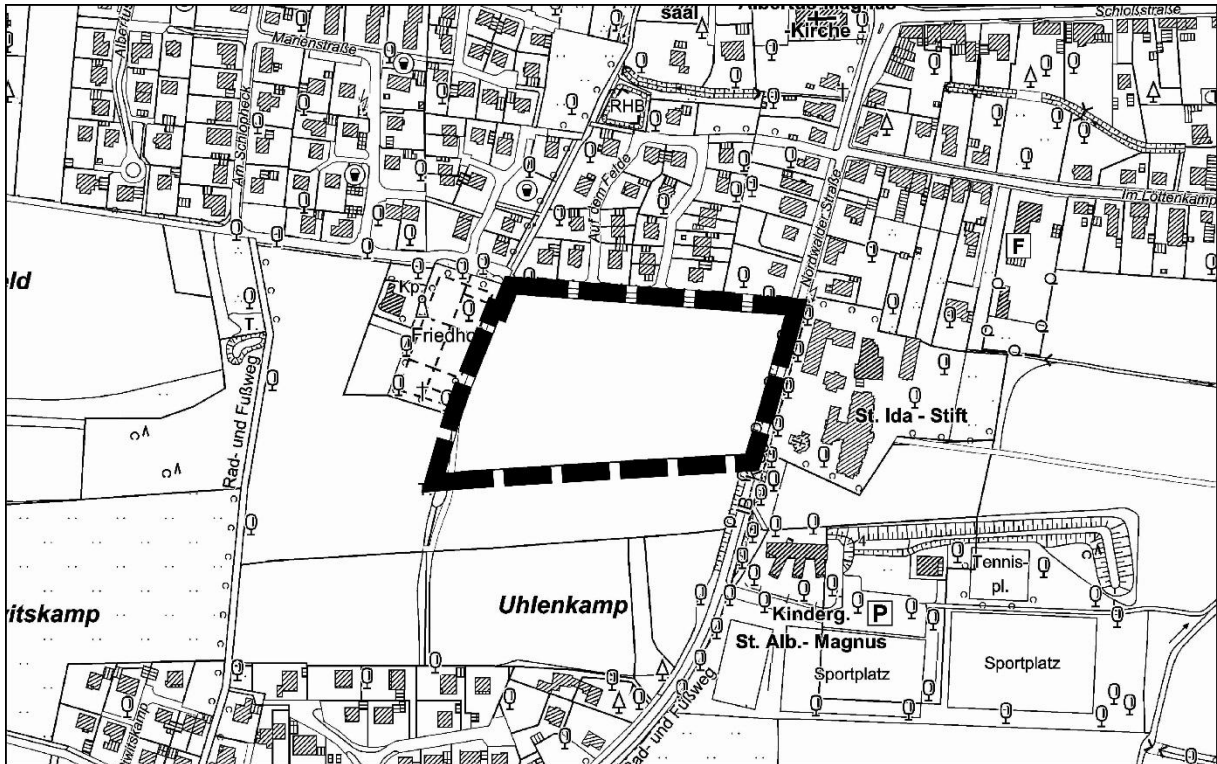


Ortsteil: Hovestadt
Plangebiet: Westlich der Nordwalder Str. und südlich der Straße Auf dem Felde



Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

14.11.2025

Verfasser:

Drees  **Huesmann**
planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung.....	1
2	Verfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes.....	2
4	Situationsbeschreibung.....	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
5.1	Ziele der Raumordnung	3
5.2	Flächennutzungsplan	4
6	Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept	5
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	8
7.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
7.5	Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
7.6	Verkehrsflächen	10
7.7	Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen	10
7.8	Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie („PV-Pflicht“).....	11
7.9	Ausschluss luftverunreinigender Stoffe und Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.....	12
7.10	Örtliche Bauvorschriften und Stellung baulicher Anlagen	13
8	Belange der Ver- und Entsorgung	14
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	14
8.2	Brandschutz.....	15
8.3	Elektrizität / Fernmeldetechnische Einrichtungen.....	15
8.4	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	16
8.5	Entsorgung / Müll.....	16
9	Belange der Umwelt.....	16
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	16
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
9.3	Artenschutz.....	17
10	Auswirkungen der Planung	18
10.1	Immissionsschutz.....	18

10.2	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	19
10.3	Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft.....	20
10.4	Belange des Denkmalschutzes	21
10.5	Belange des Bergbaus.....	21
10.6	Altlasten und Kampfmittel.....	21

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Uhlenkamp“

Ortsteil: Hovestadt
Plangebiet: Westlich der Nordwalder Str. und südlich der Straße Auf dem Felde

Verfahrensstand: **Satzung gem. § 10 (1) BauGB**

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Uhlenkamp“ sollen die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche und der damit einhergehenden Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgebietes im Süden des Ortsteils Hovestadt südlich des Baugebiets „Auf dem Felde“ geschaffen werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der anhaltende Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere durch Ortsansässige, in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken bzw. Baulücken im bestehenden Siedlungsgebiet in Lippetal und insbesondere im Ortsteil Hovestadt. Aufgrund des demografischen Wandels und dem zunehmenden Fortzug jüngerer Bevölkerungsschichten gestaltet sich die Aufrechterhaltung der bestehenden Infrastruktur zukünftig schwierig. Durch die Schaffung neuer Wohnraumangebote wird daher die Möglichkeit gesehen die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auch zukünftig aufrechtzuerhalten und ein dynamisches Siedlungsgefüge sowie die Entwicklung des Ortsteils zu gewährleisten. Mit der Zielgruppe junger Familien geht insbesondere die Nachfrage nach Einfamilienhäusern einher, jedoch besteht ebenso ein steigender Bedarf an kleinteiligerem Wohnraum, der mit vorliegender Planung angeboten werden soll. Das Angebot an Immobilien ist auf dem freien Markt gering, da die Eigentümer von potenziellen Baugrundstücken ihre Immobilien dem Markt nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen. Im Zuge der Planung soll der bisher als landwirtschaftliche genutzte Bereich nun einer Wohnnutzung zugeführt werden. Mit der Entwicklung des Plangebiets zugunsten von Wohnbauflächen kann einem Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Lippetal Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde verfolgt somit nicht nur das Ziel neue Baugebiete zu planen, sondern auch das Ziel, vorhandene Ortsteile zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Mit der Planung werden verfügbare Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung südlich des Ortsrandes von Hovestadt überplant, sodass hier eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes erfolgt. Durch die Planung kann dem Wohnungsmarkt ein ergänzendes Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden.

Die Planung entspricht damit den § 1 (6) Nr. 2 BauGB formulierten, insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belangen (hier: Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Umsetzung des Vorhabens ist eine entsprechende bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage, die durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes und die parallel durchgeführte 57. Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen wird.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal wird im Parallelverfahren an die Planungen angepasst (57. Änderung des Flächennutzungsplanes, siehe Kapitel 5.2).

Mit Beschluss vom 06.05.2024 hat der Rat der Gemeinde Lippetal die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Uhlenkamp“ beschlossen. Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 06.05.2024 durch den Rat gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB fand in dem Zeitraum vom 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025 statt.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und die Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB eingeleitet werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB fand in dem Zeitraum vom 01.10.2025 bis einschließlich 31.10.2025 statt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (separater **Teil B** der Begründung) zu beschreiben und zu bewerten sind. Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 2,4 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Nordwald in der Flur 1 und umfasst vollständig das Flurstück 375.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 368 (Straße Auf dem Felde);
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 473 (Nordwalder Straße);
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 391;
- Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 465, 368 und 337.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: (Allgemeine) Ziele und Zwecke der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat)

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hovestadt. Der Ortsteil ist überwiegend geprägt durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung in Form von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Das Ortsbild zeichnet sich zu einem Großteil durch geneigte Dachformen (Satteldächer, Walmdächer) aus. Die umliegende Bebauungsstruktur in überwiegend offener Bauweise sorgt dafür, dass eine eher aufgelockerte und kleinteilige Bebauung vorzufinden ist. Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung, im Westen schließt der Friedhof Hovestadt an. Unmittelbar östlich befindet sich ein Pflegeheim, im Süden schließt die offene Landschaft an. Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet ist über die Nordwalder Straße an das Zentrum von Lippetal sowie an die umliegenden Ortsteile angebunden. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz bietet die Haltestelle Hovestadt Rathaus, Die Buslinie R6 bedient die Haltestelle ein Mal pro Stunde.

Infrastrukturell beherbergt Hovestadt derzeit eine Kita sowie kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe und Sportvereine. Das St. Ida Alten- und Pflegeheim sowie die St. Ida-Stift Tagespflege befinden sich unmittelbar östlich des Plangebietes.



Abbildung 1: Das Plangebiet im Luftbild, Tim Online NRW, (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0), ohne Maßstab

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis wird das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet (siehe Abbildung 2). Nördlich des Plangebietes schließt ebenfalls Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) an.

Mit der Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich steht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.



Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Auszug ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden (siehe Kapitel 7.1). Somit wird der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinden Lippetal soll daher im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden. Mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die zu überbauende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

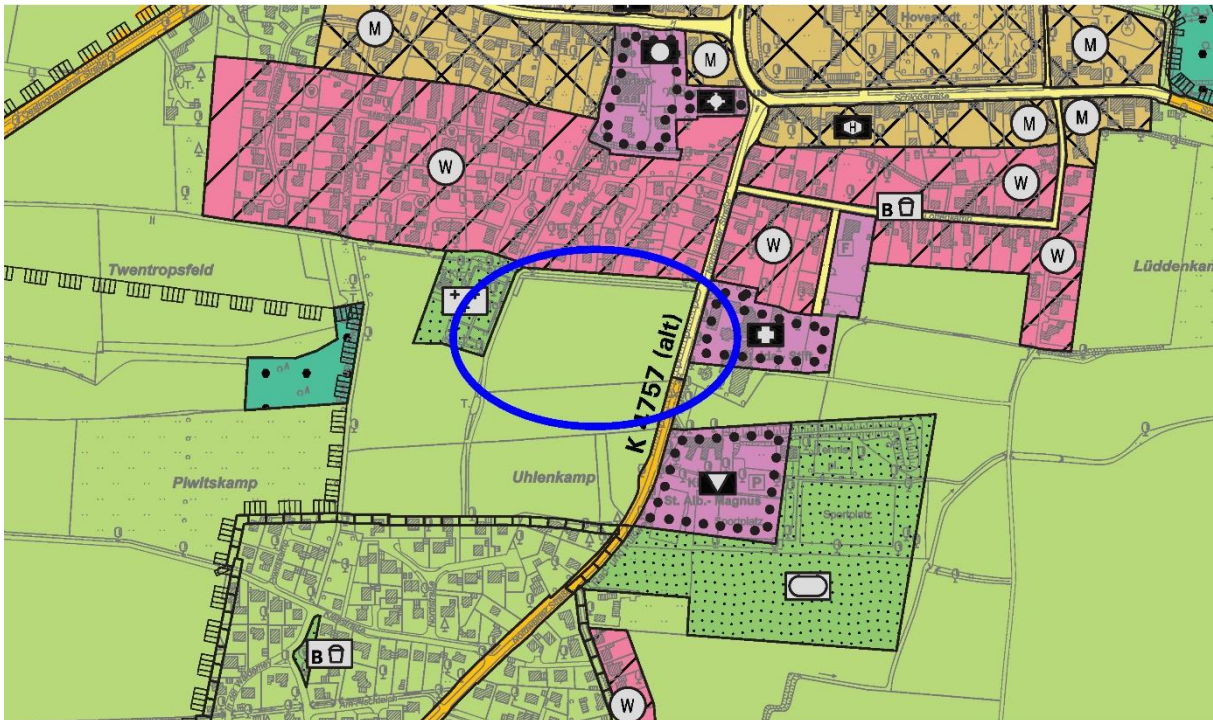


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal, ohne Maßstab

6 Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept

Der Bauleitplanung liegt das Vorhaben zugrunde, den südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hovestadt einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Der Ausgangspunkt für die städtebauliche Grundkonzeption und gleichzeitig die wesentliche Einschränkung für die bauliche Entwicklung im Plangebiet stellt die umliegende sowie angrenzende Bebauung dar.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand im Übergang zur offenen Landschaft soll an der Stelle eine feinkörnige Bebauungsstruktur umgesetzt werden. Insgesamt sollen überwiegend Einzel- und Doppelhäuser innerhalb des Plangebietes entstehen. Zentral im Plangebiet ist ebenfalls eine Reihenhausbauung vorgesehen, unmittelbar östlich angrenzend zu dem Friedhof soll ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 4 Wohneinheiten entstehen. Somit kann innerhalb des Plangebietes insgesamt ein differenziertes Wohnungsangebot vorgehalten werden. Das Mehrfamilienhaus ist dabei so verortet, dass es sich sowohl von der kleinteiligen Einzelhausbebauung im nördlich angrenzenden Bestand sowie von der im Süden angrenzenden offenen Landschaft abwendet. Auch die Reihenhausbauung ist mit der Verortung im Zentrum des Plangebiet der Bestandsbebauung und der Landschaft abgewendet. Zudem ist es denkbar, zentral im Plangebiet Gebäude mit Flachdach umzusetzen. Diese sind aufgrund der Lage in zweiter Reihe vom Landschaftsraum aus nicht einsehbar. Angrenzend zur Landschaft sowie zur Bestandsbebauung werden Gebäude mit geneigten Dächern vorgesehen, um einen gestalterischen Gesamtzusammenhang zu schaffen und darüber hinaus das typische ortsbildprägende Bild mit geneigten Dächern am Siedlungsrand zu erhalten und zu sichern. Im Osten des Plangebiets eine Einrichtung für betreutes Wohnen mit bis zu 13 Wohnungen vorgesehen. Aufgrund der unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzung des St. Ida Alten- und Pflegeheims und der St. Ida-Stift Tagespflege sollen Synergieeffekte sinnvoll genutzt werden und das vorhandene Angebot um betreutes Wohnen erweitert werden.

Die Erschließung des Plangebiets ist mit einer Anbindung an die Nordwalder Straße vorgesehen. Insgesamt ist eine ringförmige Erschließungsstraße angedacht, von der fuß- und radläufige

Anbindungen an das umliegende Wegenetz abgehen. So ist jeweils eine Anbindung in östliche und westliche Richtung vorgesehen. Die westliche Anbindung soll dabei zusätzlich als Notzufahrt für PKW genutzt werden können. Der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Nordwalder Straße wird mit der vorliegenden Planung gesichert. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückhalten und anschließend gedrosselt einleiten zu können.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Uhlenkamp“ werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewisser Wohnfolgeeinrichtungen und die Entstehung begleitender Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) zur Versorgung des Wohngebietes. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Diese Anpassung des Nutzungskataloges für allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO soll vorgenommen werden, um die nicht in das Gebiet passenden Nutzungen in dem Plangebiet auszuschließen, aufgrund

- ihrer typischen baulichen Struktur,
- des im Vergleich zu der vorhandenen und ergänzend geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie
- des hierdurch ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird für das gesamte Plangebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem gem. § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätzen und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % - also bis zu einer GRZ von 0,6 - zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstücks aus und wird in Bezug auf die festgesetzte GRZ und der maximal zulässigen Vollgeschosse (max. zwei Vollgeschosse, siehe unten) im gesamten Plangebiet auf eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für alle Bereiche des Plangebietes auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt, sodass sich die Höhenentwicklung an der angrenzenden Bestandsbebauung orientiert. Für Gebäude mit geneigten Dächern wird daher die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf eine Traufhöhe von maximal 6,50 m sowie eine Firsthöhe von maximal 9,50 m beschränkt. Mit den Festsetzungen zu den maximalen Trauf- und Firsthöhen ist somit sowohl eine klassische Einfamilienhausbebauung in Form von eineinhalb geschossigen Gebäuden möglich (ein aufgehendes Fassadengeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss), als auch Gebäude mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen, z.B. in Form von sog. Stadtvillen mit flach geneigten Dächern.

Innerhalb des WA 4 sind Traufhöhen von 10,00 m und Firsthöhen von 12,00 m zulässig. Somit wird der Einrichtung für betreutes Wohnen eine flexible Ausnutzbarkeit in der Höhenentwicklung gewährt.

Für Gebäude mit Flachdächern wird innerhalb des WA1, WA2, WA3 und WA5 eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt, die somit Bezug auf die maximal zulässigen Traufhöhen der geneigten Dächer nimmt und ein harmonisches Einfügen moderner Gebäudetypen sicherstellt. Für das WA4 wird entsprechend der festgesetzten Traufhöhe eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Eine Überschreitungsmöglichkeit für technische Anlagen (z.B. Solaranlagen) soll hierbei um bis zu 1,20 m ermöglicht werden (zu den Gestaltungsvorschriften bei der Verwendung von Solaranlagen siehe auch Kapitel 7.9).

Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Die Traufhöhe wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe). Beim Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhe die Oberkante der Attika.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen NHN-Höhenpunkte (in Meter über Normalhöhenull) heranzuziehen. Die Bezugshöhenpunkte werden auf Grundlage der Erschließungsplanung auf die hierin angegebenen Kanaldeckelhöhen angegeben (Gnegel GmbH, Sendenhorst, Januar 2025).

7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt, womit ein aufgelockerter Gebietscharakter gesichert werden kann. In der offenen Bauweise sind die Gebäude gem. § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Mit einer offenen Bauweise sind in den Wohngebieten WA 1 und WA 5 Einzel- und Doppelhäuser, vorgesehen um hier aufgelockerte und kleinteilige Strukturen angrenzend zu der Bestandsbebauung und der offenen Landschaft sicherzustellen. Im WA 2 sind Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten in Form eines kleinen Mehrfamilienhauses vorgesehen. Dieses befinden sich am westlichen Rand des Plangebietes, angrenzend zu dem Friedhof, um die etwas frequentiertere Nutzung von der Bestandsbebauung und dem Landschaftsraum abgewendet anzuordnen.

Die seitlichen Grenzabstände sind in den Bereichen für Gebäude mit Längen von bis zu 50,00 m einzuhalten. Die vorhandene Struktur der Bestandsbebauung wird aufgegriffen, sodass diese verträglich in das neue Quartier integriert wird und durch den somit geschaffenen ablesbaren Gestaltungszusammenhang gleichzeitig der Quartiersbildung dient.

Für die Wohngebiete WA 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, sodass Gebäude einseitig grenzständig errichtet werden können. Diese sind ausschließlich an der östlichen Grundstücksseite grenzständig und mit Grenzabstand zur westlichen Grundstücksseite zu errichten, damit eine einheitliche Bebauungsabfolge vorgegeben wird. Für das WA3 gilt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche folgendes:

- Zwischen und innerhalb der einzelnen Baugrundstücke muss im Erdgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.
- Ab dem 1. Obergeschoss muss zur jeweiligen westlichen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke der seitliche Grenzabstand eingehalten werden.

- Auf der jeweiligen östlichen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke muss ab dem 1. Obergeschoss ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.
- Ausnahmsweise kann auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der o.g. Kettenhausbebauung errichtet werden.

Mit dieser Festsetzung ist die Errichtung von sog. Kettenhäusern vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Um eine flexible Parzellierung und Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan weitestgehend zusammenhängende Baufelder festgesetzt. Für das WA 4 und dem damit vorgesehenen betreuten Wohnen soll eine größtmögliche Flexibilität zur Anordnung des Baukörpers auf dem Baugrundstück gewährt werden, sodass an der Stelle ein umlaufendes Baufenster mit einem Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen und 1 m zu den Fuß- und Radwegen vorgegeben wird.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt werden. In den für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Bereichen (WA 1, WA 3 und WA 5) sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte und Kettenhaus maximal eine Wohnung zulässig. Im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses (WA 2) sind maximal 4 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, eine Begrenzung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu erreichen und den Ziel- und Quellverkehr im Planbereich zu begrenzen. Die Festsetzung fügt sich aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ein.

7.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Grundsätzlich sind offene, oberirdische Stellplätze sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO allgemein zulässig. Ebenso sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Im Bebauungsplan wird allerdings festgesetzt, dass Garagen und Carports mit ihrer Erschließungsseite mind. 5,00 m Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass PKWs, die vor Garagen oder Carports abgestellt werden, nicht in die Straßenverkehrsfläche hineinragen und somit das Straßenbild beeinträchtigen.

Zudem dürfen Garagen, Carports und offene Stellplätze, die mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen (auch an Fuß- und Radwege) und öffentliche Grünflächen grenzen, nur mit einem Mindestabstand von 0,50 m für eine Begrünung parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern vorzusehen. Entlang festgesetzter Fuß- und Radwege müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,00 m zur jeweils festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten. Somit soll im Plangebiet ein grünes Straßenbild gewährleistet werden.

Innerhalb des WA2 und WA4 ist in den Vorgartenflächen die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig. Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern sind hiervon ausgenommen, sofern ein Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden, Rankgerüste oder im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

7.6 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der östlich angrenzenden Nordwalder Straße. Die innere Erschließung ist in ringförmiger Ausführung vorgesehen. Insgesamt soll eine Straßenbreite von 7,50 m entstehen, somit ist eine ausreichende Dimensionierung für Begegnungsverkehr vorgesehen und zudem können alle wichtigen Infrastrukturleitungen aufgenommen werden. Darüber hinaus sind fuß- und radläufige Anbindungen an das umliegende Wegenetz vorgesehen, sodass sowohl in östliche, westliche und nördliche Richtung entsprechende Vernetzungen entstehen bzw. gesichert werden sollen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist ein Quartiersplatz vorgesehen, um einen dezentralen Treffpunkt innerhalb des Quartiers zu schaffen sowie eine Aufenthaltsqualität zu schaffen und das Prinzip der Nachbarschaften zu stärken.

7.7 Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Im Plangebiet soll auf den privaten Grundstücksflächen eine Mindestgrünqualität gewährleistet werden. Daher wird im Plangebiet eine Mindestbegrünung vorgegeben, wonach ein Flächenanteil von mindestens 35 % jedes Baugrundstücks einzugrünen ist und durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten ist. Grundsätzlich wird der durch baurechtlich relevante Vorhaben verursachte, zulässige Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken mit der in Kapitel 7.2 vorgegebenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie der Überschreitungsmöglichkeit durch bauliche Anlagen nach § 19 (4) BauNVO um 50% geregelt. Dadurch allein wird jedoch nicht sichergestellt, dass der verbleibende Grundstücksanteil (mind. 40%) unbefestigt bleibt oder gar vollflächig begrünt wird. Um hier den Versiegelungsgrad weiter einzuschränken und die Begrünung und Bepflanzung im Wohngebiet zu fördern, ist im Bebauungsplan ein Mindestbegrünungsgrad (35% des jeweiligen Baugrundstücks) enthalten. Dies trägt auch zur Schaffung bioklimatisch günstiger Aufenthaltsbereiche im Freien sowie zur Schaffung kaltauftbildender Grünflächen mit nächtlichem Kühlungseffekt bei.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Anpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen zu mindestens 50 % standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden sind. Somit ist beispielsweise das Anpflanzen von Ziergehölzen nicht grundsätzlich ausgeschlossen, allerdings dürfen diese nicht überwiegen. Zudem ist je angefangene 500 m² Baugrundstück ein Obstbaum, ein heimischer Strauch oder ein Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahme ist durch die Bauherren spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mindestens extensiv zu begrünen. Bei einer extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Hierdurch kann zum einen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Zum anderen trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Neben der festgesetzten mindestens extensiven Dachbegrünung sind jedoch ebenso auch intensive Dachbegrünungen zulässig. Die vorgegebene Substratschicht von 10 cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert wird.

Je angefangene 4 Stellplätze ist ein heimischer standortgerechter, gegenüber Trockenheit widerstandsfähiger Laubbaum in der Qualität Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16-18 cm in räumlichem Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume beeinflussen unmittelbar das lokale Klima, wobei insbesondere die Beschattungseffekte versiegelter Flächen eine große Rolle spielen. So werden das Aufheizen der Flächen und die Beeinträchtigung des Lokalklimas vermindert. Außerdem tragen Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas durch Schadstofffilterung, Erhöhung der Luftfeuchte bzw. Bildung von Verdunstungskälte sowie Staub- und CO₂-Bindung bei.

Im Bebauungsplan wird die Einbindung in die freie Landschaft nach Süden sowie eine Abgrenzung zu der nördlich angrenzenden Bebauung durch eine Anpflanzungsfestsetzung auf privaten Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB gesichert. Diese stellt sich innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als eine 3,00 m bzw. 4,00 m tiefe Heckenstruktur dar. Mit Hilfe dieser Maßnahme wird das Vorhaben unter Berücksichtigung einer verbesserten Ausnutzbarkeit der geplanten Baugrundstücke schonend in die Landschaftsstruktur integriert.

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60 - 80 cm zu wählen.

Weitergehende Festsetzung zugunsten eines grünen Charakters im Plangebiet erfolgt über die Definition von Vorgärten, die als grüne Vegetationsfläche anzulegen sind sowie über die Sicherung von Einfriedungen als Heckenstrukturen (siehe Kapitel 7.9).

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, um die bestehende Zuwegung zu der landwirtschaftlichen Fläche und den grünen Charakter mit Gehölzbestand in dem Bereich zu sichern. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist ein Quartiersplatz vorgesehen, um einen dezentralen Treffpunkt innerhalb des Quartiers zu schaffen sowie eine Aufenthaltsqualität zu schaffen und das Prinzip der Nachbarschaften zu stärken.

Der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienende Nebenanlagen sind auch innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen (RRB und Quartiersplatz) zulässig.

7.8 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie („PV-Pflicht“)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher die Vorgaben der BauO NRW sowie der Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW zu berücksichtigen, nach der bei Neuerrichtung von Gebäuden auf mindestens 30% der Bruttodachflächen Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren sind. Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in

dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO). Vor dem Hintergrund der o. g. Festsetzung und der Aspekte des Klimaschutzes („CO₂-Fußabdruck“ des Plangebietes) sowie dem Ziel der Vermeidung von Luftverunreinigungen soll die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig sein.

Die Planung entspricht somit dem in § 1 (5) und § 1a (5) BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus erfüllt die Aufstellung des Bebauungsplanes die in § 1 (6) Nr. 7f BauGB genannten Belange der Umwelt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind (hier: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“).

Im Zusammenhang mit der zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stellt sich die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieser Festsetzung für die Bauherrschaft. Grundsätzlich ist bei einer PV-Anlage zur Eigennutzung von einer Lebensdauer von rd. 25 Jahren auszugehen. Da durch den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes die Energieausgaben der Haushalte sinken, kann nach allgemein vorherrschender Meinung davon ausgegangen werden, dass sich die Errichtung einer PV-Anlage nach 10-15 Jahren bereits amortisiert hat. Somit ist die Pflicht zur Anbringung von PV-Anlagen auf Dachflächen der Bauherrschaft wirtschaftlich zumutbar, insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet wird.

7.9 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe und Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser stellt eine wesentliche Stellschraube zur Reduzierung von CO₂-Emissionen im Gebäudesektor dar. Inzwischen gibt es technische Alternativen zur klassischen Gasheizung. Nach aktueller Gesetzeslage ist jedoch jedem Bauherrn und jeder Bauherrin die Technologiewahl grundsätzlich freigestellt. Gemäß aktuellem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien zu betreiben. Den Städten und Gemeinden stehen allerdings Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung, um die Bauherinnen und Bauherren von Neubauten bereits zuvor in die Pflicht zu nehmen.

Auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 23a BauGB kann die Verwendung fossiler Heizstoffe in konventionellen Einzelfeuerungsanlagen ausgeschlossen und somit der Ausstoß von Treibhausgasen vermieden werden. Danach können in einem Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen.

Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 (4) BImSchG). Da das Treibhausgas Kohlenstoffdioxid die natürliche Zusammensetzung der Luft in klimaschädlicher Weise verändert, handelt es sich bei Stoffen, deren Verbrennung CO₂ freisetzt, also insbesondere bei fossilen Brennstoffen, um luftverunreinigende Stoffe. Daher dürfen im gesamten Plangebiet für die Wärme- und Warmwassererzeugung keine fossilen Brennstoffe verwendet werden.

Hierbei ist klarzustellen, dass die Verbrennung von Holz, Pellets und sonstigen Brennholzarten hierunter nicht zu fassen ist. Da Bäume in ihrem Lebenszyklus Kohlendioxid aus der Atmosphäre

aufnehmen, gelten diese und die bei der Verbrennung entstehenden CO₂-Emissionen als klimaneutral. Somit sind Kaminöfen oder sog. Kombiöfen vom Ausschluss fossiler Brennstoffe nicht betroffen. Der Ausschluss fossiler Brennstoffe soll insbesondere auf den Verzicht eines herkömmlichen Gasnetzes hinwirken und stattdessen die Nutzung erneuerbarer Energieträger fördern.

7.10 Örtliche Bauvorschriften und Stellung baulicher Anlagen

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Gestaltung der Baugrundstücke betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung und sollen zudem ein grünes Erscheinungsbild im Quartier sichern.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, wodurch eine harmonische und ruhige Dachlandschaft gewährleistet werden soll. Darüber hinaus darf die maximale Gesamtbreite für Dachaufbauten 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten. Außerdem müssen diese einen Mindestabstand von 1,00 m zum First bzw. Ortgang einhalten. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

Nutzung solarer Energie

Im Bebauungsplan wird die Anbringung solarer Energieanlagen auf Dachflächen (Flach- und geneigte Dächer) ermöglicht. Um hier ein optisches Einfügen zu gewährleisten, sind bei geneigten und flach geneigten Dächern Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Vorgärten

Um ein durchgrüntes Straßenbild im Neubaugebiet zu schaffen, werden im Plangebiet Regelungen zu der Anlage von Vorgärten sowie zu Einfriedungen getroffen. So sind Vorgärten im Sinne grüner Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien ist unzulässig, wodurch eine grüne Gestaltung sichergestellt werden kann. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind allerdings der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage sowie der Fassadenspritzschutz von Gebäuden.

Als Vorgarten gilt der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen mit einem Abstand der Gebäude von bis zu 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Mit der Gestaltung der Vorgärten kann ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden und zudem hat der Ausschluss der sog. Steingärten / Steinbeete stadtklimatisch und ökologisch eine erhebliche Relevanz, da Aufheizeffekte gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht werden und als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten bieten.

Einfriedungen

Um ein durchgrüntes Straßenbild in dem Neubaugebiet zu sichern, wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig sind. Innerhalb der Hecke (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Garten- seite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Um ein Herein- wachsen der Hecken in die öffentliche Verkehrsfläche zu vermeiden, müssen diese mindestens 0,5 m von dieser abgesetzt werden.

In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Straßenoberkante zu- lässig, wodurch ein einheitliches Straßenbild gesichert werden kann. Diese Regelung gilt nicht für Wohngärten, für die zugunsten eines entsprechenden Sichtschutzes höhere Einfriedungen zulässig sein sollen (bis zu 2,00 m). Neben der Gewährleistung einer inneren Durchgrünung, kann durch die o.g. örtlichen Bauvorschriften insbesondere auch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insekten- population geleistet werden.

Zahl der Stellplätze

Um im Plangebiet eine ausreichende Zahl an Stellplätzen sicherstellen zu können und somit den Parkraumdruck im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren, ist im Bebauungsplan gem. § 89 (1) Nr. 4 BauO NRW eine örtliche Bauvorschrift über die Zahl der zu errichtenden Pkw- und Fahrrads- tellplätze enthalten. So sind bei der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern je Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Vorgaben zur Ausgestaltung pri- vater Grundstücksflächen getätigt. Für die Befestigung von Zufahrten und offenen Stellplatzflächen ist ausschließlich wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zu verwenden (z.B. Rasensteinen, Schotter- rasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind somit unzulässig.

Einheitliche Gestaltung von Doppel- und Kettenhäusern

Die gestalterische Wahrnehmung von Doppelhäusern und Kettenhäusern kann durch eine unein- heitliche Gestaltung erheblich gestört werden. Um dies zu vermeiden, wird eine entsprechende örtliche Bauvorschrift zur einheitlichen Gestaltung hinsichtlich der Höhenentwicklung sowie der Dach- und Fassadengestaltung vorgegeben. Der später Bauende hat sich an den Bestand anzupas- sen.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet kann von der Nordwalder Straß und der geplanten Notzufahrt im Bereich des Fried- hofs angeschlossen werden, um die Grundstücke mit Trinkwasseranschlüssen zu erschließen. Die Löschwassermenge für den Grundschatz in diesem südlichen Bereich wird im aktuellen Löschwas- sermengenplan mit 72 cbm/h angegeben.

8.2 Brandschutz

Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass ab Beginn ihrer Nutzung das Grundstück in für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat und die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser vorhanden und benutzbar sind. Wohnwege, an denen nur Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 zulässig sind, müssen nur befahrbar zu sein, wenn sie länger als 50 m sind (§ 4 Abs. 1 BauO NRW 2018). Befahrbare öffentliche Verkehrsflächen müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw 2009) entsprechen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein (§ 5 BauO NRW 2018). Die Feststellung der Notwendigkeit von Zu- oder Durchfahrten wird im Einzelfall durch Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen (§ 5 Abs. 1 S. 3 BauO NRW 2018) und müssen den Anforderungen nach Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw 2009) entsprechen.

Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen. Zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn diese aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr sind geradlinig und mindestens 1,25 m breit auszubilden. Für Türöffnungen und andere geringfügige Einengungen in diesen Zu- oder Durchgängen genügt eine lichte Breite von 1 m (vgl. § 5 Abs. 1 BauO NRW 2018 und Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr 2007).

Ist für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges der Einsatz von tragbaren Leitern erforderlich, so sind mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbarer Stellen gemäß § 33 Abs. 2 S. 2 BauO NRW 2018 regelmäßig dann gegeben, wenn im Bereich der erreichbaren Stellen Aufstellflächen berücksichtigt werden.

Für die Aufstellung der 4-teiligen Steckleiter wird unterhalb der erreichbaren Stelle eine Aufstellfläche mit einer Größe von 2,0 m x 2,0 m, in einem horizontalen Abstand von 1,0 m von der erreichbaren Stelle benötigt. Im Falle von notwendigen Fenstern wird dabei der horizontale Abstand zur Außenwand, im Falle von z.B. Balkonen der Abstand zur Brüstung gemessen. Es sollte vor und hinter der Aufstellfläche jeweils ein 1 m breiter Geländestreifen sein, der frei von Hindernissen ist. Für das sichere Aufstellen einer tragbaren Leiter darf die maximale Neigung der Aufstellfläche 5% nicht überschreiten. Rasenflächen bedürfen keiner besonderen Befestigung. Nicht verdichtete Untergründe wie zum Beispiel ein Blumenbeet sind als Aufstellfläche nicht geeignet.

8.3 Elektrizität / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Nordwalder Straße erfolgen.

Die Wärmeversorgung des Gebietes soll nicht über fossile Energieträger vorgenommen werden, sodass keine Gasleitungen in das Plangebiet gelegt werden sollen. Dieses Entwicklungsziel wird durch die gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB getroffene Festsetzung unterstrichen, dass die Verwendung fossiler Brennstoffe (z. B. Kohle, Briketts, feste und/oder flüssige Brennstoffe) zur Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig sind.

Die Wärmeversorgung durch individuelle Lösungen über den Einsatz von Wärmepumpen ist technisch machbar und ökologisch sinnvoll. Um diese Art der Wärmeversorgung zu fördern, sind die in Kap. 7.8 beschriebenen Regelungen zur verpflichtenden Anbringung von PV-/Solarmodulen auf den Dachflächen umzusetzen.

8.4 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das Plangebiet kann an die vorhandenen Leitungen in der Nordwalder Straße angeschlossen werden.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um das im Plangebiet anfallen Niederschlagswasser zurückhalten und anschließend gedrosselt einleiten zu können.

8.5 Entsorgung / Müll

Das Plangebiet wird an die regelmäßige kommunale Müllabfuhr angeschlossen. Die Verkehrsfläche der Planstraße ist hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht – separater **Teil B** der Begründung (Landschaftsökologie & Umweltplanung Michael Wittenborg, Juli 2025, Hamm).

Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden im Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange des Menschen einschl. der menschlichen Gesundheit, der Tiere und Pflanzen, der Fläche und des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Luft, der Landschaft, der Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen dargestellt.

In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der für die einzelnen Belange genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorhabenbedingte Beeinträchtigungen im Wesentlichen so reduziert werden können, dass bei einer Umsetzung des

Planvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden können. In Kombination mit den im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. den vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird der im Rahmen des Planverfahrens nachzuweisende Kompensationsbedarf erfüllt (siehe auch Kap. 9.2) und das Plangebiet grünordnerisch gestaltet.

Die im Umweltbericht benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind, soweit eine Festsetzungsrelevanz besteht, in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes (Landschaftsökologie & Umweltplanung Michael Wittenborg, Juli 2025, Hamm).

Die Differenz zwischen dem ökologischen Wert des Ausgangszustands und des Zielzustands ergibt den externen Kompensationsbedarf. Anhand der Differenz zwischen dem ökologischen Wert des Ausgangs- und des Planzustands ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf in Höhe von 27.027 Biotopwertpunkten.

Das durch das Vorhaben generierte Defizit soll durch das Ökokonto der Gemeinde Lippetal ausgeglichen werden. Wertpunkte stehen in einem ausreichenden Maß zur Verfügung.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung geprüft werden (Landschaftsökologie & Umweltplanung Michael Wittenborg, Juli 2025, Hamm).

Im vorliegenden Fall wurde das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten anhand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes durchgeführt (Potentialanalyse).

Anhand der autökologischen Habitatansprüche der so ermittelten Arten sowie Kenntnissen über das lokale Vorkommen wurde eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens der jeweiligen Arten getroffen. Bei der Potentialanalyse konnte jedoch festgestellt werden, dass eine Betroffenheit von planungsrelevanten Brutvogelarten nicht auszuschließen ist. Daher wurde der Vorhabensbereich im Frühjahr 2024 an 3 weiteren Terminen begangen (insgesamt 4 Termine).

Bei den Begehungen konnten keine Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb des Planbereichs festgestellt werden.

Der Planbereich wird von nicht planungsrelevanten Arten als (Teil-)Lebensraum genutzt. Bei den Europäischen Vogelarten unterliegen die häufigeren und ubiquitären Arten (also die in NRW nicht als „planungsrelevant“ definierten Arten) einer artenschutzrechtlich geringen Prüftiefe, da diese Arten aufgrund der Bestimmungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 in der Regel nicht von den Verbotsstatbeständen betroffen sind, da z. B. für diese wenig spezialisierten Arten adäquate Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und somit die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Umfeld weiterhin erhalten bleibt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltarten“, die in den vorhandenen Strukturen brüten könnten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bedingen. Es gilt aber auch hier die Beachtung des Tötungsverbots nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Satz 1!

Um artenschutzrechtliche Konflikte, insbesondere Verstöße gegen das Tötungsverbot zu vermeiden, wurde als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein Bauzeitenfenster/ Baufelddräumung, Rodungszeiten sowie eine potenzielle ökologische Baubegleitung formuliert.

Mit der Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Verstöße gegen § 44 BNatSchG (1) vermieden werden. Durch das Einhalten der Maßnahmen werden auch mögliche Verstöße gegen das Tötungsverbot bei den nicht planungsrelevanten Vogelarten vermieden, die hier ebenfalls brüten.

Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur dann vor,

1. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder
2. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen]) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt oder
3. wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungsrisiko- und Verletzungsrisiko signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen vermieden werden kann.

Dieses ist für das Planvorhaben nicht zu prognostizieren.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es nicht zu erwarten ist, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans / 57. Änderung des FNP begründen könnten.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Planung fügt sich damit nutzungsstrukturell in das städtebauliche Umfeld ein, sodass grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Unverträglichkeiten nicht zu erwarten sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keinen signifikanten Anstieg von Verkehrsemissionen zur Folge haben, weshalb kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht. Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschemissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschemissionen i. d. R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze

ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.

Vom Plangebiet selbst gehen keine über das sozial-adäquate Maß hinausgehenden Negativauswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus.

10.2 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete und befindet sich nicht innerhalb von Gefahren- oder Risikokarten dargestellten Bereichen. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der geplanten Gebietsentwicklung somit nicht entgegen.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (siehe Abbildung 4). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m²), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Geltungsbereich keine Wasserstände vermerkt sind.

Um Schäden aus Starkregenereignissen vorzubeugen, wird empfohlen, Öffnungen von Gebäuden (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 20 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche auszuführen. Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden.

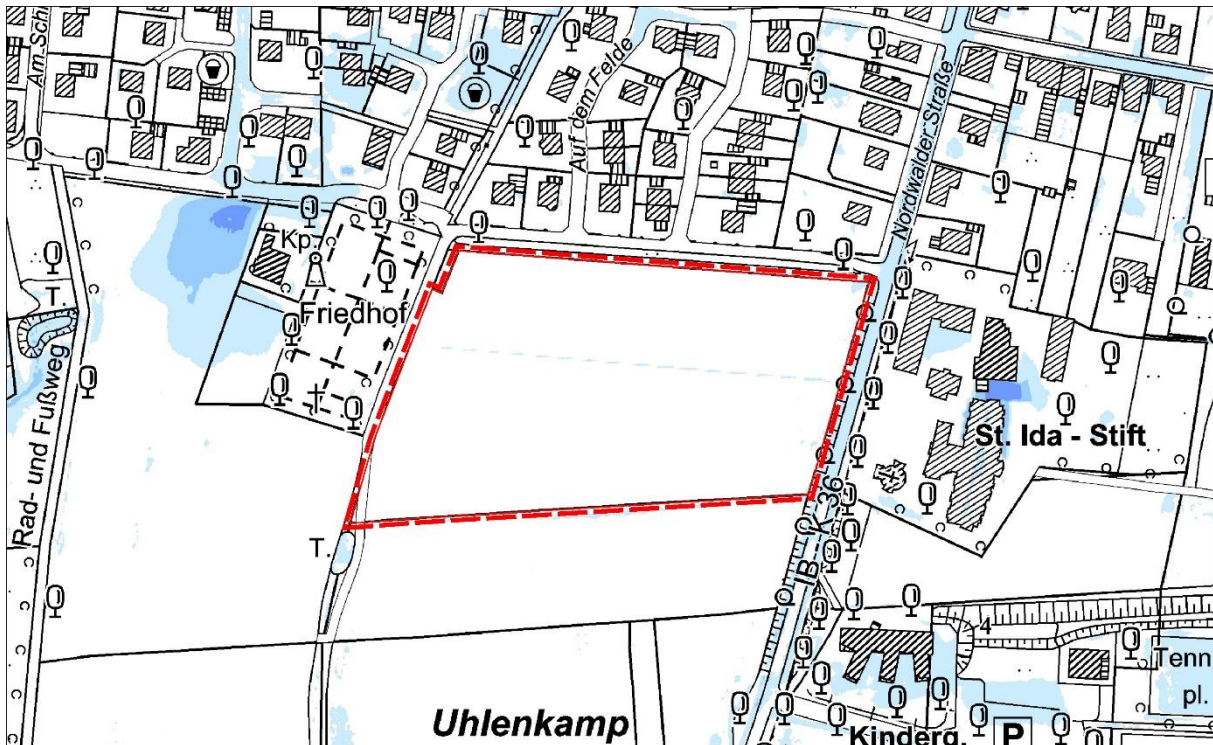


Abbildung 4: Extreme Starkregenereignisse – Darstellung betroffener Bereiche in blau (ohne Maßstab), Quelle: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb der Anpflanzungsfläche ein Wall von 0,50 m anzulegen, um die neue Bebauung bei Starkregenereignissen vor wild abfließendem Wasser von den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu schützen.

10.3 Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft

Die Bauleitplanung bereitet eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Siedlungsentwicklung vor, die gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB zu begründen ist. Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) steht im Plangebiet „Gley-Braunerde“, die hinsichtlich der Schutzwürdigkeit nicht bewertet wird. Da es sich bei Gley-Braunerde um einen regional weit verbreiteten und häufig anzutreffenden Bodentyp handelt und der Standort aufgrund der Lage unmittelbar am Siedlungsrand und eingebettet in Wohnbauflächen ein großes Nachverdichtungspotenzial bietet, wird der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die angestrebte Siedlungsentwicklung Vorrang eingeräumt. Eine Flächenversiegelung und damit einhergehender Flächenverbrauch sowie der Verlust schutzwürdiger Bodenfunktionen ist damit unvermeidbar verbunden. Beeinträchtigungen des Bodens können über den multifunktionalen Ansatz der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ (LANUV NRW) berücksichtigt und ersetzt werden.

Anlass für die Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Hovestadt. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stehen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im vorliegenden Plangebiet unabdingbar. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die durch die GRZ festgesetzte Grundfläche gem. § 19 BauNVO

um bis zu 50% überschritten werden darf, wodurch eine Überbauung und Neuversiegelung von bis zu 60% möglich ist.

Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Nachverdichtung, mithin ist die Aktivierung der Fläche städtebaulich grundsätzlich sinnvoll. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB zu unterstützen. Durch die bauliche Entwicklung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

10.4 Belange des Denkmalschutzes

Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmäler oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein allgemeingültiger Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet ist durch Baggerschnitte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu prüfen. Diese Maßnahme könnte durch Mitarbeiter:innen des LWL – Archäologie für Westfalen durchgeführt werden, wenn der Vorhabenträger einen Bagger mit Baggerfahrer:in zur Verfügung stellen würde. Die Ausstattung des Baggers mit einer mindestens 2 m breiten Böschungsschaufel ist unumgänglich. Andernfalls kann die Untersuchung nicht durchgeführt werden.

Durch dieses Vorgehen ließe sich bereits frühzeitig Planungssicherheit herstellen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sachverhaltsmittlung würde sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen.

10.5 Belange des Bergbaus

Die Geltungsbereiche der Planvorhaben (Planbereiche) liegen über dem vormals auf Raseneisenstein verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“.

Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin dieses bereits erloschenen Bergwerksfeldes ist die HBT GmbH (Industriestraße 1 in 44534 Lünen).

In den hier derzeit vorliegenden Unterlagen in den Planbereichen ist kein umgegangener Abbau von Mineralien urkundlich dokumentiert. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen und es bestehen aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken zu dem Planvorhaben.

10.6 Altlasten und Kampfmittel

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Soest umgehend zu verständigen.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de