

## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Eickhoff“

**Ortsteil:** Liesborn

**Plangebiet:** Südlich der Straße „Eickhoff“, zwischen „Landgräberstraße“ und „Königstraße“



## Begründung

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

28.09.2023

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann**  
Planet

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

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Bebauungsplanänderung</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>4</b>
5.1	Ziele der Raumordnung .....	4
5.2	Flächennutzungsplan .....	5
5.3	Landschaftsplan .....	5
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept / Änderungsinhalte</b> .....	<b>6</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen .....	8
6.4	Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	8
6.5	Örtliche Bauvorschriften.....	9
<b>7</b>	<b>Belange der Umwelt</b> .....	<b>9</b>
7.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	9
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	11
7.3	Artenschutz.....	11
<b>8</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>12</b>
9.1	Immissionsschutz.....	12
9.2	Belange des Bodenschutzes.....	15
9.3	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung .....	15
9.4	Belange des Klimaschutzes .....	16
9.5	Belange des Denkmalschutzes .....	17
9.6	Kampfmittel .....	17
9.7	Altlasten.....	17
Abbildung 1:	Regionalplan Münsterland, Auszug ohne Maßstab .....	4
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh, ohne Maßstab .....	5
Abbildung 3:	Landschaftsplan „Wadersloh“ des Kreises Warendorf – Ausschnitt ohne Maßstab .....	6

## **Gemeinde Wadersloh – Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Eickhoff“**

---

**Ortsteil:** Liesborn  
**Plangebiet:** Südlich der Straße „Eickhoff“, zwischen „Landgräberstraße“ und „Königstraße“

---

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

---

### **1 Anlass und Ziele der Planung**

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegene Fläche befindet sich im Bebauungsplan Nr. 5 „Eickhoff“ der Gemeinde Wadersloh. Das überwiegend von der Planänderung betroffene Flurstück 177, welches Hinterliegergrundstück des Flurstückes 173 ist, ist darin vollumfänglich als nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Der Eigentümer hat eine Bebauungsplanänderung beantragt, um die bisherigen Gartenflächen wohnbaulich zu nutzen. Geplant ist die Errichtung drei Einzelhäusern mit jeweils zwei Wohneinheiten. Eine offene Bauweise sowie das Festsetzen von maximal zwei Vollgeschossen, sollen der baulichen Eingliederung in das bestehende Umfeld dienen. Die Erschließung der geplanten hinterliegenden Gebäude ist von Norden von der Straße Eickhoff geplant und kann über das Flurstück 173 sichergestellt werden.

Das Plangebiet besitzt ein Flächenpotenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung zentral gelegener Bereiche im Ortsteil Liesborn. Das Baugrundstück (Flurstücke 173 und 177) mit innerstädtischer Lage weist insgesamt eine Größe von über 2.700 m<sup>2</sup> auf, wovon 2.000 m<sup>2</sup> bislang als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt sind. Dies ist für heutige Verhältnisse unüblich groß.

Vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) ist eine nutzungsstrukturelle und bauliche Eingliederung der mindergenutzten Fläche mit dem Ziel der Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB sinnvoll. Somit kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert werden und gleichzeitig bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

Die Stadt Wadersloh macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs-/Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum auf privater Grundstücksfläche). Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, da der bereits im Allgemeinen Wohngebiet gelegene Änderungsbereich unter der Voraussetzung

einer Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen über ein Potenzial für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt.

## 2 Verfahren

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Eickhoff“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (Änderungsbereich insgesamt: 2.800 m<sup>2</sup>).
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete).
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 7).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand jeweils vom 28.11.2019 bis zum 02.01.2020 statt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB fand vom 10.07.2023 bis zum 09.09.2023 statt.

## 3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der geplanten 6. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Liesborn. Er befindet sich südlich der Straße „Eickhoff“, sowie östlich der Landgräberstraße und westlich der Königstraße, jeweils hinter der straßenbegleitenden Bebauung und umfasst vollständig das Flurstück 177 sowie das Flurstück 173 der Flur 10, Gemarkung Wadersloh. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 0,28 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 265 (Straße „Eickhoff“),
- Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 3 und 5,
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 412
- Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 30, 31, 32, 33 und 102

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

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

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

## 4 Situationsbeschreibung

In dem Änderungsbereich befindet sich bislang im nördlichen Bereich ein Wohngebäude, während der südliche Bereich als Gartenfläche mit überwiegend Rasenfläche genutzt wird. Die Randbereiche sind mit Bäumen und Sträuchern eingefasst.

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand des Geltungsbereiches des seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplanes und wird darin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem eine GRZ von 0,3, sowie eine GFZ von 0,6 zulässig sind. Ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit hauptsächlich zwei Vollgeschossen, wie im Bebauungsplan festgelegt, sind dort vorzufinden. Die Bebauung verläuft durch Stichstraßen, abgehend von der Straße „Eickhoff“, parallel zu einander und zu der Westkampstraße, während die einzelnen Wohngebäude in einer Flucht errichtet wurden, was durch Baulinien vorgegeben wurde. Die Stellung der Gebäude, sowie die Firstrichtung sind zwingend vorgegeben, wodurch ein einheitliches Bild entsteht. An das Gebiet grenzt östlich ein Mischgebiet mit unter anderem Gastwirtschaftshäusern, die in direkter Nachbarschaft zu dem Plangebiet stehen.

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben

### 5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, liegt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im allgemeinen Siedlungsbereich. Die Planung entspricht somit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung und erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.



Abbildung 1: Regionalplan Münsterland, Auszug ohne Maßstab

## 5.2 Flächennutzungsplan

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

Der Änderungsbereich, wie auch der Großteil der angrenzenden Gebiete, sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im östlichen Bereich grenzt eine als „gemischte Baufläche“ dargestellte Fläche an den Änderungsbereich, welche allerdings nicht von der Änderung betroffen ist. Dem Gebot, dass Bauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird die Planänderung somit gerecht.

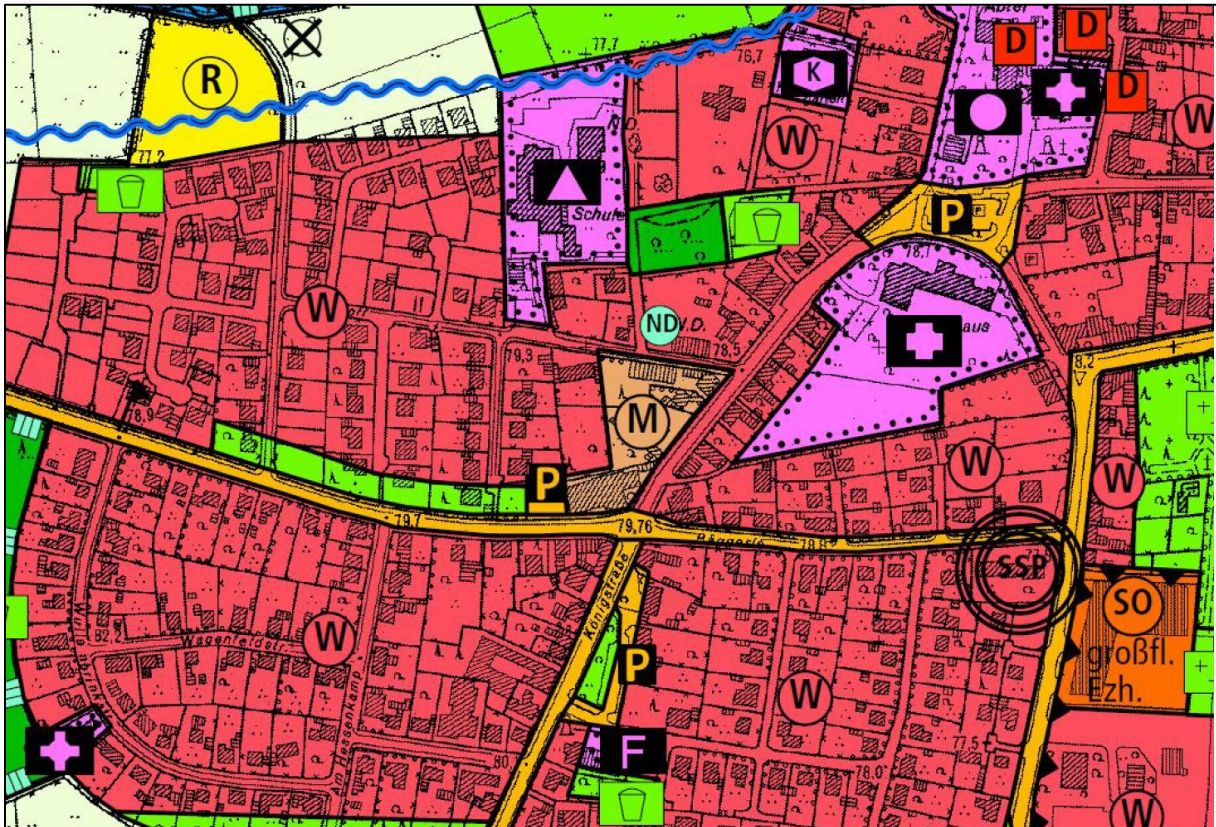


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh, ohne Maßstab

## 5.3 Landschaftsplan

Für Liesborn gilt der Landschaftsplan Wadersloh des Kreises Warendorf. Das Plangebiet weist jedoch keine Überschneidungen mit dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes auf.



Abbildung 3: Landschaftsplan „Wadersloh“ des Kreises Warendorf – Ausschnitt ohne Maßstab

## 6 Städtebauliches Konzept / Änderungsinhalte

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine planungsrechtliche Neuordnung des Änderungsbereiches erfolgen und dadurch eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht werden.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist das beantragte Vorhaben, die von der Straße „Eickhoff“ aus gesehenen hinterliegenden Grundstücksteile der Flurstücke 173 und 177 einer kleinteiligen Wohnbebauung in offener Bauweise zuzuführen.

In Anbetracht der Grundstücksgröße ist die Errichtung von drei Einzelhäusern mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten auf Baugrundstücken mit einer Größe von rd. 500–600 m<sup>2</sup> sinnvoll. Um das Plangebiet in einen städtebaulichen Zusammenhang mit dem Umfeld zu bringen, sollen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung getroffen werden. Demnach soll eine maximal zweigeschossige Einzelhausbebauung in einem allgemeinen Wohngebiet entstehen.

Die Erschließung soll durch das Festsetzen einer Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten privater dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zur verkehrlichen und technischen Grundstückssicherung, belastet ist, erfolgen. Diese verläuft parallel zu der Landgräberstraße, mit Anschluss an die Straße „Eickhoff“

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist bereits vollumfänglich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sodass das geplante Vorhaben hierzu grundsätzlich keine Änderung erfordert. Bislang gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. Juni 1962 (BauNVO 1962).

Im Zusammenhang mit der Planänderung wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung daher nicht grundsätzlich verändert, sodass auch weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden soll. Gegenstand der Planänderung ist lediglich eine Anpassung der Festsetzungen an die derzeit gültige BauNVO 1990.

Es wird folgende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

Zulässig sind:

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

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

Diese Anpassung des Nutzungskataloges für allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO soll vorgenommen werden, um die aufgrund

- ihrer typischen baulichen Struktur,
- des im Vergleich zu der vorhandenen und ergänzend geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie
- des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionschutzkonflikten)

nicht in das Gebiet passenden Nutzungen in dem Plangebiet auszuschließen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

### Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl gibt den flächenmäßigen Anteil des Baugrundstückes an, welcher überbaut werden darf. Bislang wird in dem gültigen Bebauungsplan von 1967 ein Höchstmaß von 0,3 für die GRZ festgelegt. Dieses Höchstmaß soll mit der Planänderung auf 0,4 angehoben werden, um auf die aktuellen Bestimmungen der BauNVO zu reagieren.

Diese Werte entsprechen dem in einem Allgemeinen Wohngebiet üblichen Verhältnis von Grundfläche, überbauter bzw. versiegelter Fläche und Grundstücksfläche gem. § 17 BauNVO. Die Erhöhung der Grundflächenzahl ist vor dem Hintergrund der geplanten Nachverdichtung sinnvoll, da sich aufgrund der geplanten wohnbaulichen Ausnutzung der bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Anteile der nicht versiegelten Flächen verschieben werden. Die aktuelle BauNVO 1990 beinhaltet in § 19 zudem eine „Deckelung“ der Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ auf 50 %, in diesem Fall also maximal bis zu einer GRZ von 0,6. Die BauNVO 1962 hingegen hat diese Beschränkung nicht beinhaltet, sodass bislang über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 hinaus theoretisch eine Vollversiegelung des Baugrundstückes möglich gewesen wäre. Die Grundflächenzahl soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung somit auf der einen Seite zwar formal erhöht werden, die gemäß den geplanten Festsetzungen mögliche Flächenversiegelung wird im Vergleich zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan jedoch tatsächlich beschränkt.

### Geschossflächenzahl GFZ

Aufgrund der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen bei einem Höchstmaß der GRZ von 0,4 ist die Festsetzung der GFZ von maximal 0,8 sinnvoll und befindet sich somit unter der festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO.

### Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und First-, sowie Gebäudehöhe geregelt. Hierbei wird ein Höchstmaß von zwei Vollgeschossen festgelegt. Dieses Maß entspricht der Ortslage und sichert somit eine dem Standort angemessene Bebauung, die sich in das Gesamtbild einfügt. Die Höhe der baulichen Anlagen richtet sich nach der Dachform. Gebäude mit einem geneigten Dach dürfen eine Traufhöhe von maximal 6,50 m und eine Firsthöhe von maximal 9,50 m aufweisen. Die Traufhöhe wird bis zum Traufpunkt gemessen. Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten. Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut gemessen. Gebäude mit Flachdach hingegen dürfen eine Gebäudehöhe von maximal 6,50 m aufweisen. Die Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut gemessen. Durch die Festsetzungen der Maximalhöhen wird dem Gesamtbild der Umgebung entsprochen.

Maßgebend für die Bestimmung der maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist als unterer Bezugspunkt i. S. d. § 18 (1) BauNVO die Fahrbahnoberkante der Straße „Eickhoff“ in der Mitte der Grenze zwischen der Grundstückszufahrt (GFL) und der Straße „Eickhoff“.

## **6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Plangebiet wird gem. § 22 BauNVO weiterhin eine offene Bauweise vorgesehen, sodass die Eingliederung in die bestehende Bebauung im direkten Umfeld des Plangebiets sichergestellt wird. Des Weiteren soll, aufgrund der Größe des Plangebietes und dem Vorhaben dieses in drei Baugrundstücke zu gliedern, dort ausschließlich Einzelhausbebauung zulässig sein. So ist eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Fläche gegeben und das Gebiet wird optisch in das Umfeld eingliedert. Bei der Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche neu konzipiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO von Baugrenzen vorgegeben. Dabei wird das Flurstück 177 mit einem neuen Baufeld beplant, welches die geplante Bebauung mit drei freistehenden Einzelhäusern ermöglicht.

## **6.4 Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die Erschließung der neu angelegten Baufelder soll durch die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zur verkehrlichen und technischen Grundstückserschließung gesichert werden. Da die Straße ausschließlich der Erschließung von drei Gebäuden dient, ist hier eine öffentliche Verkehrsfläche nicht notwendig. Die Fläche, die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet ist, beginnt ab der Straße „Eickhoff“, sodass die Erschließungsfläche von den Grundstückseigentümern flexibel gestaltet werden kann. Für die Fläche wird eine Breite von 4,50 m

vorgegeben, sodass die Begegnung von zwei PKW möglich ist. Die Zufahrt wird für Feuerwehr, wie auch Rettungswagen, gesichert sein. Eine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge hingegen wird nicht möglich sein, da eine Wendeanlage in der hierfür erforderlichen Größe zum einen nicht mit eingeplant wird und zum anderen das Fahrrecht nicht zugunsten des Abfuhrunternehmens ist. Daher müssen Müllbehälter am Abfuhrtag an die Straße „Eickhoff“ gebracht werden, was aufgrund der kurzen Entfernung unproblematisch ist.

## 6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung, ohne dabei tiefgreifend in die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren einzugreifen. Bislang waren in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 nur Dächer mit einer Neigung von 25°–30° zulässig, während Drempele nicht zulässig waren. Um moderne Gestaltungen von Wohngebäuden ebenfalls zu ermöglichen, sollen Flachdächer künftig ebenso zulässig sein wie geneigte Dächer. Dabei sind die vorgegebenen Trauf-, First-, sowie die maximale Gebäudehöhe einzuhalten.

Die Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.

## 7 Belange der Umwelt

### 7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch im Rahmen der Abwägung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Die innerstädtisch gelegene Fläche ist insgesamt als im Siedlungszusammenhang gelegene, private Gartenfläche einzustufen, die keinen Erholungsraum darstellt.	Infolge der Bebauungsplanänderung wird die zulässige Nutzungsart nicht verändert. Bislang und auch künftig soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund dieser, der bisherigen Nutzung und der städtebaulichen Umgebung angepassten Nutzung nicht zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Die Fläche ist weitgehend frei von Vegetation, in den	Die Planung löst unter Beachtung der in Kap. 7.3 aufgeführten

	<p>Grundstücksrandbereichen sind Gehölze und Sträucher vorzufinden, ansonsten ist die Fläche hauptsächlich aus Rasen.</p> <p>Das Plangebiet stellt kein Biotop für planungsrelevante Arten dar.</p>	<p>artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotsstatbestände aus.</p>
Naturraum und Landschaft	<p>Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.</p>
Boden und Fläche	<p>Unversiegelte Flächen sind ausschließlich in Form privater Gärten vorhanden.</p> <p>Der Boden in dem Gebiet besteht aus Gley-Humusbraunerde und wurde nicht als schutzwürdig bewertet.</p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Der Versiegelungsgrad wird dabei über die Festsetzung einer GRZ von 0,4 auf ein für allgemeine Wohngebiete übliches Maß beschränkt. Dieser Versiegelungsgrad kann als allgemein verträglich angesehen werden und entspricht der innerörtlichen Lage des Plangebietes.</p> <p>Wenngleich es sich bei der Festsetzung einer GRZ von 0,4 formal um eine Erhöhung der GRZ (bisher: 0,3) handelt, wird die hiernach mögliche Bodenversiegelung nicht erhöht. Siehe hierzu Kap. 6.2.</p> <p>Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.</p>
Gewässer / Grundwasser	<p>Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt.</p> <p>Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.</p>
Luft / Klima	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der als Stadtrand-Klimatop einzuordnen ist.</p>	<p>Es kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben werden. Da auch weiterhin eine</p>

		kleinteilige Bebauung geplant ist, wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Die Änderung hat keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

## 7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i. V. m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

## 7.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Die Fläche ist insgesamt als urbaner Lebensraum einzustufen. Es handelt sich um eine von Wohngrundstücken umgebene Gartenfläche. Es handelt sich überwiegend um Rasenflächen mit Gehölzen und Sträuchern in den Randbereichen. Daher sind die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ sowie „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (4 im Messtischblatt 4215) können in dem Messtischblatt und den genannten Lebensräumen eine Fledermaus-, 29 Vogel- und eine Amphibienart potenziell vorkommen. Eine Betroffenheit der potenziell vorkommenden Amphibienart kann unmittelbar ausgeschlossen werden, da aufgrund fehlender Gewässer keine Habitatsignung vorliegt.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) sowie eine Begehung des Plangebietes durch das Büro Stelzig - Landschaft; Ökologie; Planung im Januar 2020 haben keine Hinweise auf Fundorte planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder dem näheren Umfeld gegeben.

Aufgrund vorhandener Nester in den Gehölzen innerhalb des Plangebietes können jedoch Arten der allgemeinen Brutvogelfauna, welche weit verbreitet und nicht gefährdet sind, nicht ausgeschlossen werden (sog. Allerweltsarten).

Sollte eine Baufeldfreimachung jedoch außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Maßnahmen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führen, ist ebenfalls nicht absehbar. Die Gebietsprägung lässt auf einen hohen anthropogenen Störgrad schließen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und eine bauliche Nachverdichtung nicht zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führt.

Ein Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei der Baugenehmigung muss der Artenschutz abschließend bewältigt werden. Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen um einen Hinweis ergänzt, dass in Baugenehmigungen Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufzunehmen sind:

*Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Bau-  
feldfreimachung zwischen dem 01. August und dem 14. März durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.*

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

## 8 Belange der Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist bereits heute als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 beplant. Die Änderung des Bebauungsplanes führt nicht zu veränderten Anforderungen an die Belange der Ver- und Entsorgung. Die Entwässerung kann unter Anlage der erforderlichen Hausanschlüsse über das bestehende System erfolgen.

Das Plangebiet kann von der regelmäßigen gemeindlichen Müllabfuhr versorgt werden. Eine Befahrbarkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug wird mangels einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage und einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht gegeben sein. Die Abfallbehälter sind daher am Abfuhrtag an die Straße „Eickhoff“ zu bringen.

## 9 Auswirkungen der Planung

### 9.1 Immissionsschutz

#### Gewerbe-/Anlagenlärm

Vom Plangebiet selbst werden – bezogen auf den anlagenbezogenen Immissionsschutz – keine störenden Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes ausgehen.

Der Änderungsbereich liegt nordwestlich eines Gebäudes, das mit einer Gaststätte und als Wohnhaus genutzt wird. Darüber hinaus grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet eine Gaststätte mit Kegelbahn an.

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 / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 / 60
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	40 / 45

Für ein allgemeines Wohngebiet sieht die TA Lärm Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor. Für Mischgebiete werden tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes werden zum Tagzeitraum die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete größtenteils eingehalten. Lediglich im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird der Wert von 55 dB(A) erreicht bzw. überschritten. Der Bereich ist allerdings nicht für eine Bebauung vorgesehen.

Im Nachtzeitraum liegen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im östlichen Bereich des Plangebietes vor.

Die Gemeinde Wadersloh hat bei ihrer Bauleitplanung und der damit verbundenen Abwägung zu entscheiden, wie ein für die Wohnnutzung ausreichender Schutz gewährleistet werden kann.

### **Abwägung und planerische Bewältigung**

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten. In den Teilen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden, ist eine mischgebietstypische Lärmbelastung zu erwarten. Grundsätzlich sind Wohnnutzungen nach § 6 BauNVO eine innerhalb von Mischgebieten allgemein zulässige Nutzungsart. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB vom Gesetzgeber geforderte Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer mischgebietstypischen Lärmbelastung gegeben ist. Dennoch ist das vorrangige Ziel die Einhaltung der Richtwerte für die in der Bauleitplanung zur Festsetzung beabsichtigte Baugebietsart (hier: Allgemeines Wohngebiet). Um dies zu gewährleisten und somit auch das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen zu erfüllen, müsste die geplante Bebauung mindestens bis zu 15 m von der östlichen Plangebietsgrenze abrücken, was mindestens einem Verzicht auf die Gebäude südlichen Bereich des Plangebietes gleichkäme. Dies ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Nachverdichtung sowie Innenentwicklung nicht sinnvoll. Darüber hinaus ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan für weite Teile bereits eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, sodass bereits heute eine Bebauung möglich wäre.

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist. Es verbleibt eine problematische Lärmbelastung im Einwirkungsbereich des bestehenden Betriebes für schutzwürdige Raumnutzungen (Wohn- und Schlafräume der Wohngebäude).

Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, und zwar vor dem Hintergrund

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Sofern möglich, ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden/-wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an Gebäuden zu geben. Im vorliegenden Fall müssten Schallschutzwände eine Höhe im Bereich der geplanten Gebäudehöhe aufweisen, da die Überschreitungen insbesondere auch in den oberen Geschossen auftreten.

Zur Minderung des Lärms in Richtung der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet ist die Errichtung einer rd. 45 m langen Lärmschutzwand entlang der östlichen Plangebietsgrenze denkbar. Unter Berücksichtigung einer 2,00 m hohen Wand würden sich die Beurteilungspegel zumindest im Erdgeschoss deutlich reduzieren.

Während des Nachtzeitraumes kann bei einer Berechnungshöhe von 1,8 m (Erdgeschoss) mit Hilfe der Lärmschutzwand eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) auf der gesamten Planfläche erreicht werden.

Ein Schutz der oberen Geschosse zur Sicherstellung der baugebietsbezogenen Richtwerte wäre mit gestalterisch realistischen und bauordnungsrechtlich möglichen Wandhöhen allerdings nicht erreichbar.

Mit einer Berechnungshöhe von 5,0 m liegt am östlichen Rand des Plangebietes eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) vor.

Insgesamt ist festzustellen, dass die zu treffenden erforderlichen aktiven Maßnahmen zur Sicherstellung der baugebietsbezogenen Richtwerte am Emissionsort nicht ausreichend oder städtebaulich umsetzbar sind. Dahingehend ist untersucht worden, inwieweit es möglich ist, mittels passiven Schallschutzmaßnahmen den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gerecht zu werden. Eine Unterschreitung des nächtlichen Richtwertes von 40 dB(A) wäre durch Vorgaben zur Anordnung der Schlafräume an die der Lärmquellen abgewandte Seite, der Schallsituation angepassten Grundrisse/Gebäudeformen oder Vorhangfassaden möglich.

Bei der Betrachtung von Gewerbelärm gem. TA Lärm ist zu beachten, dass immissionsreduzierende passive Maßnahmen gegenüber Gewerbelärm nur zulässig sind, sofern die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden können. Gemäß TA Lärm ist die Lärmbelastung von schutzwürdigen Räumen einen halben Meter vor geöffnetem Fenster zu überprüfen, sodass nicht – wie beim Verkehrslärm – auf Raum-Innenpegel abgestellt werden kann. Passive Schallschutzmaßnahmen, die erst hinter geschlossenem Fenster ansetzen und etwa durch schallgedämmte Fenster und Belüftungseinrichtungen auf die Einhaltung der Pegel innerhalb der Gebäude abstellen, sind daher im Anwendungsbereich der TA Lärm nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund wird eine Kennzeichnung der Bereiche vorgenommen, für die – bei Errichtung der Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m – eine mischgebietstypische Lärmvorbelastung von > 40 dB(A)–45 dB(A) nachts vorliegt. Innerhalb dieser gekennzeichneten Flächen wird festgesetzt, dass im Bereich des 1. Obergeschosses im Nachtzeitraum schutzwürdige Räume (z. B. Schlafzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer) mit offenbarem Fenster unzulässig sind. Sollten diese Räume innerhalb des festgesetzten Bereiches im 1. Obergeschoss errichtet werden, sind nicht offene Fenster und schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

### Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet liegt nördlich der Landesstraße L852 (Beckumer Straße).

Nach Datenlage des Landes NRW (Datenbank NWSIB online) liegt in dem Streckenabschnitt der Straße eine Verkehrsstärke DTV von 2.144 Kfz/24h vor. Der Streckenabschnitt liegt zudem innerhalb der Ortsdurchfahrt und ist somit auf eine Maximalgeschwindigkeit von 50 km/h beschränkt. Auf Grundlage dieser DTV und der Geschwindigkeit wurde gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Anhang 1 „Vereinfachtes Ermittlungsverfahren für Lärm-Immissionen“) eine Abschätzung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms vorgenommen. Die DIN 18005 bietet hierfür Diagramme, die anhand der Verkehrsstärke, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im betroffenen Streckenabschnitt (hier: 50 km/h) und des Abstandes eines Immissionsortes zur Mitte der nächstgelegenen Fahrspur des Emissionsortes einen überschlägigen Pegelwert angeben.

Anhand der Diagramme ist ersichtlich, dass eine Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 (55/45 dB(A) tags/nachts) bei einer Entfernung von rd. 32 m tags bzw. 28 m nachts zwischen der Mitte der nächstgelegenen Fahrspur der Beckumer Straße und

eines Immissionsortes gegeben ist. Die Mitte der nächstgelegenen Fahrspur liegt rund 30 m südlich des Änderungsbereiches und rund 35 m südlich der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen, sodass von einer Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 auszugehen ist. Weitergehende immissionsschutzrechtliche Untersuchungen sind damit nicht erforderlich.

### Stellplatzlärm

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen 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 Änderungsbereich selbst gehen keine über das sozial-adäquate Maß hinausgehenden Negativauswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus.

## **9.2 Belange des Bodenschutzes**

Grundlegend sind Maßnahmen zur Verdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB zu unterstützen, wobei gleichzeitig der sparsame Umgang mit Grund und Boden beachtet wird (§ 1a (2) BauGB). Das Plangebiet befindet sich in Innenbereichlage und somit ist eine Nachverdichtung dort zu unterstützen. Durch die innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll genutzt werden. Dies entspricht der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB. Dabei wird die Bodenversiegelung durch die Grundflächenzahl von 0,4 auf das notwendige Maß begrenzt.

## **9.3 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung**

### Gewässerunterhaltung

Im Plangebiet und dem direkten Umfeld sind keine Gewässer mit Gewässereigenschaft vorhanden. Die Belange der Gewässerunterhaltung werden von der Planung somit nicht berührt.

### Hochwasserschutz/Starkregen

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Neben diesem Aspekt sind in den vergangenen Jahren zunehmend Starkregenereignisse in den planerischen Fokus gerückt, da diese ebenfalls massives Schadenspotenzial entfalten können. In § 1 (6) Nr. 12 BauGB wird die „Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden“ als ein im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigender Belang aufgeführt.

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 (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>). 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 regionalen meteorologischen Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde).

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Planbereich im Falle eines extremen Starkregenereignisses Wasserstände von bis zu 0,85 m im Bereich der Baugrundstücke 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/Schwelle gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Eine detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächengewässers ist bei der Planung der Straße, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

#### **9.4 Belange des Klimaschutzes**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem Stadtrand-Klima herrscht. Dort ist bereits eine kleinteilige Bebauung vorzufinden, welche durch die geplanten Maßnahmen auch weiterhin festgelegt wird. Daher wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet nicht verändern. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen über das Plangebiet hinaus keinen Einfluss haben werden.

Bauliche Standards des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Für die Umsetzung alternativer Energieversorgungssysteme (z. B. durch Festsetzung von Versorgungsflächen) liegen aufgrund der geringen Anschlussdichte sowie dem geringen Wärmebedarf der in dem Geltungsbereich zu erwartenden / möglichen Bebauung ungünstige Voraussetzungen vor. Von entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher abgesehen.

## **9.5 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale 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.

## **9.6 Kampfmittel**

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 Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

## **9.7 Altlasten**

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.

Bielefeld/Wadersloh, September 2023

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)