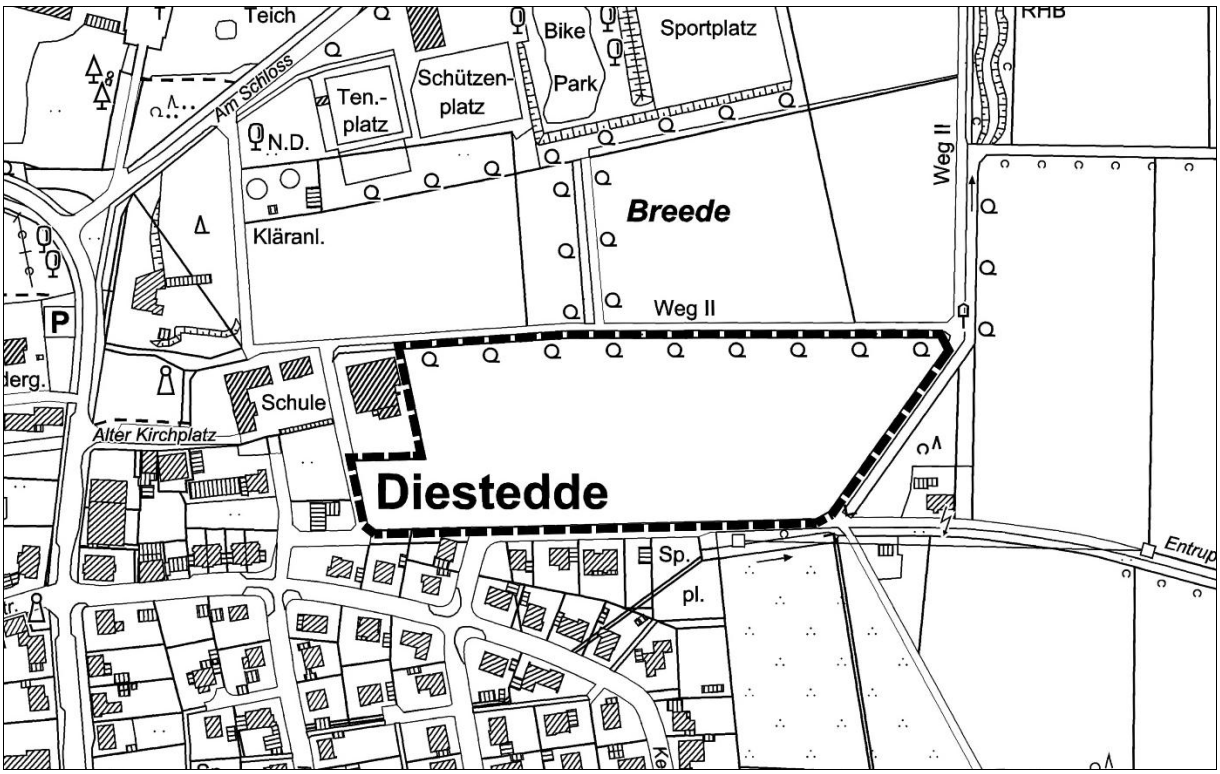
GEMEINDE WADERSLOH

Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 82 „In der Breede“

Ortsteil: Wadersloh
Plangebiet: Nördlich des Entruper Wegs



Begründung

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

26.10.2026

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980
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 ... 8

5.3 Landschaftsplan ... 9

6 Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept ... 9

7 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 11

7.1 Art der baulichen Nutzung ... 11

7.2 Maß der baulichen Nutzung ... 12

7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche ... 13

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 14

7.5 Stellplätze und Nebenanlagen ... 14

7.6 Verkehrsflächen und Erschließung ... 14

7.7 Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen ... 15

7.8 Energieeffizienz, Ausschluss luftverunreinigender Stoffe ... 17

7.9 Örtliche Bauvorschriften ... 17

8 Belange der Ver- und Entsorgung ... 19

9 Belange der Umwelt ... 21

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht ... 21

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 21

9.3 Artenschutz ... 21

10 Auswirkungen der Planung ... 22

10.1 Immissionsschutz ... 22

10.1.1 Verkehrslärm ... 22

10.1.2 Sportlärm ... 24

10.1.3 Freizeitlärm ... 26

10.2 Belange des Verkehrs ... 27

10.3 Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen ... 28

10.4 Belange des Bodenschutzes ... 30

10.5 Belange der Landwirtschaft / Umwidmungssperrklausel nach § 1a BauGB 31
10.6 Belange des Denkmalschutzes 31
10.7 Altlasten und Kampfmittel.....31

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „In der Breede“

Ortsteil: Wadersloh
Plangebiet: Nördlich des Entruper Wegs

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. 82 „In der Breede“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf der Freifläche nördlich des Entruper Wegs geschaffen werden. Anlass für die Planung des neuen Wohngebietes ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Wadersloh. Mit der Planung ist ein zukunftsweisendes Konzept vorgesehen, welches ein vielfältiges Angebot an Wohnformen berücksichtigen soll, um den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Aufgrund der Lage des Plangebietes bestehen bereits im Bestand gute Anbindungen an das örtliche Verkehrsnetz sowie eine günstige Erreichbarkeit wichtiger öffentlicher und infrastruktureller Einrichtungen. Zudem befinden sich Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs in fußläufiger Entfernung. Damit weist der Standort wesentliche Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf. Durch die Planung kann dem Wadersloher Wohnungsmarkt ein ergänzendes Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren reagiert die Gemeinde Wadersloh mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bestehenden Wohnflächenbedarf im Gemeindegebiet und schafft die Grundlage für eine langfristige, zukunftsfähige Entwicklung des Gemeindegebietes.

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit den im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen. Gemäß § 1 (3) BauGB ist die Planung erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Sie berücksichtigt die in § 1 (6) BauGB genannten Belange, insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 1 und 2 BauGB), indem sie die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht. 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. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens ist deshalb die Schaffung einer entsprechenden bauplanungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage erforderlich. Diese erfolgt durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie die parallel durchgeführte 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Planung trägt den städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung, innerhalb des Siedlungsbereiches zusätzlichen und auch verdichteten Wohnraum bereitzustellen sowie unterschiedliche Wohnformen für verschiedene Zielgruppen zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB sind Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung ausdrücklich zu unterstützen (§ 1 (5) BauGB). Durch die Entwicklung

der Fläche wird das Potenzial innerörtlicher Flächenreserven genutzt, sodass eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert werden kann. Gleichzeitig erfolgt eine effiziente Mitnutzung bestehender Infrastrukturen. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs sowie begrenzter verfügbarer Baugrundstücke in Wadersloh leistet die Planung einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung eines ergänzenden Wohnraumangebotes. Sie entspricht damit den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, stärkt die Innenentwicklung und wirkt einer weiteren Zersiedelung entgegen.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh wird im Parallelverfahren geändert und dadurch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen (38. 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. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB durchgeführt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange werden diese aufgefordert, Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu tätigen. Anschließend erfolgt die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 2,96 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Wadersloh in der Flur 211 und umfasstvollständig das Flurstück 84.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die südliche Grenze des Flurstückes 7;
Im Osten:	durch die westliche Grenze des Flurstückes 7;
Im Süden:	durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 247, 248 und 252 (Entruper Weg);
Im Westen:	durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 2 und 83.

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), wird im weiteren Verfahren erstellt

Der Bebaungsplan besteht aus:

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

4 Situationsbeschreibung

Das rd. 2,96 ha große Plangebiet der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Diestedde der Gemeinde Wadersloh. Südlich und östlich des Plangebietes verläuft der Entruper Weg. Nördlich befindet sich ein Wanderweg (Hubertusstock mit Baumreihe). Das Plangebiet umfasst derzeit überwiegend großflächige Freiflächen, die landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt werden. Gehölzstrukturen in Form von Bäumen oder Sträuchern sind innerhalb des Geltungsbereiches lediglich im südwestlichen Randbereich vorhanden. Im Übrigen wird das Plangebiet überwiegend durch außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Baumreihen eingefasst.

Im direkten Umfeld schließen sich nördlich, östlich und südöstlich weitere landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. Südlich sowie südwestlich grenzt bestehende Wohnbebauung an, die vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist. In Teilbereichen sind auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser im Bereich der Bestandsbebauung vorhanden. Die bestehende Bebauung weist überwiegend ein bis zwei Vollgeschosse auf. Die Dächer sind größtenteils als geneigte Dachformen, insbesondere Sattel- und Walmdächer, ausgebildet. Westlich des Plangebietes befinden sich ein Gebäude mit einem Jugendtreff sowie unmittelbar dahinter die Grundschule Diestedde. Weiter nördlich des Geltungsbereiches schließen sich verschiedene sportliche Nutzungen an, darunter Tennisanlagen, ein Bike-Park sowie ein Sportplatz. Darüber hinaus befinden sich in diesem Bereich Spielplatzflächen und eine Veranstaltungsstätte. Ein weiterer Spielplatz liegt zudem südlich des Plangebietes am Entruper Weg.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand bereits gut in die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden und an die örtliche Infrastruktur angebunden. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt befindet sich im rd. 5 km entfernten Ortsteil Wadersloh. Dort sind auch weitere Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge, wie Ärzte, Bankfilialen sowie gastronomische Angebote, vorhanden. Ergänzend bestehen im Ortsteil Diestedde eine Apotheke sowie eine Postfiliale. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes. Weiterführende Schulen sind im Kernort Wadersloh angesiedelt. Eine Kindertageseinrichtung ist ebenfalls in kurzer Entfernung westlich des Plangebietes vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Haltestelle „Schule“ an der südlich gelegenen Kettelerstraße gewährleistet. Diese wird von den Buslinien 481 und B3 bedient und ermöglicht Verbindungen in den Kernort Wadersloh sowie in den Ortsteil Liesborn.
Aufgrund der vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktur sowie der verkehrlichen Anbindung ist das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht als gut integriert zu bewerten und grundsätzlich für eine weitere städtebauliche Entwicklung geeignet.



Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab (Quelle: TIM-Online.NRW)

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

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

Mit Schreiben vom 09.09.2026 hat die Gemeinde Wadersloh eine landesplanerische Anfrage bei der Regionalplanungsbehörde, Dezernat 32 der Bezirksregierung Münster gestellt. Mit Stellungnahme vom 22.09.2026 hat die Regionalplanungsbehörde die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt und darauf hingewiesen, welche Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), des Regionalplans Münsterland sowie des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) im Rahmen der Planungen zu berücksichtigen sind.

Ziel 2-3 LEP NRW i. V. m. Ziel III.1-2 Regionalplan Münsterland
Das Ziel 2-3 LEP NRW bestimmt, dass sich die Siedlungsentwicklung grundsätzlich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollziehen soll.

Das Plangebiet wird im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Überlagerung eines Potenzialbereiches für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P) dargestellt. Die im Regionalplan festgelegten Potenzialbereiche für Allgemeine Siedlungsbereiche gelten gemäß Ziel III.1-2 Regionalplan Münsterland als Siedlungsbereiche im Sinne des Zieles 2-3 LEP NRW. Mit der vorgesehenen Entwicklung einer Wohnbaufläche wird die regionalplanerisch vorgesehene Siedlungsentwicklung innerhalb eines Potenzialbereiches umgesetzt. Die Planung entspricht damit den Anforderungen des Zieles 2-3 LEP NRW.

Ziel III.1-2 Regionalplan Münsterland i. V. m. Ziel IV.1-1 Regionalplan Münsterland
Nach Ziel III.1-2 Regionalplan Münsterland sind ASB-P Vorbehaltsgebiete, in denen den Belangen der Siedlungsentwicklung bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Gleichzeitig sind Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche gemäß Ziel IV.1-1 Regionalplan Münsterland Vorbehaltsgebiete, in denen den Freiraumbelangen ein besonderes Gewicht zukommt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Abwägung zwischen den Belangen der Siedlungsentwicklung und den Belangen des Freiraums. Für die Entwicklung der Wohnbaufläche sprechen insbesondere der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen, die unmittelbare Anbindung an den vorhandenen Siedlungsbereich, die gute Erschließbarkeit des Standortes sowie die regionalplanerische Darstellung als Potenzialbereich für Allgemeine Siedlungsbereiche. Die Freiraumin-anspruchnahme wird zugleich dadurch minimiert, dass parallel zur Flächenneudarstellung, im Rahmen der parallel durchzuführenden 38. FNP-Änderung eine Rücknahme von Wohnbauflächen im Ortsteil Diestedde erfolgt. Die Planung trägt damit sowohl den Belangen der Siedlungsentwicklung als auch den Belangen des Freiraums Rechnung.

Ziel 6.1-1 LEP NRW i. V. m. Ziel III.1-3 Regionalplan Münsterland
Gemäß Ziel 6.1-1 LEP NRW sowie Ziel III.1-3 Regionalplan Münsterland hat die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht und flächensparend zu erfolgen.

Im Rahmen der parallel durchzuführenden 38. FNP-Änderung werden durch die Rücknahme bislang dargestellter Wohnbauflächen südlich der Eichendorffstraße bestehende Flächenreserven reduziert. Hierdurch wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraumflächen begrenzt und dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Planung entspricht damit den Anforderungen einer bedarfsgerechten und flächensparenden Siedlungsentwicklung. Auf die 38. FNP-Änderung wird verwiesen.

Grundsatz III.1-4 Regionalplan Münsterland und Ziel 6.1-1 (4) LEP NRW
Der Grundsatz III.1-4 Regionalplan Münsterland fordert die Prüfung der Möglichkeit einer vorrangigen Entwicklung vorhandener Bauflächenreserven.

Die Gemeinde Wadersloh hat ihre bestehenden Wohnbauflächenreserven überprüft. Die im Rahmen der parallel durchzuführenden Flächennutzungsplanänderung zurückzunehmenden Wohnbauflächen (Teilbereich B) stellen Bauflächenreserven dar, für die kurz- bis mittelfristig keine Entwicklungsperspektive besteht. Durch die Rücknahme dieser Flächen wird dem Ziel 6.1-1 (4) LEP NRW entsprochen und die vorhandenen Reserven reduziert und die Siedlungsentwicklung auf den besser geeigneten Standort nördlich des Entruper Wegs konzentriert. Auf die 38. FNP-Änderung wird verwiesen.

Ziel III.1-5 (1) Regionalplan Münsterland
Nach Ziel III.1-5 (1) Regionalplan Münsterland sollen Potenzialbereiche vorrangig für die Siedlungsentwicklung genutzt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Potenzialbereiches für Allgemeine Siedlungsbereiche. Mit der geplanten Wohnbauentwicklung wird die vorgesehene Funktion

dieses Bereiches umgesetzt. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Zieles III.1 5 (1) Regionalplan Münsterland.

Grundsatz 6.1-2 LEP NRW und Grundsatz III.2-1 Regionalplan Münsterland
Der Grundsatz 6.1-2 LEP NRW sowie der Grundsatz III.2-1 Regionalplan Münsterland verfolgen das Leitbild einer flächensparenden Wohnbaulandentwicklung.

Die Gemeinde Wadersloh trägt diesem Grundsatz Rechnung, indem die neue Wohnbaufläche unmittelbar an vorhandene Siedlungsbereiche anschließt und die vorhandene technische sowie soziale Infrastruktur nutzt. Gleichzeitig erfolgt im Rahmen der 38. FNP-Änderung eine Rücknahme bestehender Wohnbauflächenreserven. Hierdurch wird eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung unterstützt.

Ziel III.1-6 Regionalplan Münsterland
Das Ziel III.1-6 Regionalplan Münsterland fordert den Anschluss neuer Siedlungsentwicklungen an bestehende Siedlungsbereiche.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung des Ortsteiles Diestedde an und stellt eine folgerichtige Arrondierung des Siedlungsrandes dar. Eine Zersiedelung oder die Entstehung von Splittersiedlungen wird durch die Planung nicht ausgelöst. Das Ziel III.1-6 Regionalplan Münsterland wird somit beachtet.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)
Neben den Zielen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen und des Regionalplans Münsterland sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zu berücksichtigen.

Ziel I.1.1 BRPH
Ziel I.1.1 BRPH fordert, dass die Risiken durch Hochwasserereignisse (einschließlich Starkregenereignissen), bei raumbedeutsamen Planungen geprüft und in die planerische Abwägung eingestellt werden.

Die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten zeigt, dass sich das Plangebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche befindet. Eine Gefährdung durch fließgewässerbedingte Hochwasserereignisse ist nicht erkennbar. Darüber hinaus wurden die Belange der Starkregenvorsorge im Rahmen des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt (siehe Kapitel 8). Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in die Planung eingestellt und sind Bestandteil der planerischen Abwägung.

Ziel I.2.1 BRPH
Ziel I.2.1 BRPH verfolgt das Ziel, zusätzliche Risiken durch Hochwasser zu vermeiden und bestehende Risikolagen nicht weiter zu verschärfen.

Durch die geplante wohnbauliche Entwicklung werden keine Überschwemmungsgebiete, natürlichen Retentionsräume oder sonstige für den Hochwasserabfluss bedeutsame Flächen in Anspruch genommen. Das Entwässerungskonzept sieht eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung

des Niederschlagswassers vor. Zusätzliche Hochwasserrisiken werden durch die Planung daher nicht begründet.

Grundsatz II.1.1 BRPH
Grundsatz II.1.1 BRPH fordert, die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen.

Dem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem die Belange des Hochwasser- und Starkregenschutzes berücksichtigt werden. Das Entwässerungskonzept sieht Maßnahmen zur Rückhaltung, Zwischenspeicherung und kontrollierten Ableitung von Niederschlagswasser vor. Zudem werden die Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen sowie die natürlichen Geländeverhältnisse in die Planung eingestellt.

Ziel II.1.2 BRPH
Ziel II.1.2 BRPH verlangt die Berücksichtigung und den Erhalt der Funktionsfähigkeit bestehender Hochwasserschutzanlagen.

Im Plangebiet sowie dessen näherem Umfeld befinden sich keine Hochwasserschutzanlagen, deren Funktionsfähigkeit durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden könnte. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder sonstige wasserwirtschaftliche Schutzanlagen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Konflikte mit den Belangen des technischen Hochwasserschutzes sind daher nicht erkennbar.

Ziel II.1.3 BRPH
Ziel II.1.3 BRPH fordert, die Funktionen von Böden mit besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt und das natürliche Wasserrückhaltevermögen zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung einer Wohnbaufläche vorbereitet. Die Belange des Wasserhaushaltes werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Insbesondere werden die Anforderungen an eine geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie die Möglichkeiten zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser in die weitere Planung eingestellt. Eine Beeinträchtigung von Böden mit besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt ist derzeit nicht erkennbar. Die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht dargestellt und im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.



Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Münsterland mit der Lage des Plangebietes, ohne Maßstab (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 überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dar. Im südwestlichen Bereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlagen dargestellt. Nördlich und östlich grenzen außerhalb ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft an. Im südwestlichen Bereich werden angrenzend Wohnbauflächen dargestellt. 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 38. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dabei werden für das Plangebiet entsprechend der Planung größtenteils Wohnbauflächen dargestellt.

Zur Minderung der mit der Planung verbundenen zusätzlichen Inanspruchnahme von Siedlungsfläche erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die Rücknahme einer bislang dargestellten Wohnbaufläche im Gemeindegebiet. Die Rücknahme von Siedlungsfläche bzw. im Flächennutzungsplan dargestellter Baufläche erfolgt im Ortsteil Diestedde als im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellter Wohnbaufläche südlich der Eichendorffstraße. Die Rücknahmefläche Ord.-Nr. 13 gemäß Siedlungsflächenkonzept der Gemeinde Wadersloh umfasst rund 1,2 ha. Für die vorliegende Rücknahme wird jedoch ein größerer Bereich angesetzt. Es handelt sich dabei um Flächen für die kurz- und mittelfristig keine Wohnbaunutzung vorgesehen ist. Die zurückgenommene Fläche wird somit künftig nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt und steht damit für eine bauliche Entwicklung nicht länger zur Verfügung. Die Flächenrücknahme trägt zur Verringerung vorhandener Bauflächenreserven und zu einer bedarfsgerechten Steuerung der Siedlungsentwicklung bei.

Mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wird den Anforderungen des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB entsprochen.

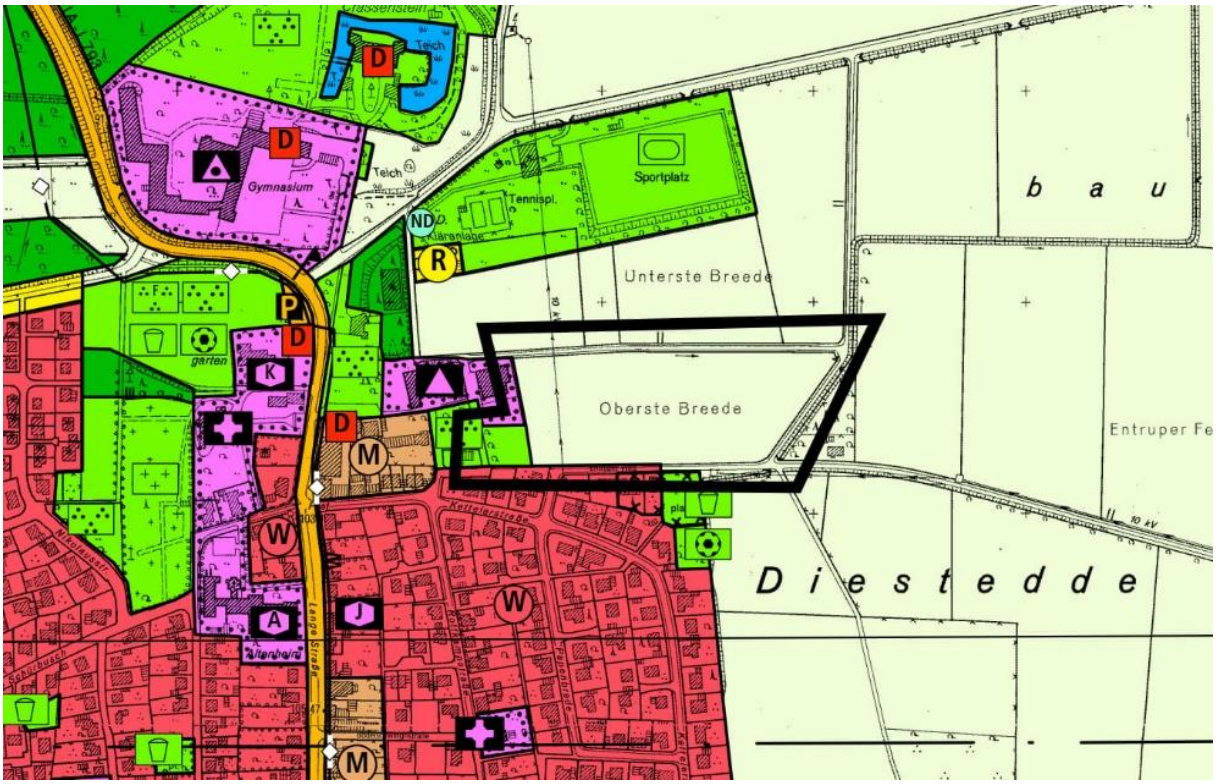


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh, ohne Maßstab

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 Weiterentwicklung des Ortsteils Diestedde beabsichtigt, wodurch der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde nachgekommen werden soll. Auf der im Siedlungszusammenhang gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche, sollen mit der Planung die Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Gliederung in drei Bauabschnitte vor (siehe Abbildung 5). Der erste Bauabschnitt (ca. 20 Grundstücke) schließt direkt an die westlich gelegene Bebauung (Grundschul- und Sporthallengelände) an. Im Süden ergänzt dieser die vorhandene Wohnbebauung am Entruper Weg. Nach Norden begrenzt der vorhandene und erhaltenswerte Wanderweg (Hubertusstock mit Baumreihe) die zukünftige Bebauung. Zwischen dem ersten und zweiten Bauabschnitt (ca. 25 Grundstücke) soll eine schmale Grünfläche liegen, die einerseits die Wegebeziehungen zum Sportplatzgelände und dem Ort beinhaltet sowie ergänzend Infrastruktureinrichtungen (Regenwasserrückhaltung, Schmutzwasserkanal, etc.) aufnimmt. Hinter dem Wanderweg, nordwestlich angrenzend, besteht ein möglicher dritter Bauabschnitt für ca. 20 Grundstücke. Dieser Bauabschnitt wird konzeptionell bereits heute mitgedacht, jedoch ausdrücklich lediglich perspektivisch konzeptionell berücksichtigt. Da hier eine Lage außerhalb der ASB-P-Darstellung des Regionalplanes Münsterland vorliegt, wird eine Bauleitplanung für diese Teilflächen kurzfristig

nicht angestrebt. Daher wird dieser dritte, potenzielle Bauabschnitt in der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „In der Breede“ nicht berücksichtigt.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Kettelerstraße sowie den Entruper Weg. Von diesem ausgehend erschließen jeweils ringförmig angelegte Planstraßen die einzelnen Bauabschnitte und gewährleisten die Anbindung der geplanten Wohngebäude. Das zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Realisierung unterschiedlicher Wohnformen und Gebäudetypologien vor, um ein vielfältiges und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu schaffen. Vorgesehen sind überwiegend Einzelhäuser sowie ergänzend Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Die Einzel- und Kettenhäuser werden mit zwei Vollgeschossen ausgeführt. Für die Mehrfamilienhäuser ist eine Ausgestaltung mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss vorgesehen. Diese Geschossigkeit ist städtebaulich angemessen, entspricht dem vorgesehenen Bautypus und leistet zugleich einen Beitrag zu einer maßvollen baulichen Nachverdichtung. Durch die kompaktere Bauweise der Mehrfamilienhäuser wird zudem ein sparsamer und effizienter Umgang mit Grund und Boden unterstützt.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab (Quelle: Drees & Huesmann)

Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs zur bestehenden Wohnbebauung werden ausreichende Abstände eingehalten. Dadurch bleiben Belichtung, Besonnung sowie die Wahrnehmung der Gebäudehöhen im Umfeld gewahrt. Die kleinteiligere Bebauung ist überwiegend mit geneigten Dachformen geplant, da diese im Umfeld sowie im Ortsteil Diestedde prägend sind. Die Mehrfamilienhäuser sollen hingegen mit Flachdächern ausgeführt werden, da diese funktionale Vorteile bieten, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik- und Solaranlagen sowie für Dachbegrünungen. Dies unterstützt nachhaltige Maßnahmen wie die Regenwasserrückhaltung, die Verbesserung des Mikroklimas und eine erhöhte Energieeffizienz.

Die Stellplatzversorgung für die kleinteilige Bebauung erfolgt auf den privaten Grundstücken. Für die Mehrfamilienhäuser sind jeweils zugeordnete Stellplatzanlagen vorgesehen. Ergänzend werden entlang der Planstraßen öffentliche Stellplätze für Besucher bereitgestellt. Zur Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sind innerhalb des Gebietes Retentionsflächen vorgesehen. Diese dienen der zwischengelagerten Aufnahme und gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Da mit der vorliegenden Bauleitplanung die Entwicklung eines Wohngebietes geplant ist, wird auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bebauungsplan 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 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. Das Allgemeine Wohngebiet soll entsprechend der heutigen Ausprägung eine Einschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben erfahren. Somit soll der Wohnfunktion einen Vorrang eingeräumt werden. 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.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Allgemein 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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- 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

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden folgende in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO - Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

Der vorstehende Nutzungsausschluss wird vorgenommen, da diese aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur im Vergleich zu der vorhandenen und ergänzend geplanten kleinteiligen Wohnbebauung sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens - und daraus möglicherweise resultierenden Immissionsschutzkonflikten - nur ausnahmsweise bzw. gar nicht in das Gebiet passen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)
Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten auf maximal 0,4 gem. den Orientierungswerten (§ 17 BauNVO) für allgemeine Wohngebiete begrenzt, um einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu erhalten. § 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). Um für geplante Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mehr räumliche Flexibilität einzuräumen, darf die festgesetzte GRZ um 50 % überschritten werden, in allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,4 mithin bis zu einem maximalen Wert von 0,6.

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

Zahl der Vollgeschosse / 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 Maximalzahl der zu errichtenden Vollgeschosse festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Plangebiet auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird die Höhenentwicklung der Gebäude im Umfeld des Plangebietes aufgegriffen, sodass sich die Höhenentwicklung an der Bestandsbebauung orientiert.

Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen Dachformen festgesetzt werden. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird jeweils eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,00 m und im WA 1 eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,00 m und im WA 2 von 6,50 m für geplante Gebäude mit geneigten Dachformen vorgesehen. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 ist die festgesetzte maximale Traufhöhe mit 7,00 m etwas höher angesetzt, um der geplanten Mehrfamilienhaustypologie zu entsprechen. Darüber hinaus wird in diesen Bereichen ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m für geplante Gebäude mit Flachdächern festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 wird jeweils eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m für die geplanten Gebäude mit Flachdächern festgesetzt. Die Festsetzungen stellen insgesamt eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung der hinzutretenden Bebauung sicher und bieten Platz für weiteren Gestaltungsspielraum und einer effizienten Ausnutzung der Baugrundstücke in Verbindung mit den jeweils festgesetzten Dachformen. Hierdurch wird eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung ermöglicht, die dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Mit den festgesetzten Gebäudehöhen in den allgemeinen Wohngebieten, in Kombination mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ergibt sich hier, dass eine dreigeschossige Bebauung zulässig ist, das abschließende Geschoss jedoch als

Nicht-Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung auszubilden ist (z. b. durch Anlage eines sog. „Staffelgeschosses“).

Oberer Bezugspunkt
Als Gebäudehöhe wird bei Gebäuden mit Flachdach (FD) der oberste Dachabschluss (oberer Dachabschluss/Attika) bezeichnet. Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Der Traufpunkt (TH) wird gebildet durch die Schnitt-linien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach (FD) ist zugunsten der Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar-/Photovoltaik) um bis zu 0,50 m zulässig. Die begrenzte Überschreitung der Gebäudehöhe ist städtebaulich vertretbar und ermöglicht die technisch erforderliche Ausführung der Anlagen.

Unterer Bezugspunkt
Die Festsetzung der unteren Bezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO erfolgt im weiteren Verfahren.

7.3 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 die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine offene Bauweise festgesetzt. Mit einer offenen Bauweise können in den Bereichen des WA 2 sowohl Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, um aufgelockerte kleinteilige Strukturen sicherzustellen. Im WA 1 sind hingegen Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Dadurch wird das Wohnungsangebot innerhalb des Plangebiets sinnvoll differenziert und um Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen ergänzt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind in diesem Bereich ausschließlich Hausgruppen zulässig. Diese Festsetzung dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, das in diesem Teil eine Bebauung mit Kettenhäusern vorsieht. Die Gebäude sind dabei als Hausgruppen zur östlichen Grundstücksgrenze grenzständig und zur westlichen Grundstücksgrenze mit Grenzabstand zu errichten. Durch diese besondere Anordnung wird eine klare städtebauliche Struktur geschaffen, die einerseits eine flächensparende Bauweise ermöglicht und andererseits eine ausreichende Belichtung, Belüftung sowie private Freiräume sicherstellt. Die Begrenzung der Gebäudelänge auf maximal 50 m gewährleistet, dass sich die Kettenhäuser in das städtebauliche Umfeld einfügen und eine übermäßige bauliche Massierung vermieden wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird so festgesetzt, dass eine größtmögliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke entsteht. Lediglich entlang des südlich an das Plangebiet angrenzenden Entruper Weges rücken die Baugrenzen geringfügig von der Verkehrsfläche ab. Hierdurch wird ein angemessener Abstand zur bestehenden Straße geschaffen und gleichzeitig eine städtebaulich geordnete Straßenraumgestaltung unterstützt. Im Übrigen orientieren sich die Baugrenzen an dem angestrebten städtebaulichen Konzept und

gewährleisten eine überwiegend straßenbegleitende Bebauung. Dadurch wird eine klare Raumkante ausgebildet und ein einheitliches Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers sichergestellt.

7.4 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 allgemeinen Wohngebietes WA1 sind je Einzelhaus maximal acht Wohnungen zulässig. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA2 sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnung und innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA3 je Hausgruppeneinheit maximal eine Wohneinheit zulässig. Das Ziel einer solchen Beschränkung resultiert aus der Orientierung an dem ortsüblichen Wohnumfeld des Plangebietes, woraus sich eine kleinteilige und angemessene Dichte ergibt. Die Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Konzept, dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung und fügt sich aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ein. Mit dieser Limitierung kann zudem eine wirksame Begrenzung des planinduzierten Verkehrs erfolgen.

7.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen sowie zu Stellplätzen, Garagen und Carports dienen der Sicherung eines geordneten und qualitativ hochwertigen Straßen- und Ortsbildes. Durch den Ausschluss von Nebenanlagen innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der bestehenden Verkehrsflächen und der Planstraßen wird verhindert, dass der öffentliche Straßenraum durch bauliche Anlagen verstellt oder optisch eingeengt wird. Dadurch bleiben die Vorgartenbereiche weitgehend frei und können als begrünte Freiflächen gestaltet werden, was zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes und einer Durchgrünung des Quartiers beiträgt. Von dieser Regelung ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter sowie Anlagen zur Unterbringung von Fahrrädern, da diese für die Wohnnutzung erforderlich sind. Um dennoch eine hohe gestalterische Qualität des Straßenraums sicherzustellen, sind diese Anlagen durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden, Rankgerüste oder eine Verkleidung im Material des Hauptgebäudes gegenüber dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

Die Festsetzung eines Mindestabstands von 5,00 m zwischen Garagen bzw. Carports und den Verkehrsflächen dient neben der Schaffung einer ausreichenden Aufstellfläche für Kraftfahrzeuge auf dem privaten Grundstück insbesondere dazu, einer optischen Einengung des öffentlichen Straßenraums entgegenzuwirken. Durch das Abrücken der Garagen und Carports von der Straßenbegrenzungslinie wird ein aufgelockertes Straßenbild gefördert. Der seitlich einzuhaltende Abstand von mindestens 1,00 m unterstützt dieses Ziel zusätzlich und ermöglicht eine Begrünung der Grundstücksrandbereiche. Mit der Festsetzung wird die Anordnung von Garagen und Carports auf den Grundstücken gezielt gesteuert, um eine geordnete Bebauungsstruktur sowie ein attraktives Erscheinungsbild des Wohnquartiers sicherzustellen.

7.6 Verkehrsflächen und Erschließung

Die äußere Erschließung des Quartiers erfolgt über den Entruper Weg. Für die innere Erschließung des Baugebietes und der geplanten Baugrundstücke werden die notwendigen Flächen als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über zwei halbkreisförmige Erschließungsstraßen. Von dem Entruper Weg zweigen an insgesamt vier Stellen Anschlüsse an die neu geplanten Erschließungsstraßen ab. Die Breite der festgesetzten

Straßenverkehrsfläche beträgt 7,50 m. Die Anfahrbarkeit für Feuerwehrrettungsfahrzeuge sowie für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist somit sichergestellt.

Der zentral geplante Grünzug wird durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg begleitet, der als nicht lagegenaue Darstellung in die Planzeichnung aufgenommen wird. Dadurch wird eine flexible Ausgestaltung der Wegeführung im Rahmen der späteren Erschließungsplanung ermöglicht. Die im nördlichen Bereich vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung, welche die beiden halbkreisförmigen Erschließungsstraßen miteinander verbindet, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Sie dient der direkten Vernetzung innerhalb des Wohnquartiers. Der im westlichen Bereich geplante Fuß- und Radweg zur Anbindung der angrenzenden Turnhalle sowie des Spielplatzes wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Hierdurch werden die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen für den Fuß- und Radverkehr sicher und attraktiv an das neue Wohngebiet angebunden. Insgesamt entsteht somit eine siedlungsräumliche Vernetzung des Plangebiets mit seinem Umfeld.

In den Einmündungsbereichen der Planstraßen sieht der Bebauungsplan Sichtdreiecke vor, welche von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe über 0,7 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten sind, um somit die Einsehbarkeit der Kreuzungsbereiche und dementsprechend die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können.

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

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung <10°) 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 mindestens 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, um hier eine finanzielle Doppelbelastung für die privaten Bauherren zu vermeiden.

Grünflächen

Der zentral geplante Grünzug wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Dieser soll wichtige Erholungs-, Aufenthalts- und Begegnungsfunktionen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner übernehmen und trägt zu einer hohen Wohnumfeldqualität bei. Gleichzeitig lockert dieser die Bebauungsstruktur auf und trägt zu einem attraktiven Ortsbild bei. Darüber hinaus stellt der Grünzug die Anbindung an die nördlich des Plangebietes verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung sicher und stärkt die Durchlässigkeit für den nichtmotorisierten Verkehr. Die Festsetzung eines Fußweges innerhalb dieses Grünzuges

dient der Sicherung einer attraktiven und durchgängigen fußläufigen Verbindung durch das Quartier. Auf eine lagegenaue Festsetzung wird verzichtet, um bei der konkreten Freiraumplanung ausreichende Gestaltungsspielräume für eine bedarfsgerechte und ortsangepasste Wegeführung zu erhalten.

Ergänzend wird am östlichen Rand des Plangebietes eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese dient der landschaftsgerechten Eingrünung des neuen Wohnquartiers und schafft einen verträglichen Übergang zwischen den geplanten Bauflächen und den angrenzenden Freiraum- beziehungsweise Landwirtschaftsflächen. Darüber hinaus übernimmt sie ebenfalls ökologische und kleinklimatische Funktionen und schafft zusätzliche unversiegelte Flächen innerhalb des Plangebietes.

Die Grünflächen im Plangebiet leisten somit einen wichtigen Beitrag zum Natur- und Klimaschutz. Sie fördern die Versickerung von Niederschlagswasser, verbessern das lokale Kleinklima durch Verdunstung und Verschattung und bieten Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

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

Die Festsetzung zur naturnahen Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen dient der Förderung eines ökologisch wertvollen Wohnumfeldes sowie der nachhaltigen Entwicklung von Natur innerhalb des Plangebietes. Durch die Begrünung und gärtnerische Anlage der Freiflächen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend erhalten und die Versickerung von Niederschlagswasser gefördert. Dies trägt zur Entlastung der Kanalisation, zur Grundwasserneubildung sowie zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes bei. Die Verwendung überwiegend standortgerechter und einheimischer Bäume und Sträucher stärkt die biologische Vielfalt, da diese Pflanzenarten an die örtlichen Standortbedingungen angepasst sind und zahlreichen Tierarten als Nahrungs-, Brut- und Rückzugsraum dienen. Eine strukturreiche Bepflanzung verbessert zudem das Kleinklima, wirkt der Aufheizung versiegelter Bereiche entgegen und erhöht die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld.

Der Ausschluss flächiger Stein-, Schotter- oder Kiesgärten verfolgt das Ziel, einer ökologisch wenig wirksamen Gestaltung der Freiflächen entgegenzuwirken. Derartige Flächen leisten nur einen geringen Beitrag zur Biodiversität, zur Regenwasserversickerung und zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Verpflichtung zur fachgerechten Ausführung, Pflege und dauerhaften Erhaltung der Pflanzungen stellt sicher, dass die angestrebten grünordnerischen, klimatischen und ökologischen Funktionen langfristig erhalten bleiben. Insgesamt dient die Festsetzung der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Anpassung an die Folgen des Klimawandels durch die Sicherung eines hohen Grünflächenanteils auf den privaten Baugrundstücken.

Beschaffenheit von Stellplätzen und Zufahrten

Die Oberfläche von Stellplätzen und Zufahrten 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 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.

7.8 Energieeffizienz, Ausschluss luftverunreinigender Stoffe

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Zur Nutzung von Photovoltaik auf Dachflächen ist im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass die Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 (1a) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW) zu beachten ist. 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 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“).

7.9 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.

Dachgestaltung

Im Plangebiet sollen sowohl geneigte Dächer (GD) als auch das Flachdach 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 klimaangepasstes Bauen Rechnung getragen werden. Konkret wird das Flachdach für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 festgesetzt, während

im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ausschließlich geneigte Dächer zulässig sind. Diese Differenzierung entspricht dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept. Für die in den WA 1 und WA 3 vorgesehenen Mehrfamilien- und Kettenhäuser ist das Flachdach besonders geeignet. Die Gebäudetypologien weisen eine verdichtete und moderne Bauweise auf, bei der eine klare Kubatur und eine ruhige, einheitliche Dachlandschaft angestrebt werden. Im Gegensatz dazu dient die Festsetzung geneigter Dächer im WA 2 der Aufnahme der dort vorgesehenen kleinteiligeren Einfamilienhausstruktur und stellt einen Bezug zur vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld her.

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

Dacheindeckung / Solaranlagen auf Dachflächen

Um Blendeffekte zu vermeiden, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes festgesetzt, dass glänzende oder glasierte Dachpfannen/Ziegel unzulässig sind, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen. Solar- und Photovoltaikmodule sind bei der Anbringung auf Dachflächen in gleicher Neigung anzubringen, um ein harmonisches Einfügen zu gewährleisten und eine ruhige Dachlandschaft sicherzustellen. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind bei geneigten Dächern aus dem oben genannten Grund unzulässig.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

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

Die Festsetzung zu Einfriedungen dient der Sicherung eines einheitlichen, ortsbildverträglichen und durchgrünten Erscheinungsbildes des öffentlichen Straßenraums. Durch die Beschränkung von Einfriedungen im straßenseitigen Vorgartenbereich auf lebende Hecken wird eine optisch offene und grün geprägte Raumkante geschaffen, die den Charakter des Baugebiets positiv unterstützt und eine harmonische Einbindung in das städtebauliche Umfeld gewährleistet. Gleichzeitig werden durch die Zulässigkeit von Kombinationen mit Drahtgeflecht-, Stabgitter- oder Holzelementen im nicht einsehbaren bzw. rückwärtigen Bereich ausreichende Gestaltungsspielräume für die privaten Grundstücke eröffnet. Die Festsetzung stellt somit einen angemessenen Ausgleich

zwischen gestalterischen Zielen im öffentlichen Raum und den Belangen der Grundstückseigentümer her.

Der Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche soll sicherstellen, dass die Hecken innerhalb der privaten Grundstücksflächen liegen, in ihrer Entwicklung nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinwachsen und eine dauerhafte Unterhaltbarkeit gewährleistet bleibt. Die vorgeschlagene Pflanzliste enthält standortgerechte, heimische und robust wachsende Gehölzarten, die sich für Heckenpflanzungen besonders eignen. Sie gewährleistet eine dauerhafte Begrünung, fördert die ökologische Wertigkeit des Baugebiets und unterstützt die Biodiversität im Siedlungsraum, ohne die gestalterische Vielfalt unzulässig einzuschränken.

Abfall- und Recyclingbehälter / Fahrradabstellanlagen

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfall- und Recyclingbehälter sowie Fahrradabstellanlagen in den Vorgartenbereichen sind durch standortgerechte Hecken (nur Laubgehölze) oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Hierdurch soll ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Quartiers und ein begrünter Straßenraum sichergestellt werden. Eine durchgängige Begrünung innerhalb des Quartiers wertet zusätzlich das Stadtbild auf und hat eine positive Wirkung auf das Mikroklima und die Verbesserung der Nutzungsqualität solcher Anlagen. Mülltonnenboxen sowie Überdachungen von Abfall- und Recyclingbehältern und Fahrradabstellanlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind mit einer Dachbegrünung zu versehen, um einhergehende Effekte wie die Regenrückhaltung, Verbesserung der Luftqualität und eine Senkung der Wärme in städtischen Gebieten zu nutzen.

Die Standplätze der Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen müssen bei Heckenpflanzungen einen Mindestabstand von 1,0 m und bei Rankkonstruktionen einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen, da diese den öffentlichen Raum durch ein potenzielles Hineinragen der Begrünung nicht beeinträchtigen sollen. Diese Abstandsfläche ist ebenfalls einzugrünen.

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 Kettelerstraße und den Entruper Weg erfolgen.

Elektrizität/Wärme

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Kettelerstraße und den Entruper Weg 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. Für das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier (Oelde) ein Entwässerungskonzept (Stand Juli 2026) erarbeitet. Dieses bildet die Grundlage für die entwässerungstechnische Erschließung des Wohngebietes.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser und Niederschlagswasser werden getrennt erfasst und über eigenständige Kanalnetze abgeleitet. Das Entwässerungskonzept berücksichtigt die abschnittsweise Entwicklung des Wohngebietes mit den Bauabschnitten BA 1 und BA 2. Die Gesamtfläche der beiden Bauabschnitte beträgt rd. 3,04 ha. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und Versiegelungsgrade wurde ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,5 ermittelt. Daraus ergibt sich eine abflusswirksame Fläche von rund 1,53 ha. Diese bildet die Grundlage für die hydraulische Bemessung der Entwässerungsanlagen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft bereits ein bestehender Schmutzwassersammler. Da dessen derzeitige Lage teilweise innerhalb zukünftiger Baugrundstücke liegt ist es vorgesehen, die Leitung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt künftig über die neu herzustellende Kanalisation mit Anschluss an den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal. Die Ableitung erfolgt überwiegend im Freigefälle. Für einen Teilbereich im nordöstlichen Abschnitt des Baugebietes ist aufgrund der vorhandenen Geländeverhältnisse eine Freigefälleentwässerung nicht möglich. Daher wird dort ein öffentliches Pumpwerk mit Druckrohrleitung vorgesehen, über welches die anfallenden Schmutzwassermengen dem nächstgelegenen Freigefällekanal zugeführt werden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über ein separates Regenwasserkanalnetz gesammelt und in östliche Richtung abgeführt. Zur Begrenzung des zusätzlichen Oberflächenabflusses ist im nordöstlichen Bereich des Baugebietes die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Das geplante Regenrückhaltebecken wird im Bebauungsplan als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ festgesetzt. Dieses dient der Zwischenspeicherung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Vorflutgraben. Für die Bemessung der Regenwasserrückhaltung wurde eine zulässige Drosselabflussspende von 1,5 l/(s·ha) zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich bei einer angeschlossenen Siedlungsfläche von rd. 3 ha eine maximale Drosselabgabe von 4,5 l/s. Die hydraulische Bemessung nach DWA-A 117 weist einen erforderlichen Retentionsraum von rund 375 m³ nach. Das Rückhaltebecken wird innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche dauerhaft gesichert. Gemäß dem Entwässerungskonzept ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit zugehörigen Anliegerstraßen keine weitergehende Regenwasserbehandlung nach DWA-A 102 erforderlich. Die Niederschlagsabflüsse können über das geplante Rückhaltesystem schadlos und hydraulisch verträglich dem Gewässersystem zugeführt werden.

Darüber hinaus ist es grundsätzlich wasserwirtschaftlich und ökologisch sinnvoll und empfehlenswert, das Niederschlagswasser in einem Sammelbehälter (Zisterne o.ä.) aufzufangen und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) zu kombinieren. Die Anlage ist über einen Notüberlauf mit der städtischen Kanalisation zu verbinden.

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 (Veröffentlichung) 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. Die Belange des Artenschutzes werden im weiteren Verfahren fachgutachterlich in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft.

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. Dies ist auch im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans der Fall, da das Plangebiet aufgrund seiner Nähe zur westlich verlaufenden Langen Straße (L 793) sowie zu mehreren Gemeindestraßen verkehrlichen Immissionen ausgesetzt ist. Des Weiteren befinden sich nördlich des Plangebietes unterschiedliche Sportanlagen sowie ein Schützenplatz, auf dem verschiedene Veranstaltungen stattfinden. Die Auswirkungen der Schallemissionen der Anlagen auf die Planfläche sind zu untersuchen. Zur sachgerechten Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurden vom Ingenieurbüro RP Schalltechnik zwei schalltechnische Fachbeiträge erstellt, die zwischen den Themenbereichen Verkehrslärm sowie Sport- und Freizeitlärm differenzieren (RP Schalltechnik, Osnabrück, August 2026).

10.1.1 Verkehrslärm

Relevante Emissionsquellen

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns von Diestedde. Relevante Verkehrslärmquellen sind insbesondere die westlich verlaufende Lange Straße (L 793) sowie die Gemeindestraßen „Am Schloss“, „Entruper Weg“ und „Kettlerstraße“. Grundlage der schalltechnischen Untersuchung bilden aktuelle Verkehrszählungen der Gemeinde Wadersloh, allgemeine Straßenverkehrszählungen des Landes NRW sowie Verkehrsprognosen für das Jahr 2040 einschließlich der durch die geplante Wohngebietsentwicklung verursachten Zusatzverkehre.

Beurteilungsgrundlage: Orientierungswerte nach DIN 18005

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.

Gebietsart	tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)

Für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sieht die DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor.

Berechnungsergebnisse, Abwägung und planerische Bewältigung

Die Berechnungsergebnisse im Gutachten zeigen, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten werden. Überschreitungen des maßgeblichen Orientierungswertes von 55 dB(A) treten innerhalb der Baugrenzen nicht auf.

Für den Nachtzeitraum ergeben die Berechnungen entlang des südlichen Randes des Plangebietes im Nahbereich des Entruper Weges geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A). Betroffen ist lediglich ein Teilbereich der südlichen Baufelder.



Abbildung 6: Geräusch-Immissionen Verkehrslärm / Nacht / 4 m über Gelände, ohne Maßstab (Quelle: RP Schalltechnik)

Aufgrund der lediglich geringen Überschreitung im Nachtzeitraum sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wurde für die betroffenen Bereiche ein maßgeblicher Außenlärmpegel ermittelt, der der Einstufung in den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 entspricht. Demnach sind bei der Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Anforderungen der DIN 4109 an die Schalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Darüber hinaus sind innerhalb der von nächtlichen Überschreitungen betroffenen Bereiche Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern keine ausreichende Belüftung über Fenster an lärmabgewandten Gebäudeseiten möglich ist.

Basierend auf den Untersuchungsergebnissen des schalltechnischen Gutachtens, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Lärmvorsorge aufgenommen:

- *Passiver Lärmschutz vor Verkehrslärm*
- *Schallschutz für Schlafräume oder zum Schlaf geeigneter Räume*

Aktive Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen, sind aufgrund der geringen Überschreitungen sowie der städtebaulichen Zielsetzung nicht erforderlich. Mit den getroffenen Festsetzungen kann im Plangebiet ein ausreichender Lärmschutz für die geplanten Nutzungen gegenüber Verkehrslärm und damit die bauplanungsrechtlich geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB sichergestellt werden.

Auswirkungen der planinduzierten Verkehrszunahme auf die Bestandsbebauung

Durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet sind planbedingte Mehrverkehre auf den Straßen im öffentlichen Verkehrsraum außerhalb des Plangebietes zu erwarten. Im Rahmen der Abwägung der Belange in der städtebaulichen Planung sind die schalltechnischen Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs zu ermitteln und zu beurteilen. Es wurde daher im Fachbeitrag „Schallschutz Verkehrslärm“ untersucht, welche Auswirkungen die durch das Plangebiet erzeugten Zusatzverkehre auf die bestehende Wohnbebauung entlang des Entruper Weges und der Kettlerstraße haben. Es gilt zu prüfen, ob die Steigerung an den angrenzenden Wohngebäuden so erheblich ist,

dass diese als unzumutbar bzw. gesundheitsschädlich eingestuft werden muss. Hierzu wurden die Verkehrsbelastungen des Prognose-Nullfalls (ohne Entwicklung des Baugebietes) mit denen des Prognose-Planfalls (einschließlich der durch das Baugebiet verursachten Zusatzverkehre) verglichen.

Dem Fachbeitrag ist zu entnehmen, dass die enteignungsgleiche Unzumutbarkeitsschwelle von 70 / 60 dB(A) tags / nachts nicht erreicht bzw. deutlich unterschritten werden. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass es infolge der Planung an den untersuchten Bestandsgebäuden zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht um etwa 2,9 dB(A) bis 6,1 dB(A) kommt. Die Beurteilungspegel liegen im Prognose-Planfall zwischen 51 und 59 dB(A) am Tag sowie zwischen 42 und 49 dB(A) in der Nacht. Die im Rahmen der Bauleitplanung heranzuziehende Zumutbarkeitsschwelle wird somit an keinem der untersuchten Immissionsorte erreicht oder überschritten. Darüber hinaus werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den untersuchten Wohngebäuden nicht überschritten und somit eingehalten. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan verursachten Zusatzverkehre zwar zu einer wahrnehmbaren Erhöhung der Verkehrslärmbelastung an den angrenzenden Bestandsgebäuden führen, hierdurch jedoch keine unzumutbaren Verkehrslärmbelastungen entstehen. Obwohl die Verkehrsmengen und somit die Lärmbelastung steigen, bestehen durch die Planung keine Ansprüche der Anwohner an zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen. Demnach sind die erhöhten Verkehrsbelastungen durch die Anlieger hinnehmbar. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für die Bestandsbebauung werden somit durch die Planung nicht ausgelöst. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes somit nicht entgegen.

10.1.2 Sportlärm

Relevante Emissionsquellen

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Sportanlagen des SV Diestedde sowie die Tennisanlage des Tennisvereins Diestedde. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die von diesen Anlagen ausgehenden Geräuschimmissionen auf das Plangebiet untersucht. Berücksichtigt wurden hierbei insbesondere die Tennisanlage mit Vereinsheim und Terrasse, die Fußballplätze des SV Diestedde, der Bike-Park, der Multifunktions-Court, die Bogensportanlage sowie die Turnhalle einschließlich der zugehörigen Stellplatzanlagen und technischen Einrichtungen.

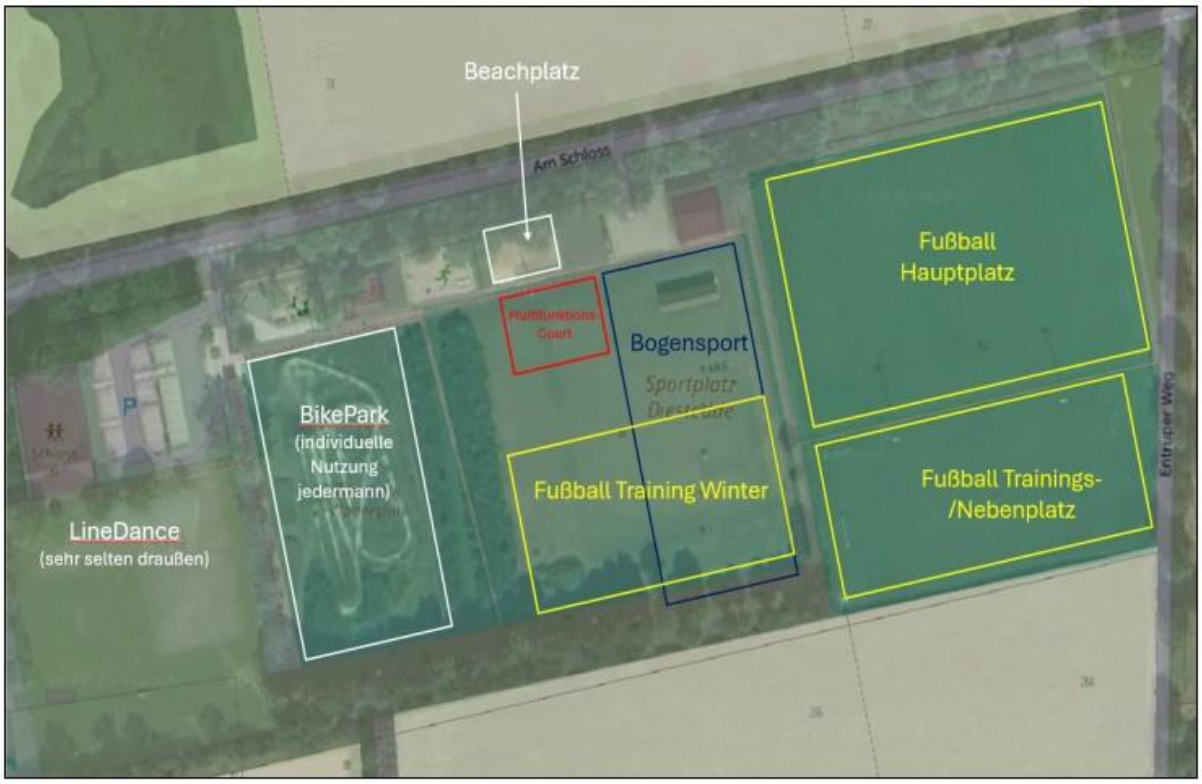


Abbildung 7: Sportstätten, ohne Maßstab (Quelle: RP Schalltechnik)

Beurteilungsgrundlage: Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Sportanlagen gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImschV) berechnet. Die Verordnung enthält gebietsbezogene Immissionsrichtwerte, die durch den Betrieb von Sportanlagen an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden sollen. Für Allgemeine Wohngebiete (WA) gelten folgende Immissionsrichtwerte:

Gebietsart	tags außerhalb der Ruhezeiten	tags innerhalb der Ruhezeiten	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	50 dB(A) morgens bzw. 55 dB(A) im Übrigen	40 dB(A)

Zusätzlich sind die zulässigen Spitzenpegel zu beachten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Richtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Berechnungsergebnisse, Abwägung und planerische Bewältigung

Die schalltechnische Untersuchung betrachtet sowohl die regulären Sportnutzungen an Werktagen als auch die typischen Nutzungen an Sonn- und Feiertagen. Hierbei wurden insbesondere Trainings- und Spielbetriebe auf den Fußball- und Tennisanlagen sowie die Nutzung der weiteren Sporteinrichtungen berücksichtigt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an sämtlichen untersuchten Immissionsorten innerhalb des Plangebietes sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen eingehalten werden. Auch die zulässigen Spitzenpegel werden unterschritten.

Aufgrund der sicheren Einhaltung sämtlicher maßgeblicher Immissionsrichtwerte ergeben sich für das geplante Allgemeine Wohngebiet keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den vorhandenen Sportanlagen. Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes werden daher nicht erforderlich. Die bestehende Nutzung der Sportanlagen steht der Entwicklung des Wohngebietes nicht entgegen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB auch unter Berücksichtigung des im Umfeld des Plangebietes entstehenden Sportanlagenlärms gewährleistet werden.

10.1.3 Freizeitlärm

Relevante Emissionsquellen

Neben den Sportanlagen befinden sich im Umfeld des Plangebietes Freizeitnutzungen, deren Geräuschimmissionen auf die geplante Wohnbebauung einwirken können. Hierzu zählen insbesondere das jährlich stattfindende Motorradtreffen auf dem Schützenplatz, die regelmäßigen Proben des Musikvereins Musikus Diestedde im und am Gebäude „Schloss 6“ sowie das jährlich stattfindende Schützenfest des Schützenvereins Diestedde. Diese Nutzungen wurden ebenfalls im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Plangebiet betrachtet.

Beurteilungsgrundlage: Freizeitlärmerlass NRW / Freizeitlärmrichtlinie

Die Beurteilung der Freizeitlärmimmissionen erfolgt auf Grundlage des Freizeitlärmerlasses Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der Freizeitlärmrichtlinie. Für Allgemeine Wohngebiete (WA) gelten dabei folgende Immissionsrichtwerte:

Gebietsart	tags außerhalb der Ruhezeit	tags innerhalb der Ruhezeit sowie sonn- und feiertags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)

Einzelne Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten. Für seltene Ereignisse, die an nicht mehr als 18 Tagen im Kalenderjahr stattfinden, gelten erhöhte Richtwerte von 70 dB(A) am Tag, 65 dB(A) am Abend und 55 dB(A) in der Nacht. Als seltene Ereignisse wurden im vorliegenden Fall das Motorradtreffen sowie das Schützenfest eingestuft.

Berechnungsergebnisse, Abwägung und planerische Bewältigung

Im Rahmen der Untersuchung wurden die regelmäßig stattfindenden Nutzungen des Musikvereins Musikus sowie die als seltene Ereignisse eingestuften Veranstaltungen Motorradtreffen und Schützenfest betrachtet. Für die Berechnungen wurden konservative Annahmen bzw. Maximalansätze hinsichtlich der Besucherzahlen, Nutzungszeiten und Schallquellen zugrunde gelegt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für die regelmäßigen Nutzungen des Musikvereins an sämtlichen untersuchten Immissionsorten innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Auch die zulässigen Spitzenpegel werden unterschritten. Ebenso ergibt die Untersuchung für das jährlich stattfindende Motorradtreffen eine Einhaltung der für seltene Ereignisse maßgeblichen Immissionsrichtwerte. Auch die zulässigen Maximalpegel

werden eingehalten. Für das Schützenfest wurde ebenfalls nachgewiesen, dass die maßgeblichen Richtwerte für seltene Ereignisse eingehalten werden. Die Berechnungen erfolgten dabei auf Grundlage von Maximalannahmen hinsichtlich Besucherzahlen, Nutzungsdauer sowie Musikbeschallung.

Aufgrund der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte ergeben sich aus den vorhandenen Freizeitnutzungen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung. Zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen werden ebenfalls nicht erforderlich. Die bestehenden Freizeitnutzungen stehen der Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes somit nicht entgegen. Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB bleiben auch unter Berücksichtigung des Freizeitlärms gewährleistet.

10.2 Belange des Verkehrs

Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes können innerhalb des Plangebietes bis zu 99 Wohnungen entstehen. Da diese Rechnung jedoch für jeden der 31 Bauplätze der Einfamilienhäuser zwei Wohnungen rechnerisch berücksichtigt, wird die tatsächliche Wohnungsanzahl nach Realisierung erfahrungsgemäß deutlich geringer ausfallen. Wird ein Faktor von 1,5 Wohnungen pro Einfamilienhaus-Bauplatz angesetzt und somit unterstellt, dass die Hälfte der geplanten Einfamilienhäuser mit einer zweiten Wohnung errichtet werden, sind rechnerisch insgesamt bis zu 84 Wohnungen im Plangebiet zu erwarten. Hierfür kann das von der Planung ausgelöste Verkehrsaufkommen wie folgt prognostiziert werden.
Die übrigen nachstehenden Annahmen basieren auf den Ausführungen zum Programm „Ver-Bau - Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung“, das u.a. bei Planungsbüros, Kommunen, Straßen- und Verkehrsverwaltungen, Bundesländern, Technischen Überwachungsvereinen (Lärmberechnung), Investoren sowie Hochschulen (Lehr- und Forschungs-zwecke) zum Einsatz kommt.

Anzahl Wohneinheiten: 84
Annahme durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,5 Personen (Wadersloh insgesamt: 2,3, Quelle: Zensus 2022), (Annahme eines höheren Wertes aufgrund der geplanten Baustruktur)
Annahme Wegehäufigkeit: 4,0 Wege je Einwohner und Tag
Annahme Anteil motorisierter Individualverkehr: 70 %
Annahme Pkw-Besetzungsgrad: 1,2 Personen / Pkw

Wohnungen	Einwohner je Wohnung	Einwohner	Wege je EW	Wege je Tag	Anteil MIV in %	Wege mit MIV	Pkw-Bes.-Grad	Pkw-Fahrten / Tag
84	2,5	210	4,0	840	70	588	1,2	490

Anhand dieser Annahmen und Kennzahlen ist nach Realisierung der Planung mit einem zusätzlichen täglichen Verkehrsaufkommen von 490 Fahrten pro Tag zu rechnen. Hierbei handelt es sich um die Summer aus Ziel- und Quellverkehren. Zur Ermittlung des Spitzenstundenverkehrsaufkommens für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde (7.30 - 8.30 Uhr bzw. 16.15 - 17.15 Uhr) kann ein Anteil von rd. 10-12 % des Tagesverkehrsaufkommens angesetzt werden, woraus

sich zu den Spitzenstunden bis zu rd. 58,8 Kfz-Fahrten ergeben. Somit sind 58,8 Pkw-Fahrten je Spitzenstunde, also rd. ein Fahrzeug je Minute der Spitzenstunden zu erwarten.

Die verkehrliche Anbindung an den Entruper Weg besteht bereits heute. Das geplante Baugebiet soll diese in verträglichem Maße mit nutzen und damit die bestehende Infrastruktur sinnvoll mit nutzen. Die zusätzlichen Verkehrsmengen (rd. ein Fahrzeug zusätzlich je Minute in der Spitzenstunde) werden die Belange der Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit des Verkehrs nicht in einem unverträglichen Maße beeinträchtigen. Die durch die Planung hervorgerufenen zusätzlichen Verkehre liegen in einem für die vorgesehene Wohnnutzung üblichen und verträglichen Umfang. Mit einem prognostizierten Verkehrsaufkommen von rund 490 Pkw-Fahrten pro Tag bzw. etwa 58,8 Pkw-Fahrten in der Spitzenstunde wird weder die Leistungsfähigkeit des Entruper Weges noch die Funktionsfähigkeit des örtlichen Straßennetzes wesentlich beeinträchtigt. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist grundsätzlich geeignet, die zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre aufzunehmen.

Durch die direkte Anbindung an den Entruper Weg sowie die geplanten inneren Erschließungsstraßen ist eine ausreichende Erschließung sämtlicher Baugrundstücke gewährleistet. Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass sowohl der Begegnungsverkehr als auch die Befahrbarkeit durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Rettungsdienste und die Feuerwehr sichergestellt werden können. Neben der Anbindung für den motorisierten Individualverkehr werden auch die Belange des Fuß- und Radverkehrs berücksichtigt. Über die vorgesehenen Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes sowie die bestehenden Wegebeziehungen im Umfeld werden insbesondere die nahegelegenen Einrichtungen für Freizeit, Sport und Bildung gut erreichbar. Darüber hinaus besteht über die vorhandenen ÖPNV-Angebote eine Anbindung an die umliegenden Ortsteile und den Hauptort Wadersloh. Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation zu erwarten. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann die zusätzlichen Verkehre aufnehmen, sodass die Belange des Verkehrs der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

10.3 Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

In dem vom Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier (Stand Juli 2026) erarbeiteten Entwässerungskonzept wurden auch die Belange des Hochwasserschutzes und Starkregenereignisse berücksichtigt.

Im Rahmen der Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurde die bestehende Hochwassersituation anhand der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten überprüft. Die Auswertung zeigt, dass für das Plangebiet sowie für die angrenzenden Bereiche bei den relevanten Hochwasserereignissen keine Überflutungsflächen ausgewiesen sind.

Das Plangebiet befindet sich somit außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten dargestellten Überschwemmungsbereiche. Auch die umliegenden Siedlungs- und Freiflächen weisen keine durch Hochwasserereignisse bedingten Überflutungen auf. Eine Gefährdung durch fließgewässerbedingte Hochwasserereignisse ist nach den vorliegenden Karteninformationen daher nicht erkennbar. Dem Belang des Hochwasserschutzes stehen somit keine Gründe entgegen, die der geplanten wohnbaulichen Entwicklung entgegenstehen würden.

Ebenfalls wurde im Rahmen der Entwässerungsplanung die Starkregensituation untersucht. Die Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen weist darauf hin, dass bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen Oberflächenabflüsse aus den östlich und nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen in Richtung des Plangebietes auftreten können. Bereits im Bestand erfolgt die Ableitung dieser Wassermengen entlang der natürlichen Geländeneigung in Richtung der tiefergelegenen Bereiche am östlichen Rand des Plangebietes.

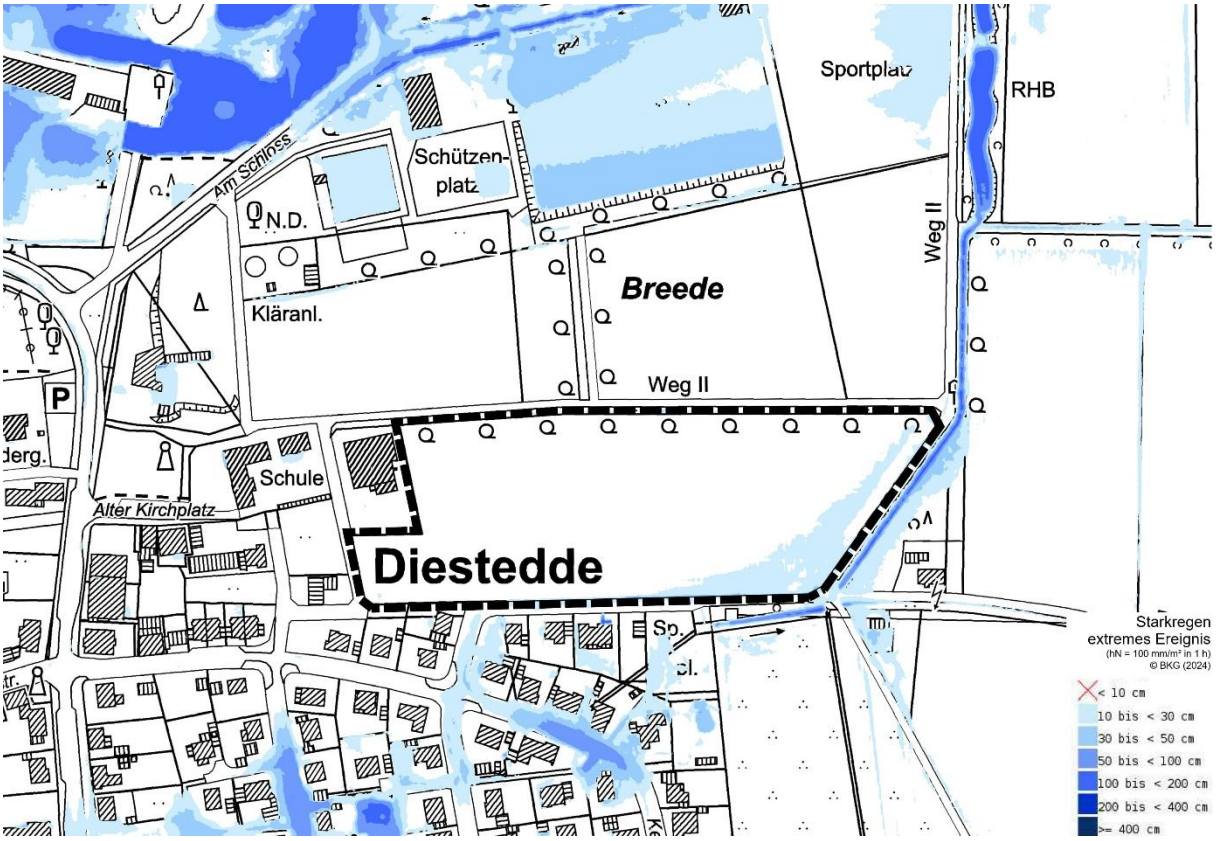


Abbildung 7: Extreme Starkregenereignisse – Darstellung betroffener Bereiche in blau (ohne Maßstab), Quelle: https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/

Die Planung berücksichtigt diese natürlichen Abflussverhältnisse und führt sie geordnet fort. Hierzu wird die östliche Erschließungsstraße höhenmäßig so ausgebildet, dass sie im Starkregenfall zusätzlich die Funktion eines oberirdischen Notwasserweges übernehmen kann. Das auf den Verkehrsflächen sowie aus den angrenzenden Außengebieten anfallende Oberflächenwasser kann dadurch kontrolliert innerhalb des öffentlichen Straßenraumes schadlos abgeführt werden. Gleichzeitig wird durch die Ausbildung der Straßenräume mit entsprechenden Randeinfassungen verhindert, dass größere Wassermengen auf private Grundstücke oder in Gebäude eindringen und die Abflusswege somit überwiegend innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums verbleiben. Der Notwasserweg führt die anfallenden Oberflächenabflüsse in nördliche Richtung bis zum geplanten Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes. Dieses übernimmt neben seiner Funktion zur Niederschlagswasserrückhaltung gleichzeitig eine wichtige Rolle bei der Aufnahme außergewöhnlicher Oberflächenabflüsse während Starkregenereignissen.

Zur Vermeidung zusätzlicher Belastungen des neuen Wohngebietes sieht das Entwässerungskonzept darüber hinaus vor, den Kreuzungsbereich zwischen Entruper Weg und

der neuen Planstraße mit einem topographischen Hochpunkt auszubilden. Hierdurch wird verhindert, dass Oberflächenabflüsse aus den südwestlich gelegenen Bestandssiedlungsbereichen in das neue Baugebiet einströmen. Die vorhandenen Abflussrichtungen des Bestandes bleiben erhalten und werden weiterhin über die vorhandenen Straßenseitengräben entlang des Entruper Weges abgeführt. Gleichzeitig wird eine klare hydraulische Trennung zwischen den Abflüssen aus dem Neubaugebiet und denjenigen aus den bestehenden Siedlungsflächen geschaffen.

Zum Schutz von Gebäuden und privaten Grundstücksflächen vor oberflächlich zufließendem Niederschlagswasser, sollten für das nordöstliche Grundstück verbindliche Höhenfestsetzungen getroffen werden. Aufgrund der Lage entlang des geplanten Notwasserweges und im Bereich der Aufnahme oberflächlich abfließender Starkregenabflüsse kommt diesen Grundstücken eine besondere Bedeutung für die Starkregenvorsorge zu. Durch die geplante Geländegestaltung, die Ausbildung von Notwasserwegen sowie die Einbindung des Regenrückhaltebeckens wird den Anforderungen an eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung und an die Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen Rechnung getragen. Insgesamt ist sichergestellt, dass auch außergewöhnliche Niederschlagsereignisse geordnet und schadlos abgeführt werden können. Die konkrete Festlegung der Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren und wird auf die endgültig festgelegten Straßen- und Geländehöhen abgestimmt.

10.4 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:

<u>Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)</u>
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.

<u>Erhalt schutzwürdiger Böden</u>
Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK50) steht im Plangebiet im westlichen Bereich „Pseudogley“ und im östlichen Bereich „Gley-Braunerde“ 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, zumal die in Rede stehende Fläche im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster bereits als Potenzialfläche für den Allgemeinen Siedlungsbereich dargestellt wird.

10.5 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. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wadersloh. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe entstehen. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an Siedlungsflächen und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Nachverdichtung der Siedlungsflächen beitragen. 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.

10.6 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.

10.7 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
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de