

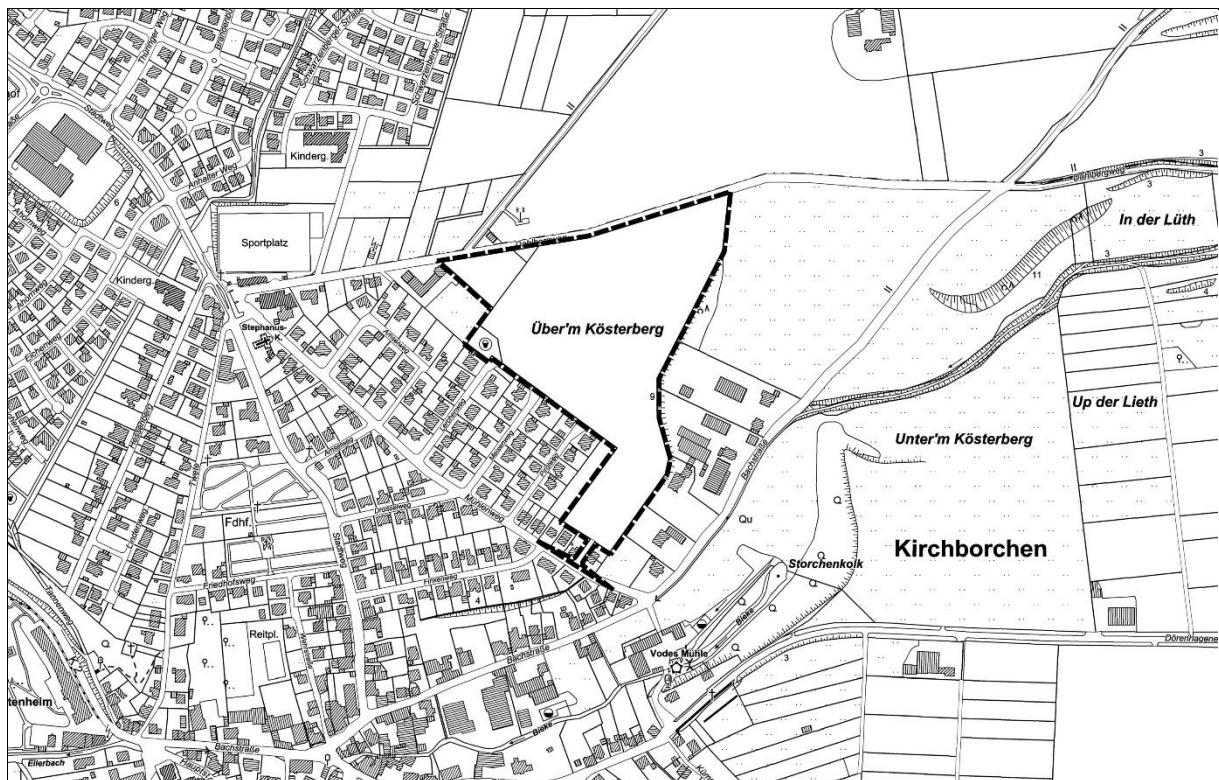
GEMEINDE BORCHEN



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Über'm Kösterberg II“

Ortsteil: Kirchborchen

Plangebiet: Südlich des Dahlbergwegs, nordwestlich der Bachstraße und nordöstlich des Mühlenwegs



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

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

22.08.2025

Verfasser:



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

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	2
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
5.1	Ziele der Raumordnung	3
5.2	Flächennutzungsplan	4
5.3	Landschaftsplan	5
6	Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept	5
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
7.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	8
7.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
7.5	Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
7.6	Verkehrsflächen	9
7.7	Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen	9
7.8	Örtliche Bauvorschriften.....	10
7.9	Ausschluss luftverunreinigender Stoffe und Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.....	11
8	Belange der Ver- und Entsorgung	12
8.1	Trinkwasser/Löschwasser.....	12
8.2	Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung	12
8.3	Elektrizität/Wärme/Energetische Quartiersentwicklung	12
8.4	Abfallbeseitigung	13
9	Belange der Umwelt	13
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	13
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
9.3	Artenschutz.....	14
10	Auswirkungen der Planung	14
10.1	Immissionsschutz.....	14
10.1.1	Gewerbelärm.....	14

10.1.2	Landwirtschaftliche Emissionen	17
10.2	Belange des Verkehrs	18
10.3	Starkregen.....	19
10.4	Belange des Bodenschutzes.....	19
10.5	Belange des Denkmalschutzes	20
10.6	Altlasten und Kampfmittel	20

Teil B: Umweltbericht (separat *-im weiteren Verfahren zu ergänzen*)

Anlagen

- Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung (Akus GmbH, Bielefeld, April 2024)
- Anlage 2: Geruchs-Gutachten (Akus GmbH, Bielefeld, Februar 2024)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 „Über'm Kösterberg II“

Ortsteil: Kirchborchen
Plangebiet: Südlich des Dahlbergwegs, nordwestlich der Bachstraße und nordöstlich des Mühlenwegs

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. 62 „Über'm Kösterberg II“ soll ein ca. 6,3 Hektar großes Wohngebiet am östlichen Ortsrand von Kirchborchen entwickelt werden. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers, das auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Region reagiert. Die Nähe zur Stadt Paderborn sowie die gute verkehrliche Anbindung machen Borchen zu einem attraktiven Wohnstandort. Die Gemeinde Borchen steht vor der Herausforderung, eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, die sowohl der demografischen Entwicklung als auch den aktuellen Anforderungen an eine nachhaltige, sozial ausgewogene und klimagerechte Stadtentwicklung entspricht. Der zunehmende Wohnraumbedarf kann mit den aktuell zur Verfügung stehenden Baugrundstücken im Gemeindegebiet nicht mehr gedeckt werden. Um diesem Bedarf zu begegnen, hat die Gemeinde die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche erworben, mit dem Ziel, diese als neues Wohngebiet zu erschließen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen und vielfältigen Wohnquartiers zu schaffen. Geplant ist ein Nutzungsmix aus Einfamilienhäusern (freistehend, Doppelhäuser, Kettenhäuser) und Geschosswohnungsbau, in dem perspektivisch auch ein Anteil geförderter Wohnungen berücksichtigt werden kann. Durch diese Mischung soll ein breites Spektrum an Wohnformen und sozialen Milieus angesprochen werden – von jungen Familien über Alleinstehende bis hin zu älteren Menschen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinden Bebauungspläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung stellt einen zentralen Baustein der gemeindlichen Wohnbauentwicklung dar und ist daher ein wesentliches Instrument zur Sicherung einer bedarfsgerechten, sozial ausgewogenen und zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Borchen.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Über'm Kösterberg II“ soll im sog. Vollverfahren durchgeführt werden.

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, *folgt im weiteren Verfahren*) zu beschreiben und zu bewerten sind.

Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen (siehe Kapitel 9.3).

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 (1) BauGB eingeleitet werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 6,3 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Kirchborchen in der Flur 5 und umfasst vollständig die Flurstücke 110, 111, 483, 558 und 637. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 591 (Dahlbergweg);

Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 120, 329, 330, 335, 374, 536, 624, 638, 639, 649 sowie 650;

Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 488, 522, 523, 555, 556, 557, 562, 579, 586 (Meisenweg), 587 (Lerchenweg), 594, 595, 604 (Mühlenweg), 621 (Pirolweg) sowie 636.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

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, *folgt im weiteren Verfahren*)

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Osten Kirchborchens am Übergang zum Landschaftsraum. Das Plangebiet wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist durch eine von Norden nach Süden hin abfallende Topografie geprägt, mit einem Höhenunterschied um ca. 30 m auf rd. 400 m Strecke (Höhenlage Dahlbergweg: rd. 169 m, Höhenlage Bachstraße: rd. 139 m). Zudem fällt das Gelände an den östlichen Rändern ab bzw. weist im Südosten eine rd. 10 m hohe Geländekante auf, die durch Gehölze bewachsen ist.

Das Plangebiet wird im Norden über den Dahlbergweg erschlossen, der auf Höhe des Plangebietes allerdings lediglich als Wirtschaftsweg in 3,50 m Breite ausgebaut ist, sodass im Zuge der Entwicklung der Fläche zumindest ein teilweiser Ausbau erforderlich wird. Im Süden besteht heute über einen rd. 6,00 m breiten Straßenstutzen eine Anschlussmöglichkeit an den Mühlenweg, der auf rd. 30 m zwischen bestehenden Wohngrundstücken geführt wird. Zudem grenzen die Straßen Lerchenweg, Meisenweg und Pirolweg als Stichstraßen von Südosten an das Plangebiet. Nördlich des Lerchenwegs befindet sich heute ein Spielplatz.



Abbildung 1: Plangebiet im Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: Tim-Online NRW

Im Südosten grenzen an das Plangebiet mit einem Holztransportunternehmen, einer Zimmerei, einem Hunderesort, einem Biergarten sowie einer Podologie verschiedene gewerbliche Betriebe, die im Zuge des Aufstellungsverfahrens insbesondere hinsichtlich ihrer zulässigen Emissionen zu berücksichtigen sind (siehe Kapitel 10.1). Nordöstlich sowie nördlich schließt mit Ackerflächen der offene Landschaftsraum an. Im Südwesten grenzt das heutige Siedlungsgebiet Borchchens mit überwiegend Einfamilienhäusern an. Unmittelbar nordwestlich befindet sich am Dahlbergweg eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung.

Die nächstgelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich mit dem Kindergarten Kleine Helden und der Adolph-Kolping-Kindertageseinrichtung in rd. 400 m bzw. 500 m Entfernung. Die Grundschule Kirchborchen-Etteln liegt in rd. 500 m Entfernung zum Plangebiet am Hohlweg. Der nächstgelegene Nahversorger befindet sich in rd. 650 m Entfernung an der Sperenberger Straße, sodass das Plangebiet insgesamt infrastrukturell gut angebunden ist.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

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

Im Regionalplan OWL für den Regierungsbezirk Detmold wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt (siehe Abbildung 2). Mit der vorliegenden Bebauungsaufstellung soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung somit nicht entgegen.

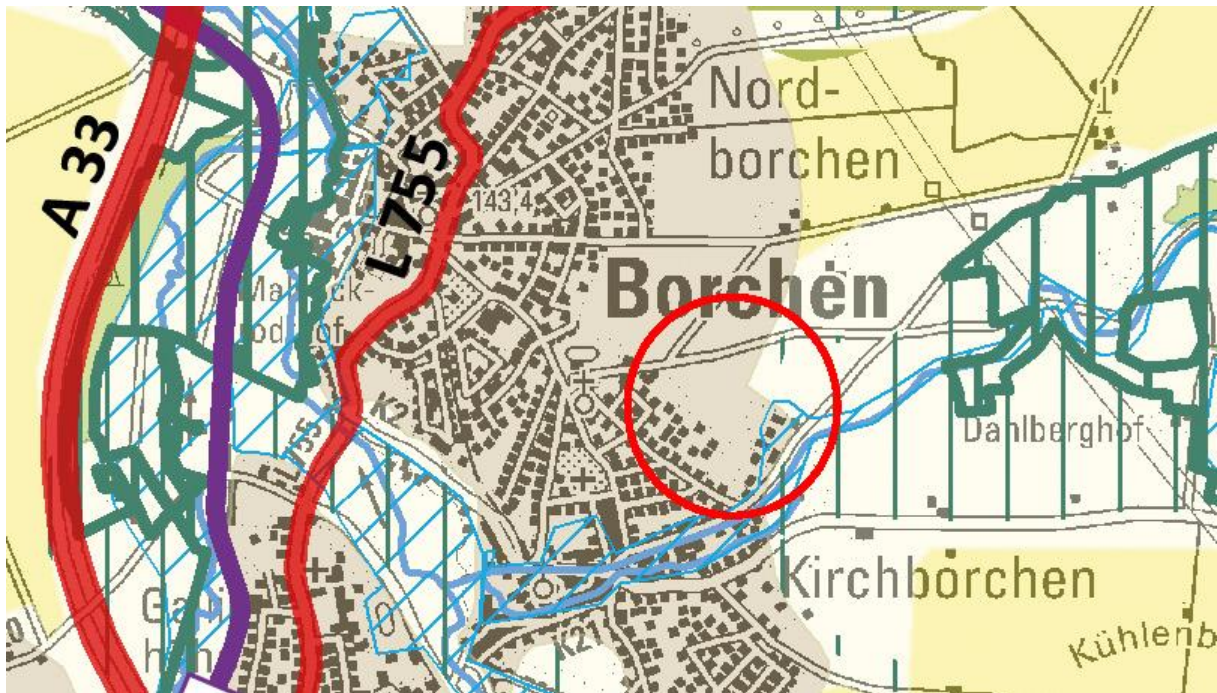


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL für den Regierungsbezirk Detmold (ohne Maßstab)

5.2 Flächennutzungsplan

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

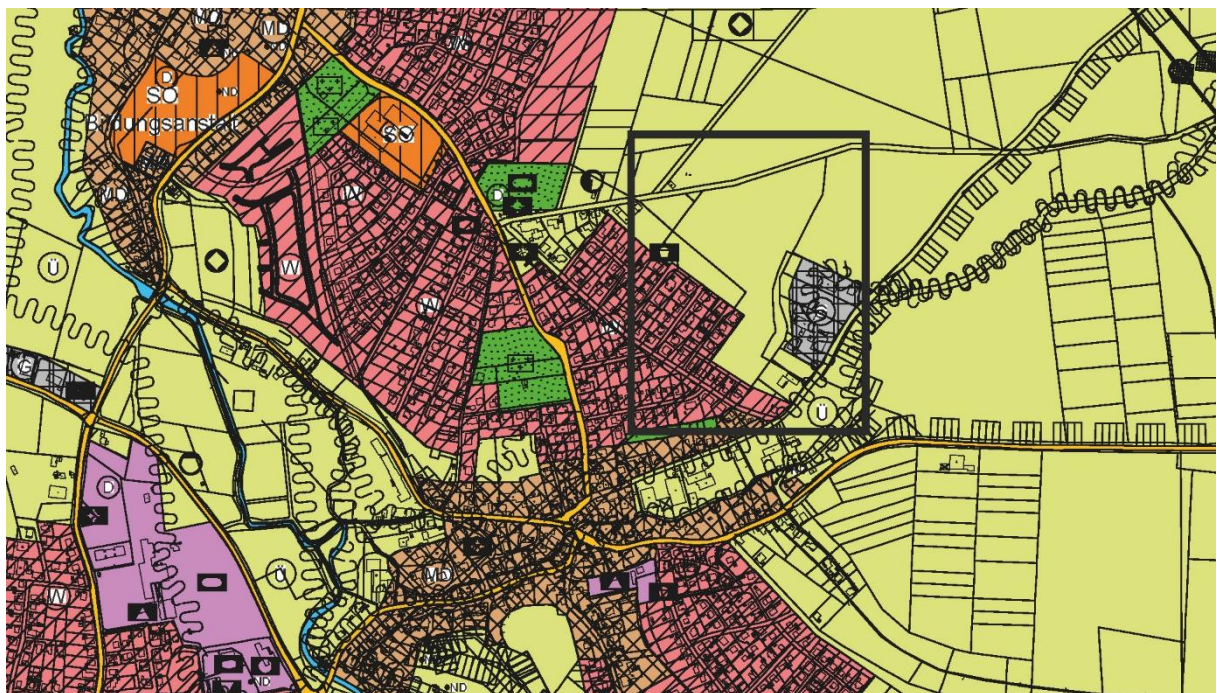


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Borchén (ohne Maßstab)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Borchén wird das Plangebiet derzeit vollumfänglich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung 3). Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden (siehe Kapitel 7.1), so dass die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinden Borchten soll daher im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden. Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die zu überbauenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt werden. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder eines Landschaftsschutzgebietes. Am 30.06.2021 hat der Kreistag einstimmig beschlossen, den Landschaftsplan „Borchten“ aufzustellen. Aktuell liegt ein erster Arbeitsentwurf vor, der für das Plangebiet allerdings keine Festsetzungen vorsieht. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Hamborn-Lieth“ befindet sich in rd. 180 m östlich der Bachstraße. Eine Beeinträchtigung durch die Entwicklung des vorliegenden Plangebietes ist nicht zu erwarten.

6 Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept

Das Konzept zur Entwicklung des Plangebietes sieht eine externe Erschließung über den Dahlbergweg im Norden sowie den bereits vorhandenen Erschließungsstutzen an den Mühlenweg im Süden vor. Über die zweigeteilte Erschließung des Plangebietes sollen punktuelle Verkehrsbelastungen im Bestandsnetz weitestgehend vermieden und stattdessen eine Verteilung der zu erwartenden Verkehrsaufkommen angestrebt werden (siehe auch Kapitel 10.2). Über die vorhandenen Stichstraßen Lerchenweg, Meisenweg und Pirolweg sollen dagegen nur Einzelgrundstücke erschlossen werden, um hier den heutigen Charakter der Straßen zu erhalten.

Die innere Erschließung sieht eine Hauptverbindungsachse zwischen dem Dahlbergweg im Norden und dem Mühlenweg im Süden vor, von welcher im nördlichen Bereich ein Erschließungsring nach Osten führt. Durch die Straßenführung im nördlichen Bereich parallel zum Hang soll in diesen Straßenzügen ein ruhiges Straßenbild mit einer einheitlichen Bebauungsabfolge ohne größere Höhenversprünge zwischen den Baugrundstücken entstehen. Eine Erschließung der Baugrundstücke über den Dahlbergweg ist nicht vorgesehen, sodass diese ausschließlich über die Planstraßen erfolgt.

Charakterisierend stellt sich eine große zusammenhängende Grünfläche im Südosten des Plangebietes dar, die zum einen ausreichenden Abstand der geplanten Gebäude zu den angrenzenden Gewerbegrundstücken sicherstellt und zum anderen Fläche für ein zentrales Spielplatzangebot sowie für Regenrückhalteanlagen bietet. Im Gegenzug soll der bisherige Spielplatz am Lerchenweg ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden. Eine zusätzliche Gliederung erfährt das Plangebiet durch hinterliegende Entwässerungsmulden, über die das jeweils auf den höherliegenden Baugrundstücken anfallende Regenwasser abgeleitet werden soll und den im Plangebiet vorgesehenen Regenrückhalteanlagen zugeführt werden soll.

Eine zusätzliche Anbindung für den Fuß- und Radverkehr erfolgt über den Meisenweg an das bestehende Siedlungsgebiet. Im Plangebiet sind auf mehrere Standorte verteilt insgesamt rd. 35 Besucherstellplätze vorgesehen. Zusätzlich werden im Zuge des Straßenendausbaus Parkflächen im Straßenraum zur Verfügung gestellt.

Neben freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern soll auch untergeordnet ein Angebot für sog. Kettenhäuser geschaffen werden. Eine Kettenhausbebauung zeichnet sich durch ihre einseitig grenzständige Bauweise aus, die als Hybrid zwischen einer Reihenhauses- und Doppelhausbebauung angesehen werden kann. Darüber hinaus sind insbesondere zum Dahlbergweg hin sowie nördlich der Grünfläche Mehrfamilienhausgrundstücke vorgesehen.

Mit der Entwicklung des Plangebietes können voraussichtlich 52 Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser sowie 4 Baugrundstücke für Kettenhäuser bereitgestellt werden. In Bezug auf den Geschosswohnungsbau sind insgesamt bis zu 13 Mehrfamilienhäuser mit 6 – 8 Wohneinheiten möglich.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung allgemeine Wohngebiete 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.

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 und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

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

Der Nutzungsausschluss wird vorgenommen, um der Wohnfunktion einen Vorrang einzuräumen und den vorwiegenden Wohncharakter der Umgebung zu wahren. Die ausgeschlossenen Nutzungsarten passen 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. Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt vor dem Hintergrund zusätzlichen Verkehr zu vermeiden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es, die Baumöglichkeiten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Gebäudehöhe und Bauweise sowie zur Baugestaltung hinsichtlich der

zulässigen Dachformen zu regeln. Die grundsätzlichen Eigenarten der angrenzenden Bestandsbebauung sollen dabei aufgegriffen werden, um somit das Neubaugebiet in seine Umgebung einzufügen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird für das gesamte Plangebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem gem. § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % - also bis zu einer GRZ von 0,6 - zulässig.

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 / Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für alle Bereiche des Plangebietes auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt, sodass sich die Höhenentwicklung an der angrenzenden Bestandsbebauung orientiert. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen Dachformen festgesetzt werden. Für Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern wird daher die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf eine Traufhöhe von maximal 6,5 m sowie eine Firsthöhe von maximal 9,5 m beschränkt. Mit den Festsetzungen zu den maximalen Trauf- und Firsthöhen ist somit sowohl eine klassische Einfamilienhausbebauung in Form von eineinhalb geschossigen Gebäuden mit Satteldach möglich (ein aufgehendes Fassadengeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss), als auch Gebäude mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen, z.B. in Form von sog. Stadtvillen mit flach geneigten Dächern. Mit der parallelen Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen soll in den WA 1- und WA 3- Gebieten verhindert werden, dass bei Gebäuden, die unter Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe zwei Fassadenvollgeschosse ausbilden ein weiteres drittes Vollgeschoss im Dachraum, z.B. durch entsprechenden Ausbau mit Gauben, errichtet werden kann.

Für die geplanten Mehrfamilienhäuser in den WA 2- Gebieten sind Traufhöhen von 7,00 m und Firsthöhen von 12,50 m zulässig. Mit der parallelen Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen soll verhindert werden, dass bei Gebäuden, die unter Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe zwei Fassadenvollgeschosse ausbilden ein weiteres drittes Vollgeschoss im Dachraum, z.B. durch entsprechenden Ausbau mit Gauben, errichtet werden kann.

Für Gebäude mit Flachdächern wird bei Einfamilienhäusern eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern soll einerseits auf die maximal zulässigen Traufhöhen der geneigten Dächer Bezug nehmen, andererseits einen Konstruktionspielraum bei der Errichtung von Attiken ermöglichen. Bei den geplanten Mehrfamilienhäusern wird daher eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m vorgegeben. Bei Gebäuden mit einseitigen Pultdächern sollen bei Einfamilienhäusern durchgängige Wandfassaden vermieden

werden, die die Höhe eines dritten Fassadenvollgeschosses erreichen. Daher wird hier für einseitige Pultdächer eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m festgesetzt. Für Mehrfamilienhäuser soll dagegen eine Gebäudehöhe von bis zu 10,5 m möglich sein, wodurch ein entsprechender Spielraum bei der späteren Ausgestaltung gewährt wird.

Für im Plangebiet zulässige flach geneigte Dächer (unter 20° Dachneigung) gilt dagegen die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen. Ein zusätzliches Staffelgeschoss über der maximal zulässigen Traufhöhe ist hier unzulässig, da dieses in der obersten Geschossebene eine zweite Traufhöhe ausbildet und somit den getroffenen Festsetzungen widerspricht.

Staffelgeschosse oder Abschlussgeschosse auf der zweiten Geschossebene sind dagegen unter Beachtung der zulässigen Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen allgemein zulässig.

Bei Gebäuden mit gegenläufigem Pultdach gelten die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen für Gebäude mit geneigtem Dach.

Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachhaut (First) und bei der Gebäudehöhe beim Flachdach die Oberkante Attika. Beim Pultdach gilt als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der höchstgelegene Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (First).

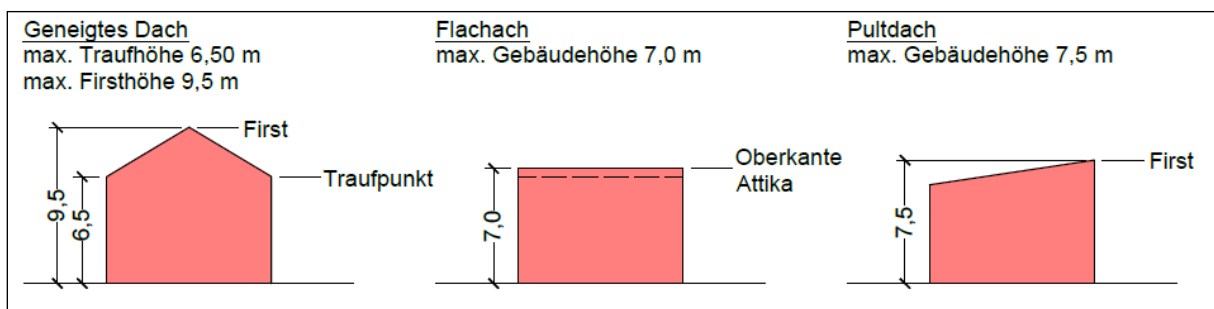


Abbildung 4: Bestimmung des maßgeblichen oberen Bezugspunktes

Die Definition des unteren Bezugspunktes folgt im weiteren Verfahren.

7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt, womit ein aufgelockerter Gebietscharakter gesichert werden kann. In der offenen Bauweise sind die Gebäude gem. § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Mit einer offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser, vorgesehen um eine aufgelockerte und kleinteilige Struktur angrenzend zu der Bestandsbebauung und der offenen Landschaft sicherzustellen. Die seitlichen Grenzabstände sind in den Bereichen für Gebäude mit Längen von bis zu 50,00 m einzuhalten. Die vorhandene Struktur der Bestandsbebauung wird aufgegriffen, sodass diese verträglich in das neue Quartier integriert wird und durch den somit geschaffenen ablesbaren Gestaltungszusammenhang gleichzeitig der Quartiersbildung dient.

Für die geplante Kettenhausbebauung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, sodass Gebäude einseitig grenzständig errichtet werden können. Diese sind ausschließlich an der südwestlichen Grundstücksseite grenzständig und mit Grenzabstand zur nordöstlichen Grundstücksseite zu errichten, damit eine einheitliche Bebauungsabfolge vorgegeben wird. Ausnahmsweise kann auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Um eine flexible Parzellierung und Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan weitestgehend zusammenhängende Baufelder festgesetzt. Lediglich im nördlichen Anschluss zu der zentral gelegenen Grünfläche sieht der Bebauungsplan abgerückte überbaubare Grundstücksflächen vor, um hier den Immissionsschutz gegenüber den südöstlich gelegenen Gewerbebetrieben sicherstellen zu können (siehe auch Kapitel 10.1.1).

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. Für die Einfamilienhäuser sind daher jeweils zwei Wohnungen je Gebäude (Einzelhäuser und Doppelhaushälften) zulässig. Für die Mehrfamilienhäuser soll die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal 8 beim Einzelhaus und 4 bei Doppelhaushälften beschränkt werden, wodurch eine für die Örtlichkeit untypische überdimensionierte Bebauung verhindert werden kann.

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

7.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb des Plangebietes müssen Garagen und Carports im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,00 m zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien einhalten. Seitlich ist mindestens 0,50 m Abstand von diesen Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen). Eine Länge der Zufahrt von 5,00 m bietet immer die Möglichkeit, dort ein Fahrzeug abzustellen, wenngleich dieser den bauordnungsrechtlichen Anforderungen eines Stellplatzes (separate Anfahrbarkeit) nicht vollständig entspricht. Damit soll verhindert werden, dass abgestellte Autos auf den Bürgersteig ragen oder am Straßenrand halten, während die Garage geöffnet wird. Daraus resultiert zudem eine höhere Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Darüber hinaus wird somit ein störungsfreier Ablauf des Straßenverkehrs gewährleistet.

7.6 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung sieht eine Hauptverbindungsachse zwischen dem Dahlbergweg im Norden und dem Mühlenweg im Süden vor, die insgesamt eine Breite von 8,5 m aufweisen und als Tempo 30- Zone eingerichtet werden soll. Der hiervon abzweigende Erschließungsring im nördlichen Bereich soll mit einer Breite von 5,5 m dagegen einen deutlichen untergeordneten Charakter als Wohnstraße bzw. verkehrsberuhigter Bereich einnehmen.

Die geplanten Fuß- und Radwege sowie Besucherstellplätze werden entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert.

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

Die im städtebaulichen Konzept zentral gelegene Grünfläche wird im Zuge der Planung gem. § 9 (1) Nr. 15 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der multifunktionalen Funktion ist die

öffentliche Grünfläche mit mehreren Zweckbestimmungen versehen: Diese fungiert zum einen als öffentlicher Spielplatz sowie als Retentionsraum für das im Plangebiet anfallende Regenwasser. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan verschiedene Entwässerungsmulden und weitere kleinere Grünflächenbereiche für Rückhaltungsmöglichkeiten vor, um das im Plangebiet anfallende Regenwasser entsprechend ableiten zu können. Eine entsprechende fachliche Überprüfung erfolgt hierzu im weiteren Verfahren.

Die Einbindung in die freie Landschaft nach Norden und Osten wird im Bebauungsplan durch eine Anpflanzungsfestsetzung auf privaten Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB gesichert. Diese stellt sich innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als eine 3,00 m tiefe, freiwachsende Heckenstruktur dar. Mit Hilfe dieser Maßnahme wird das Vorhaben schonend in die Landschaftsstruktur integriert.

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m in und 1,50 m zwischen den Reihen. Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60 - 80 cm zu wählen. Durch die getroffenen Festsetzungen kann eine dichte Heckenstruktur in Form einer Feldhecke erzeugt werden.

Mindestbegrünung auf Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücksflächen soll zudem eine Mindestgrünqualität gewährleistet werden. Daher wird festgesetzt, dass je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12-14 cm zu pflanzen ist. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind entsprechend zu ersetzen. Für den Ersatz abgängiger Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölze (Pflanz- und Saatgut gebietseigener Herkünfte) zu verwenden.

Stellplatzbegrünung

Weitere Baumpflanzungen werden zur Begrünung von offenen Stellplatzflächen vorgesehen. So ist je vier ebenerdige, offene PKW-Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum vorzusehen. Hierdurch erfolgt eine Mindestbegrünung dieser Anlagen und eine Verschattung größerer zusammenhängender versiegelter Flächen. So werden das Aufheizen der Flächen und die Beeinträchtigung des Lokalklimas vermindert. Außerdem tragen Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas durch Schadstofffilterung, Erhöhung der Luftfeuchte bzw. Bildung von Verdunstungskälte sowie Staub- und CO₂-Bindung bei. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Darüber hinaus wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° zu begrünen. Bereits bei einer extensiven Begrünung mit einer Substratschicht von 10 cm 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.

7.8 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 stadtgesterischen Wirkung.

Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung eines einheitlichen, harmonischen Erscheinungsbildes von Doppelhäusern im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die Anpassungspflicht des später Bauenden wird die gestalterische Einheit des Doppelhauses gewahrt.

Dachmaterial/Solaranlagen

Um Blendeffekte zu vermeiden sind glänzende oder glasierte Dachpfannen/Ziegel unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen. Solar- und Photovoltaikmodule sind bei geneigten und flach geneigten Dächern in einer dem Dach entsprechenden Neigung anzubringen, um ein harmonisches Einfügen zu gewährleisten und eine ruhige Dachlandschaft sicherzustellen. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind nur bei Flachdächern ebenfalls aus dem oben genannten Grund zulässig.

7.9 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe und Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser stellt eine wesentliche Stellschraube zur Reduzierung von CO₂-Emissionen im Gebäudesektor dar. Inzwischen gibt es technische Alternativen zur klassischen Gasheizung. Nach aktueller Gesetzeslage ist jedoch jedem Bauherrn und jeder Bauherrin die Technologiewahl grundsätzlich freigestellt. Gemäß aktuellem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien zu betreiben. Den Städten und Gemeinden stehen allerdings Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung, um die Bauherinnen und Bauherren von Neubauten bereits zuvor in die Pflicht zu nehmen.

Auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 23a BauGB kann die Verwendung fossiler Heizstoffe in konventionellen Einzelfeuerungsanlagen ausgeschlossen und somit der Ausstoß von Treibhausgasen vermieden werden. Danach können in einem Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen.

Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 (4) BImSchG). Da das Treibhausgas Kohlenstoffdioxid die natürliche Zusammensetzung der Luft in klimaschädlicher Weise verändert, handelt es sich bei Stoffen, deren Verbrennung CO₂ freisetzt, also insbesondere bei fossilen Brennstoffen, um luftverunreinigende Stoffe. Daher dürfen im gesamten Plangebiet für die Wärme- und Warmwassererzeugung keine fossilen Brennstoffe verwendet werden.

Hierbei ist klarzustellen, dass die Verbrennung von Holz, Pellets und sonstigen Brennholzarten hierunter nicht zu fassen ist. Da Bäume in ihrem Lebenszyklus Kohlendioxid aus der Atmosphäre aufnehmen, gelten diese und die bei der Verbrennung entstehenden CO₂-Emissionen als klimaneutral. Somit sind Kaminöfen oder sog. Kombiöfen vom Ausschluss fossiler Brennstoffe nicht betroffen. Der Ausschluss fossiler Brennstoffe soll insbesondere auf den Verzicht eines herkömmlichen Gasnetzes hinwirken und stattdessen die Nutzung erneuerbarer Energieträger fördern.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser/Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss ist an die vorhandenen Leitungen im Dahlbergweg, Lerchenweg, Meisenweg, Pirolweg sowie Mühlenweg möglich.

8.2 Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

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.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll im Plangebiet dezentral zurückgehalten und gedrosselt in das Bestandsnetz eingeleitet werden. Hierfür werden verschiedene Rückhaltebereiche definiert sowie Entwässerungsmulden vorgesehen. Eine fachliche Überprüfung hierzu erfolgt im weiteren Verfahren.

Gemäß § 44 (2) LWG NRW kann die Gemeinde durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Auf dieser Grundlage wird im Bebauungsplan daher festgesetzt, dass bei Neu- und Umbauten das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Grundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe an die gemeindliche Regenwasserbeseitigungsanlagen anzuschließen ist. Hierdurch kann eine Reduzierung des Niederschlagswasserablaufs aus dem Plangebiet sowie gleichzeitig der Verbrauch von Frischwasser zur Gartenbewässerung reduziert werden.

Darüber hinaus ist auch eine Wiedernutzung von Niederschlagswasser in Form einer Brauchwassernutzung im Haus denkbar (z.B. zur Toilettenspülung). Sollte dies seitens der Bauherrenschaft angestrebt werden, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserverordnung sorgfältig zu beachten. Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden. Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

8.3 Elektrizität/Wärme/Energetische Quartiersentwicklung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss ist an die vorhandenen Leitungen im Dahlbergweg, Lerchenweg, Meisenweg, Pirolweg sowie Mühlenweg möglich. Um das geplante Wohngebiet entsprechend mit Strom versorgen zu können, ist die Errichtung einer Trafo-Station im südlichen Planbereich vorgesehen. Eine 5m x 5m große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Gemäß § 42a BauO NRW sind bei der Errichtung von Gebäuden auf geeignete Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu installieren und zu betreiben. Nicht geeignete Dachflächen sind nach der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht (SAN-NO NRW) Dachflächen, die entweder konstruktiv ungeeignet sind, mit Reet, Stroh oder Holz gedeckt sind oder lichtdurchlässige Materialien verwenden. Gemäß § 3 SAN-VO NRW muss die Planung so erfolgen, dass Dachflächen sich so weit wie möglich für Solaranlagen eignen (Optimierungsgebot). Als Mindestbelegung sind gem. § 4 SAN-VO NRW bei Neubauten 30 % der Bruttodachfläche (inklusive Dachüberstand) vorzusehen.

8.4 Abfallbeseitigung

Die festgesetzte Straßenverkehrsflächen sind für Müllfahrzeuge mit einer Breite von 8,50 m und 5,50 m ausreichend dimensioniert. Die Abfallbeseitigung kann somit im Plangebiet sichergestellt werden. Da heute im umliegenden Siedlungsgebiet ein Defizit hinsichtlich der Versorgung mit Altglascontainern besteht, ist im südlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend zum geplanten Trafo-Standort, eine 5m x 5m große Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfall (Glascontainer) vorgesehen.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) ist im weiteren Verfahren im Umweltbericht – separater Teil B der Begründung darzulegen.

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 Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 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 vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im weiteren Verfahren zu untersuchen.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

10.1.1 Gewerbelärm

Im Südosten grenzen an das Plangebiet verschiedene gewerbliche Betriebe sowie ein Biergarten, deren Emissionen in einer schalltechnischen Untersuchung betrachtet worden sind (siehe Anlage 1 / Akus GmbH, Bielefeld, April 2024). Mit der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes in der Nähe zu den gewerblichen Nutzungen sind immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen den neu geplanten Wohngebäuden und den bestehenden Gewerbebetrieben auszuschließen.

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. 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 und lauten für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete:

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 / 60 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	45 / 50 dB (A)

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten dabei im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Bei der Berechnung von Gewerbeimmissionen von genehmigungsbedürftigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gem. den Anforderungen des zweiten Teiles des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Vorschriften der TA Lärm anzuwenden. Die TA-Lärm gibt folgende Immissionsrichtwerte vor:

		WA / MI
tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr:	55 / 60 dB (A)
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr:	40 / 45 dB (A)

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte der TA-Lärm

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Richtwerte unterscheiden sich somit tagsüber bis auf die Berücksichtigung der kurzzeitigen Geräuschspitzen im Grunde nicht von den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Für den Nachtzeitraum liegen sie allerdings um 5 dB(A) niedriger, womit hier dem Wohnen ein erhöhter Schutz zu Teil wird. Auch bei der TA-Lärm gelten die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Regelfall noch als gewahrt, wenn die Richtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

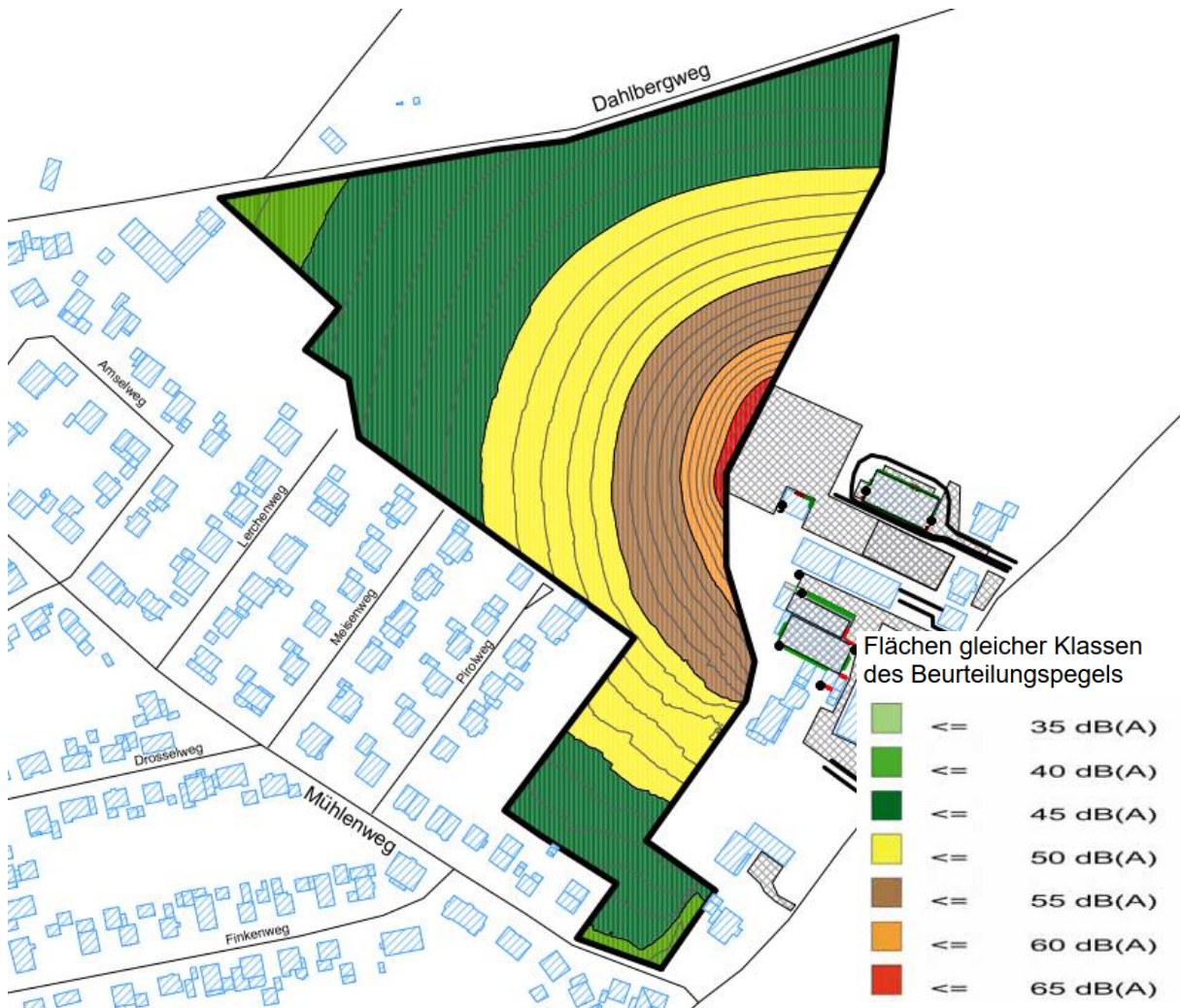


Abbildung 5: Lärmbelastung im Plangebiet durch Gewerbe am Tag, ohne Maßstab (Quelle: Akus GmbH, Anlage 1)

Gemäß Schallgutachten können im südöstlichen Bereich des Plangebietes tagsüber die idealtypischen Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete in einem Abstand von rd. 30 m zur Geltungsbereichsgrenze eingehalten werden (siehe Abbildung 5). In der Nachtzeit werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 von 45 dB(A) für Allgemeine

Wohngebiete ebenfalls in einem Abstand von rd. 30 m zur Geltungsbereichsgrenze eingehalten (siehe Abbildung 6). Die hier allerdings anzusetzenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete können in der maximalen Ausbreitung allerdings erst in einer Entfernung von rd. 55 m eingehalten werden.



Abbildung 6: Lärmbelastung im Plangebiet durch Gewerbe in der Nacht, ohne Maßstab (Quelle: Akus GmbH, Anlage 1)

Die Planung reagiert bereits konzeptionell auf die bestehenden Lärmemissionen und sieht in den überwiegenden verlärmten Bereichen eine Grünfläche vor, sodass die Planung dem Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung entspricht. Die nächtlichen Beurteilungspegel von bis zu 40 dB(A) ragen dagegen teilweise in die nördlich an die angrenzende Grünfläche gelegenen Baugrundstücke hinein. Hier sieht der Bebauungsplan jedoch abgerückte überbaubare Grundstücksflächen vor, sodass keine Gebäude innerhalb dieser verlärmten Bereiche errichtet werden können. Bei der Einhaltung der nächtlichen Immissionswerte geht es insbesondere um die Gewährleistung ruhiger Nachtverhältnisse und den Schutz von Schlafräumen. Da keine Räume innerhalb der verlärmten Bereiche errichtet werden können, ist dieser Schutz entsprechend gewährleistet. Denkbar ist hier lediglich die Errichtung von Balkonen, Terrassen oder Gartenbereichen, für die aufgrund der üblichen Nutzungszeiten jedoch die täglichen Immissionswerte heranzuziehen sind, welche im Bereich der festgesetzten Baugebiete vollständig eingehalten werden können.

10.2 Belange des Verkehrs

Hinsichtlich einer Prognose des durch die Planung ausgelösten Verkehrsaufkommens wird eine überschlägige Verkehrserzeugung durch die Neubebauung prognostiziert. Der Bebauungsplan beschränkt die Zulässigkeit der Wohnungen in Wohngebäuden in Anlehnung an das in Kapitel 6 dargestellte städtebauliche Konzept. Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA 3 lässt der Bebauungsplan jeweils zwei Wohneinheiten pro Gebäude zu. Abgeleitet aus allgemeinen Erfahrungswerten werden die meisten Grundstücke für ein Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit genutzt, gelegentlich sind Einliegerwohnungen vorgesehen. Um eine realistische Prognose abzubilden, wird daher von einem Faktor von max. 1,5 Wohnungen je Bauplatz ausgegangen. Mit der Entwicklung des Plangebietes können voraussichtlich 52 Grundstücke für Einfamilienhäuser sowie 4 Baugrundstücke für Kettenhäuser bereitgestellt werden, sodass insgesamt bis zu 84 Wohnungen im Einfamilienhausbereich zu erwarten sind.

Für die Mehrfamilienhäuser erfolgt im Bebauungsplan eine Beschränkung auf maximal 8 Wohneinheiten, sodass in diesem Bereich bis zu 104 Wohneinheiten möglich wären. Insgesamt ist somit von rd. 188 Wohnungen im Plangebiet auszugehen.

Die übrigen nachstehenden Annahmen basieren auf den Ausführungen zum Programm „VerBau - Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung“, das u. a. bei Planungsbüros, Kommunen, Straßen- und Verkehrsverwaltungen, Bundesländern, Technischen Überwachungsvereinen (Lärmberechnung), Investoren sowie Hochschulen (Lehr- und Forschungszwecke) zum Einsatz kommt.

- Anzahl Wohneinheiten: 188
- Annahme durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,5 Personen (Deutscher durchschnitt: 2,0), (Annahme eines höheren Wertes aufgrund der geplanten Baustruktur)
- Annahme Wegehäufigkeit: 3,0 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
188	2,5	470	3,0	1.410	70	987	1,2	823

Tabelle 3: Überschlägige Erzeugungsberechnung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs

Die überschlägige Berechnung ergibt unter den o.g. getroffenen Annahmen rd. 823 Pkw-Fahrten pro Tag. 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. 99 Kfz-Fahrten ergeben. Hierbei ist zu beachten, dass die prognostizierten Kfz-Fahrten nicht ausschließlich über den Dahlbergweg oder den Mühlenweg abgewickelt werden, sondern sich auf das bestehende Straßennetz verteilen. Da jeweils zwei bis drei Grundstücke über die Straßen Lerchenweg, Meisenweg und Pirolweg erschlossen werden, ist auch über diese Straßen mit einer geringen Anzahl an Kfz-Fahrten zu rechnen. Für eine Ableitung der tatsächlich zu erwartenden Belastung im bestehenden Verkehrsnetz sind weitergehende Annahmen hinsichtlich der Verkehrsverteilung erforderlich. Um die Leistungsfähigkeit des Bestandsnetzes in Bezug auf die geplante Wohnbebauung zu ermitteln, ist daher im weiteren Verfahren ein Verkehrsgutachten zu erstellen.

Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass es sich bei Verkehrserzeugungsberechnung des zusätzlichen zu erwartenden Verkehrsaufkommens um eine überschlägige Abschätzung handelt, die unter Zugrundelegung anderweitiger Annahmen auch zu abweichenden Ergebnissen kommen kann. Die Berechnung ist allerdings im Grundsatz dazu geeignet, die Tendenz des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs abzuschätzen.

10.3 Starkregen

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt. Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m²), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für das Plangebiet keine Überschwemmungsereignisse prognostiziert werden. Eine besondere Hinweis- oder Kennzeichnungspflicht resultiert hieraus somit nicht.

Im weiteren Verfahren erfolgt hierzu noch eine gutachterliche Untersuchung.

10.4 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

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

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Aus derzeitiger Sicht liegen keine Erkenntnisse vor, die bei Umsetzung der geplanten Bebauung auf eine Erosionsgefahr im Plangebiet hinweisen. Grundsätzlich hat bei benachbarten Baugrundstücken der jeweilige Oberlieger durch entsprechende Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass eine Erosion und damit eine evtl. einhergehende Verschlammung auf dem Grundstück des Unterliegers vermieden wird. Hier greift die in § 7 BBodSchG geregelte Vorsorgepflicht des Grundstückseigentümers bzw. des Verursachers.

Ein Schadstoffeintrag ist, eine ordnungsgemäße Nutzung des Gebietes vorausgesetzt, ebenfalls nicht absehbar. In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Ablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Erhalt schutzwürdiger Boden

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Borchten und insbesondere im Ortsteil Kirchborchten. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung bestehen in dem Teil des Gemeindegebietes keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund, dass in Kirchborchen absehbar keine Alternativen für zusammenhängende Wohnbauflächen zur Verfügung stehen und die in Rede stehende Fläche im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt wird, kann von einer Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale nach § 1a (2) BauGB abgesehen werden.

10.5 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich. Für das Verhalten im Fall von Bodenfunden wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWLArchäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

10.6 Altlasten und Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet weder Kampfmittelverdachtsflächen noch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de