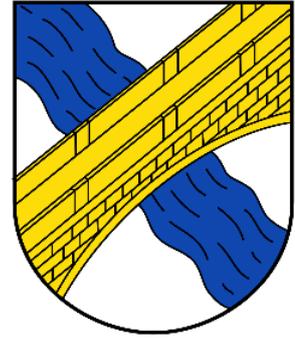
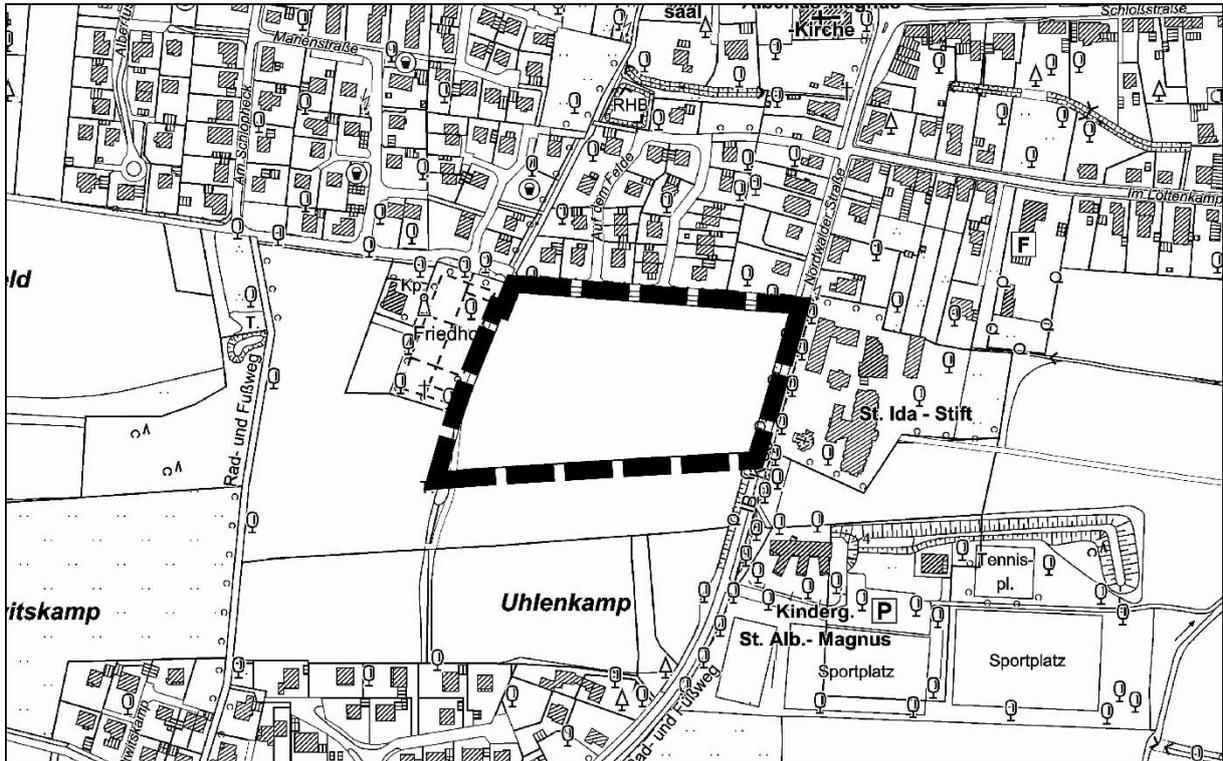


GEMEINDE LIPPETAL

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Uhlenkamp“



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



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

23.04.2025

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	Örtliche Bauvorschriften und Stellung baulicher Anlagen	12
8	Belange der Ver- und Entsorgung	14
9	Belange der Umwelt	15
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	15
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
9.3	Artenschutz.....	15
10	Auswirkungen der Planung	16
10.1	Immissionsschutz.....	16
10.2	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	16
10.3	Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft.....	17
10.4	Belange des Denkmalschutzes	18
10.5	Altlasten und Kampfmittel	18

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Uhlenkamp“

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

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (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.

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.

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 beigefügt. 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 Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) zugeordnet (siehe Abbildung 2). Nördlich des Plangebietes schließt Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) an.

Entsprechend der zeichnerischen Festlegung als AFAB handelt es sich bei dem Ortsteil Hovestadt um einen Ortsteil im regionalplanerischen Freiraum.

Gemäß den Zielen im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) liegen den regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen i.d.R. eine vorhandene oder geplante Mindestgröße von etwa 2000 Einwohnern zugrunde. Dabei wird allerdings festgestellt, dass eine ausnahmslose Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf regionalplanerisch festgelegte Siedlungsbereiche den Belangen vorhandener kleinerer Ortsteile nicht gerecht wird.

Vor diesem Hintergrund ist gem. Ziel 2-4 in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich.

Bedarfsgerecht bedeutet hierbei zum einen bezogen auf den Ortsteil regelmäßig, dass der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil, abnehmenden Belegungsdichten von Wohnungen, steigenden Wohnflächenansprüchen der Einwohner oder Sanierungs- oder Umstrukturierungsmaßnahmen im Baubestand z.B. zur Beseitigung städtebaulicher Missstände durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen Rechnung getragen werden kann. Hierzu sind auch Angebotsplanungen von Bauflächen und Baugebieten für einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont möglich. Darüber hinaus ist in diesen Ortsteilen eine städtebauliche Abrundung oder Ergänzung von Wohnbauflächen im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich.

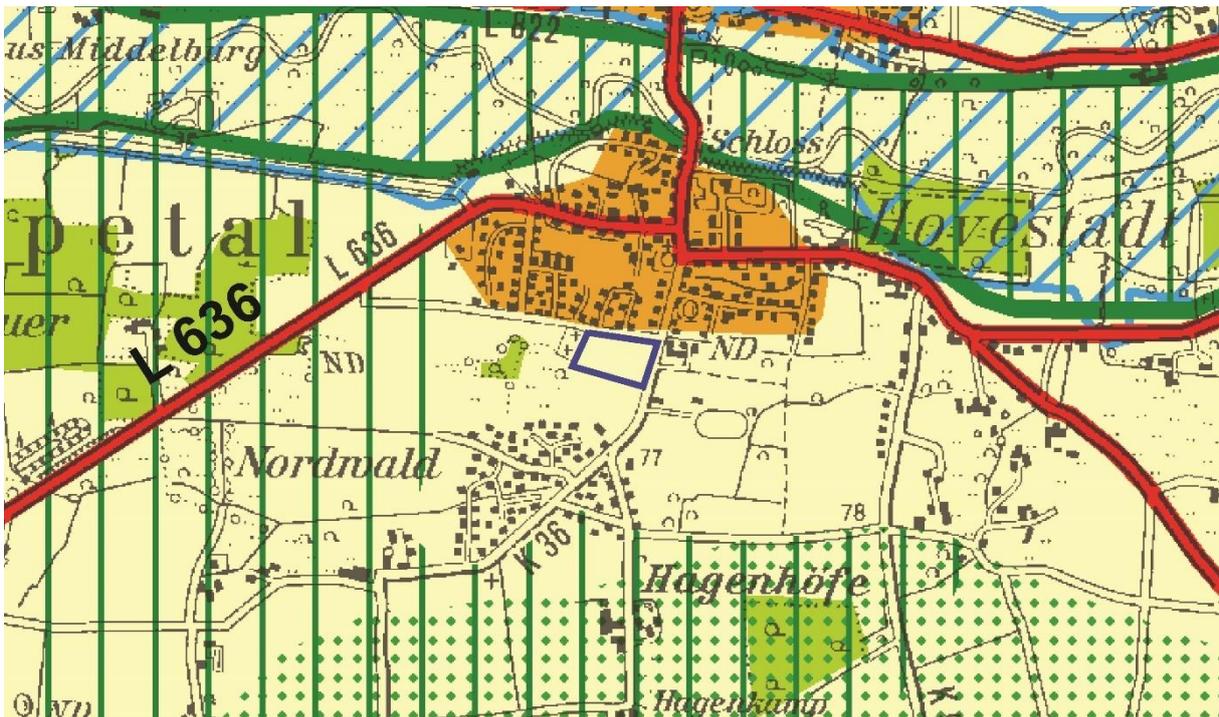


Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Auszug ohne Maßstab

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.

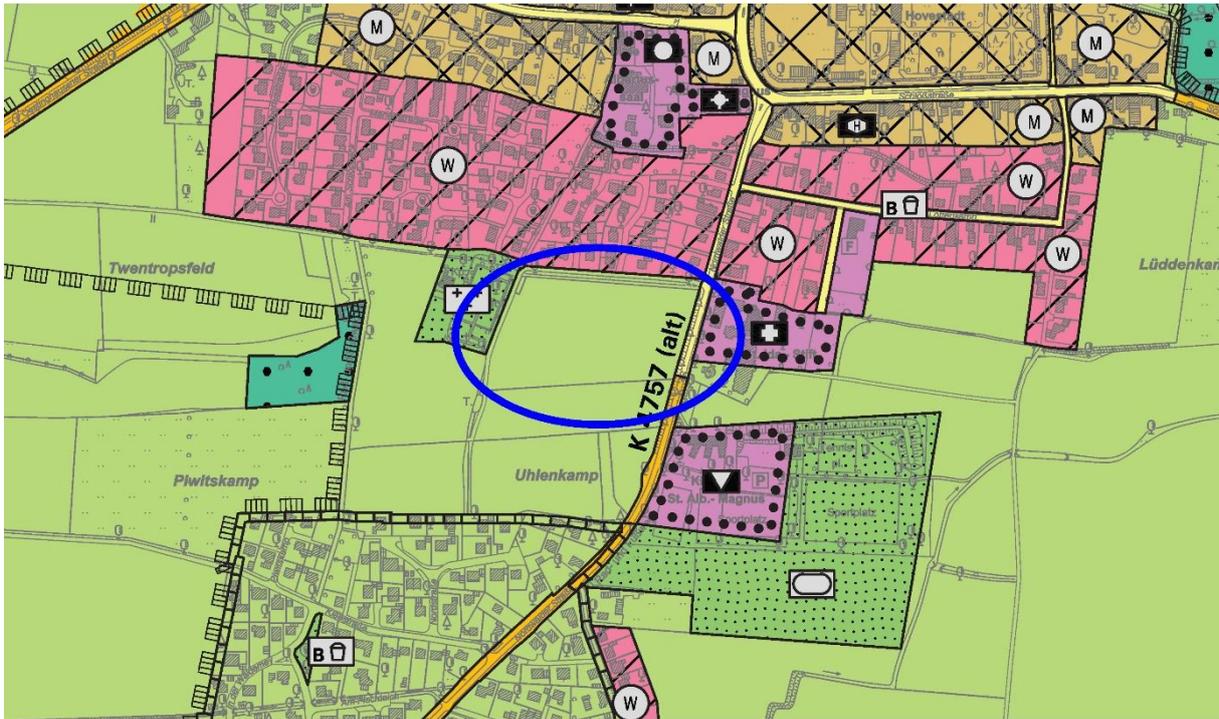


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal, ohne Maßstab

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 kleinkörnige Bebauungsstruktur umgesetzt werden. Insgesamt sollen überwiegend Einzel- und Doppelhäuser innerhalb des Plangebietes entstehen. Zentral im Plangebiet ist ebenfalls eine Reihenhausbebauung 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 Reihenhausbebauung ist mit der Verortung im Zentrum des Plangebietes 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

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. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen Dachformen festgesetzt werden. 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 geschosigen Gebäuden mit Satteldach 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 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. 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 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.

Um eine finanzielle Überlastung späterer Bauherren zu vermeiden, wurde auf eine zwingende Vorgabe zur Begrünung der Flachdächer von Hauptgebäuden bewusst verzichtet. Eine freiwillige Begrünung ist im Plangebiet allerdings allgemein zulässig und vor dem Hintergrund der o.g. Effekte wünschenswert.

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 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.

Dachgestaltung

Innerhalb des Plangebietes sollen als geneigte Dächer das Satteldach, das Walmdach und das Zelt-dach mit einer maximalen Dachneigung von 42° zulässig sein, womit sich die Gebäude dem angrenzenden Bestand anpassen. Um zudem moderne Gebäudeformen zu ermöglichen, sind Flachdächer ebenfalls zulässig, die sich in Bezug auf die Gebäudehöhe an den maximalen zulässigen

Traufhöhen für geneigte Dächer orientieren und sich somit dahingehend entsprechend einfügen (siehe auch Kapitel 7.2).

Um einen verträglichen Übergang zum Landschaftsraum sowie zu der angrenzenden Bestandsbebauung herzustellen, wird in den nördlichen und südlichen Randbereichen eine traufständige Firstrichtung vorgegeben. Insgesamt kann so auch ein einheitliches Erscheinungsbild am Ortsrand gesichert werden.

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. Ortsgang 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 Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Um ein

Hereinwachsen 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 zulässig, 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 Insektenpopulation 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 Fahrradstellplätze 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 privater Grundstücksflächen getätigt. Für die Befestigung von Zufahrten und offenen Stellplatzflächen ist ausschließlich wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zu verwenden (z.B. Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind somit unzulässig.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Nordwalder Straße erfolgen.

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.

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, ortsnah 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.

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 (erfolgt im weiteren Verfahren).

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 (wird im weiteren Verfahren erstellt).

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 (folgt im weiteren Verfahren).

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, Aufkantungungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden.

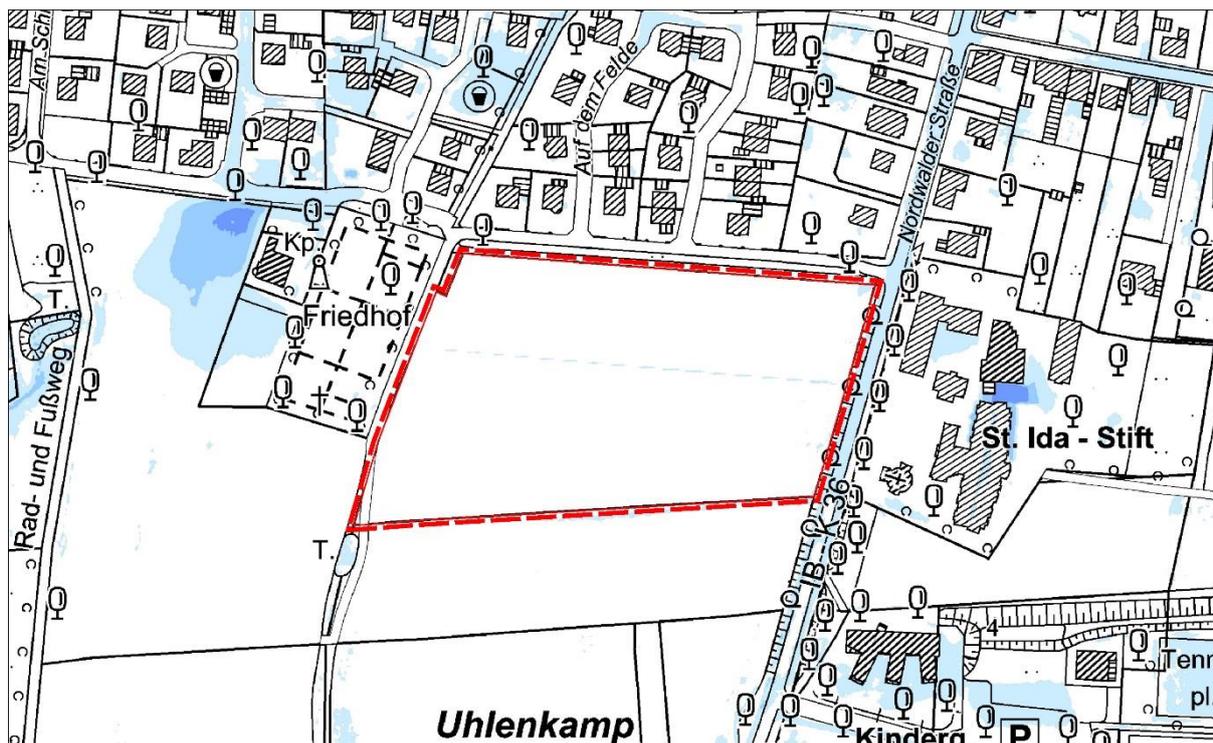


Abbildung 4: Extreme Starkregenereignisse – Darstellung betroffener Bereiche in blau (ohne Maßstab), Quelle: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>

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.

10.5 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 PartGmbH

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de