

Stadt Werne
IV/IV.1
Stadtentwicklung/Stadtplanung

Begründung

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 5 H
- Wohnen am Fürstenhof -

2. vereinfachte Änderung

Stand: 13.10.2014

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	6
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	8
5.5	Stellplätze	8
5.6	Erschließung	9
6	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	9
7	Artenschutz – Vorprüfung Stufe I	9
8	Immission	10
9	Denkmalschutz	10
10	Kampfmittel	11
11	Bergbau	11
12	Altlasten	11
13	Bodenordnung	11
14	Kosten	11

1 Anlass der Planänderung und Ziele

Die Wohnbebauung am Fürstenhof 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, das aufgrund der z. T. verdichteten Wohnformen den vorhandenen und zukünftigen Bedürfnissen eines städtischen Wohnens und der aktuellen Nachfragesituation Rechnung trägt.

Der Eigentümer der Fläche zwischen der B 54, der Penningrode und der Straße Fürstenhof beabsichtigt nun eine veränderte Bebauung des westlichen Teils seines Grundstücks. Die Fläche befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5 H - Wohnen am Fürstenhof. Dieser ist seit Juni 2006 rechtskräftig, die Fläche ist in der ersten Ausbaustufe mit Kanal und Straßen erschlossen. Im Rahmen einer 1. Änderung wurde bereits für die Grundstücke entlang der Münsterstraße die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von Reihenhäusern anstelle der ursprünglich vorgesehenen Atriumhäuser und eines Wohn- und Geschäftshauses im Eckbereich Münsterstraße / Penningrode geschaffen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 5 H - Wohnen am Fürstenhof - ist seit dem 18.09.2012 rechtskräftig. Im Anschluss wurde die Bebauung entlang der Münsterstraße und das markante Büro- und Wohngebäude an der Ecke Penningrode / Münsterstraße errichtet. Dies war - auch aus Schallschutzgründen - Voraussetzung für die weitere Entwicklung im Gebietsinneren. Inzwischen ist die Bebauung dieser Grundstücke weitgehend abgeschlossen.

Jetzt soll im Rahmen eines zweiten Bauabschnitts die Bebauung entlang der Penningrode und im Gebietsinneren zum Fürstenhof umgesetzt werden. Die Realisierung der inneren Bebauung soll nun auch auf Grundlage eines optimierten, neuen Baukonzeptes erfolgen, das sich standortgerecht in die Umgebung einfügt, einer Stärkung des innerstädtischen Wohnens dient und den Ansprüchen und Anforderungen an eine zukunftsfähige Entwicklung Wernes Rechnung trägt.

Dabei soll entlang der Penningrode (bisher Bestandteil des WA 3 im Bebauungsplan, jetzt WA 3a) eine geschlossene Reihenhausbauung mit vier Gebäuden entstehen, die den nördlichen Gebietsabschluss darstellt und den Straßenraum zur Penningrode städtebaulich fasst. Zudem werden durch diese Bebauung die Vorgaben zum Lärmschutz vor den Einwirkungen des Straßenverkehrs vollumfänglich umgesetzt.

Dieses entspricht der Ursprungsplanung, zwischenzeitlich - Stand 1. Änderung - waren dort "nur" drei Reihenhäuser geplant, um Flächen für einen Parkhof des geplanten Büro- und Wohnhauses an der Ecke Penningrode / Münsterstraße (WA 4) vorzuhalten. Da das Parken nunmehr durch eine Tiefgarage unter dem Gebäude und die südlich des Gebäudes festgelegten Stellplätze geregelt ist, steht die Fläche zwischen WA 3 und WA 4 wieder für die Ergänzung mit einem weiteren Reihnhaus zur Verfügung.

Im Gebietsinneren (WA 2-Bereich) waren bisher ein- bis zweigeschossige Hofhäuser in geschlossener Bebauung vorgesehen. Diesem Gebäudetyp fehlt es an Flexibilität hinsichtlich des Flächen- und Nutzungsangebotes. Um ein Angebot für die in Werne nach wie vor stark vorhandene Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser in innenstadtnaher Lage zu ermöglichen, soll hier eine Bebauung mit bis zu zweigeschossigen Einzel- bzw. Doppelhäusern im "klassischen" Stil ermöglicht werden, die zudem einen Übergang zur vorhandenen Bebauung entlang des Fürstenhofes darstellt.

Neben dieser "klassischen" Bebauung soll das Quartier für die Realisierung von anderen Wohnformen geöffnet werden, die den sich verändernden Ansprüchen und Erfordernissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Entsprechend soll im Bereich WA 1 anstelle der bisher hier vorgesehenen verdichteten Reihenhausbebauung eine Mehrfamilienhausbebauung in zwei Baukörpern erfolgen, innerhalb derer die verschiedenen Wohnangebote umsetzbar sind. In Höhe (dreigeschossig) und Verdichtung entspricht diese Bebauung der hier bisher schon zulässigen Bebauung, durch die Umsetzung in markanten Baukörpern wird der Bereich jedoch städtebaulich aufgewertet und schafft einen gelungenen Übergang zu den südlich anschließenden Gebäudestrukturen.

Die Stadt Werne beabsichtigt daher, den vorhabenbezogenen 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 Mehrfamilienhäuser im WA 1 sind grundsätzlich mit der bisher festgesetzten Reihenhäusern vergleichbar, wenngleich kompakter.

Im WA 2 wird eine gegenüber der bisherigen Planung aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht.

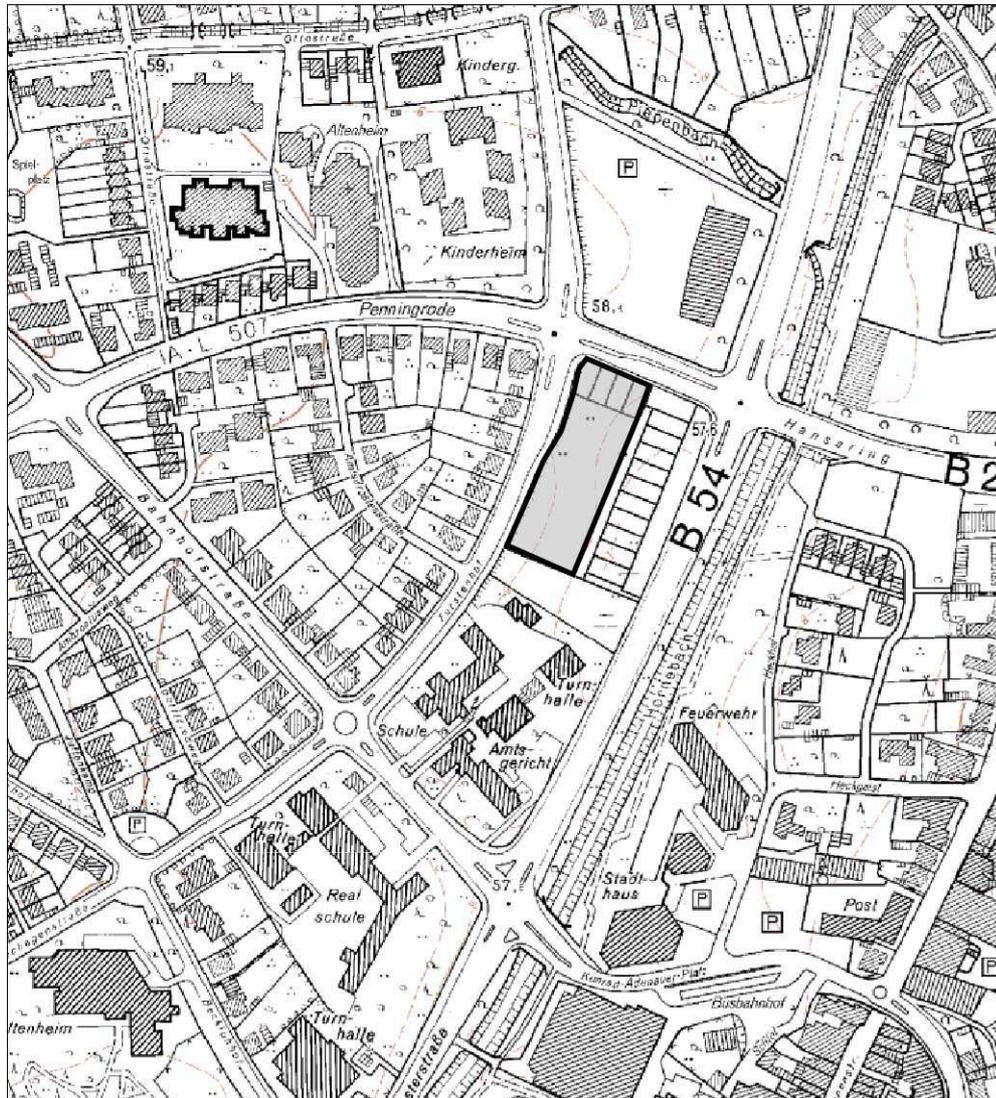
Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes 5 H kein Vorhaben begründet, für das die Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB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

2 Lage, Größe und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst ca. 6.200 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Planstraße C (Grafenweg),
- im Süden durch die südliche Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 H und somit die südliche Grenze des Flurstücks 948, Flur 27, Gemarkung Werne-Stadt und
- im Westen durch die östliche Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche "Fürstenhof".

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan 5 H 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 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 H und der Bereich der 2. Änderung als dessen Bestandteil ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erschlossen - als Grundlage für die Entwicklung im Vorstufenausbau mit Kanalisation und Baustraße. Die Bebauung entlang der Münsterstraße (WA 3) und im Eckbereich Münsterstraße / Penningrode ist weitgehend erfolgt und abgeschlossen, die Flächen des Änderungsbereiches - WA 1, WA 2, zukünftiges WA 3a (Penningrode) - sind noch unbebaut.

Nennenswerte Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Die am westlichen Gebietsrand vorhandenen Bäume liegen außerhalb des Plangebietes und sind dem Straßenraum zuzuordnen.

Es handelt sich um eine bisher noch nicht bebaute Wohnbaufläche innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches von Werne, die mit Straßen durchzogen ist und an drei Seiten direkt von Straßenverkehrsflächen und an der vierten von Bebauung (Schule) eingefasst ist.

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 Südwesten 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 der Änderungsbereich 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 gegenüber dem Stadthaus am Rande der Innenstadt befindet sich zudem der zentrale Haltepunkt "Stadthaus." Dieser ist als Busbahnhof ausgebaut; über ihn ist der Änderungsbereich 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 angrenzenden Straßen "Fürstenhof", "Penningrode" 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 2. Änderung 2014 - 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, im Falle der Bereiche WA 1 und WA 2 sind die auf dieser Grundlage getroffenen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausreichend, im Bereich WA 3a werden ergänzende Regelungen im Sinne einer Vorhabenbezogenheit getroffen (Reihenhäuser, Nebenanlagen).

5.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Die Grundlagen und Entwicklungsziele für den Bereich sind bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 H umfassend dargestellt worden und bleiben auch für die nunmehr vorliegende 2. Änderung grundsätzlich unverändert.

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

Entlang der "Penningrode" im Norden (WA 3a) ist wie bisher eine Reihenhausbebauung vorgesehen, die um ein Gebäude zum Lückenschluss zu WA 4 ergänzt wird. Die Einbindung erfolgt über eine ergänzende schalltechnische Maßnahme (Lärmschutzwand), die die Reihenhäuser mit dem Eckgebäude verbindet. 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 wird durch diese Bebauung abgeschirmt und ist i. S. einer Angebotsplanung im Bereich WA 1 mit einer verdichteten Mehrfamilienhausbebauung und im WA 2 mit Einzel- und Doppelhäusern – im Falle von Doppelhäusern mit der Vorgabe einer einheitlichen Gestaltung des Gebäudes – beabsichtigt.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 H wird unverändert als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der Teilbereich des bisherigen WA 3-Bereiches an der "Penningrode" wird zukünftig als WA 3a-Bereich geführt.

Hier wird, wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das WA 3 bisher schon festgelegt, 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 in Bezug auf z.B. Garagen, Zufahren oder Nebenanlagen ggf. abgewichen.

In den Bereichen WA 1 und WA 2 wird zukünftig eine GRZ von max. 0,4 und eine damit korrespondierende GFZ von 1,2 (WA 1, dreigeschossig) bzw. 0,8 (WA 2, zweigeschossig) festgesetzt.

Insgesamt wird der zukünftige Bebauungs- und Versiegelungsgrad im Änderungsbereich gegenüber den zzt. schon zulässigen Werten in keinem Falle erhöht, im Falle des WA 2 tendenziell aufgelockert. 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 Wohnnutzung und des Verkehrs (Stellplätze am Haus) befriedigt.

Die Bebauung im WA 3a wird wie bisher gemäß den Vorgaben des Architekturkonzeptes vorhabenbezogen je Grundstück / Gebäude und Bauteil bzw. Bereich festgesetzt. Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich konkret hieraus.

Im WA 1 und 2 erfolgen konkrete Festsetzungen von GRZ, GFZ, max. Geschossigkeit und maximal zulässiger Gebäudehöhe mit Bezugspunkt zu Verkehrsfläche im Gebiet (Kanaldeckel).

Im WA 2 –Bereich werden die Wohneinheiten auf höchstens zwei je Gebäude – 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte – begrenzt. Dieses dient der Wahrung des Ein- bzw. Zweifamilienhauscharakters in diesem Bereich.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die jeweilige Bauweise wird im WA 3a entsprechend dem zugrunde liegenden Konzept konkret durch das Vorhaben geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich ebenfalls aus den konkreten Bau- und Planungsvorgaben.

Im WA 1 und 2 sind überbaubare Grundstücksflächen mit Baugrenzen festgelegt.

5.5 Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind jeweils auf den Grundstücksflächen nachzuweisen.

Eine dezidierte Festsetzung der Stellplätze – wie im WA 3 alt – hat sich bei der Umsetzung als nicht dienlich erwiesen, so dass im WA 3a-Bereich hierauf verzichtet wird.

Im WA 2-Bereich sind die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen.

Im WA 1-Bereich wird südlich der geplanten Bebauung eine Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt. Diese war bisher am östlichen Rand des Bereiches vorgesehen. Die Zufahrt soll über den "Fürstenhof" erfolgen.

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze bleibt unverändert.

5.6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes durch den „Grafenweg“ bleibt unverändert.

Die bisherigen Verkehrsflächen und -dimensionierungen sind auch für die durch die 2. Änderung begründeten Änderungen ausreichend.

Die geplanten und vorhandenen Verkehrswege - im Gebiet durchgehend 5,50 m Fahrbahnbreite (im Bereich der Planstraße C zuzüglich 0,25 m beidseitig von einer Be- und Überbauung, Einfriedung sowie Bepflanzung freizuhalten Flächen) und 2 Anbindungen an den Fürstenhof - sind ausreichend dimensioniert.

6. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 5 H soll die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten eines Teilbereiches des Plangebietes an die aktuelle Nachfragesituation anpassen, 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 Wohnbauland für eine verdichtete Bebauung mit weitgehender Versiegelung ausgewiesen, die Baudichte wird im neuen WA 2-Bereich - Einzel-/Doppelhäuser - verringert, im neuen WA 3a-Bereich (4. Gebäude) - Reihenhäuser - etwas erhöht, im WA 1-Bereich wird das Konzept von Reihenhäuser auf zwei MFH umgestellt, der Versiegelungsanteil ändert sich nicht nennenswert (kleiner/ gleich GRZ 0,4).

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 H von 2006 ergebenden Regelungen und Verpflichtungen zum Eingriff und Ausgleich - unverändert bestehen. Auf diese wird verwiesen.

Das Verfahren zur 2. Änderung wird gemäß § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird eine erneute Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, die vorhandene Umweltprüfung bleibt unverändert bestehen.

7 Artenschutz – Vorprüfung Stufe I

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.

Nennenswerter Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist im Änderungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund der geringen Größe und der Einfassung mit bestehenden Straßenverkehrsflächen von drei Seiten sowie der im Gebiet und angrenzend vorhandenen Bebauung ist das Potential für eine zukünftige Entwicklung im Rahmen des Artenschutzes auch stark eingeschränkt.

Aufgrund der Struktur und Lage des Änderungsbereiches – im Bereich des Messtischblattes 4311 Lünen (Quelle: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/..... 4311)- beschränkt sich das mögliche Vorkommen auf einige wenige Arten, deren Erhaltungszustand zudem als "günstig" dargestellt wird. Arten mit ungünstigen Erhaltungszuständen im Bereich sind nicht betroffen.

Nach Auswertung der zugrundeliegenden Daten ist mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet grundsätzlich nicht zu rechnen.

Aufgrund der Biotopausstattung ist auch von keiner Bedeutung etwa als Nahrungshabitat für planungsrelevante Fledermaus- oder Vogelarten auszugehen.

Eine weitergehende Artenschutzprüfung im Sinne einer "Vertiefenden Prüfung der Verbottatbestände" (Stufe II) oder ein "Ausnahmeverfahren" (Stufe III) ist auf dieser Grundlage nicht erforderlich.

8 Immission

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 H getroffenen Aussagen und Regelungen zum Immissionsschutz haben für seine 2. Änderung grundsätzlich ebenfalls unverändert Bestand.

Aufgrund der Verkehrsgerausche 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 und für die 1. Änderung vom 31.08.2012 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan 5 H Maßnahmen und Regelungen festgesetzt worden, die auch für seine 2. Änderung gelten.

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 Orientierungswerte 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 der Errichtung der vorgesehenen Reihenhausbebauung in Verbindung mit zwei Lärmschutzwänden erreicht.

Für die geänderte Planung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber den Festsetzungen aufgrund des Gutachtens von 2005 / 2012. Die an den nicht von den Planänderungen betroffenen Gebäuden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 H für die Gebäudefassaden festgesetzten Lärmpegelbereiche bleiben danach unverändert.

9 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet und dem Bereich seiner 2. 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 ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 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.

11 Bergbau

Mit bergbaulichen Einwirkungen im Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu rechnen. Zur Berücksichtigung der Belange ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Stand 2. Änderung - dennoch ein Hinweis gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB enthalten.

12 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 Ingenieurgeologische Büro 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.

13 Bodenordnung

Der gesamte Änderungsbereich 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 2. Änderung Bestand.

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

14 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 2. Änderung des Bebauungsplanes aktualisiert

Für die Stadt Werne entstehen keine Kosten.