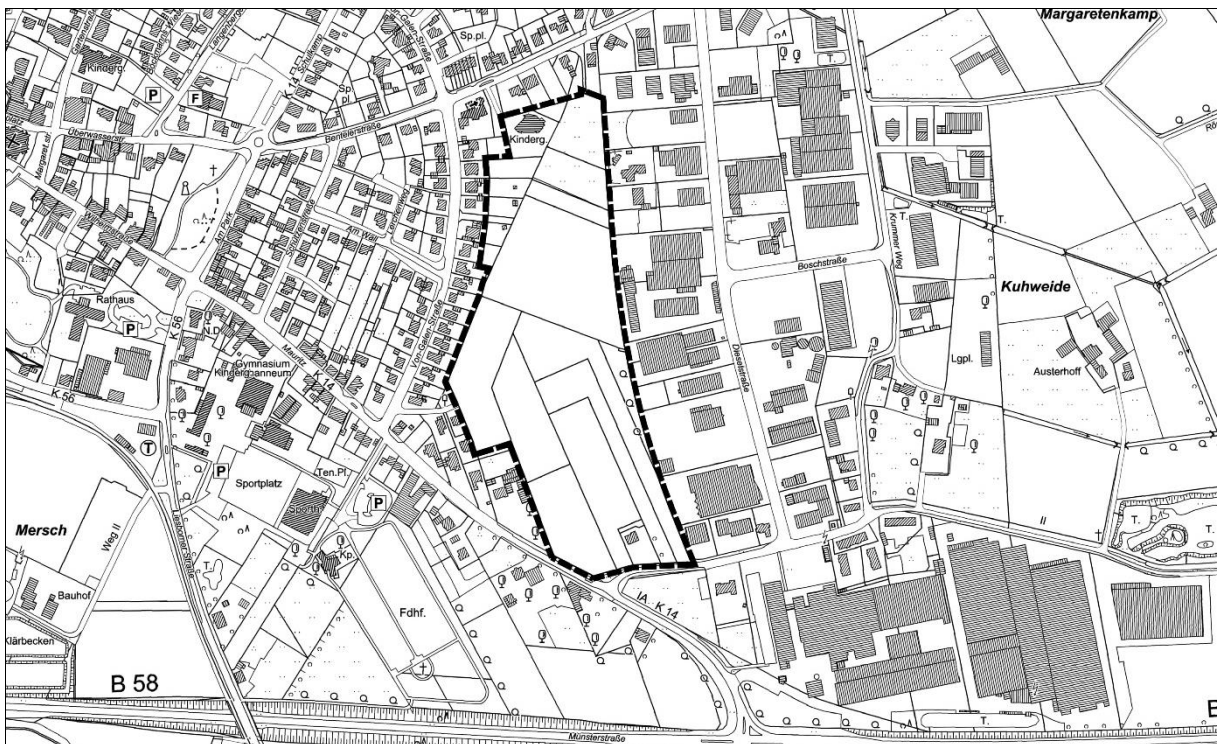


Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“

Ortsteil: Wadersloh

Plangebiet: Nördlich der Straße Mauritz, östlich der Von-Galen-Straße und südlich der Bentelerstraße



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

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

15.08.2024

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	4
5.1	Ziele der Raumordnung	4
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Landschaftsplan	6
6	Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept	6
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Fläche für den Gemeinbedarf	9
7.3	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.4	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	12
7.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
7.6	Stellplätze und Nebenanlagen.....	13
7.7	Verkehrsflächen / Erschließung	14
7.8	Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen	14
7.9	Energieeffizienz	16
7.10	Örtliche Bauvorschriften	17
8	Belange der Ver- und Entsorgung	19
9	Belange der Umwelt	19
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	19
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
9.3	Artenschutz.....	20
10	Auswirkungen der Planung	20
10.1	Immissionsschutz.....	20
10.2	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	25
10.3	Belange des Bodenschutzes.....	27
10.4	Belange der Landwirtschaft / Umwidmungssperrklausel nach § 1a BauGB	28
10.5	Belange des Denkmalschutzes	28
10.6	Altlasten und Kampfmittel.....	28

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“

Ortsteil: Wadersloh
Plangebiet: Nördlich der Straße Mauritz, östlich der Von-Galen-Straße und südlich der Bentelerstraße

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. 71 „Wohnpark Mauritz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Baugebietes und der damit einhergehenden Nachverdichtung des bestehenden Siedlungszusammenhanges in Wadersloh geschaffen werden.

Auf dem Wohnungsmarkt herrscht eine hohe Marktanspannung, sowohl das untere und öffentlich geförderte Mietpreissegment als auch das Segment der Eigenheime sind angespannt. Aufgrund dessen ist mit der Planung ein differenziertes Wohnungsangebot vorgesehen, um den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Mit der Planung ist ein zukunftsweisendes Konzept vorgesehen, welches ein vielfältiges Angebot an Wohnformen sowie quartiersbildende Elemente berücksichtigen soll. Darüber hinaus ist ein verträglicher Übergang in Bezug auf den Bestand vor Ort herzustellen und ein städtebaulich gesamträumliches Gefüge zu schaffen. So ist die Bestandsbebauung innerhalb sowie angrenzend des Plangebietes verträglich in das Konzept einzubinden.

Mit der Planung wird die vorhandene Siedlungslücke zwischen vorhandener wohnbaulicher Bebauung im westlichen Bereich sowie der bestehenden gewerblichen Betriebe im östlichen Bereich geschlossen. Insgesamt fungiert die neue Bebauung innerhalb des Plangebietes als Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Nutzungen.

Durch die Planung soll dem Wadersloher Wohnungsmarkt ein ergänzendes, alternatives Wohnungsangebot gegenüber den bestehenden Strukturen zur Verfügung gestellt werden.

Die Stadt Wadersloh ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden, die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Ziel ist es daher, die mindergenutzten Flächen als Wohngebiet zu entwickeln.

Darüber hinaus besteht ein anhaltender Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken in den beplanten Bereichen bzw. als Baulücken in Wadersloh.

Mit der Planung wird eine sinnvolle Nachverdichtung der in Wohnbebauung eingebetteten Freifläche planungsrechtlich vorbereitet. Die Planung erfüllt damit den in den §§ 1 und 1a BauGB dargelegten Grundsatz, städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der

Innenentwicklung voranzubringen und trägt dadurch zu einem Schutz des Außenbereiches bei und wirkt einer Zersiedelung entgegen.

Durch die Planung kann dem Wohnungsmarkt ein ergänzendes Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden.

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

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren geändert. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh wird im Parallelverfahren geändert und an die Planungen angepasst (45. Änderung des Flächennutzungsplanes, siehe Kapitel 5.2).

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (**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 Verbotsstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 8,85 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Wadersloh in der Flur 23 und 24 und umfasst vollständig die Flurstücke 181, 196, 197, 198, 79, 81, 82, 185, 186, 188, 191, 192, 195, 365, 388, 389, 390, 463, 464 und teilweise die Flurstücke 199, 200, 201, 202, 203, 204.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 205, 183, 206, 269, 209, 210, 431;
- Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 206, 267, 268, 401, 400, 270, 317, 316, 421, 465, 328, 200, 461, 198;
- Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 54 (Meerweg), 446 (Mauritz), 82, 365, 463, 438, 437, 263, 264;
- Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 160, 159, 158, 157, 219, 152, 151, 196, 149, 148, 146, 145, 144, 203, 140.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

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

- Teil A: Ziele, Zwecke sowie wesentliche Inhalte der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat)

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

4 Situationsbeschreibung

Das rd. 8,85 ha große Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang von Wadersloh, nördlich der Straße Mauritz, östlich der Von-Galen-Straße, südlich der Bentelerstraße und westlich der Dieselstraße. Das Plangebiet umfasst im Bestand weitläufige Freiflächen, die derzeit ackerbaulich genutzt werden. Im Kreuzungsbereich der Straße Mauritz und des Meerweges ist ein Gartenbaubetrieb vorhanden, dessen Gewächshausstrukturen in den rückwärtigen Bereichen bereits abgerissen wurden, sodass im Bestand ausschließlich das an dem Meerweg liegende Wohngrundstück vorhanden ist. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die DRK Kindertageseinrichtung Pustebume, die Platz für 80 Kinder im Alter von 0-6 Jahren aufgeteilt in 4 Gruppen bietet. Innerhalb des Plangebietes besteht ein von Westen nach Osten sowie von Norden nach Süden verlaufendes Gefälle.

Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet mit Betrieben, von denen Immissionen ausgehen, die auf das Plangebiet einwirken und mit der Planung zu berücksichtigen sind. Die gewerblichen Hallen weisen grobkörnige Strukturen auf und sind zu einem Großteil mit Flachdächern ausgebildet.

Von Südwesten bis Nordwesten grenzt die vorhandene Wohnbebauung an. Die Wohnbebauung ist durch Einzelhäuser mit geneigten Dächern, insbesondere in Form von Satteldächern geprägt. Vereinzelt finden sich im unmittelbaren Umfeld auch andere Dachformen wieder. Insgesamt ist eine relativ homogene Dachlandschaft vorherrschend.



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

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster befindet sich das Plangebiet innerhalb eines als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) dargestellten Bereiches.

Der Regionalrat Münster hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2022 mit dem Aufstellungsbeschluss das formelle Verfahren zur Änderung des Regionalplans Münsterland eingeleitet. Sobald das Raumordnungsplanverfahren mit dem Erarbeitungsbeschluss begonnen hat, ist von einem in Aufstellung befindlichen Ziel auszugehen. Mithin sind die Darstellungen des Regionalplanes Münsterland – Entwurf bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Entwurf des neuen Regionalplans nach Aufstellungsbeschluss des Regionalrats vom 12.12.2022 befindet sich Fläche innerhalb der Darstellung von Allgemeinem Siedlungsbereich (ASB).

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung und erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.

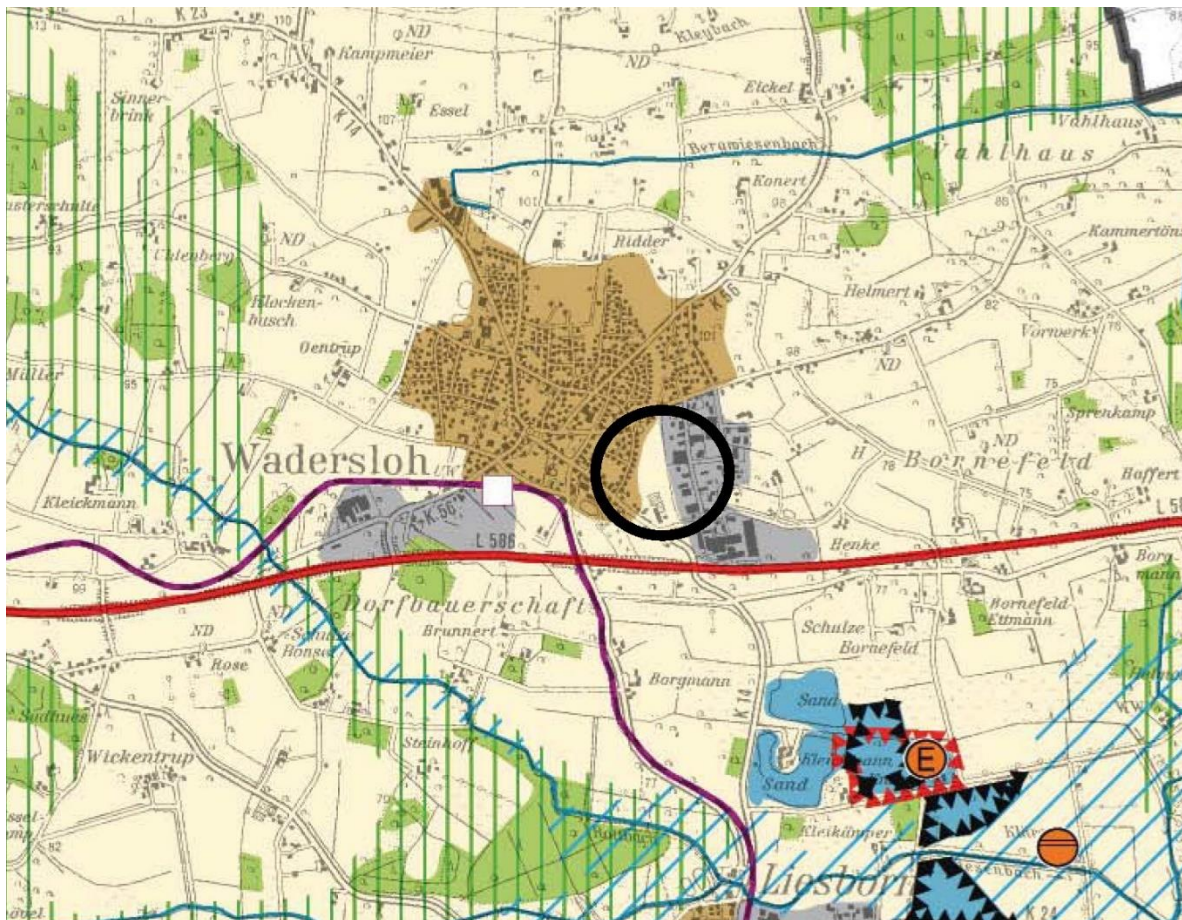


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Münsterland mit der Lage des Plangebietes, o. M. (Quelle: Bezirksregierung Münster)

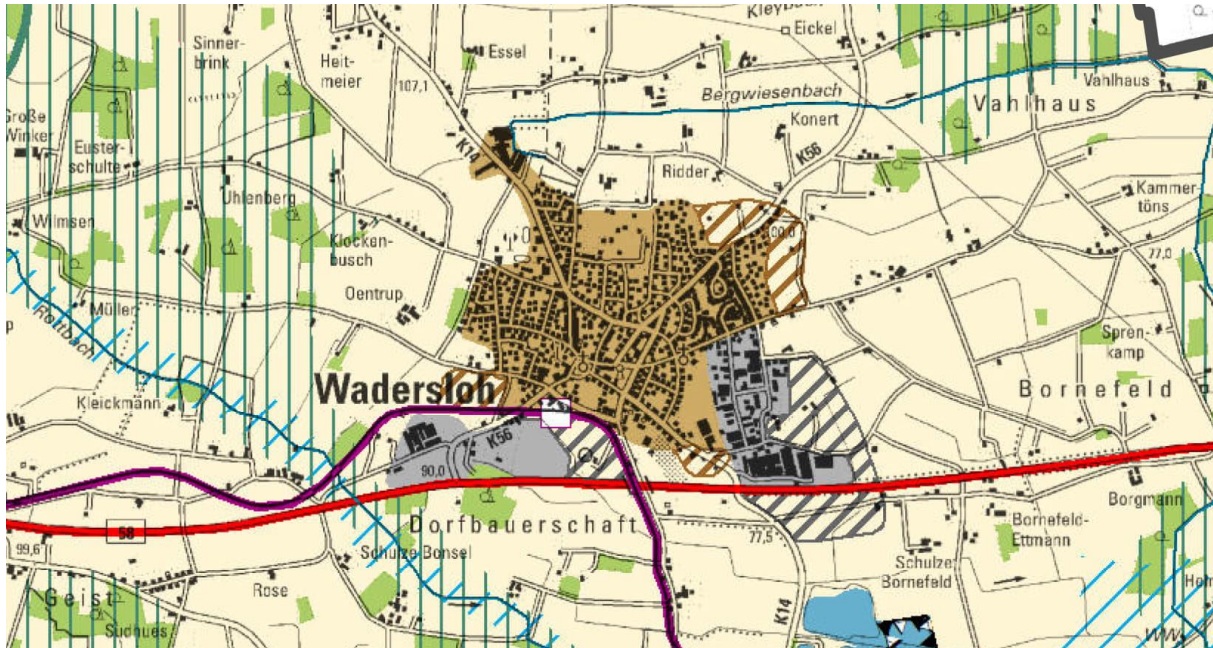


Abbildung 3: Ausschnitt Entwurf Regionalplan Münsterland mit der Lage des Plangebietes, o. M. (Quelle: Bezirksregierung Münster)

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu einem Großteil als Flächen für die Landwirtschaft dar. Im südlichen Bereich ist eine gemischte Baufläche dargestellt, im nördlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf. Östlich grenzen gewerbliche Bauflächen an. Innerhalb des Plangebietes soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bestehen die Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche Entwicklung daher nicht. Der Bebauungsplan kann somit nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund wird die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dabei werden für das Plangebiet Wohnbauflächen dargestellt, im nördlichen Bereich der Kita erfolgt die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf entsprechend der Planung. Im östlichen Bereich wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Darüber hinaus erfolgt im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens die Darstellung einer Fläche für Versorgungsanlagen.

Innerhalb des Änderungsbereiches „Mauritz“ sind rd. 4,7 ha bereits real durch die bestehende Gärtnerei baulich genutzte Fläche, sodass die neu in Anspruch genommene Fläche „Mauritz“ nur noch rd. 4,15 ha ausmacht. Zur Kompensation und zum Ausgleich der kommunalen Siedlungsflächenbilanz erfolgt die Rücknahme von Siedlungsfläche bzw. im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche im Ortsteil Diestedde als im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellte gewerbliche Baufläche an der Soester Straße.

Bei den Flächen handelt es sich um betriebsgebundene Reserven, die an dem Standort nicht weiter für eine mögliche bauliche Inanspruchnahme vorgehalten werden brauchen.

Der Umfang dieser einzelnen Teilflächen (Ord.-Nrn. 17-20 gemäß Siedlungsflächenkonzept der Gemeinde Wadersloh) beträgt rd. 8,4 ha.

Der Flächenumfang entspricht somit dem beabsichtigten Umfang der Neudarstellung von Baufläche im Bereich „Mauritz“ und übersteigt den tatsächlichen „Ausgleichsbedarf“.

Mithin wird durch die Flächenrücknahme im Ortsteil Diestedde gegenüber der Neudarstellung im Ortsteil Wadersloh eine Überkompensation auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Dieses geschieht bewusst, da die Gemeinde Wadersloh bestrebt ist, ausschließlich eine bedarfsge- rechte Darstellung von Bauflächen in ihrem Flächennutzungsplan vorzunehmen.

Der Umfang der Überkompensation soll bei anderen Flächenentwicklungen als Ausgleich in An- spruch genommen werden.

Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird den Anforderungen des Entwicklungsgebo- tes nach § 8 (2) BauGB entsprochen.

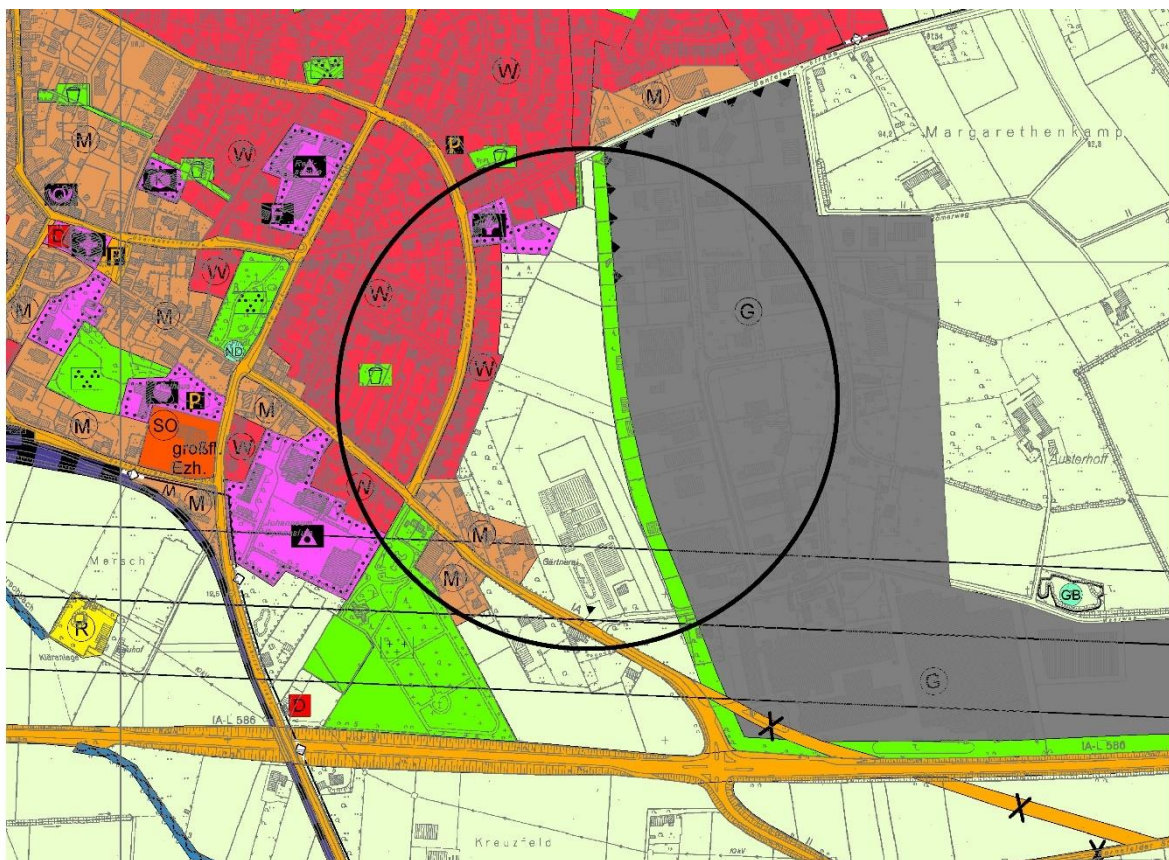


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh, o. M.

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

6 Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schließung der Siedlungslücke zwischen wohn- baulicher Entwicklung im Westen sowie gewerblicher Nutzung im Osten beabsichtigt, wodurch der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt nachgekommen werden soll. Auf der im Siedlungszusammenhang gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche, sollen mit der Planung die Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

Im Zuge der Planung soll die Örtlichkeit städtebaulich entwickelt und geordnet werden, sodass mit der Umsetzung des Konzeptes die unterschiedlichen Belange der umliegenden Nutzungen berücksichtigt werden müssen. Das Plangebiet fungiert in als Bindeglied zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Westen und der gewerblichen Nutzung im Osten. Aufgrund der unmittelbar östlich angrenzenden gewerblichen Nutzung sind im Zuge der Planung in besonderer Hinsicht die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, um zu gewährleisten, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des gesamten Plangebietes sichergestellt werden können.

In erster Linie sollen die noch unbebauten Flächen einer Bebauung zugeführt werden, daher muss im Zuge dessen ebenfalls die Frage beantwortet werden, wie die Bestandsbebauung verträglich in die Planung integriert wird. Darüber hinaus werden für die rückwärtigen Bereiche der vorhandenen Bestandsbebauung Nachverdichtungspotenziale ermöglicht

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage auf dem Wadersloher Wohnungsmarkt soll im Plangebiet eine wohnbauliche Nachverdichtung erfolgen. Hierbei sind entsprechend der Planungsvorgaben in besonderem Maße die Vielfalt der Wohnformen sowie die quartiersbildenden Belange zu berücksichtigen.

Um ein differenziertes Wohnungsangebot vorzuhalten, sollen innerhalb des Plangebietes neben aufgelockerten und kleinteiligen Strukturen ebenfalls verdichtete Bereiche entstehen.

Zu der westlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung soll ein verträglicher Übergang geschaffen werden, sodass in dem Bereich Gebäude mit geneigten Dächern und maximal zwei Vollgeschossen entstehen.

Angrenzend zur Grün- und Freiraumachse sind kleinteiligere Strukturen in Form von eingeschossigen Einfamilienhäusern und Tiny-Häusern vorgesehen. Bei dieser neuen Wohnform wird eine deutlich kleinere Nettogrundfläche für die Gebäude benötigt als bei konventionellen Einfamilienhäusern. Auch die Grundstücksgrößen liegen deutlich unter den herkömmlichen Grundstücksgrößen in diesem Segment. Durch eine Bebauung mit ‚Tiny-Häusern‘ kann daher eine besonders ressourcenschonende und kostengünstige Wohnbebauung ermöglicht werden. Aufgrund der aufkommenden Immissionen durch die im Bestand vorhandenen Gewerbebetriebe ist eine höhere Geschossigkeit der neuen Wohnbebauung nicht möglich, da eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte in den oberen Geschossen auftreten würde und eine Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse nicht gegeben wäre. Gegenüber des Kitagrundstückes ist ebenfalls ein Bereich für Tiny-Häuser vorgesehen, um bereits in einem ersten Bauabschnitt zur Entwicklung des Gebietes diese Wohnform anbieten zu können.

Zentral im Plangebiet ist eine Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Im südlichen Bereich sind dabei Wohngebäude mit bis zu 6 Wohneinheiten und vorgelagerten Carports vorgesehen. Nördlich davon befinden sich Mehrfamilienhäuser mit bis zu 16 Wohneinheiten.

Darüber hinaus ist im Norden des Plangebietes eine mögliche Erweiterung der bestehenden Kindertageseinrichtung berücksichtigt.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist mit dem städtebaulichen Konzept eine Grün- und Freiraumachse vorgesehen. Unmittelbar angrenzend zu den gewerblichen Nutzungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,00 m - 5,50 m erforderlich, um für die heranrückende Wohnbebauung den erforderlichen Lärmschutz sicherzustellen. Im nördlichen und südlichen Bereich wird der Lärmschutzwall durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,00 m – 5,50 m ergänzt. In dem Bereich soll für den geplanten Spielplatz sowie die Grünstrukturen mehr Fläche zur Verfügung gestellt werden, was mit einem Lärmschutzwall aufgrund der benötigten Breite von bis zu 22,50 m nicht möglich wäre.

Die Grünfläche ist auf der gesamten Länge mit Fuß- und Radwegen durchzogen, die wiederum in westliche Richtung Verbindungen schaffen und dort an vorhandene Fuß- und Radwege Strukturen anschließen. Die Wege sind in Grünzüge eingebettet und werden von Gehölzstrukturen begleitet, sodass prägnante Grünzüge innerhalb des Quartiers entstehen und eine Vernetzung mit dem Umfeld durch kurze Wege sichergestellt wird. Die Fuß- und Radwege Anbindungen ausgehend von dem geplanten Spielplatz schließt an eine Fläche mit einem konischen Zuschnitt an, die als Quartiersplatz genutzt werden soll. Die Fläche öffnet sich in westliche Richtung und wird nach Osten schmaler. Der Quartiersplatz ist im Zentrum des Wohnquartiers vorgesehen und stellt somit einen zentralen Treffpunkt dar. Zudem befindet sich dieser eingebettet in die grobkörnigeren Strukturen der geplanten Mehrfamilienhäuser und erstreckt sich als Gelenk zwischen der geplanten Mehrfamilienhausbebauung, sodass im Zusammenspiel mit den verdichteteren Bereichen eine aufgelockerte Freiraumstruktur geschaffen wird.

Die Erschließung des Plangebietes ist mit einem Anschluss an die Straße Mauritz im Süden sowie einem Anschluss an die Von-Galen-Straße im Westen vorgesehen. Zentral im Plangebiet ergibt sich eine ringförmige Erschließung, in dessen Mitte die grobkörnigeren Strukturen der geplanten Mehrfamilienhäuser angeordnet sind.

Stellplätze sind insbesondere auch in Form von E-Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge vorgesehen, um ein zukunftsorientiertes Wohnen zu ermöglichen. Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser werden zudem mit einer Bedachung in Form eines Solardaches ausgestattet. Im Verlauf der neuen Planstraße werden zudem öffentliche Parkplätze für Besucher vorgehalten.

Im Südosten des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und anschließend gedrosselt einleiten zu können.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Da die vorhandene Wohnnutzung des angrenzenden Gebietes fortgeführt werden soll, wird für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) 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 (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden) 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. Der Zulässigkeitsmaßstab innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes orientiert sich dabei an der angrenzenden Bebauung, sodass sich das Plangebiet dahingehend in die Umgebung einfügt und ein städtebaulicher Nutzungszusammenhang sichergestellt ist.

Allgemein zulässig sind gem. § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mit dem dargestellten Nutzungskatalog für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die geplanten sowie vorhandenen Nutzungen vollumfänglich abgebildet.

Diese Anpassung des Nutzungskataloges für allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO soll vorgenommen werden, um Nutzungen, die aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur, des im Vergleich zu der geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionsschutzkonflikten) nur ausnahmsweise bzw. gar nicht in das Gebiet passen, auszuschließen. Mit dem dargestellten Nutzungskatalog für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die geplanten Nutzungen vollumfänglich abgebildet.

Gartenbaubetriebe sind im bauordnungsrechtlichen Sinne Betriebe zum Anbau von Obst und Gemüse, die Züchtung von Blumen und anderen Kulturpflanzen betreiben und sich von dem Gartenbau zum Eigenverbrauch durch die Geschäftstätigkeit abgrenzen. Derartige Nutzungen haben regelmäßig einen großen Flächenbedarf (Gewächs- und Treibhäuser, Beete sowie entsprechende Nebenanlagen), sodass sie mit der geplanten Entwicklung in eine Flächenkonkurrenz treten würden. Dies deckt sich nicht mit den Planungszielen der Gemeinde Wadersloh für den Bereich.

Der Nutzungsausschluss von Tankstellen erfolgt, da diese aufgrund ihres typischen Flächenbedarfes und der baulichen Struktur nicht in das geplante Quartier passen und zudem als verkehrsinensive Nutzung im Plangebiet selbst zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen würden.

7.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird nicht über die Festsetzung eines Baugebietes nach §§ 2 – 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Kindertagesstätte sowie der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Erweiterung der Kita, die bauordnungsrechtlich als „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ einzustufen ist. Nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB besteht für derartige Einrichtungen die Option, die Zulässigkeit der Nutzungsart über die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf zu regeln. Zweck dieser Festsetzungsmöglichkeit ist die gezielte bauplanungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit dem Gemeinbedarf dienender Einrichtungen und Anlagen. Die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zulässigen Nutzungen müssen der Allgemeinheit dienen. Aufgrund der sozialen Nutzung dient die Planung unzweifelhaft der Allgemeinheit. Für die geplante Nutzung erfolgt daher die Festsetzung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB, da diese mit der Zuordnung der entsprechenden Zweckbestimmung exakt und ausschließlich auf den geplanten Nutzungszweck zugeschnitten werden können.

Aufgrund der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für die Fläche der neuen Kindertagesstätte sowie

den dazugehörigen Stellplätzen wird die Grundlage zur Errichtung des Neubaus der Kita an dem Standort geschaffen.

Die Zulässigkeit einer Kindertagesstätte sowie der zugehörigen Anlagen wäre dem Grunde nach auch ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet gegeben, jedoch soll mit der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf die Nutzung gezielt an dem Standort gesichert werden.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ) Grundfläche (GR)

Der flächenmäßige Anteil von Baugrundstücken in allgemeinen Wohngebieten, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, soll im weiteren Verfahren gemäß § 16 (2) BauNVO mit einer GRZ von maximal 0,4 vorgegeben werden. Dies entspricht dem in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete benannten Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten.

§ 19 (4) BauNVO regelt die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anlage der in § 19 (4) Nr. 1 – 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche). Ohne weitere textliche Festsetzungen darf die festgesetzte Grundflächenzahl für diese Anlagen um 50 % überschritten werden, in allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,4 mithin bis zu einem maximalen Wert von 0,6.

Für das WA6 und damit die künftige Tiny-House-Siedlung wird die Regelung zur zulässigen Grundfläche nicht über eine relative Verhältniszahl geregelt, sondern über eine absolute Obergrenze der Grundfläche der Hauptbaukörper (GR). Hintergrund dieser unterschiedlichen Festsetzungstechnik ist das Ziel der verbindlichen Absicherung des besonders kleinteiligen Charakters der geplanten Tiny-House-Siedlung und eine Vermeidung von einer schleichenden Entwicklung in ein „normales Wohngebiet“ mit größeren baulichen Anlagen. Die maximale Grundfläche wird auf 80 m² festgelegt. In diesem Wert sind überdachte Terrassen und nicht überdachte Terrassen, die im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper stehen, enthalten.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Diese wird für die allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 auf 0,8 festgesetzt, sodass hier bis zu zwei Vollgeschosse errichtet werden können. Für das WA und WA5 wird eine GFZ von 0,4 festgesetzt, um hier lediglich ein Vollgeschoss realisieren zu können. Innerhalb des WA1 kann eine GFZ von 2,4 umgesetzt werden, um in diesem Bereich bis zu drei Vollgeschosse errichten zu können.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen wird neben der Anordnung der Gebäudekörper über die überbaubaren Grundstücksflächen das dreidimensionale Erscheinungsbild des Plangebietes geordnet. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan die Mindest- als auch die Maximalzahl der zu errichtenden Vollgeschosse festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für die Wohngebiete WA2 und WA3 auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird die Höhenentwicklung der Gebäude im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes aufgegriffen.

Innerhalb des Wohngebietes WA1 wird eine 3-Geschossigkeit festgesetzt, um zentral im Plangebiet an dem Quartiersplatz Raumkanten auszubilden und einen verdichteten Bereich zu schaffen.

Für das WA4, WA5 und WA6 wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf eins festgesetzt. Aufgrund der Nähe zu dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebietes würde in den oberen Geschossen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte auftreten, sodass eine Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse nicht mehr gegeben wäre.

Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen Dachformen festgesetzt werden. Innerhalb des WA1 und WA2 wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit geneigten Dächern bzw. Zeltdächern auf eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 10,00 m beschränkt. Mit diesen Festsetzungen sind zum einen klassische Einfamilienhäuser mit einem Fassadengeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, aber auch moderne Gebäudetypen mit 2 Fassadengeschossen und flach geneigtem, nicht ausgebautem Dach (sog. Stadtvillen) möglich. Darüber hinaus wird innerhalb des WA2 eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m für Gebäude mit Flachdächern festgesetzt. Die Gebäudehöhe orientiert sich dabei an der festgesetzten Traufhöhe für Gebäude mit geneigten Dächern. Insgesamt können mit dieser Festsetzung maximal zwei Vollgeschosse ohne zusätzliches Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Innerhalb des WA3 wird für Gebäude mit Flachdächern eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m vorgegeben. Somit können Gebäude entweder mit drei Vollgeschossen oder mit zwei Vollgeschossen und zurückgesetztem Nicht-Vollgeschoss (ehem. Staffelgeschoss) errichtet werden. Zudem wird für Gebäude mit geneigten Dächern, in dem Fall ausschließlich Zeltdächer, eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt. Somit sind drei aufgehende Fassadengeschosse mit flach geneigtem nicht ausgebautem Dach möglich. Zum anderen können auch Gebäude mit zwei Fassadengeschossen und ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden.

Für das WA5 und WA6 wird eine maximale Gebäudehöhe von 4,00 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist ausschließlich die Errichtung eines Vollgeschosses möglich. Aufgrund des unmittelbar östlich angrenzenden Gewerbegebietes sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine höheren Gebäude möglich, da in den oberen Geschossen die Immissionsrichtwerte für ein Wohngebiet nicht eingehalten werden können. Mit der Festsetzung zur Gebäudehöhe wird geregelt, dass maximal ein Vollgeschoss entstehen kann und somit auch kein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss (ehem. Staffelgeschoss). Zusätzlich sollen im Bereich der geplanten Tiny-Häuser im Vergleich deutlich kleinteiligere Gebäude zulässig sein, was dem Planungsziel für diesen Bereich entspricht.

Innerhalb des WA4 wird eine maximale Traufhöhe von 3,50 m und eine maximale Firsthöhe von 7,00 m festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen ist die Errichtung von einem aufgehenden Fassadengeschoss und einem zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss im Dachraum möglich. Darüber hinaus wird innerhalb des WA6 eine maximale Firsthöhe von 4,00 m festgesetzt, sodass Gebäude mit einem Vollgeschoss und flach geneigtem Dach errichtet werden können.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich dabei an der umliegenden Bestandsbebauung. Untergeordnete Bauteile können auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten, um somit vom Erdgeschoss durchgehende Vorbauten, Erker oder Zwerchhäuser zu

ermöglichen. Allerdings wird durch die parallele Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen verhindert, dass bei Gebäuden, die unter Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe zwei Fassadenvollgeschosse ausbilden, ein weiteres drittes Vollgeschoss im Dachraum, z.B. durch entsprechenden Ausbau mit Gauben, errichtet wird.

Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Als Firsthöhe wird der Schnittpunkt der Außenflächen mit der Dachhaut bezeichnet. Als Gebäudehöhe wird der oberste Dachabschluss (Attika) bezeichnet.

Insgesamt entsteht durch die getroffenen Festsetzungen ein ablesbarer Gestaltungszusammenhang hinsichtlich der unterschiedlichen Wohnformen. Angrenzend zu dem östlich geplanten Grünzug und der daran angrenzenden bestehenden gewerblichen Nutzung ist eine kleinteiligere Bebauung vorgesehen, sodass insgesamt eine Abstufung der Höhenentwicklung in Richtung Osten erfolgt. Angrenzenden zur Bestandbebauung ist im Westen eine Höhenentwicklung der Gebäude vorgesehen, die sich am Bestand orientiert und an diesen angleicht. Zentral im Plangebiet ist eine Quartiersmitte vorgesehen, sodass hier eine höhere Bebauung angestrebt wird, um einen verdichteten Bereich zu schaffen.

7.4 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Der Siedlungszusammenhang von Wadersloh ist überwiegend von einer offenen Bauweise, bei der seitliche Grenzabstände eingehalten werden, geprägt. Innerhalb des Plangebietes soll ein differenziertes Wohnungsangebot entstehen, sodass unterschiedliche Gebäudetypologien vorzufinden sein sollen.

Insgesamt wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Mit einer offenen Bauweise sind in den Wohngebieten WA2 und WA3 Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, um hier aufgelockerte und kleinteilige Strukturen sicherzustellen. Im WA1 sind Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Diese befinden sich zentral im Quartier, sodass Raumkanten ausgebildet werden und somit eine Quartiersmitte entsteht.

Innerhalb der Wohngebiete WA4 und WA5 wird festgesetzt, dass ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Diese sind im östlichen Bereich des Plangebietes, unmittelbar an den Freiraumstrukturen, verortet. Hier sind kleinteiligere Bebauungsstrukturen mit nur einem Vollgeschoss vorgesehen, um aufgrund des unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiets gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können (siehe Kapitel 10.1).

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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird weitestgehend so festgesetzt, dass eine größtmögliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke entsteht. Gleichzeitig sollen für bestimmte Bereiche Verschattungseffekte der Gebäude untereinander vermieden und somit eine optimale Solarausnutzung sichergestellt werden, sodass an den Stellen vereinzelt kleinräumige Baufenster entstehen. Darüber hinaus wird grundsätzlich eine straßenbegleitende Bebauungsabfolge sichergestellt.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude für das Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt werden. Innerhalb des WA2 und WA3 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaus maximal eine Wohnung zulässig. Innerhalb des WA4 und WA6 ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Innerhalb des WA5 sind bei einer Größe des Grundstückes von < 1.000 m² maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von > 1.000 m² sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Somit können in dem Bereich beispielsweise Wohngemeinschaften für Senioren umgesetzt werden.

Das Ziel einer solchen Beschränkung der Wohneinheiten ist die damit verbundene Begrenzung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken und die Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Plangebiet. Die Festsetzung entspricht dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung und fügt sich aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ein.

7.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3, WA4 und WA5 müssen Garagen und Carports auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Damit soll verhindert werden, dass abgestellte Autos auf den Bürgersteig ragen oder am Straßenrand halten, während die Garage geöffnet wird. Eine Länge der Zufahrt von 5,00 m bietet immer die Möglichkeit, dort ein Fahrzeug abzustellen. Daraus resultiert zudem eine höhere Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Darüber hinaus wird somit ein störungsfreier Ablauf des Straßenverkehrs gewährleistet.

Tiefgaragen sind vollständig unterhalb der Geländeoberfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Vorgartenfläche zulässig. Somit wird eine flexible Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gewährleistet und insbesondere für die geplante Mehrfamilienhausbebauung soll die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erleichtert werden.

Zusätzlich müssen Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 3,00 m auf der Zufahrtsseite zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten, um die Vorgartenbereiche von einer Bebauung freizuhalten.

Ausgenommen von der Festsetzung sind Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern.

Ebenso sind Nebenanlagen mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, der Fuß- und Radwege sowie des Straßenbegleitgrüns zulässig, wenn sie nicht an der Erschließungsseite der Baugrundstücke stehen. Diese Abstandsflächen sind durch eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung zu begrünen.

Somit kann eine einheitliche und ruhige Gestaltung des Straßenraumes gewährleistet werden, indem ein „Wildwuchs“ verschiedener und verschieden gestalteter Nebenanlagen und damit eine Beengung des Straßenraumes verhindert wird.

Die nach § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nebenanlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen. Sollten Nebenanlagen dieser Art erforderlich werden, hat eine Absprache mit dem Flächeneigentümer der jeweiligen Fläche aufgrund der bereits bestehenden technischen Gebietsversorgung zu erfolgen.

7.7 Verkehrsflächen / Erschließung

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Von-Galen-Straße, die westlich an das Plangebiet angrenzt, sowie ausgehend von der Straße Mauritz (K14), die südwestlich des Plangebietes verläuft.

Die Erschließung des Plangebietes ist mit einem Anschluss an die Straße Mauritz im Süden sowie einem Anschluss an die Von-Galen-Straße im Westen vorgesehen. Zentral im Plangebiet ergibt sich eine ringförmige Erschließung, in dessen Mitte die grobkörnigeren Strukturen der geplanten Mehrfamilienhäuser angeordnet sind. Ziel der Planung war es, die Gebäude soweit es erforderlich ist, von dem Immissionsort der gewerblichen Nutzung abzurücken, sodass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Der Verlauf der Verkehrsfläche und insbesondere auch der Bebauung orientiert sich daher an den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete zum Nachtzeitraum im 1. OG, die sich aus dem schalltechnischen Gutachten ergeben (siehe Kapitel 10.1).

Die Planstraße wird in nördliche Richtung weitergeführt und mündet in einer Wendeanlage. Hier besteht die Möglichkeit, die Straße in Richtung Norden weiterzuführen, sollte zukünftig eine Erschließung des Wohngebietes in diese Richtung erfolgen.

Im Bereich des WA6, also der geplanten Tiny-Häusern, erfolgt die Erschließung in Form eines Stiches, an dem öffentliche Parkplätze angegliedert sind. Ziel dieser Erschließung ist es, den Verkehr weitestgehend aus dem Baugebiet herauszuhalten.

Die Verkehrsflächen werden gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, diese sind mit 9,50 m ausreichend dimensioniert, um den im Plangebiet entstehenden Verkehr abwickeln zu können sowie alle wichtigen Infrastrukturleitungen aufnehmen zu können.

Rad- und Fußverkehr

Der geplante Grünzug wird durch fuß- und radläufige Verbindungen begleitet, die ebenfalls eine Anbindung in westliche Richtung darstellen. Insgesamt entsteht somit eine siedlungsräumliche Vernetzung für den nicht motorisierten Verkehr innerhalb des geplanten Quartiers. Die geplanten Fuß- und Radwege sollen zugunsten einer gesteigerten Aufenthaltsqualität in begleitende Grünflächen eingebettet werden. diese werden entsprechend als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Zentral im Plangebiet ist ein Quartiersplatz vorgesehen, der entsprechend der geplanten Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Quartiersplatz festgesetzt wird.

Ruhender Verkehr

Für Besucher (als kurzzeitig Parkende) sind oberirdische Parkmöglichkeiten straßenbegleitend und/oder auf den Grundstücken geplant; zusätzlich soll es für Elektrofahrzeuge oberirdische Parkplätze mit Ladestationen geben. Darüber hinaus sind die geplanten Stellplätze im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit Solardächern vorgesehen.

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

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist unmittelbar angrenzend zu der gewerblichen Nutzung eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Der Verlauf der Grünfläche bzw. der Beginn des allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aus den Lärmemissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe und

in dem Zusammenhang mit den Orientierungswerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum (siehe Kapitel 10.1). Westlich der Grünfläche werden in dem Bereich die entsprechenden Orientierungswerte eingehalten, sodass die geplante Bebauung von dem Emissionsort abrückt, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Zusätzlich ist an der östlichen Grenze des Plangebietes die Errichtung einer Lärmschutzwand in Kombination mit einem Lärmschutzwall vorgesehen, um im Erdgeschoss der geplanten Bebauung den immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche erfolgt darüber hinaus die Festsetzung der Zweckbestimmung Spielplatz sowie Parkanlage. Die Grünfläche wird zusätzlich von Fuß- und Radwegen durchzogen, die zugunsten einer gesteigerten Aufenthaltsqualität in begleitende Grünflächen eingebettet werden.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie von Hauptgebäuden sind begrünt auszubilden. 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. Die Dachbegrünungen sind extensiv auszuführen. Eine 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 werden kann. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen sowie Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Solarenergienutzung.

Dacheindeckung

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, wird im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen. Mit dieser Festsetzung werden die Belange des Gewässerschutzes berücksichtigt.

Naturnahe Gartengestaltung

Es wird vorgegeben, dass die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen über- oder unterbauten Flächen eines Baugrundstückes zu begrünen und unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten sind. Die Festsetzung gibt eine strukturreiche Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden vor und schließt die aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen unerwünschten Steingärten/Schottergärten – mit Ausnahme eines Spritzschutzes – an den Gebäuden aus.

Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen

Die Oberfläche von Stellplätzen ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o. ä.), um der Flächenversiegelung und der Aufheizung des Bodens wirkungsvoll entgegenzusteuern.

Das Niederschlagswasser kann so zu einem Teil in den Untergrund versickern und wird dort dem Grundwasser zugeführt, sodass es zu einer Grundwasserneubildung kommt. Zudem stellt ein Anteil des Niederschlagswassers die Wasserversorgung der Vegetation sicher und wird über Pflanzenverdunstung wieder an die Atmosphäre abgegeben. Somit wird ein Beitrag zur Kühlung der bodennahen Luftschichten geleistet. Insgesamt wird ebenfalls der Oberflächenabfluss reduziert.

Mit den vorstehend beschriebenen Vorgaben zu zulässigen Oberflächenmaterialien gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, Pflanzgeboten gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB soll gewährleistet werden, dass die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch gestaltet und die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Damit kann die Gestaltung der Baugrundstücke und der Baukörper in ökologischer, stadtklimatischer und siedlungswasserwirtschaftlicher Hinsicht optimiert werden.

7.9 Energieeffizienz

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 „Wohnpark Mauritiz“ wird daher gem. § 9 (1) Nr. 23b festgesetzt, dass bei Neuerrichtung von Gebäuden auf mindestens 30% der Bruttodachflächen Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren. 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. Diese Regelung entspricht den Vorgaben der BauO NRW sowie der Solarenergieverordnung NRW.

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 von Kohle, Erdöl und Erdgas 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.

7.10 Örtliche Bauvorschriften

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.

Mit der Planung ist die Ausbildung von zusammenhängenden Quartiersbereichen mit einheitlichen Gestaltungslinien, insbesondere in Bezug auf Dachformen und zulässige Gebäudehöhen, vorgesehen. Mit den getroffenen Festsetzungen soll ein differenziertes Angebot unterschiedlicher Gebäudeformen und -typen umgesetzt werden, die allerdings in einer sinnvollen gestalterischen Zonierung geordnet werden.

Dachgestaltung

Im Plangebiet sollen sowohl geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Pultdach) als auch Flachdächer zulässig sein. So werden zum einen die vorhandenen Dachformen in der Umgebung aufgegriffen und zum anderen werden mit der Zulässigkeit von Flachdächern moderne Gebäudetypologien ermöglicht sowie die optimalen Voraussetzungen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Dachbegrünungen geschaffen. Somit kann den Belangen an ein klimangepasstes Bauen Rechnung getragen werden.

Krüppelwalmdächer werden aufgrund der fehlenden Prägung in der Umgebung ausgeschlossen.

- WA2 und WA4
Für die oben genannten Wohngebiete werden geneigte Dächer mit einer zulässigen Dachneigung von 30-45° festgesetzt, sodass ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss realisiert werden kann, aber auch bis zu zwei aufgehende Fassadengeschosse möglich sind. Die Dachform findet sich überwiegend im westlich angrenzenden Bestand wieder. Mit einer Festsetzung von geneigten Dächern wird hier die vorhandene Struktur der Bestandsbebauung aufgegriffen, sodass diese verträglich in das neue Quartier integriert wird und durch den somit geschaffenen ablesbaren Gestaltungszusammenhang gleichzeitig der Quartiersbildung dient.
Die Festsetzungen beziehen sich dabei ausschließlich auf Hauptgebäude, untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen und geringeren Dachneigungen oder als Flachdach zulässig.
- WA1, WA3, WA5 und WA6
Innerhalb der obenstehenden Wohngebiete sind Flachdächer zulässig. Innerhalb des WA5 und WA6 kann somit sichergestellt werden, dass eine maximale Gebäudehöhe von 4,00 m mit einem zulässigen Vollgeschoss nicht überschritten wird und somit eine Abstufung in der Höhenentwicklung zu den östlich angrenzenden Immissionsorten sichergestellt wird. Darüber hinaus sollen im Bereich des WA1 in räumlichem Zusammenhang mit dem Quartiersplatz Raumkanten ausgebildet werden. Aufgrund der räumlichen Nähe des WA3 zu dem verdichteten Bereich zentral im Plangebiet sollen hier ebenfalls Flachdächer zulässig, sodass ein gestalterischer Zusammenhang gegeben ist.

- WA3

Innerhalb des genannten Wohngebietes sind über die Regelung zu Flachdächern hinaus ebenfalls Zeltdächer mit einer Dachneigung von 5-25° zulässig. Aufgrund der geringen Dachneigung ist ein gestalterischer Bezug von flach geneigten Dächern zu Gebäuden mit Flachdach gegeben. Mit der festgesetzten Dachneigung können flach geneigte Dächer mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen realisiert werden, jedoch kein drittes Vollgeschoss. Somit können an der Stelle unter anderem Stadtvillen, aber auch Bungalow-Gebäude errichtet und somit moderne Gebäudetypologien ermöglicht werden.

Um eine einheitliche und somit ruhige und harmonische Dachlandschaft im Plangebiet sicherstellen zu können, werden Regelungen zu Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitten vorgegeben.

Dachaufbauten und -einschnitte sind grundsätzlich erst ab 30° und nur in einer Geschossebene zulässig. Für Zwerchhäuser, untergeordnete Anbauten und Nebengebäude sowie Garagen / Carports sind auch hiervon abweichende Dachneigungen zulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: äußere Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand). Zusätzlich dürfen die Gauben an einer Front eines Baukörpers 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.

Darüber hinaus sind zugunsten eines klimaangepassten sowie energieoptimierten Bauens auch Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen umzusetzen. Um ein optisches Einfügen zu gewährleisten sind Solaranlagen bei der Anbringung auf geneigten Dachflächen in gleicher Neigung auszurichten. Bei geneigten Dächern sind aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen unzulässig.

Hinsichtlich der Dacheindeckung wird vorgegeben, dass glänzende oder glasierte Dachpfannen/Ziegel unzulässig sind, da diese in Folge auftretender Reflexionen häufig als störend empfunden werden. Diese Festsetzung erstreckt sich explizit nicht auf Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie-/Photovoltaikanlagen).

Doppelhäuser

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

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. 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.

Neben der Gewährleistung einer inneren Durchgrünung, kann durch die o.g. örtlichen Bauvorschriften insbesondere auch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden.

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 Von-Galen-Straße sowie der Straße Mauritz erfolgen.

Elektrizität/Wärme/Energetische Quartierentwicklung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Von-Galen-Straße sowie der Straße Mauritz erfolgen.

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.

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes kann durch einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Von-Galen-Straße sowie der Straße Mauritz erfolgen. Um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückhalten zu können, ist im südlichen Bereich des Plangebietes, auf der Fläche nördlich angrenzend zum Bestandsgebäude, die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die entsprechende Fläche wird gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt.

Entsorgung / Müll

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert. Eine Abfallabholung kann somit sichergestellt werden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in Teil B der

Begründung. Der Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt (Offenlage) des Bebauungsplanes ergänzt.

Dieser wird im Wesentlichen eine Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen enthalten mit Angaben zu:

- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung;
- geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

Mit den vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. In diesem Rahmen werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB zu tätigen.

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 ist im weiteren Verfahren im Umweltbericht (separater **Teil B der Begründung**) darzulegen.

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.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten Wohnnutzung zu der gewerblichen Nutzung im Osten sowie der umliegenden Verkehrsflächen (Straße Mauritz und Meerweg (K 14)) ist die Verträglichkeit mit der schützenswerten Wohnnutzung im Rahmen einer Schallimmissionsprognose zu untersuchen (RP Schalltechnik, Osnabrück, August 2020).

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB fehlerfrei zu ermitteln und abzuwägen. Das Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB ist verletzt, wenn

- eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet
- in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss
- die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder
- der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis jedoch genügt, wenn sich die zur Planung berufene Stadt im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheidet.

Daher muss im Rahmen der Bauleitplanung der auf das Baugebiet einwirkende Verkehrs- und Gewerbelärm ermittelt und dahingehend berücksichtigt werden, dass der Lärm im Rahmen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) nicht nur nicht gesundheitsschädlich, sondern in der konkreten städtebaulichen Situation auch zumutbar ist. Im vorliegenden Fall ist sowohl der Verkehrslärm durch die südwestlich angrenzende Straße Mauritz sowie dem südlich angrenzenden Meerweg als auch die Gewerbebetriebe westlich des Plangebietes maßgeblich zu betrachten.

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren wurde eine entsprechende schalltechnische Untersuchung erstellt, die die gegebene Lärmsituation sowie geeignete Schallschutzmaßnahmen darstellt (RP Schalltechnik, Osnabrück, August 2020). Diese schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf der Fläche im südlichen Teil entlang der Straßen Meerweg und Mauritz mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht zu rechnen ist. Darüber hinaus können die Richtwerte der TA Lärm im östlichen Bereich des Plangebiets nicht eingehalten werden, da die Wohnbebauung an die Gewerbeflächen heranrückt.

Gewerbelärmimmissionen

Die umliegenden Gewerbebetriebe und der dadurch verursachte Lärm ist als Gewerbelärm einzuordnen. Bei der Berechnung von Gewerbeimmissionen von genehmigungsbedürftigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gem. den Anforderungen des zweiten Teiles des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Vorschriften der TA Lärm anzuwenden. Die TA Lärm gibt folgende Immissionsrichtwerte vor:

		WA
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	40 dB (A)

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der TA-Lärm

Für ein allgemeines Wohngebiet sieht die TA Lärm Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor.

Für die westlich und südlich gelegenen Gewerbegebiete liegen keine Einzelberechnungen oder Vorgaben durch die Bebauungspläne vor. Daher wird hier eine Berechnung des maximal von der Fläche ausgehenden gewerblichen Schalls auf die bereits bestehende Bebauung vorgenommen. Begrenzt werden die Schallleistungspegel bereits heute von der umliegenden Wohnbebauung, die nach Aussage der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet eingestuft sind. An den relevanten

Gebäuden werden Immissionsorte platziert, um mithilfe einer Gewerbelärberechnung die heute maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel der Gewerbeflächen zu berechnen. Im Gewerbegebiet selbst befinden sich ebenfalls Wohngebäude, an den die Richtwerte der TA Lärm für ein GE-Gebiet gelten.

Maßgebliche Immissionsorte (IO) befinden sich rund um das Vorhaben. Andere Wohngebäude liegen weiter entfernt und gelten somit als nicht relevant. Die in Tabelle 4 genannten IO im Nahbereich des Vorhabens werden als relevant eingestuft.

Die Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 12 (westlich der Dieselstraße) wurden entsprechend ihrer Nutzung in drei Teilflächen (Nord/Mitte/Süd) eingeteilt. Hinzu kommen die gewerblichen Flächen südlich des Meerweges im Bebauungsplan Nr. 30.

Die Fläche darf in der Gesamtheit einen Lwa von 60 bis 67 dB(A)/qm am Tag und 45 bis 52 dB(A)/qm in der Nacht nicht überschreiten. Die Flächenquellen wurden in einer Höhe von 3,0 m über Gelände platziert. Damit ist gewährleistet, dass auch Aggregate mit erfasst werden. Auf den Gewerbeflächen sind außen aber überwiegend Kfz-Fahrten vorhanden, bei denen eine Quelle in einer Höhe von 0,5 m über Gelände angenommen wird. Somit liegt die Berechnung „auf der sicheren Seite“. In den Baugenehmigungen der Betriebe sind Auflagen enthalten, die überwiegend eine Begrenzung der Schalleistungspegel auf 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A).

Mit diesen Schalleistungspegeln halten sie an der Bestandsbebauung die Richtwerte ein. (vgl. Tabelle 6/Anlage 3 des Schallgutachtens).

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechen nach Tabelle 5 überwiegend einem uneingeschränkten Gewerbegebiet. Der nördliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 12 wird von der umliegenden Wohnbebauung deutlicher eingeschränkt als der mittlere und südliche Teil.

Das nachfolgende Bild zeigt die Ausbreitungsberechnung für den Tag.



Abbildung 5: Ausschnitt aus Karte 2.1 – Isophonenkarte Gewerbe Tag

Die Auswirkungen der Flächenbezogenen Schallleistungspegel nach Anlage 2 bei Nacht sind in Bild 6 dargestellt.

Es ist erkennbar, dass es auf Basis der heute zulässigen Schallausbreitung der angrenzenden Gewerbeflächen zu Überschreitungen auf der Fläche des geplanten Wohngebietes kommt. Diesen Überschreitungen kann mit aktiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.

Ergänzend können Festsetzungen für die Wohngebäude im Bebauungsplan getroffen werden, die verhindern, dass ein relevanter Immissionsort in Richtung des Gewerbegebietes vorhanden ist.

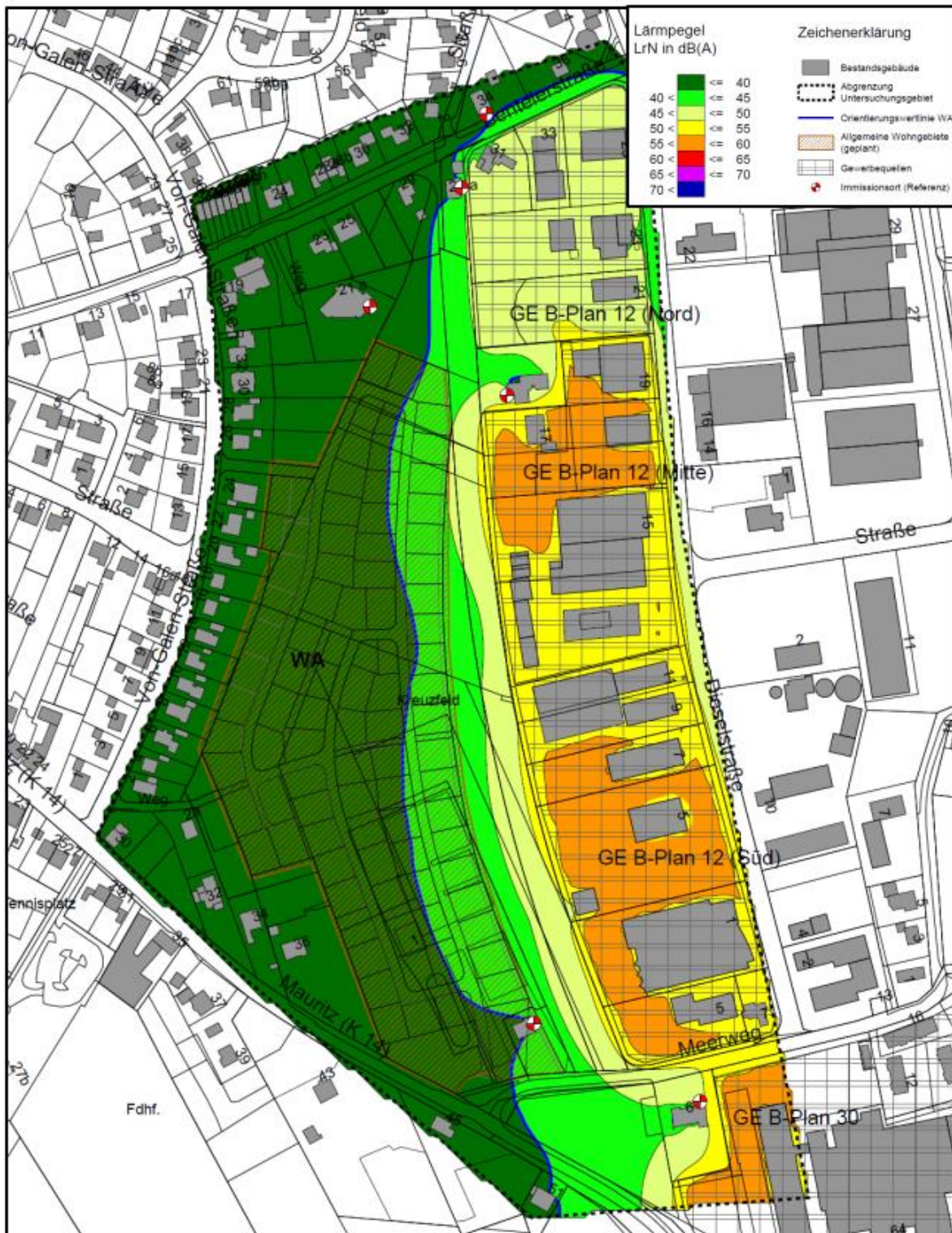


Abbildung 6: Ausschnitt aus Karte 2.2 – Isophonenkarte Gewerbe Nacht

Da aber die vorhandenen Gewerbebetriebe bislang nicht schalltechnisch detailliert untersucht wurden, kann die tatsächliche Schallbelastung der einzelnen Betriebe höher oder niedriger ausfallen. In ihrer Gesamtheit dürfen aber alle Betriebe die Richtwerte an den Bestandsgebäuden nicht überschreiten.

Die oben ermittelten Flächenbezogenen Schallleistungspegel sind rein theoretischer Natur. Sie würden bei einer heutigen Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet so oder so

ähnlich festgesetzt. Ob die bestehenden Betriebe die berechneten flächenbezogenen Schallleistungspegel einhalten, ist hier nicht geprüft worden. Es ist aber davon auszugehen, dass die Betriebe die jeweiligen Richtwerte an den Bestandsgebäuden einhalten.

Zum Schutz der als allgemeines Wohngebiet einzustufenden Flächen wird eine aktive Schallschutzmaßnahme untersucht.

Der simulierte Lärmschutzwall (LSW) verläuft an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches mit einer Höhe von 5,0 m im nördlichen Bereich und 5,5 m im südlichen Teilstück. Die Steigung des LSW beträgt beidseitig 1:1,5. Die Kronenbreite beträgt 1,0 m. Mit dem simulierten LSW werden im Erdgeschoß und auf den Freiflächen die Richtwerte eingehalten.

Es ist erkennbar, dass eine Lärmbelastung der Fläche in 5,5 m über Gelände besteht und so die Ausbreitungsberechnung für ein mögliches Obergeschoss dargestellt wird. Der LSW kann die Obergeschosse des Gebietes somit nicht komplett schützen.

Daher sollen in dem Überschreitungsbereich keine Obergeschosse entstehen. Für die Bereiche des WA4, WA5 und WA6 wird festgesetzt, dass lediglich ein Vollgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,00 m bzw. Traufhöhe von 3,50 m und Firsthöhe von 7,00 im WA4 umgesetzt werden kann.

Verkehrslärmimmissionen

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter. Für ein Allgemeines Wohngebiet führt die DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auf.

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 / 60
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	45 / 50

Tabelle 2: Orientierungswerte der DIN 18005

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden ebenfalls die Immissionen ausgehend von den angrenzenden Verkehrsflächen ermittelt. Das Gutachten stammt allerdings aus dem Jahr 2020, sodass im Weiteren eine Anpassung auf die Berechnungsgrundlage der RLS19 erforderlich ist. Entsprechend der Berechnungsergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt die entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen sowie die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt.

10.2 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung

Hochwasserrisiken sind bei der Aufstellung bzw. Fortschreibung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Aus den aktuellen Hochwassergefährdungs- und Hochwasserrisikokarten geht hervor, dass für das Plangebiet keine Überschwemmungsbereiche dargestellt werden.

Der Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) bedarf hier somit keiner Berücksichtigung, da in dem Plangebiet bzw. dessen Umfeld kein Risiko für ein Hochwasserereignis besteht. Eine Überflutung des Plangebietes bei einem 100-jährigen (HQ₁₀₀) oder Extrem-Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) ist auszuschließen.

Starkregenereignisse

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung durch **Starkregen**ereignisse die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>, zuletzt zugegriffen am 06.08.2024).

Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist eine Darstellung auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles, 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), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Planbereich im Falle eines extremen Starkregenereignisses Wasserstände bis maximal 0,15 m vermerkt werden.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche, es werden u. a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Eine detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

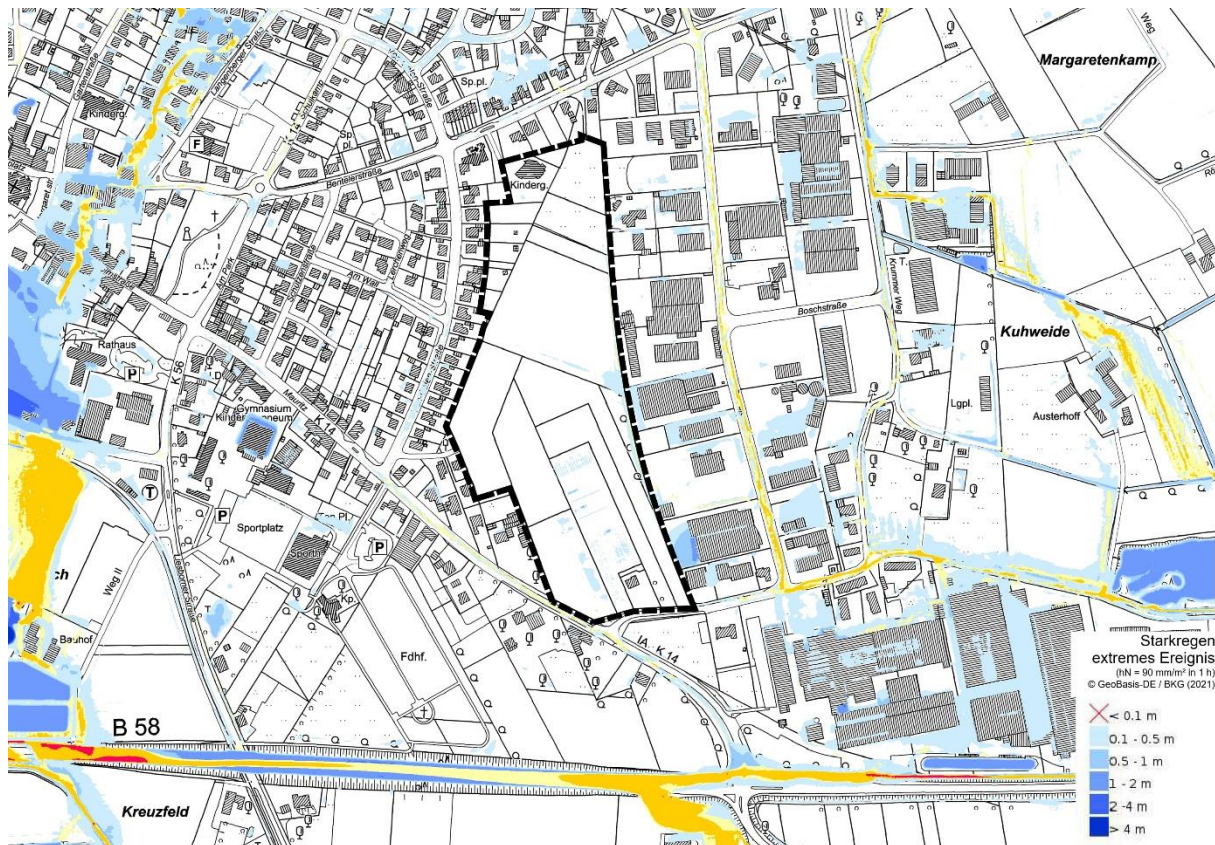


Abbildung 5: Wasserstände im extremen Starkregenereignis Darstellung extremes Starkregenereignis: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021) <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> (zugegriffen am 06.08.2024) Datengrundlage Geländehöhen: DGM 1 (Digitales Geländemodell NRW, Stand 2019)

10.3 Belange des Bodenschutzes

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt. Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck (allgemeines Wohngebiet) entsprechende Maß (Orientierungswert für Obergrenzen nach BauNVO) begrenzt. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK50) steht im Plangebiet „Pseudogley“ und damit ein regional weit verbreiteter und häufig anzutreffender Bodentyp an. Die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet. Der wohnbaulichen Flächenentwicklung soll im Rahmen der Abwägung Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens eingeräumt werden.

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.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden. Der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

10.4 Belange der Landwirtschaft / Umwidmungssperrklausel nach § 1a BauGB

Wenngleich es sich bei dem Plangebiet um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, steht die Umwidmungssperrklausel des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da den unmittelbar im Siedlungszusammenhang gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich. Das Plangebiet ist von Siedlungsflächen umrahmt und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Nachverdichtung der Siedlungsflächen beitragen, da eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum vermieden werden kann. Darüber hinaus besteht eine weiterhin große Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbaugrundstücken. Aufgrund der fehlenden Reserven an Wohnbauflächen kann die Nachfrage nach Wohnbauland aktuell nicht bedient werden.

Die Planung entspricht somit den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde Flächen in Anspruch nimmt, die unmittelbar im Siedlungszusammenhang liegen und somit Nachverdichtungspotenziale nutzt, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann und darüber hinaus eine Arrondierung des Siedlungsrandes entsteht.

10.5 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 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 Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.6 Altlasten und Kampfmittel

Bislang gibt es keine Kenntnis über Altlasten in dem Plangebiet.

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de