

Begründung  
zur 1. Änderung  
Bebauungsplan 13 B  
Baaken-Ost

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

– Entwurf –

Stand: 15.05.2013

Lüdinghausen im Mai 2013

**ARCHPLAN**  
STADTENTWICKLUNG

In Zusammenarbeit mit der Abteilung Stadtentwicklung/Stadtplanung der Stadt Werne

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.0</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>4</b>
<b>2.0</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>3.0</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>6</b>
3.1	Regionalplan / Gebietsentwicklungsplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Landschaftsplan	7
3.4	Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, streng geschützte Arten	7
<b>4.0</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>7</b>
<b>5.0</b>	<b>Planungsinhalte</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.1	Grundflächenzahl - GRZ	8
5.2.2	Geschossflächenzahl - GFZ - und Zahl der Vollgeschosse	8
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
5.2.4	Geschossigkeit, Höhenfestsetzungen	8
5.3	Bauliche Gestaltung	8
<b>6.0</b>	<b>Umweltbelange und Artenschutz</b>	<b>8</b>
6.1	Umweltprüfung	8
6.2	Eingriffsregelung	9
6.3	Artenschutz	9
<b>7.0</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>
7.1	Verkehrerschließung	10
7.2	Ruhender Verkehr	10
7.3	ÖPNV	10
<b>8.0</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>10</b>
8.1	Ver- und Entsorgung	10
8.1.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	10
8.1.2	Energie- und Wasserversorgung	10
8.2	Bodenbelange und Altlasten	10
8.3	Denkmal- und Bodendenkmalschutz	10
8.4	Kampfmittel	11
8.5	Bergbau	11
8.6	Immissionsbelange und Lärmschutz	11
<b>9.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>11</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Räumlicher Änderungsbereich Bebauungsplan	5
Abbildung 2: Auszug aus dem GEP	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP	6

## 1.0 PLANUNGSANLASS

Der Bebauungsplan 13 B Baaken-Ost ist seit 2001 rechtskräftig. Kernziel des Bebauungsplanes war die Schaffung von Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt zur Befriedigung der vorhandenen Nachfrage nach entsprechenden Angeboten. Im damalig bereits weitestgehend bebauten nördlichen Teilbereich des B-Planes sollten die vorhandenen Strukturen eines Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen unter Einbeziehung angemessener Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe planungsrechtlich langfristig gesichert werden.

Diese Ziele sind mittlerweile weitestgehend verwirklicht. Eine Teilfläche im Südwesten des Bebauungsplangebietes wurde damals nicht in die Entwicklung mit einbezogen, da aufgrund ihrer Nähe zur südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung (Hoflage) ein potentieller Nutzungskonflikt bestand und zur Sicherstellung einer Verträglichkeit der Nutzungen ein von einer Wohnbebauung freizuhaltender Radius von 90 m gemessen vom Mittelpunkt des Bauernhofes festgelegt wurde.

Durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist diese Einschränkung nun nicht mehr vorhanden, so dass die Fläche für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht. Mit dem Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes bzw. der Hofstelle wurden entsprechende schriftliche Vereinbarungen getroffen, dass zukünftig auf Viehhaltung und den Betrieb einer emittierenden landwirtschaftlichen Nutzung verzichtet wird.

Im zzt. rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot belegt worden.

Sie ist jedoch aufgrund ihrer Lage und Umgebung dem Wohngebiet zuzuordnen. Das rd. 1.659 m<sup>2</sup> umfassende Grundstück wird von drei Seiten durch vorhandene Straßenverkehrsflächen eingerahmt, im Osten schließt die Wohnbebauung des Gebietes an.

Entsprechend soll die Fläche in den umliegenden städtebaulichen Zusammenhang eingebunden und die Ausgleichsmaßnahmen verlagert werden.

Zu diesem Zweck wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für dieses Grundstück von einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) erforderlich.

Die geplante Wohnbebauung soll sich an den umliegend vorhandenen Strukturen orientieren.

Die erforderliche Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Hier kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Die Voraussetzungen für 13 a BauGB liegen vor, weil es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die festgesetzte zulässige Grundfläche deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 qm liegt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr der Stadt Werne hat als Grundlage für die Entwicklung gem. § 1 (8) BauGB i. V. m. § 13a BauGB, in seiner Sitzung vom 23.04.2013 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan 13 B Baaken Ost gefasst.

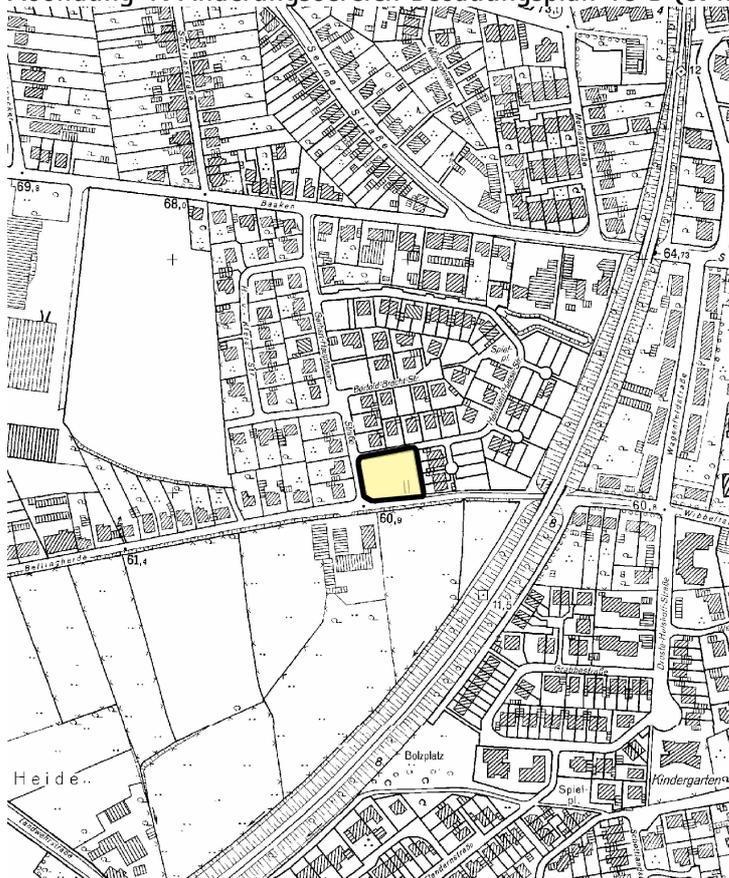
## 2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes 13 B liegt im Westen des Stadtgebietes von Werne. Es umfasst die Flächen Gemarkung Werne-Stadt, Flur 39, Flurstück 2549 und wird begrenzt:

- a) im Westen durch die "Gerhart-Hauptmann-Straße" (Flurstück 2528) und die westlich anschließende Wohnbebauung,
- b) im Norden durch die "Hermann-Hesse-Straße" (Flurstück 2415) und die nördlich anschließende Wohnbebauung,
- c) im Osten durch die Doppelhäuser "Hermann-Hesse-Str." 41a und b sowie 43a und b und
- d) im Süden durch die "Bellingheide (Flurstück 1699) und folgend die ehemalige Hoflage.

Die Größe des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes 13 B Baaken-Ost beträgt rd. 1.659 m<sup>2</sup>.

**Abbildung 1: Änderungsbereich Bebauungsplan 13 B (o. M.)**



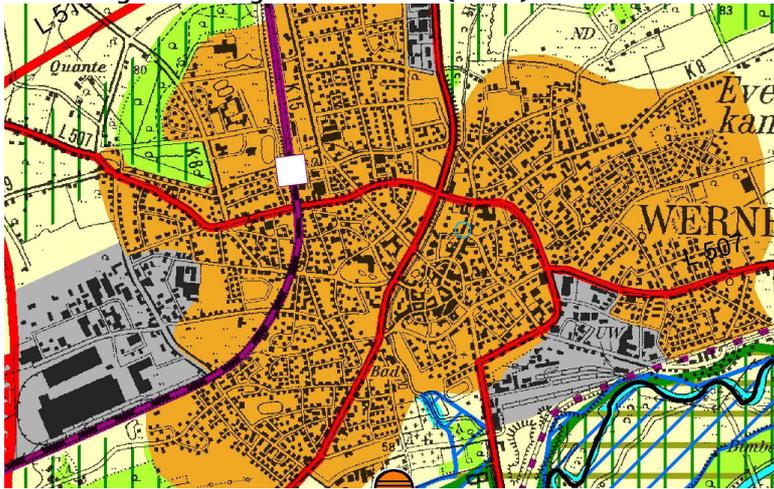
## 3.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine Umgebung als Allgemeine Siedlungsfläche (ASB) dar.

Die Festsetzung des Bebauungsplans ist somit aus dem Regionalplan abgeleitet.

Abbildung 2: Auszug aus dem GEP (o. M.)



Quelle: [www.bezreg-arnsberg.nrw.de](http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Werne vom April 1993 stellt das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dar. Der Bebauungsplan 13 B Stand 1. Änderung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 3: Ausschnitt FNP der Stadt - FNP ( o. M.)



Quelle: Stadt Werne

### 3.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Werne. Für die Flächen besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Bestehende Landschaftspläne und ihre Regelungen sind von der Planung nicht berührt.

### 3.4 Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, streng geschützte Arten

Schutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Landschaftsgesetzes (LG NW) sowie des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG NRW) sind innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Die mögliche Betroffenheit streng bzw. besonders geschützter Arten wurde in einer artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Anhaltspunkte für eine Betroffenheit wurden nicht ermittelt.

## 4.0 BESTANDSSITUATION

Die Flächen im Umfeld des Änderungsbereiches des Bebauungsplan 13 B sind gemäß den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes weitestgehend bebaut und entwickelt.

Das Grundstück im Änderungsbereich ist – entsprechend den bisher geltenden Vorgaben – nicht bebaut oder genutzt. Im östlichen Bereich sind bodennahe Gehölze vorhanden, z. T. Zufallsvegetation, z. T. Anpflanzungen. Im Übrigen handelt es sich um eine ungenutzte Fläche.

## 5.0 PLANUNGSINHALTE

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das genannte Nutzungsziel wird im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO zukünftig ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht dem Charakter der umgebenden Nutzung und rundet den Bereich mit den westlich, östlich und nördlich bestehenden WA-Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 13 B ab.

Analog zu den im Umfeld festgesetzten Zulässigkeiten und Ausschlüssen im WA-Gebiet des Bebauungsplanes 13 B sind auf Grundlage des § 4 BauNVO als Nutzungen im Änderungsbereich die in Absatz 2 aufgeführten Nutzungen zulässig, die in Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jedoch ausgeschlossen.

Die Fläche soll Bestandteil des bestehenden Wohngebietes mit seinen vorhandenen Strukturen werden, abweichende Nutzungen wie z. B. nicht störende Gewerbebetriebe o. ä. sind an diesem Standort städtebaulich nicht gewünscht.

Ergänzend wird – wie im Umfeld – die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je freistehendem Einfamilienhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden Dichte und Höhenentwicklung der künftigen Bebauung bestimmt.

### 5.2.1 Grundflächenzahl – GRZ

Im Änderungsbereich wird – entsprechend den Festsetzungen der umgebenden Flächen – eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem nach der BauNVO vorgegebenen Höchstmaß der baulichen Nutzung. Hierdurch wird auch auf kleineren Grundstücken genügend Spielraum für eine Bebauung gewährleistet.

### 5.2.2 Geschossflächenzahl – GFZ – und Zahl der Vollgeschosse

Analog zur Grundflächenzahl wird – orientiert an der festgesetzten maximalen Zweigeschossigkeit der Gebäude – eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgelegt.

### 5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans werden als zulässige Bauweise Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Auch dies entspricht der umliegend festgesetzten und vorhandenen Baustruktur mit der Zielsetzung Einfamilienhausgebiet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenzen festgelegt. Die Einhaltung der seitlichen Grenzabstände wird durch die gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung NRW gewährleistet.

### 5.2.4 Geschossigkeit, Höhenfestsetzungen

Analog zu den Regelungen in der Umgebung wird im Änderungsbereich eine maximale Zweigeschossigkeit der Gebäude festgesetzt.

Als maximal zulässige Firsthöhe werden im Änderungsbereich wie im umliegenden Gebiet 10,80 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der jeweilig zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche – hier sind jeweils in der Örtlichkeit vorhandene Kanaldeckelhöhen als Bezugspunkte festgesetzt – bis zur Dachhaut First.

Durch die zusätzliche Festsetzung, dass die Erdgeschossfußbodenebene max. 0,50 m über der zugeordneten Verkehrsfläche liegen darf, ist auch eine gebäudebezogene Höhenregelung im Abgleich mit den umliegend vorhandenen Strukturen gegeben.

### 5.3 Bauliche Gestaltung

Des Weiteren werden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Sie sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2001 abgeleitet, berücksichtigen aber die seitdem erfolgten realen Entwicklungen vor Ort.

Sie beziehen sich auf das städtebaulich erforderliche Gerüst für eine lage- und umfeldgerechte Einbindung der Flächen und betreffen die Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Garagen und Einfriedungen und Grundstücksgestaltung.

## 6.0 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ

### 6.1 Umweltprüfung

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 6 C Heckgeist wird gemäß § 13a (1) Satz 4 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend.

Das bedeutet, dass auch auf dieser Grundlage von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen wird.

## 6.2 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren geändert.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Bilanzierung zum Bebauungsplan 13 B von 2001 als Bestandteil des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Büro Figge, Castrop-Rauxel, 12.03.2001) wurde auf Grundlage der Arbeitshilfe des Landes NRW mit den damalig geltenden Wertigkeiten ermittelt.

Für den Bestand - Grünland - wurde ein Wert von 3 Biotopwertpunkten, für die Planung - Neuanlage Gebüsch - von 6 Biotopwertpunkten zugrunde gelegt.

Seit 2003 wird im Kreis Unna die Biotoptypenwertliste der "Bewertung von Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung" des Fachbereichs Natur und Landschaft des Kreises für die Ermittlung zugrunde gelegt.

Danach ist für Grünland (Extensivrasen 4.5) ein Ist-Wert von 0,4 anzusetzen, für die Gebüschneuanlage unter Berücksichtigung, dass an diesem Standort lediglich sog. "strukturarme Hecken" in Siedlungsnähe angelegt werden können (8.3), ein Wert von 0,7 in der Planung.

Ist-Zustand	Grünland	0,4 x 1.659 m <sup>2</sup>	=	663,6 Biotopwertpunkte
Soll-Zustand	Gebüsch	0,7 x 1.659 m <sup>2</sup>	=	1161,3 Biotopwertpunkte

Differenz	Soll / Ist	=	497,7 Biotopwertpunkte
-----------	------------	---	------------------------

Bei der Gegenüberstellung des Ist- mit dem Soll-Zustand verbleibt auf Grundlage dieser aktualisierten Ermittlung ein **Defizit von 497,7 Biotopwertpunkten**.

Die Kompensation erfolgt - damit die Flächen lageadäquat als Wohnbauflächen genutzt werden können - nunmehr außerhalb des betroffenen Areals über eine Regelung zwischen Stadt und Grundstückseigentümer zur Abbuchung vom städtischen Ökokonto.

## 6.3 Artenschutz

Unabhängig von einer Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB ist zur Wahrung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Artenschutzbelange sind zunächst grundlegend dahingehend zu überprüfen, 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 (Stufe I).

Diese Artenschutzprüfung wurde durchgeführt und ist der Begründung als **Anlage** beigelegt. Die Prüfung hat ergeben, dass nach heutigem Kenntnisstand von der Überplanung des Untersuchungsgebietes keine artenschutzrechtlich relevanten Arten und Lebensräume betroffen sind.

## 7.0 ERSCHLIESSUNG

### 7.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung und Anbindung an das Straßenverkehrssystem erfolgt über die vorhandenen Straßenverkehrsflächen der umliegend vorhandenen Straßen Hermann-Hesse-Straße im Norden, Gerhart-Hauptmann-Str. im Westen und Bellingheide im Süden.

Auf die Festsetzung einer privaten inneren Erschließungsstraße wird aufgrund der Größe des Grundstücks und der bereits dreiseitig vorhandenen Anbindungen verzichtet.

### 7.2 Ruhender Verkehr

Der durch die zukünftig zulässigen Nutzungen entstehende Stellplatzbedarf wird innerhalb des Änderungsbereichs auf dem jeweiligen Grundstück gedeckt.

### 7.3 ÖPNV

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes 13 B ist über Haltestellen an der Selmer Straße und der Wibbeltstraße gut an das örtliche und überörtliche Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

## 8.0 SONSTIGE BELANGE

### 8.1 Ver- und Entsorgung

#### 8.1.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird an die bestehenden Systeme angeschlossen. Soweit erforderlich werden die Anschlüsse ergänzt.

#### 8.1.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung - Gas, Wasser, Strom - erfolgt über vorhandene Anschlüsse an die örtlich vorhandenen Netze. Soweit erforderlich werden die Anschlüsse ergänzt.

### 8.2 Bodenbelange und Altlasten

Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten. Sollten sich im Zuge der Realisierung Anhaltspunkte für Verunreinigungen ergeben, so sind umgehend die zuständigen Stellen zu informieren.

Dieser Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis, der den fach- und sachgerechten Umgang mit dem Thema sicherstellt.

### 8.3 Denkmal- und Bodenschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

#### 8.4 Kampfmittel

Zurzeit liegen keine Erkenntnisse über Kampfmittelrückstände vor. Weist jedoch der Erdaushub im Rahmen von zukünftigen etwaigen Bauarbeiten auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Ordnungsbehörde der Stadt Werne zu informieren. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis dazu aufgenommen.

#### 8.5 Bergbau

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Plangebiet nicht zu rechnen. Zur Berücksichtigung der Belange wurde ein entsprechender Hinweis gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 8.6 Immissionsbelange und Lärmschutz

Im Bebauungsplan 13 B von 2001 wurden Festsetzungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Gewerbelärm (Handwerksbetriebe Mischgebiet) und Verkehrslärm (Schienenverkehrsgeräusche der im Osten verlaufenden Trasse der Deutschen Bahn) getroffen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht im Umfeld der Grundstücke, für die besondere Anforderungen an den Schallschutz - nicht zu öffnende Fenster Spitzböden (Gewerbelärm) oder Dauerlüftungen (Verkehrslärm) - getroffen wurden.

Die im Umfeld vorhandenen Wohnbaugrundstücke sind mit einer Festsetzung zum passiven Schallschutz aufgrund des Schienenverkehrslärms belegt. Hier ist für Außenbauteile die Einhaltung des Lärmpegelbereichs II und für Fenster die Einhaltung der Schallschutzklasse II festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch für den Änderungsbereich übernommen. Ein ausreichender Schallschutz ist dadurch sichergestellt, da die Flächen des Änderungsbereichs weiter von der Lärmquelle entfernt liegen, als die mit einer gleichlautenden Festsetzung belegten, östlich anschließenden Wohnbauflächen.

### 9. FLÄCHENBILANZ

Gesamt WA-Gebiet; ca.:	1.659 m <sup>2</sup>
davon:	
Überbaubare Fläche bei GRZ 0,4 - max.	663,6 m <sup>2</sup>
nicht überbaubare Fläche - Garten - mind.	663,6 m <sup>2</sup>