



Begründung
Bebauungsplan Nr. 69 „Rosenhöhe“

Verfahrensstand:
Beschlussfassung

Entwurfsverfasser:

Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH
Architekten BDA + Stadtplaner Im Auftrag der
Heckmann Bauland und Wohnraum GmbH & Co. KG

10.01.2022

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	2
1 ALLGEMEINE PLANVORGABEN UND PLANUNGSZIELE	3
1.1 Planungsanlass und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Derzeitige Situation	3
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben	3
1.5 Planverfahren	4
2 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	4
3.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung	4
3.1.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
3.3 Bauliche Gestaltung	6
4 ERSCHLIEßUNG	7
4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	7
4.2 Interne Erschließung	7
4.3 Ruhender Verkehr	7
4.4 Fuß- und Radwegeverbindungen	8
5 EINGRIFFSREGELUNG / ARTENSCHUTZ	8
5.1 Eingriffsregelung	8
5.2 Artenschutz	8
5.3 Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen	9
6 VER- UND ENTSORGUNG	9
6.1 Energie- und Wasserversorgung	9
6.2 Abwasserbeseitigung	9
6.3 Abfallentsorgung	10
7 IMMISSIONSSCHUTZ	10
8 SONSTIGE BELANGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
8.1 Altlasten, Kampfmittelvorkommen	13
8.2 Denkmalschutz	13
9 BODENORDNUNG	13
10 FLÄCHENBILANZ	14

1 Allgemeine Planvorgaben und Planungsziele

1.1 Planungsanlass und -ziel

Auf dem Gelände der ehemaligen Geschwister-Scholl-Realschule in Wadersloh plant die Heckmann Bauland und Wohnraum GmbH & Co. KG ein Wohnquartier für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu entwickeln.

Der wesentliche Teil des ca. 1,2 ha großen Grundstücks wurde bisher als Gemeinbedarfsfläche mit der Nutzung Realschule bzw. Feuerwehr genutzt. Die Aufgabe der Gemeinbedarfsnutzung ermöglicht es zukünftig das Grundstück für Wohnzwecke zu nutzen.

Für die geplante bauliche Entwicklung im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie deren Anordnung auf dem Grundstück bedarf es der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Wadersloh die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 ‚Rosenhöhe‘.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in kurzer Entfernung zur Ortsmitte und weist eine Größe von 12.967 m² auf. Es wird durch die Straßenzüge Schulkamp im Osten und die Langenberger Straße im Westen begrenzt und umfasst die Flurstücke 268, 283 und 523 der Flur 18 in der Gemarkung Wadersloh. Im Norden schließt vorhandene Wohnbebauung (Flurstücke 382 und 383) an, südlich existiert ebenfalls Wohnbebauung (Flurstücke 456 und 457) und es besteht eine Wegeverbindung zum südlich gelegenen Park.

1.3 Derzeitige Situation

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine additive Struktur von Einzelhäusern, welche die Straßenräume eindeutig definiert. Die Geschossigkeit variiert von einer ein- bis dreigeschossigen Wohnnutzung.

Auf dem Gelände befinden sich die Gebäude der ehemaligen Geschwister-Scholl Realschule mit einer ein- bis dreigeschossigen Baustruktur und das Gebäude der Feuerwache. Diese Gebäude sind abgängig und werden an anderer Stelle ersetzt.

Das Plangebiet selbst ist mit den Schulgebäuden und den umgebenden Hofflächen großflächig versiegelt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirkes Münster erfasst das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh stellt den Bereich des Flurstücks 523 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Feuerwehr dar. Die Flurstücke 268 und 283 sind als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh wird nachträglich berichtigt. Dementsprechend wird die Gemeinbedarfsfläche zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

1.5 Planverfahren

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum, der schon bestehenden großflächigen Versiegelung und der zu erwartenden zulässigen Grundfläche der Bebauung von deutlich weniger als 20.000 m² kann und soll dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Gleichwohl sollen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsplanung durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan wird nachträglich berichtigt und damit an die Planung angepasst.

2 Städtebauliche Konzeption

Städtebauliches Ziel ist es, die Grundlage für ein Wohnquartier mit einem differenzierten Wohnangebot zu entwickeln.

Die Typologie der das Plangebiet umgebenden Bebauung ist eine additive Baustruktur aus Einzelhäusern, welche entlang der Straßenzüge raumbildend ist. Dieses städtebauliche Prinzip wird übernommen.

Die neuen baulichen Strukturen entwickeln sich parallel zu den Straßenzügen, etwas zurückgesetzt von den Straßen, um die vorgesehene Kubatur zu relativieren.

So entstehen zwei Gebäude an der Langenberger Straße und vier Gebäude am Schulkamp.

Das Baufeld der Feuerwehr wird durch eine mögliche lineare Baustruktur besetzt.

Durch die Platzierung der Gebäude zueinander, entsteht eine Platzsituation in der Mitte des Quartiers, offen erkennbar vom Schulkamp und eine innere Freifläche in Richtung Norden zwischen den Gebäuden. Die Verbindung zum Park in Richtung Süden wird großzügig ausgebildet.

3.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Zum Erhalt der geplanten Nutzungsstruktur werden die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4(3) BauNVO ausgeschlossen.

Es werden drei allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) unterschieden. Im WA 1 im nordwestlichen Plangebiet sind zwei Einzelgebäude mit jeweils maximal 14 Wohneinheiten vorgesehen, die von der Langenberger Straße aus erschlossen sind. Das WA 2 ist an den Schulkamp angebunden und liegt nördlich und südlich der öffentlichen Verkehrsflächen. In den vier Einzelgebäuden des WA 2 sind ebenfalls jeweils maximal 14 Wohneinheiten möglich.

Im WA 3 im Südwesten sind Hausgruppen (Reihenhäuser) und / oder Einzelhäuser vorgesehen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Geschossigkeit/Baukörperhöhen

Die Festsetzungen der Geschossigkeit und Baukörperhöhen erfolgen nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, um eine homogene, flächensparende Bebauung des Gebietes im Kontext zur bestehenden Bebauung im Umfeld zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan setzt die Geschossigkeit verbindlich fest. Es wird eine zwingende Zwei-Geschossigkeit für die Gebäude am Schulkamp (WA 2) vorgesehen.

Weiterhin wird eine zwingende Drei-Geschossigkeit für die an der Langenberger Straße gelegenen Gebäude (WA 1) festgesetzt.

Diese Differenzierung ergibt sich aus der bestehenden Höhendifferenz zwischen den beiden Straßenzügen und der beabsichtigten annähernd gleichen Höhenentwicklung der Gebäude im zentralen Bereich.

Für die Gebäude im Wohngebiet WA 3 wird eine Zwei-Geschossigkeit als Höchstmaß der baulichen Nutzung definiert.

Durch die Höhenfestsetzungen in Verbindung mit den Baugrenzen ist in den Allgemeinen Wohngebieten über dem Vollgeschoß ein „Staffelgeschoss“ bzw. ein Geschoss, das kein Vollgeschoss im Sinne der BauO NRW ist, als Nicht-Vollgeschoss möglich. Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 6 BauO NRW oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Hiermit wird das gewollte städtebauliche Ziel einer verdichteten Bauweise erreicht.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Plangrundriss verbindlich für alle Wohngebiete festgesetzt. Dabei ist die Gebäudehöhe das Maß für den höchsten Punkt der Dachfläche in Meter über NHN. Technische Anlagen, Kamine und Aufzüge sind von der Höhenfestsetzung ausgenommen.

Im Wohngebiet WA1 an der Langenbergerstraße entspricht die festgesetzte maximale Gebäudehöhe in Bezug auf die vorhandenen Straßenhöhen einer absoluten Höhe von max. ca. 13,00 m und im WA3 (Langenberger Straße) und im WA2 (Schulkamp) von max. ca. 10,00 m. Hiermit orientieren sich die geplanten Gebäudehöhen an der derzeitigen Bebauung sowie an der Umgebungsbebauung.

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) erübrigt sich für die Wohngebiete WA1 bis WA3, da die zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für die GFZ durch die Kombination von Geschossigkeit und Grundflächenzahl nicht erreicht oder überschritten werden kann.

Durch die Festsetzung der GRZ wird die Überbaubarkeit der Grundstücke auf ein Maximalmaß begrenzt, um einen entsprechenden Freiflächenanteil innerhalb des Quartiers sicher zu stellen.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um die städtebauliche Zielsetzung der straffen Ausformung zu gewährleisten und somit das städtebauliche Konzept zu sichern, werden die Positionen der Hauptbaukörper an den wesentlichen städtebaulichen Seiten mit Baulinien festgesetzt. Das betrifft die aufstehenden Wände der Gebäude im Bereich der Nicht-Vollgeschosse.

Baugrenzen sind an den sonstigen Seiten vorgesehen.

Die Baugrenzen und -linien können ausnahmsweise durch Balkone und Loggien um bis zu 2,0 m überschritten werden. Damit wird zum einen die Möglichkeit der Errichtung von barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Balkonen und Loggien gewährleistet, zum anderen aber auch die bauliche Nutzung der Freiflächen begrenzt.

Die überbaubare Fläche wurde im Plan zur Offenlage gegenüber der Darstellung zur Frühzeitigen Beteiligung im WA1 für die beiden geplanten Häuserblocks an der Langenbergerstraße um jeweils 1,50 m zugunsten der Freiflächen verkürzt. Auch wurde die überbaubare Fläche in der südlichen Teilfläche von WA2 in der Breite um 3,50 m (von 21,50 m auf 18,00 m) und in der Länge von 24,00 m bzw. 21,50 m auf 21,00 m zugunsten der Gartenflächen reduziert.

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der im Plangrundriss hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nur als Tiefgarage in dem hierfür im Plangrundriss dargestellten Fläche (unterirdische Baugrenze) zulässig.

Carports sind nur in WA3 in den gekennzeichneten Stellplatzflächen zulässig.

Einhausungen für Abfallbehälter und Gartengeräte sind nur im Bereich der hierfür im Plangrundriss dargestellten Flächen zulässig.

Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die Freiräume im Sinne der Wohnqualität gestaltet werden können.

3.3 Bauliche Gestaltung

Im Neubauquartier wird eine einheitliche Gestaltung der Kuben in regionaltypischer Ziegelbauweise angestrebt, um ein städtebauliches, einheitliches und architektonisches Bild zu schaffen.

Innerhalb von WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Im WA 3 sind neben Flachdächern auch Pultdächer und geneigte Dächer möglich, wobei die Dachneigung zwischen 0° und 30° liegt.

Die Außenwandflächen sind in Verblendmauerwerk in Ziegelmateriale auszuführen. Das Sockelgeschoss der beiden Gebäude an der Langenberger Straße im WA 1 kann sich materiell absetzen, ebenso die Süd- und Nordseiten der Nicht-Vollgeschosse (z. B. Putzfassade).

Einhausungen für Abfallbehälter und Gartengeräte sind als Metall-/ Holzkonstruktion herzustellen. Die Seitenwände bestehen aus einer horizontale Holzverblendung (Lärche). Alternativ können sie auch in Ziegelmauerwerk oder als Fassadenplattenkonstruktion errichtet werden. Einhausungen erhalten ein Flachdach und werden mindestens extensiv begrünt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Einfriedungen nur als Hecken aus

standortgerechten Laubgehölzen zulässig, in die sichtoffene Maschendraht- oder Stabgitterzäune von außerhalb des Grundstücks unsichtbar eingesetzt werden können.

Die Gestaltungsfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Das neue Quartier wird im Westen an die Langenberger Straße und im Osten an die Straße Schulkamp an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Im Norden des Plangebietes wird die Zufahrt der Tiefgarage an die Langenbergerstraße angeschlossen. Die Anbindung erfolgt an dieser Stelle, weil das Gelände von Nord nach Süd abfällt und die Tiefgaragenzufahrt sich an den gegebenen topografischen Verhältnissen orientiert, um möglichst geringe Böschungsflächen entstehen zu lassen. Zudem wird hiermit die beabsichtigte Nutzung der Außenbereiche als gärtnerisch gestaltete Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität für die Quartiersbewohner und Nachbarschaft erreicht.

4.2 Interne Erschließung

Für die Fahrerschließung ist kein weiterer Straßenbau notwendig.

Die fußläufige Erschließung ist durch entsprechende Wege und Freiflächen gegeben.

4.3 Ruhender Verkehr

Die mittlere Zone des Quartiers wird mit einer Tiefgarage unterbaut, die an die Langenberger Straße angebunden ist. Hier können nach heutigem Planungsstand 55 Stellplätze, und damit 9 Stellplätze mehr als zum Stand der frühzeitigen Beteiligung, nachgewiesen werden.

Weitere 48 oberirdische Stellplätze sind entlang der Straßenzüge im Plangrundriss dargestellt. An der Straße Schulkamp liegen 24 Stellflächen und 5 öffentliche Parkplätze und an der Langenberger Straße befinden sich weitere 24 Stellflächen; so dass insgesamt 108 Stellflächen und Parkplätze in dem Plangebiet nachgewiesen sind.

Der nach den heutigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu erwartenden Stellplatzbedarf liegt, ausgehend von einem Stellplatz pro Wohneinheit, bei 92 Stellplätzen.

Weiterhin befindet sich an der Langenberger Straße in fußläufiger Entfernung zum neuen Baugebiet ein öffentlicher Parkplatz mit mindestens 28 Stellplätzen. Ferner kann sowohl an der Langenberger Straße als auch am Schulkamp geparkt werden.

4.4 Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Langenberger Straße und der Schulkamp werden durch eine öffentliche Wegeverbindung miteinander verbunden.

Der Höhenunterschied wird durch eine barrierefreie Rampe, ausgehend von der Langenberger Straße, erreicht.

Die südliche fußläufige Anbindung vom Park her mündet im Bereich des Platzes in diese öffentliche Wegeverbindung.

5 Eingriffsregelung / Artenschutz

5.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² finden für diesen Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.2 Artenschutz

Im Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird festgestellt, dass aufgrund der vorgefundenen Biotopausstattung, der beanspruchten Flächengröße und der Nachbarschaftsbeziehungen das untersuchte Gebiet teilweise eine Bedeutung als (Teil)Lebensraum für potenziell vorkommende planungsrelevante Tierarten hat.

Dies betrifft Gehölz- und Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten. Der Eingriff in Gehölzstrukturen findet jedoch relativ kleinflächig statt. Eine Tötung von Gehölz brütenden Arten bzw. Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann zudem durch Rodungszeitenbeschränkungen im Brutzeitraum (Rodungen nur im Zeitraum 01.10 bis 28./29.02) vermieden werden.

Zum Schutz von Fledermäusen sind zur Fällung vorgesehene Bäume vor der Fällung auf eventuelle Spalten und Höhlen, die Fledermäusen als Quartiere dienen könnten, zu untersuchen und vorhandene Öffnungen durch einen geeigneten Fachmann auf einen Besatz mit Tieren zu kontrollieren. Bei Besatz mit Tieren ist eine Umsiedlung oder Evakuierung der Tiere durchzuführen.

Zum Schutz gebäudebewohnender Arten ist vor Abrissarbeiten eine artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle und bei Vorhandensein von Tieren risikomindernde Maßnahmen erforderlich.

Unter Anwendung der benannten risikomindernden Maßnahmen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) durch das geplante Vorhaben sicher ausgeschlossen werden. Da es sich bei dem Plangebiet um einen stark versiegelten Bereich handelt und nur geringfügig Gehölze und Grünstrukturen entfernt, zudem mit der Planung neue Grünstrukturen und Gehölze vorgesehen sind bzw. weiterhin im Raum vorhanden sind, bleiben die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch nach Durchführung der geplanten Umnutzung sicher erhalten.

5.3 Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen

Der Baumbestand wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens betrachtet und im Ergebnis wurden keine Bäume als erhaltenswert eingestuft.

Innerhalb des Plangebietes werden insgesamt 14 standortgerechte Laubbäume an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm gepflanzt. Zusätzlich sind in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 je Grundstück zwei standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu setzen. Im WA 3 ist je Grundstück ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen. Der Stammumfang bezieht sich auf den Brusthöhendurchmesser (BHD) und wird in einer Höhe von 1,30 m gemessen. Mit der Neupflanzung von Laubbäumen wird eine Durchgrünung des Quartiers erreicht.

Die Baumscheiben der neu anzupflanzenden Bäume haben eine Mindestgröße von 12,00 m² und werden mit Stauden oder Bodendeckern bepflanzt. Bei der Baumscheibe handelt es sich um den offenen oder mit dauerhaftem luft- und wasserdurchlässigem Belag versehenen Bereich um den Baumstamm herum.

Die neu anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.

Eine extensive Dachbegrünung wird für Flachdächer festgesetzt. Hiermit werden klimatische Ausgleichsfunktionen erreicht und es erfolgt eine Rückhaltung von Niederschlagswasser.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Energie- und Wasserversorgung

Das Plangebiet wird bereits von den zuständigen Trägern mit Energie und Wasser versorgt. Eine entsprechende Netzerweiterung der Hausanschlüsse ist somit möglich.

Der Löschwasserbedarf zur Deckung des Grundschatzes beträgt gemäß dem DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 96 m³/h Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden. Die Wasserversorgung Beckum hat im ersten Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass das Löschwasser als Sondernutzungsform des Trinkwassernetzes über Hydranten entnommen werden kann und dass an einem Tag mit mittlerem Verbrauch für den Grundschatz bis zu 96 cbm/h über 2 h entnommen werden können. Die Wasserversorgung Beckum weist i. d. Z. darauf hin, dass das Löschwasser mengenmäßig und somit jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen ist.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die übergeordnete siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung wird durch die vorhandenen Mischwasserkanalisationen in der parallel verlaufenden Langenberger Straße sowie Schulkamp gewährleistet.

Alternative Entwässerungssysteme z. B. (Regenwasserkanalisation / offene Vorfluter) die eine Entwässerung im Trennsystemermöglichen würden, stehen nicht zur Verfügung.

Im Bebauungsplan ist nachrichtlich der bestehende und geplante Mischwasserkanal eingetragen.

Das derzeitige Entwässerungskonzept sieht folgende Entwässerung vor:

Mit Ausnahme der beiden Hausblöcke im nordöstlichen Plangebiet, die direkt an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße im Schulkamp, angeschlossen werden, erfolgt die Gebietsentwässerung Richtung Langenberger Straße und entspricht damit der aktuellen Entwässerungssituation des Plangebietes (ehemaliges Realschulgelände / Teilfläche Feuerwehrgerätehaus).

Die Entwässerung der ausgewiesenen zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch eine Ergänzung der kommunalen MW-Kanalisation mit Anbindung an die Kanalisation Langenberger Straße.

Dieser geplante Kanal kann auch die siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung der direkt angrenzenden Grundstücke sicherstellen.

Die ausgewiesenen Stellflächen parallel zum Schulkamp werden über die vorhandene Straßentwässerung Schulkamp entwässert

6.3 Abfallentsorgung

Standorte für Abfallbehälter sind im Plangrundriss dargestellt. Sie liegen an der Langenberger Straße und am Schulkamp, so dass für die Abfallentsorgung die bestehenden Straßen genutzt werden können.

7 Immissionsschutz

Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 ‚Rosenhöhe‘ wurde ein Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm)¹ erarbeitet. Der Fachbeitrag ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Aufgabe der lärmtechnischen Untersuchung war es, die relevanten Emissionspegel der nahegelegenen Straßen (Langenberger Straße im Westen und Schulkamp im Osten) zu untersuchen sowie deren Auswirkungen auf das Plangebiet zu berechnen. Dies erfolgte auf Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Im Ergebnis des Fachbeitrages wurde festgestellt, dass im Geltungsbereich mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht zu rechnen ist. Für die betroffenen Bauflächen ist daher die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß der DIN 4109 notwendig.

Daher wurden die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan dargestellt. Im Bereich der zukünftigen Bauflächen sind die Lärmpegelbereiche III und IV maßgeblich.

Mit den nachfolgenden lärmtechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird den Lärmimmissionen aus dem Verkehrslärm begegnet:

¹ RP Schalltechnik, 13.10.2021: Gemeinde Wadersloh, Bebauungsplan Nr. 69 „Rosenhöhe“, Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm), Osnabrück

1. In der Plandarstellung sind die Grenzen zwischen den Lärmpegelbereichen unter Bezug auf die durch die Langenberger Straße und dem Schulkamp ausgehenden Lärmimmissionen gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) dargestellt. Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen), die die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereiche erfüllen.
2. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Bezogen auf die Außenwohnbereiche wird gem. des Urteils des OVG NRW vom 06.04.2020 (Aktenzeichen 10 D 31/18.NE – juris Rn. 67) für Außenwohnbereiche ein Wert von bis zu 62 dB(A) als zumutbar angesehen, „denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind“. Die 62 dB(A)-Linie ist im Plangrundriss nachrichtlich dargestellt. Nahezu im gesamten Plangebiet wird der Außenlärmpegel von 62 dB(A) unterschritten. Außenwohnbereiche können ohne weitergehende bauliche Maßnahmen verwirklicht werden, so dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt sind.

Lediglich im nordöstlichen Teil sind zwei Baufenster betroffen, an denen vor allem an den zum Schulkamp gelegenen Fassaden der Wert von 62 dB(A) überschritten wird (vgl. Plandarstellung und Bild 3 Fachbeitrag Lärmschutz). Die Planung von Außenwohnbereichen ist in diesen Bereichen nicht uneingeschränkt möglich. Eine Anordnung von Außenwohnbereichen in Form von Terrassen oder Balkonen an diesen Stirnseiten gibt der Bebauungsplan nicht vor. Für die fraglichen Baukörper sind verschiedene Grundrissgestaltungen möglich, sodass Außenwohnbereiche an den anderen Fassaden geschaffen werden könnten. Hierauf kann durch Grundrissanordnungen, die Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen etc. in diesem Bereich nicht vorsehen, oder baulichen Maßnahmen bei der Errichtung der Außenwohnbereiche (verglaste Loggia oder verglaste Balkone) reagiert werden. Details sind im Genehmigungsverfahren zu klären.

Zusätzlich zur Betrachtung des öffentlichen Verkehrs wurde in dem Fachbeitrag auch der private Verkehr innerhalb des Plangebietes durch die Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage untersucht. Im Ergebnis der Simulation wird festgestellt, dass am Tag ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) und in der Nacht von ca. 40 dB(A) erreicht wird. Die Richtwerte der TA Lärm von 55/40 dB(A) Tag/Nacht werden unterschritten. Die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm belegen, dass die Verkehrsimmissionen aus dem Quell- und Zielverkehr der Tiefgarage für die Bestandsbebauung im Grundsatz nicht als störend bewertet werden und werden vom Gesetzgeber als zumutbar angesehen. Der Satzungsgeber ist sich allerdings bewusst, dass für die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt weitergehende Anforderungen als die bloße Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm gelten. Eine Einzelfallabwägung ist notwendig.

Die Beantwortung der Frage, ob die Nutzung von Stellplätzen und Garagen unzumutbare Störungen insbesondere in Form von Lärm oder Gerüchen hervorruft, hat anhand aller für den Einzelfall bedeutsamen Umstände und nicht abstrakt und generell nach festen Merkmalen zu erfolgen. Dabei kommt es entscheidend auf die konkrete Situation an, in der sich die Belästigungen auswirken können. Die Einhaltung des Gebots der Rücksichtnahme erfordert dabei nicht die bloße schematische Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm, sondern vielmehr eine weitergehende Bewertung der konkreten Umstände des Einzelfalls. Das ist der spezifischen Interessenslage geschuldet, die sich im Nachbarschaftsverhältnis in Bezug auf Stellplatz- und Garagenanlagen ergibt. Dabei ist einerseits zu berücksichtigen, dass Stellplätze und Garagen übliche Nebenanlagen darstellen, die im Falle ihrer rechtlichen Zulässigkeit im Übrigen, d. h. insbesondere bei Einhaltung der Abstandsvorgaben, grundsätzlich als zumutbar anzusehen sind. Nach der gesetzgeberischen Entscheidung des § 6 Abs. 8 Satz 1 Nr. 1 BauO NRW sind unter den dort genannten Voraussetzungen Garagen und überdachte Tiefgaragenzufahrten nebst der erforderlichen Zuwegung grundsätzlich selbst an der Nachbargrenze hinzunehmen. Andererseits fordert das besondere Störpotential von Garagen und Stellplätzen, das durch die mit ihrer Nutzung verbundenen Abgase und spezifischen Lärmauswirkungen (Motorengeräusche ein- und ausfahrender Pkw, Rangiergeräusche, Türenschnellen und andere impulshaltige Geräusche, wie Gespräche an den Stellplätzen etc.) gekennzeichnet sind, aber eine besondere Rücksichtnahme gerade in Bezug auf ihre Anordnung. Das gilt im Besonderen dann, wenn - wie hier - nicht wie üblich und in der Regel durch die Konzeption der Bebauung vorgegeben, Stellplätze nahe der Straße untergebracht werden, sondern die von der Tiefgaragennutzung ausgehenden An- und Abfahrtsemissionen bis in den hinteren Grundstücksbereich reichen und dort auch die Rückseite eines benachbarten Wohnhauses betroffen wird. Denn dem Schutz der Gebäuderückseite eines Wohnhauses kommt aufgrund des Ruhebedürfnisses der Bewohner grundsätzlich - wie auch hier - besondere Bedeutung zu.

Derartige Umstände sind vorliegend nicht gegeben. Die Tiefgaragenzufahrt wird an der Langenberger Straße errichtet. Das nächst gelegene vorhandene Wohngebäude nördlich der Plangebietsgrenze hat einen Mindestabstand von 6,85 m zur Tiefgaragenzufahrt. An der dem Baugebiet zugewandten Fassadenseite dieses Wohngebäudes befinden sich lediglich jeweils ein kleines Fenster im Erd- und ersten Obergeschoss sowie zwei kleine Fenster im Dachgeschoss. Zudem ist auf der Grundstücksgrenze ein ca. 2,00 m hoher weitgehend blickdichter Holzzaun vorhanden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass nach Parkplatzlärmstudie² das Überfahren einer Regenrinne und das Öffnen des Garagentores zu vernachlässigen ist, wenn die Abdeckung der Regenrinne lärmarm ausgebildet ist und das Garagentor dem Stand der Lärminderungstechnik entspricht. Davon wird in diesem Fall ausgegangen. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass das Garagentor nur für die Zeit der Ein- und Ausfahrt eines Pkw geöffnet ist und keine weiteren Geräusche in der übrigen Zeit aus

² Parkplatzlärmstudie: Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen ... Tiefgaragen; Bay. Landesamt für Umwelt, Ausgabe 2007

der Anwohnergarage dringen. Im Genehmigungsverfahren wird geklärt, ob zusätzlich eine Einhausung erfolgt.

Bezüglich der derzeit noch gegebenen Nutzung der Feuerwehr besteht kein großes Konfliktpotential, da die Feuerwehr ja heute schon von Wohnbebauung umgeben ist. Außerdem ist die geplante Umsiedlung in einer Zwei-Jahresfrist durchaus akzeptabel. Lärmtechnisch sind die Probeabende relevant, der eigentliche Einsatz ist im Interesse der Allgemeinheit hinzunehmen.

8 Sonstige Belange, Nachrichtliche Übernahmen

Kennzeichnung und Hinweise

8.1 Altlasten, Kampfmittelvorkommen

Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen sind auf Grund derzeitiger und früherer Nutzung nicht zu vermuten.

Das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beim Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) und dem örtlichen Ordnungsamt abgefragt. Demnach sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich, weil keine in den Luftbildern erkennbaren Belastungen vorliegen. Ein allgemeiner Hinweis zu Kampfmitteln ist unter Punkt 3 der textlichen Hinweise im Bebauungsplan aufgeführt.

8.2 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW vorhanden.

Soweit jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht grundsätzlich auszuschließen sind, wird im Bebauungsplan auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an den Grundstückseigentümer hingewiesen.

9 Bodenordnung

Bodenordnungsfragen sind auf Grund der Eigentümerstruktur nicht betroffen. Neuregelungen sind nicht erforderlich.

10 Flächenbilanz

Plangebiet	12.697 m ²	
davon entfallen auf		
Wohnbaufläche	10.535 m ² ,	
davon überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,4 inklusive Nebenanlagen (60 %)		6.321 m ²
davon unversiegelt (Gartenfläche) (40 %)		4.214 m ²
öffentliche Grünfläche	637 m ²	
Verkehrsfläche	1.525 m ²	
davon verkehrsberuhigter Bereich		1.364 m ²
Fuß- und Radwege		86 m ²
öffentliche Parkplatzfläche		75 m ²

aufgestellt, 10.01.2022

Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH
Architekten BDA + Stadtplaner Im Auftrag der
Heckmann Bauland und Wohnraum GmbH & Co. KG