

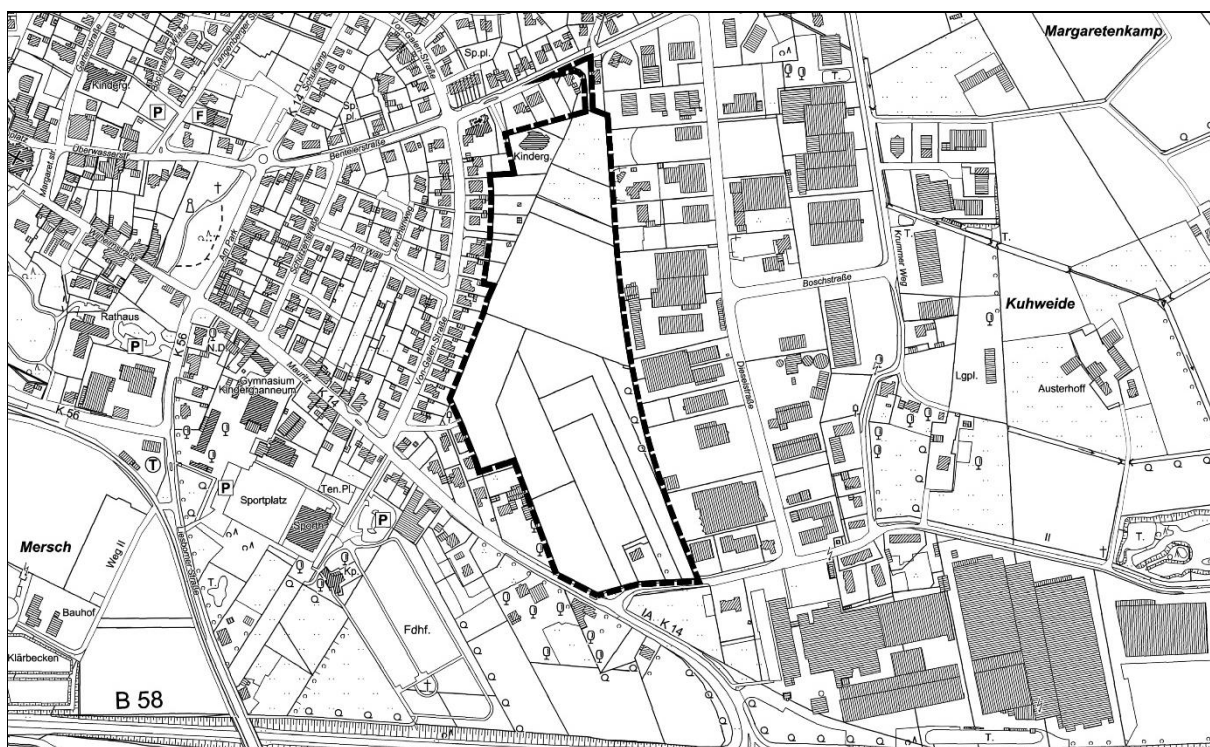
GEMEINDE WADERSLOH



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“

Ortsteil: Wadersloh

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



Zusammenfassende Erklärung

22.09.2025

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Inhalt der Planung.....	1
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Städtebauliches Konzept	2
2	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	3
2.1	Umweltbericht	3
2.2	Artenschutz.....	4
3	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
3.1	Öffentlichkeit	6
3.2	Behörden und Träger öffentlicher Belange	6
4	Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl	13

Zusammenfassende Erklärung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“

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

1 Ziel und Inhalt der Planung

1.1 Planungsanlass

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

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

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

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

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

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

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

Mit der Planung wird eine sinnvolle Nachverdichtung der in Wohnbebauung eingebetteten Freifläche planungsrechtlich vorbereitet. Die Planung erfüllt damit den in den §§ 1 und 1a BauGB dargelegten Grundsatz, städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung voranzubringen und trägt dadurch zu einem Schutz des Außenbereiches bei und wirkt einer Zersiedelung entgegen.

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

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

1.2 Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist mit dem städtebaulichen Konzept eine Grün- und Freiraumachse vorgesehen. Unmittelbar angrenzend zu den gewerblichen Nutzungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,50 m erforderlich, um für die heranrückende Wohnbebauung den erforderlichen Lärmschutz sicherzustellen. Im nördlichen und südlichen Bereich wird der Lärmschutzwall durch Lärmschutzwände mit einer Höhe von 5,00 ergänzt, da der Raumbedarf eines Lärmschutzwalles von 23,00 m in den Bereichen kaum zur Verfügung steht. In den Bereichen soll für den geplanten Spielplatz sowie die Grünstrukturen mehr Fläche zur Verfügung gestellt werden und damit eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität für das Wohngebiet entstehen.

Die Grünfläche ist auf der gesamten Länge mit Fuß- und Radwegen durchzogen, die wiederum in westliche Richtung Verbindungen schaffen und dort an vorhandene Fuß- und Radwege Strukturen anschließen. Die Wege sind in Grünzüge eingebettet und werden von Gehölzstrukturen begleitet, sodass prägnante Grünzüge innerhalb des Quartiers entstehen und eine Vernetzung mit dem Umfeld durch kurze Wege sichergestellt wird.

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

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

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

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 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 (Büro Stelzig, Soest, August 2025).

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.

Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden im Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange des Menschen einschl. der menschlichen Gesundheit, der Tiere und Pflanzen, der Fläche und des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Luft, der Landschaft, der Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen dargestellt.

In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der für die einzelnen Belange genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorhabenbedingte Beeinträchtigungen im Wesentlichen so reduziert werden können, dass bei einer Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden können. In Kombination mit den im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. den vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird der im Rahmen des Planverfahrens nachzuweisende Kompensationsbedarf erfüllt und das Plangebiet grünordnerisch gestaltet.

Die im Umweltbericht in dem Kapitel 4.2 benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind, soweit eine Festsetzungsrelevanz besteht, in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen ergibt sich im Zuge der Planumsetzung durch den Eingriff in die Biotope im zu bilanzierenden Teil des Geltungsbereichs ein Defizit von Ökologischen Werteinheiten. Insgesamt wird die Fläche durch die Planung abgewertet und es müssen Ökologische Werteinheiten durch Kompensationsmaßnahmen oder ein Ökokonto ausgeglichen werden.

Die Kompensation des Defizites erfolgt über das bei der UNB neu zu erstellende Ökokonto „Umsetzung WRRL an 5 Abschnitten (A, B, C, E, H) Liese/Maybach“.

2.2 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 (Büro Stelzig, Soest, Juni 2025). Im Plangebiet kann ein Vorkommen der Arten Rebhuhn, Bluthänfling, Feldlerche und Kiebitz nicht sicher ausgeschlossen werden. Daher ergab sich die Notwendigkeit zur Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags der Stufe II.

Die Auswertung des vom LANUK NRW (2025a) bereitgestellten Internetangebotes „@LINFOS-Landschaftsinformationssammlung“ ergab für das Plangebiet und dessen Wirkraum keinerlei aktuelle Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten.

Im Rahmen der Begehungen wurde im UG insgesamt eine planungsrelevante Art (Turmfalke) überfliegend beobachtet. Lebensstätten dieser Arten konnten im Untersuchungsgebiet nicht

festgestellt werden. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch das Vorhaben für diese Art nicht ausgelöst.

Für die Nahrungsgäste stellt das Plangebiet kein essentielles Nahrungshabitat und kein essentielles Rastgebiet dar. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für diese Arten können ausgeschlossen werden.

Alle weiteren Vogelarten (allgemeine Brutvogelfauna), die im Plangebiet bzw. im Wirkraum vorkommen, sind weit verbreitet und ungefährdet. Ihre Population befindet sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Beeinträchtigungen auf Populationsebene sind daher auszuschließen. Dennoch sind auch diese Arten besonders geschützt. Um individuelle Verluste bei einer Gehölzentfernung und der Baufeldräumung oder dem Baubeginn zu vermeiden, muss eine Bauzeitenregelung beachtet werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bleiben die Gebäude sowie die Gehölze im Plangebiet erhalten. Sollten die Gebäude im Plangebiet zukünftig baulich verändert oder abgerissen werden, sind sie vor der jeweiligen Baumaßnahme auf ein Fledermausvorkommen zu untersuchen. Gleiches gilt für die zukünftige Entfernung der bestehenden Gehölze im Plangebiet. Direkte Beeinträchtigungen potentieller Lebensstätten von Fledermäusen und die Tötung von Individuen durch das Vorhaben können nach jetzigem Kenntnisstand und bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 5.3) ausgeschlossen werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 1 BNatSchG). Es sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Lokalpopulationen von potentiell vorkommenden gebäude- und baumbewohnenden Fledermausarten führen können. Das Auslösen des Verbotstatbestandes der Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) kann somit ausgeschlossen werden.

Die Beleuchtung des Plangebietes ist zweckdienlich zu halten.

Eine Tötung von europäischen Vogelarten durch das Vorhaben kann unter Einhaltung einer Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Dazu muss die Baufeldräumung außerhalb der Hauptbrutzeit stattfinden.

Eine Tötung von planungsrelevanten Fledermausarten kann unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Dazu sind die Gebäude im Plangebiet bei zukünftigen baulichen Veränderungen oder Abrissen, vor der jeweiligen Baumaßnahme auf ein Fledermausvorkommen zu untersuchen. Bei Baumfällungen sind die Gehölze vorher auf ein Fledermausvorkommen zu untersuchen.

Baumfällungen und Gehölzschnitt dürfen nur zu bestimmten Zeiten stattfinden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Erhebliche Störungen von europäischen Vogelarten sowie von Fledermäusen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern können, können unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Erhebliche Beschädigungen oder der Verlust von Lebensstätten planungsrelevanter Arten oder europäischer Vogelarten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet und im Wirkraum kommen keine planungsrelevanten Pflanzenarten vor.

Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen für alle planungsrelevanten Arten weiterhin erhalten.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Verfahren nach §§ 3 (1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB sind von den Trägern öffentlicher Belange abwägungsrelevante Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden. An dieser Stelle werden ausschließlich die wesentlichen Abwägungsinhalte mit inhaltlichem Bezug zur Planung wiedergegeben:

3.1 Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Äußerungen eingegangen.

3.2 Behörden und Träger öffentlicher Belange

Art der baulichen Nutzung

Die Flurstücke 204 und 181 sollen ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet und nicht als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Die Flurstücke 204 und 181 werden ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke zulässig, hierunter fällt auch die Kita. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes besteht darüber hinaus im Vergleich zur Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf eine größere Flexibilität hinsichtlich der zulässigen Nutzung in dem Bereich. Aktuell besteht in dem Bereich eine Kita, der Bereich soll auch zukünftig hierfür genutzt werden.

Immissionsschutz

Durch die Planung rückt Wohnbebauung mit einem höheren Schutzanspruch in Bezug auf Lärm- und Geruchsbelastung an bestehende handwerkliche Betriebsgrundstücke heran. Insbesondere entlang der Dieselstraße befinden sich zum Teil Betriebe, die nach Abstandsliste mindestens der Abstandklasse VII (Abstand 100 m) zugeordnet werden.

Zum Fachbeitrag Schallschutz wird angeregt, die Höhe der Schallquelle mit dem Ansatz von 3 m zu hinterfragen, da zum Teil hohe Hallengebäude im Gebiet vorhanden sind.

Außerdem wird eine Untersuchung in Bezug auf eine Geruchsbelastung angeregt, damit mögliche Empfehlungen aus der Untersuchung in einer Überarbeitung der Planung berücksichtigt

Die Funktionalität der Leitlinie bleibt aufgrund der Beschränkung der maximalen Höhe von baulichen Anlagen und Gehölzen auf 1,5 m erhalten. Versiegelung beeinträchtigt nicht die Funktionalität von Fledermaus-Leitlinien (z. B. an Straßen entlang von Baumreihen und Hecken).

Aufgrund der unmittelbaren Lage zu angrenzenden Gewerbebetrieben sind Immissionen verbunden, die auf das Plangebiet einwirken. Im Zuge der Planung wurde eine Immissionsprognose erstellt, um die im Plangebiet zu erwartenden Geruchs- und Staubimmissionen gem. TA Luft 2021 zu ermitteln und den allgemeinen Anforderungen an die Luftqualität zum Schutz der menschlichen Gesundheit gerecht zu werden (DEKRA, Braunschweig, Februar 2025).

Die berechneten Belastungsdaten (Gesamt-Zusatz-Belastung + Vor-Belastung) hinsichtlich Schwebstaub im Plangebiet Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ liegen unterhalb der Immissionswerte gem. TA Luft.

Anhaltspunkte für schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit oder die Umwelt sind somit nicht ersichtlich.

Die umliegenden Unternehmen wurden am 18.03.2025 im Rahmen einer Ortsbegehung besichtigt. Das erarbeitete Schallgutachten berücksichtigt die heutige Bestandssituation der nächstgelegenen Betriebe Stratkötter Logistik + Transport, Becklönne Maschinenbau GmbH & Co. KG, Osterwiemann sowie das dort ansässige Fitnessstudio. Für die übrigen Betriebe werden die realistischen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Betriebsflächen mit einer Höhe von 3 m angesetzt. Höher liegende Quellen sind dort nicht vorhanden.

Perspektivisch rückt schutzbedürftige Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe, die auf die besonderen Standortfaktoren eines Gewerbe- und Industriegebietes angewiesen sind, heran. Dadurch können nach unserer Einschätzung erhebliche Nachteile für die bestehenden Wirtschaftsflächen und die angesiedelten Unternehmen entstehen. Wir erheben daher Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Es wird angenommen, dass die angesiedelten Betriebe in der Dieselstraße Ihrer Betriebstypenart nach auf Abstände der 200-300 Meter-Klasse nach Abstandsliste 2007 angewiesen sind.

Durch die geplante Wohnbebauung werden schutzbedürftige Nutzungen an die Wirtschaftsflächen herangeführt und die bisherigen Abstände deutlich verringert. In der Konsequenz gehen wir davon aus, dass dadurch die ansässigen Betriebe in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung maßgeblich eingeschränkt werden können.

Der Fachbeitrag Schallschutz führt aus, „dass es auf Basis der heute zulässigen Schallausbreitung der angrenzenden Gewerbeflächen zu Überschreitungen auf der Fläche des geplanten Wohngebietes kommt.“ Im Weiteren wird festgestellt, dass „die vorhandenen Gewerbebetriebe bislang nicht schalltechnisch detailliert untersucht wurden, (daher) kann die tatsächliche Schallbelastung der einzelnen Betriebe höher oder niedriger ausfallen.“ Wir fordern daher eine konkrete Erhebung der Gegebenheiten in den maßgeblich emittierenden Betrieben im gesamten Planareal, auch über die Dieselstraße hinaus. Auch sollten die Betriebe hinsichtlich ihrer gewerblichen Entwicklungsabsichten kontaktiert werden, um eine zukünftige Einschränkung zu verhindern. Die Ergebnisse sollten in einem überarbeiteten Fachbeitrag Schallschutz berücksichtigt werden

Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten Wohnnutzung zu der gewerblichen Nutzung im Osten ist die Verträglichkeit mit der schützenswerten Wohnnutzung im Rahmen einer Schallimmissionsprognose untersucht worden (RP Schalltechnik, Osnabrück, Mai 2025).

Die umliegenden Unternehmen wurden am 18.03.2025 im Rahmen einer Ortsbegehung besichtigt. An verschiedenen Quellen wurden dabei orientierende Messungen vorgenommen. Weitere Basisdaten sind von den Betreibern mitgeteilt worden.

Das Schallgutachten berücksichtigt die heutige Bestandssituation der nächstgelegenen Betriebe Stratkötter Logistik + Transport, Becklönne Maschinenbau GmbH & Co. KG, Osterwiemann sowie das dort ansässige Fitnessstudio. Für die übrigen Betriebe werden die realistischen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Betriebsflächen mit einer Höhe von 3 m angesetzt. Höher liegende Quellen sind dort nicht vorhanden.

Für das erste Obergeschoss zeigt das Gutachten, dass für die erste Baureihe für manche Flächen eine Überschreitung des Richtwertes am Tag von 55 dB(A) vorliegt. Für diese Bereiche werden im

Bebauungsplan nur eingeschossige Gebäude zugelassen, sodass im Obergeschoss kein weiteres Vollgeschoss entsteht. Für das erste Obergeschoss gilt in der Nacht, dass fast die gesamte zukünftige Bebauung von einer Belastung unterhalb von 40 dB(A) betroffen sein wird. Entlang der südlichen Lärmschutzwand verbleibt für das Obergeschoss eine Überschreitung um bis zu 5 dB(A). Im Überschreitungsbereich (WA5) dürfen entsprechend der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan oberhalb der Erdgeschossesebene Wohn- und Schlafräumen nur dann errichtet werden, wenn diese mit nicht-öffnbaren Fenstern ausgestattet werden. Hiervon kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn auf Genehmigungsebene der schalltechnische Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (hier: 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) erbracht wird.

Durch die Festsetzung der Lärmschutzeinrichtungen und der unterschiedlichen Geschossigkeiten im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die benachbarten Gewerbebetriebe noch eine Erweiterungsmöglichkeit haben, da keine volle Ausnutzung der Richtwerte erfolgt. Obwohl auf einer größeren Fläche innerhalb der Baugrenzen auch im 1. Obergeschoss keine Überschreitung der Richtwerte von 55/40 dB(A) Tag/Nacht vorliegt, trägt die Beschränkung der Geschossigkeit einer Planungssicherheit und einer möglichen Erweiterung der Betriebe Rechnung. Eine Einschränkung der Betriebe erfolgt somit nicht.

Wir regen zudem an, über Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass Wohnnutzungen erst nach der Errichtung von ausreichenden Lärmschutzmaßnahmen möglich sind.

Der Anregung wird gefolgt. Da im Osten des Plangebietes bei freier Schallausbreitung für Teilflächen eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiete prognostiziert wird, wenn die Lärmschutzmaßnahmen (Wall/Wand) nicht umgesetzt werden, wird im Bebauungsplan eine bis zum Eintritt bestimmter Umstände gekoppelte Festsetzung aufgenommen, welche den Bereich mit mischgebietstypischen Beurteilungspegeln von >55 dB(A) festsetzt. Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches eine Nutzung nach C.2 der textlichen Festsetzungen erst zulässig, wenn die Lärmschutzmaßnahmen im Osten des Plangebietes errichtet wurde.

Im Begründungstext wird unter Ziffer 10.1 (Immissionsschutz) die Vorgehensweise erläutert, wie der Schutz des östlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebietes gegen die heranrückende Wohnbebauung gewährleistet werden soll.

Das Gewerbegebiet Ost ist zum Teil als GE und zum Teil als GI ausgewiesen. Es liegen dort keine weiteren Festsetzungen zu Nutzungsbeschränkungen aus dem Belangen des Immissionsschutzes vor. In dem Gebiet siedeln derzeit zum Teil erheblich emittierende Betriebe. Insbesondere im westlichen Teil des Gebietes im Übergangsbereich zur geplanten Wohnnutzung sind 3 lärmintensive Betriebe vorhanden:

Aufgrund der direkten Nachbarschaft des Plangebietes zu den Gewerbebetrieben in der Dieselstraße sollten Untersuchungen hinsichtlich Geruch und Staub durchgeführt werden.

Am 18.03.2025 hat ein Ortstermin stattgefunden, bei welchem die genannten Betriebe begangen wurden und im Hinblick auf die Quellen an Staub und Geruch betrachtet wurden. Die berechneten Belastungsdaten (Gesamt-Zusatz-Belastung + Vor-Belastung) hinsichtlich Schwebstaub im Plangebiet Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ liegen unterhalb der Immissionswerte gem. TA Luft. Auch die in

Wohngebieten zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten werden deutlich eingehalten. Die maximalen prognostizierten Werte für die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen betragen rund 2,3 % der Jahresstunden bei maximal zulässigen Werten von 10 %.

Anhaltspunkte für schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit oder die Umwelt sind somit nicht ersichtlich.

Es wird angeregt, die Berechnung im Gutachten neu zu führen. Als maßgebliche Immissionsorte sollte die Wohnnutzung entlang der Von-Galen- Straße mit einem Schutzstatus vergleichbar WA durchgeführt werden. Selbst an dieser Wohnnutzung könnte man heute noch aufgrund der Lage an der Grenze zum Außenbereich bis zu Mischgebietswerten zulassen (Mischwertbetrachtung gem. 6.7 TA-Lärm in Gemengelagen).

Bei der Ermittlung der Höhe des geplanten Lärmschutzwalles sollte nochmals geprüft werden, ob die Höhe der Flächenquellen (siehe Ziffer 7.3 im Schallgutachten) mit 3 m über Grund großflächig richtig angesetzt wurden. Die Werkhallen insbesondere bei Fa. Oesterwiemann haben nach Aktenlage teilweise eine Höhe bis zu 10 m über Grund (Stichwort hochliegende Quellen).

Nach der abschließenden Ermittlung sollten die 3 oben genannten maßgeblich emittierende Betriebe nochmals detailliert aufgenommen werden. Insbesondere sollte unter Berücksichtigung von Entwicklungsabsichten (Einschränkung über Festsetzung im GE/GI liegt nicht vor) der Betriebe auch eine Spitzenpegelbetrachtung erfolgen, ob der Lärmschutzwall hinreichend dimensioniert ist.

Neben der Lärmproblematik kann an der geplanten Wohnbebauung von hier aufgrund der Aktenlage nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, ob nicht noch weitere Immissionsschutzbelange berührt werden. Insbesondere zu der unmittelbar grenzständigen Strahlanlage und Lohnbeizerei der Fa. Oesterwiemann sollten Aussagen zur Staub- und Geruchsbelastung an der geplanten Wohnnutzung erfolgen.

Es sollte über Festsetzung auf Grundlage von § 9 (2) BauGB sichergestellt werden, dass die Wohnnutzung erst aufgenommen werden darf, wenn der Lärmschutzwall/- wand wirksam errichtet wurde.

Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten Wohnnutzung zu der gewerblichen Nutzung im Osten sowie der umliegenden Verkehrsflächen (Straße Mauritz und Meerweg (K 14)) ist die Verträglichkeit mit der schützenswerten Wohnnutzung im Rahmen einer Schallimmissionsprognose untersucht worden (RP Schalltechnik, Osnabrück, Mai 2025).

Mit der vorliegenden Planung sind bereits Lärmschutzbauwerke (Wand/Wall) vorgesehen, die nun bei der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt und auf Wirksamkeit geprüft werden. Die Planung sieht hier unmittelbar an der östlichen Plangebietsgrenze eine Lärmschutzwand im nördlichen Abschnitt mit einer Höhe von 5,00 m vor, im mittleren Bereich wird diese durch einen Wall mit einer Höhe von 5,50 m fortgeführt und im südlichen Bereich durch eine Wand mit 5,00 m Höhe abgeschlossen.

Direkt angrenzend an die Lärmschutzbauwerke ist im Bebauungsplan ein Grünstreifen vorgesehen. Angrenzend ist aufgrund einer generalisierten lärmtechnischen Vorberechnung vorsorglich eine eingeschossige Wohnbebauung (WA 4 und WA 5) geplant worden.

Für das erste Obergeschoss führt das Gutachten aus, dass für die erste Baureihe für manche Flächen eine Überschreitung des Richtwertes am Tag von 55 dB(A) vorliegt. Für diese Bereiche werden im Bebauungsplan nur eingeschossige Gebäude zugelassen, sodass im Obergeschoss kein weiteres Vollgeschoss entsteht.

In der Nacht wird der Richtwert von 40 dB(A) innerhalb der Baufenster nicht überschritten. Die untersuchten Betriebe sind nachts überwiegend nicht in Betrieb.

Für das erste Obergeschoss gilt in der Nacht, dass fast die gesamte zukünftige Bebauung von einer Belastung unterhalb von 40 dB(A) betroffen sein wird. Entlang der südlichen Lärmschutzwand verbleibt für das Obergeschoss eine Überschreitung um bis zu 5 dB(A). Im Überschreibungsbereich (WA5) dürfen entsprechend der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan oberhalb der Erdgeschossesebene Wohn- und Schlafräumen nur dann errichtet werden, wenn diese mit nicht-öffnbaren Fenstern ausgestattet werden. Hiervon kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn auf Genehmigungsebene der schalltechnische Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (hier: 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) erbracht wird.

Westlich der Planstraße A kommt es im 2. Obergeschoss (8,5 m-Berechnungshöhe) nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte am Tag und in der Nacht.

Durch die Festsetzung der Lärmschutzeinrichtungen und der unterschiedlichen Geschossigkeiten im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die benachbarten Gewerbebetriebe noch eine Erweiterungsmöglichkeit haben, da keine volle Ausnutzung der Richtwerte erfolgt. Obwohl auf einer größeren Fläche innerhalb der Baugrenzen auch im 1. Obergeschoss keine Überschreitung der Richtwerte von 55/40 dB(A) Tag/Nacht vorliegt, trägt die Beschränkung der Geschossigkeit einer Planungssicherheit und einer möglichen Erweiterung der Betriebe Rechnung. Eine Einschränkung der Betriebe erfolgt somit nicht.

Da im Osten des Plangebietes bei freier Schallausbreitung für Teilflächen eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiete prognostiziert wird, wenn die Lärmschutzmaßnahmen (Wall/Wand) nicht umgesetzt werden, wird im Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung aufgenommen, welche den Bereich mit mischgebietstypischen Beurteilungspegeln von >55 dB(A) festsetzt. Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches eine Nutzung nach C.2 der textlichen Festsetzungen erst zulässig, wenn die Lärmschutzmaßnahmen im Osten des Plangebietes errichtet wurde.

Erschließung

Die bauliche Gestaltung der Erschließungsstraße muss den künftigen Verkehrsregelungen entsprechen. Tempo-30-Zonen sind mit einer Trennung von Fahrbahn und zumindest einseitigem Gehweg vorzusehen. Bei der Planung der Gehwegbreite sollte die gemäß § 2 StVO gesetzlich vorgeschriebene Benutzungspflicht für radfahrende Kinder bis zum 8. Lebensjahr berücksichtigt werden. Auch dürfen Kinder bis zum 10. Lebensjahr mit dem Rad auf dem Gehweg fahren. Die in der RSt 06 angegebenen Mindest-Gehwegbreiten von 2,50 m orientieren sich auch an der Forderung nach der Begegnungsmöglichkeit zweier Fußgänger und den notwendigen Sicherheitsräumen zu Gebäuden und zur Fahrbahn.

Die Ausgestaltung der Straßenquerschnitte erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung, die dem vorliegenden Bauleitplanverfahren nachgelagert ist. Die Haupteerschließungstangente ist mit 8,00 m und 9,43 m ausreichend groß dimensioniert, um von der Fahrbahn getrennten Gehwege zu errichten. In den untergeordneten Straßen sollen mit einer Straßenbreite von 5,50 m Mischverkehrsflächen mit entsprechender Verkehrsberuhigung umgesetzt werden.

Verkehrsberuhigte Bereiche mit Kennzeichnung durch Z. 325 StVO werden als Mischflächen ausgebaut. Sie können für einzelne Straßen oder Bereiche in Betracht kommen. Die Länge des verkehrsberuhigten Bereiches soll grundsätzlich auf ca. 100 m begrenzt werden.

Die in der Rast 06 angegebene Länge von 100 m für verkehrsberuhigte Bereiche sind als Regelgrenze und nicht als starre Obergrenze zu verstehen. Eine längere Ausgestaltung ist z.B. durch gestalterische Maßnahmen, die die Fahrgeschwindigkeit dauerhaft niedrig halten möglich.

Die zu erwartende Zunahme des nichtmotorisierten Verkehrs durch den Wohnpark Mauritz ist nicht Gegenstand der Entwurfsbegründung. Eine Überprüfung der Anbindung des Baugebietes an das Ortszentrum für den Rad- und Fußverkehr ist erforderlich, um eine verkehrssichere Anbindung zwischen dem Wohnpark und dem Gymnasium, dem Friedhof, dem Pennymarkt etc. für nichtmotorisierte Verkehre zu gewährleisten.

Die Hinweise bzgl. der Einbindung des Plangebietes in das vorhandene Radverkehrsnetz werden zur Kenntnis genommen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung kann und wird die Radverkehrssicherheit überprüft und ggf. erforderliche Maßnahmen umgesetzt werden. Im Süden stellt das dort dargestellte „Sichtdreieck Radweg“ eine verkehrssichere Einbindung des Radverkehrs in den entlang der Straße Mauritz (K14) verlaufenden Radweg sicher. In der Von-Galen, die als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist, ist keine separate Radverkehrsführung vorgesehen und derzeit auch nicht geplant; Radfahrer fahren im Mischverkehr auf der Fahrbahn.

Die einmündende Erschließungsstraße macht den vorhandenen Fahrbahnteiler als verkehrsberuhigendes Element nutzlos.

Es ist zu klären wie mit der Gesamtsituation umgegangen werden soll.

Weiterhin ist eine Erschließung der 3 Grundstücke nördlich der Einmündung Mauritz (K 14/9) und Meerweg aus Verkehrssicherheitsgründen nicht möglich.

Infolge der Stellungnahme ist ein intensiver Austausch zwischen der Gemeinde Wadersloh und dem mit der Erstellung der Erschließungsplanung beauftragten Büro Redeker und der Abteilung Straßenbau des Kreises Warendorf erfolgt. Die Bedenken konnten dabei ausgeräumt werden. Dies gilt für die Gesamtsituation insgesamt ebenso wie für die Erschließung der drei in Bezug genommenen Grundstücke am südlichen Rand des Geltungsbereiches.

Der reibungslose Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ist bei Stichstraßen (länger als 50 m) nur dann sichergestellt, wenn entsprechend groß bemessene Wendeflächen angelegt werden (Durchmesser 21 bis 24 m). Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Straßen/ Privatstraßen müssen den Anforderungen des § 5 BauO NRW sowie der zugehörigen Verwaltungsvorschrift entsprechen (§ 5 BauO NRW 2018).

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Wendefläche ist mit einem Durchmesser von rd. 23,5 m ausreichend dimensioniert, um das Befahren von Einsatz- und Rettungsfahrzeugen zu ermöglichen. Der brandschutztechnische Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die bauliche Gestaltung der Erschließungsstraße muss den künftigen Verkehrsregelungen entsprechen. Tempo-30-Zonen sind mit einer Trennung von Fahrbahn und zumindest einseitigem Gehweg vorzusehen. Bei der Planung der Gehwegbreite sollte die gemäß § 2 StVO gesetzlich vorgeschriebene Benutzungspflicht für radfahrende Kinder bis zum 8. Lebensjahr berücksichtigt werden. Auch dürfen Kinder bis zum 10. Lebensjahr mit dem Rad auf dem Gehweg fahren. Die in der RAST 06 angegebenen Mindest-Gehwegbreiten von 2,50 m orientieren sich auch an der Forderung nach der Begegnungsmöglichkeit zweier Fußgänger und den notwendigen Sicherheitsräumen zu Gebäuden und zur Fahrbahn. Gemeinsame Geh- und Radwege sollen eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen.

Gehwegbreiten sind nicht Bestandteil der bauplanungsrechtlichen Steuerung, sondern werden im Rahmen der nachfolgenden Ausführungs- bzw. Straßenbauplanung konkretisiert. Das Straßenverkehrsamt wird wie gewünscht im Rahmen der weiteren Ausbauplanung beteiligt.

Verkehrsberuhigte Bereiche mit Kennzeichnung durch Z. 325 StVO werden als Mischflächen ausgebaut. Sie können für einzelne Straßen oder Bereiche in Betracht kommen. Die Länge des verkehrsberuhigten Bereiches soll grundsätzlich auf ca. 100 m begrenzt werden.

Die Kennzeichnung und verkehrsrechtliche Anordnung von verkehrsberuhigten Bereichen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die konkrete Ausweisung, Beschilderung und Anordnung von verkehrsberuhigten Bereichen werden in einem gesonderten Verfahren auf verkehrsrechtlicher Grundlage festgelegt.

Kompensation

Es wird angeregt, die Kompensation zur Sicherung der Maßnahme als Zuordnungsfestsetzung einzutragen.

Eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB ist möglich, jedoch nicht geboten, wie bereits der Wortlaut des Paragraphen „können [...] zugeordnet werden“ verdeutlicht. Der gewählte Weg eines Hinweises auf die externe Kompensationsmaßnahme ist planungsrechtlich zulässig und ausreichend. Da eine Änderung des Hinweises in eine Zuordnungsfestsetzung zudem vermutlich die Pflicht zu einer erneuten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB auslösen würde, wird der Anregung nicht gefolgt.

Es werden 7.099 m² als Straßenbegleitgrün bilanziert. Die Fläche stimmt jedoch nach überschlägiger Prüfung nicht mit den Flächengrößen der im Bebauungsplan als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen überein. Die Biotoptypenkarte der Planung stellt eine große Fläche mit Straßenbegleitgrün auf der Fläche, die im BPL zeichnerisch als WA 5 festgesetzt wurde, dar. Dies ist zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Der Anregung wird gefolgt. Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung wird entsprechend der Anmerkungen angepasst.

Der Biotoptyp öffentliche Grünstruktur (Code 4.3) wird extensiv ausgestaltet. Eine Abwertung bezüglich der Wegeführung und des Spielplatzes in der Planung ist nicht erforderlich.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Bis zum Satzungsbeschluss erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Das Ökokonto „Umsetzung WRRL an 5 Abschnitten (A, B, C, E, H) Liese/Maybach“ ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend anerkannt, deshalb besteht bis zu einer offiziellen Anerkennung eine Rechtsunsicherheit für den Bebauungsplan. Es wird empfohlen, die Maßnahme bis zum Satzungsbeschluss mit der UNB abzustimmen.

Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung wird entsprechend der Anmerkungen angepasst. Bis zum Satzungsbeschluss erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Gasfernleitung

Im Nahbereich der o.g. Bauleitplanung innerhalb der Bentelerstraße verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung der Thyssengas GmbH.

Die Gasfernleitung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt oder beeinträchtigt. Die Anbindung des Plangebietes nach Norden an die Bentelerstraße ist im Bebauungsplan Nr. 11 „Nordfeld“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit der geplanten Anbindung eines Fuß- und Radweges verändert sich die Betroffenheit nicht grundsätzlich. Die begleitend festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet schließen die Errichtung von Hauptbaukörpern aus. Sofern es zu einer Übertragung der Teilflächen der allgemeinen Wohngebiete an die Eigentümer:innen der anliegenden Flurstücke kommen sollte, wird in dem Zusammenhang auf die Leitung und die Vorgaben der Thyssengas GmbH hingewiesen. Auch im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes (hier: Herstellung des Fuß- und Radweges) werden die Vorgaben und Schutzbestimmungen der Thyssengas GmbH berücksichtigt und die erforderlichen Abstimmungen mit dem Leitungsträger vorgenommen.

4 Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

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

Die Planung entspricht somit den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde Flächen in Anspruch nimmt, die unmittelbar im Siedlungszusammenhang liegen und somit Nachverdichtungspotenziale nutzt, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit

Grund und Boden beigetragen werden kann und darüber hinaus eine Arrondierung des Siedlungsrandes entsteht.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im vorliegenden Plangebiet unabdingbar.

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

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de