Ziele – insbesondere Stadtzentrum, Bahnhof usw. – anbinden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Niederschlagswasser

Für das Plangebiet lag zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes in 2006 mit dem Zentralen Entwässerungsplan (ZEP) der Stadt Werne von 2003 eine aktuelle Kanalnetzplanung vor, die die Entwässerung des Bereichs im Mischsystem vorsieht.

Der § 51 a Landeswasserhaushaltsgesetz (LWG) regelt die Beseitigung von Niederschlagswasser. Nach Absatz 1 ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Von dieser Regelung ist nach Absatz 3 des § 51 a LWG das Niederschlagswasser ausgenommen, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Dies wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes in 2006 nachgewiesen und gilt unverändert.

Die in 2006 geplante Kanalisation ist im Anschluss an die Rechtskraft des Bebauungsplanes plangemäß erstellt worden und vorhanden. Die Entwässerung des Gebietes ist somit sichergestellt.

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 als örtlichem Versorgungsträger. Der Anschluss an das Fernmeldenetz erfolgt über die Einrichtungen der Deutschen Telekom AG.

Auch die Versorgungsleitungen wurden im Zuge des Vorstufenausbaus Erschließung hergestellt und sind somit im Gebiet vorhanden.

5 Erläuterungen zum Änderungsentwurf

5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Planung und Umsetzung der geplanten Bebauung und Erschließung sollen – wie schon bisher geregelt – über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB realisiert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan 5 H – Stand 1. Änderung 2012 – regelt auf Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplanung des privaten Investors als Vorhabenträger die bauplanungsrechtlichen Belange. Zur Eindeutigkeit und Verständlichkeit der Planung beziehen sich die Festsetzungen des Bebauungsplans weitgehend auf die Regelungen des § 9 BauGB und die Planzeichenverordnung.

5.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Die Grundlagen und Entwicklungsziele für den Bereich sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 5 H umfassend dargestellt worden und bleiben auch für die nunmehr vorliegende 1. Änderung grundsätzlich unverändert.

Entsprechend der Lage in unmittelbarer Nähe im Nordwesten des Zentrums von Werne soll hier ein Angebot geschaffen werden, das schwerpunktmäßig ein Wohnungsmarktsegment bedient, das ein städtisches Wohnen ermöglicht.

Entlang der Hauptverkehrsachsen - "Penningrode" im Norden, Bundesstraße B 54 im Osten - war bisher eine Kettenhausbebauung mit "Atrium-Häusern" (bisheriges WA 3) geplant. Nunmehr ist - im Abgleich mit den in Kapitel 1 genannten Rahmenbedingungen - die Errichtung von zwei zweigeschossigen Reihenhausbereichen als Straßenrandbebauung geplant (zukünftiges WA 3), die durch eine markante viergeschossige Eckbebauung (zukünftiges WA 4) einen Fixpunkt erhalten. Die Einbindung erfolgt über ergänzende schalltechnische Maßnahmen (Lärmschutzwände), die die Reihenhäuser mit dem Eckgebäude verbinden.

Das Erfordernis zur städtebaulichen Regelung der schalltechnischen Erfordernisse ist somit unverändert, auch die städtebauliche Fassung des Eingangsbereiches in die Innenstadt von Werne ist nach wie vor gegeben und durch das nunmehr vorliegende Konzept klarer und ansprechender umgesetzt.

Die im Gebietsinnern geplante Bebauung der Bereiche WA 1 und 2 bleibt unverändert.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 5 H wird unverändert als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Der bisherige WA 3-Bereich unterteilt sich zukünftig in einen neuen WA 3 und WA 4-Bereich mit jeweils hierfür geltenden Festsetzungen.

Wie bisher wird entsprechend der Planungsintention eines "urbanen Wohnens" z. T. von der im WA gemäß § 17 (1) BauNVO allgemein zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,4 abgewichen.

Dies gilt nunmehr vorrangig für das im WA 4 geplante Gebäude. Das Gebäude selbst wird den Wert einer GRZ von 0,4 bereits erreichen, die erforderlichen Nebenanlagen - Tiefgarage mit Zufahrt, überdachter Parkhof und Stellplätze - führen zu einer weitgehenden Versiegelung des Grundstücks. Dies entspricht dem Ziel eines markanten Baukörpers mit innenstadttadäquater Nutzung.

Demgegenüber wird im Bereich WA 3 durch die nunmehr geplante - gegenüber dem Atriumhaus mit seiner nahezu vollständigen Bebauung/Versiegelung des Grundstücks - deutlich kompaktere Reihenhausbauung einer Verringerung des bisherigen Versiegelungsgrades erreicht ohne dass die städtische Nutzung dadurch beeinträchtigt wird. Die Gebäude orientieren sich dabei an den GRZ-Vorgaben an ein WA.

Insgesamt wird der zukünftige Bebauungs- und Versiegelungsgrad im Änderungsbereich gegenüber den zzt. schon zulässigen Werten in keinem Falle erhöht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nach wie vor nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden und die Bedürfnisse der Nutzung und des Verkehrs (Stellplätze am Haus) befriedigt.

Die Bebauung wird wie bisher jeweils gemäß den Vorgaben des Architekturkonzeptes vorhabenbezogen je Grundstück / Gebäude und Bauteil bzw. Bereich festgesetzt. Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich konkret hieraus.

WA 3: Reihenhäuser

Geschlossene Bauweise 2-geschossig mit Flachdach. Außenwandkonstruktionen entsprechen den Anforderungen an den Schallschutz. Eingezäunter Gartenhof zur Planstrasse A bzw. C hin. Stellplatz und offener Carport vor dem Haus bzw. vor dem Gartenhof. Die Fassaden werden durch verschiedene Außenwandmaterialien und Farben sowie variantenreiche Fensterflächen akzentuiert. Es ergibt sich eine aufgelöste und individuelle Baukörperstruktur.

WA 4: Büro und Wohnhaus

4-geschossiger Baukörper mit Flachdach und Tiefgarage. Das Erdgeschoss sowie das oberste Geschoss werden gegenüber dem 1. bzw. 2. Obergeschoss nach innen eingerückt. Auf diese Weise wird der Baukörper strukturiert und die monolithische Bauweise aufgelöst.

Teilweise überdachter Parkhof und Tiefgaragenzufahrt im Westen, Parkplatzflächen im Süden, Zuwegungen und gestaltete Außenanlagenbereiche im Osten. Individuelle Farb- und Fassadengestaltung.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die jeweilige Bauweise wird entsprechend dem zugrunde liegenden Konzept konkret durch das Vorhaben geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich ebenfalls aus den konkreten Bau- und Planungsvorgaben.

5.5 Stellplätze

Die privaten Stellplätze werden jeweils auf den Grundstücksflächen nachgewiesen.

Im neuen WA 3 sind die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken als Bestandteil des Baukonzeptes dezidiert ausgewiesen.

Im Bereich WA 4 werden insgesamt 26 Stellplätze vorgehalten, 6 Stellplätze in der Tiefgarage, 8 Stellplätze im teilweise überdachten Parkhof, mindestens 12 Stellplätze südlich des Gebäudes.

Gemäß Nutzungskonzept sind im Gebäude Büro-/Dienstleistungsflächen im EG und insgesamt 7 Wohneinheiten in den oberen Geschossen vorgesehen. Legt man einen Schlüssel von 2 Stellplätzen für die Wohnungen zugrunde ($7 \times 2 = 14$), bleiben für die EG-Nutzung mindestens 12 weitere Stellplätze.

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze bleibt unverändert.

5.6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bleibt grundsätzlich unverändert.

Die einzige Abweichung ergibt sich aus dem Wegfall des nördlichen Stichts der Planstraße C, der aufgrund des nunmehr vorliegenden Konzeptes nicht mehr für eine Erschließung erforderlich ist und der Grundstückszufahrt des WA 4 zugeschlagen wird.

Die bisherigen Verkehrsflächen und -dimensionierungen sind auch für die durch die 1. Änderung begründeten Änderungen ausreichend.

Die Anzahl der Gebäude im WA 3 - Bereich verringert sich von 15 auf 11.

Im WA 4-Bereich kommen 7 Wohneinheiten und die Büronutzung hinzu, im Saldo ergeben sich somit 3 zusätzliche Wohneinheiten sowie die Dienstleistungsnutzung als potentielle zusätzliche Verkehrsteilnehmer. Auf Grundlage der 18 zusätzlichen Stellplätze ergibt sich bei angenommenen durchschnittlich 4 Bewegungen am Tag ein zusätzliches Aufkommen von weit unter 100 Bewegungen am Tag.

Die geplanten und vorhandenen Verkehrswege - im Gebiet durchgehend 5,50m Fahrbahnbreite und 2 Anbindungen an den Fürstenhof - sind auch für diese ausreichend dimensioniert.

6. Auswirkungen der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 5 H soll die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten eines Teilbereiches des Plangebietes optimieren, für den Investor entsteht eine verbesserte Konzeption als Grundlage für die zukünftige Bebauung und Nutzung der Flächen.

Die durch die Planänderung betroffenen Flächen sind bereits heute als Wohnbaugebiet für eine verdichtete Bebauung mit weitgehender Versiegelung ausgewiesen, die Baudichte wird im neuen WA 3-Bereich - Reihenhäuser - verringert, dafür im neuen WA 4-Bereich - Büro und Wohnhaus - etwas erhöht.

Summarisch ergibt sich keine wesentliche Veränderung. Entsprechend haben die Aussagen und Regelungen zu den Auswirkungen der Planung - hier insbesondere die sich aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan 5 H von 2006 ergebenden Regelungen und Verpflichtungen zum Eingriff und Ausgleich - unverändert bestehen. Auf diese wird verwiesen.

Das Verfahren zur 1. Änderung wird gemäß § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt, eine erneute Umweltprüfung bzw. Änderung des bestehenden Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Zur Wahrung der Artenschutzbelange sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen die Belange des Artenschutzes dahingehend zu prüfen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und ob, wenn ja, aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind. Eine weitergehende Beeinträchtigung des Artenschutzes gegenüber der bisher rechtskräftigen Ursprungsplanung ist nicht zu erwarten.

Auch aufgrund Lage, Nutzung und Struktur der Flächen im Änderungsbereich des Bebauungsplangebietes ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Belange des Artenschutzes nicht betroffen sind.

7 Immission

Die im Bebauungsplan 5 H getroffenen Aussagen und Regelungen zum Immissionsschutz haben für seine 1. Änderung grundsätzlich ebenfalls unverändert Bestand.

Aufgrund der Verkehrsgeräusche und daraus resultierenden Immissionen auf das Plangebiet sind auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens Ing.-Büro für Akustik und Lärmimmissionsschutz Dipl.-Ing. Peter Buchholz, Hagen, vom 02.06.2005 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan 5 H Maßnahmen und Regelungen festgesetzt worden, die grundsätzlich auch für seine 1. Änderung gelten.

Zur Sicherstellung, dass auch die geänderte Planung schalltechnisch hinsichtlich des Straßenverkehrslärms verträglich ist, hat das Büro auf Grundlage der neuen Planung ein aktualisiertes Schalltechnisches Gutachten vom 31.08.2012 erstellt, in dem die festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen festgelegt und soweit erforderlich gegenüber dem Stand 2005 angepasst werden.

Dabei gilt nach wie vor grundsätzlich:

Auf Grund der Vorbelastungen durch Lärm sind bautechnische Maßnahmen vorgesehen, um den Verkehrslärm aus dem geplanten Baugebiet herauszuhalten und für die Bewohner des geplanten Wohngebietes verträgliche Werte zu erreichen. Die maximal zulässigen Grenzwerte für die Lärmimmissionen sind im Bebauungsplan für jedes einzelne Gebäude festgeschrieben. Die Einhaltung der Werte wird durch die Festsetzungen bezüglich der Umschließungsbauteile - Außenwände, Fenster und Dachflächen - und Lüftungen im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen der vorgesehenen Reihenhausbebauung erreicht.

Für die geänderte Planung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass sich nur geringe Änderungen gegenüber den Festsetzungen aufgrund des Gutachtens von 2005 ergeben. Die an den nicht von den Planänderungen betroffenen Gebäuden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 H für die Gebäudefassaden festgesetzten Lärmpegelbereiche bleiben danach unverändert.

Änderungen ergeben sich wie folgt:

Aktive Lärmschutzmaßnahmen:

In den zwischen den Gebäuden Wohn- und Geschäftshaus WA4 und den Häusern 3 bzw. 8 entstehenden Baulücken werden als aktive Lärmschutzmaßnahmen Lärmschutzwände mit einer Höhe von $h = 3,0$ m festgesetzt.

Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Die einzuhaltenen Lärmpegelbereiche an den Fassaden der Häuser 3 und 8 im WA 3 und dem Büro- und Wohngebäude WA 4 werden gemäß den Vorgaben des Schalltechnischen Gutachtens vom 31.08.2012 festgesetzt.

Vorgehensweise und Methodik der Untersuchung sowie die detaillierten Ergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen. Dieses liegt der Begründung als Anlage bei.

8 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet und dem Bereich seiner 1. Änderung keine Bau-, Natur- oder Bodendenkmäler vorhanden. Sollten jedoch bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder das Westfälische Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, umgehend zu unterrichten. Dazu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 Kampfmittel

Zurzeit liegen keine Erkenntnisse über Kampfmittelrückstände vor. Weist der Erdaushub bei Durchführung des Bauvorhabens auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Dazu wird ebenfalls ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 Bergbau

Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden (§9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherheitsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

11 Altlasten

Bei den Baugrunduntersuchungen im Zuge des Versickerungsgutachtens zur aufstellung des Bebauungsplanes in 2006 wurde festgestellt, dass im gesamten B-Plangebiet bis zu 2,10m mächtige Aufschüttungen vorhanden sind.

Das Ingenieurgeologischen Büros Gey & John GBR, Münster, hat daraufhin in enger Abstimmung mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt - Bodenschutz/Altlasten Bodenuntersuchungen - Schürfen, Entnahme von Mischproben und chemische Analysen - durchgeführt.

Die Ergebnisse der chemischen Analysen übersteigen an keinem Punkt die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung für eine Wohn- bzw. Wohngarten-Nutzung. Die Prüfwerte für das Sickerwasser werden ebenfalls nicht überschritten.

12 Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum eines privaten Investors. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 H als öffentliche Fläche festgesetzten Bereiche - Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Grünflächen - werden nach Fertigstellung an die Stadt übertragen. Dies ist im Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Investor geregelt und hat auch für die 1. Änderung Bestand.

Darüber hinaus gehende bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung der Planung sind nicht erforderlich.

13 Kosten

Der im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen Stadt und Investor als Vorhabenträger abgeschlossene Durchführungsvertrag regelt die Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Soweit erforderlich wird dieser für die 1. Änderung des Bebauungsplanes aktualisiert

Für die Stadt Werne entstehen keine Kosten.