

GEMEINDE WICKEDE (Ruhr)



WICKEDE
(RUHR)

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 28

»Osterdorf«

Begründung

Stand: 09. Februar 2020

bearbeitet durch:



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

Inhalt

1	Einordnung des Verfahrens	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.2	Anlass und Ziele	6
1.3	Planverfahren	6
2	Planerische Vorgaben	7
2.1	Landes- und Regionalplanung	7
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Landschaftsplan	9
2.4	Bebauungsplan	9
2.5	Trinkwasserschutzgebiet	10
3	Bestandssituation	11
3.1	Nutzungen im Plangebiet und stadträumliche Einbindung	11
3.2	Verkehrliche Erschließung	12
3.3	Ver- und Entsorgung	12
4	Planerisches Konzept/städtebauliche Planungsziele	13
4.1	Städtebauliche Konzeption	13
4.2	Verkehrliche Erschließung	17
4.3	Freiraumkonzeption	18
4.4	Ver- und Entsorgung, Klimaschutz und Rettungsverkehre	19
5	Inhalte der Planung	22
5.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.1.1	Allgemein zulässige Nutzungen	22
5.1.2	Ausschluss von Ausnahmen	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung	23
5.2.1	Grundflächenzahl	24
5.2.2	Ausschluss von Überschreitungen der GRZ	24
5.2.3	Begriffsbestimmungen für die Höhenfestsetzungen	25
5.2.4	Festsetzung des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzungen	25
5.2.5	Zeichnerisch festgesetzte Höhen	27
5.2.6	Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen	28
5.2.7	Abweichungen der festgesetzten OKFE	29
5.3	Bauweise	29
5.3.1	Bauweise	29
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	30
5.4	Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	30
5.5	Stellplätze und Garagen/Flächen für Nebenanlagen	31
5.5.1	Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen/Carports	31
5.5.2	Maximal zulässige Größe von Nebenanlagen	31
5.5.3	Stellplätze für Gemeinschaftsmüllbehälter	32
5.6	Verkehrsflächen	32

5.6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	32
5.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	33
5.6.3	Maximalbreite von Zu- und Abfahrten	33
5.6.4	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	33
5.7	Grünflächen	34
5.8	Wasserflächen	36
5.9	Ver- und Entsorgung	36
5.9.1	Versorgungsflächen	36
5.10	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	36
5.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37
5.11.1	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken	37
5.11.2	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen	38
5.11.3	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen	38
5.11.4	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	38
5.11.5	Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	39
5.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	40
5.13	Örtliche Bauvorschriften als gestalterische Festsetzungen	40
5.13.1	Anpassung des äußeren Erscheinungsbildes von Doppelhäusern	41
5.13.2	Dachgestaltung	41
5.13.3	Vorgärten	41
5.13.4	Einfriedungen	41
5.13.5	Stellplatzsatzung	42
6	Nachrichtliche Übernahmen	42
6.1	Gewässerrandstreifen	42
7	Hinweise	42
7.1	Artenschutz	42
7.2	Baumschutz	43
7.3	Unterschreitung Waldabstand	43
7.4	Bodenverhältnisse und Bodenschutz	43
7.5	Bodendenkmalpflege	44
7.6	Wasserschutzzone III	44
7.7	Niederschlagswasser	44
7.8	Ver- und Entsorgung	45
7.9	Zufahrten auf privaten Grundstücken	45
7.10	Ladestationen für Elektroautos	45
7.11	Belange des Bahnverkehrs	45

7.12	Flugplatz	45
7.13	Einsichtnahme Normen und Richtlinien	45
8	Gutachten	46
8.1	Artenschutz	46
8.2	Verkehr	47
8.3	Baugrund	48
8.4	Bodendenkmalpflege	49
8.5	Schallschutz	49
9	Auswirkungen der Planung	51
9.1	Umweltbelange	51
9.1.1	Schutzgut Mensch einschl. menschlicher Gesundheit	51
9.1.2	Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	51
9.1.3	Fläche	52
9.1.4	Boden, Wasser	52
9.1.5	Luft, Klima	52
9.1.6	Orts- und Landschaftsbild	52
9.1.7	Ausgleichserfordernis und Kompensationsmaßnahmen	52
9.2	Kosten und Finanzierung	53
9.3	Bodenordnende Maßnahmen	53
9.4	Flächenbilanz	53
10	Anlagen	55
10.1	Gutachten	55
10.2	Pflanzlisten	55
11	Anhang	58
11.1	Literatur- und Quellenverzeichnis	58

1 Einordnung des Verfahrens

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 28 – Osterdorf – liegt im nordöstlichen Abschluss des Ortsteiles Echthausen der Gemeinde Wickede (Ruhr) südlich der Ruhrstraße/L732. Das Plangebiet umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Flächen sowie einige kleinere Hecken und Gehölzstrukturen und Gartenflächen. Insgesamt ist das Plangebiet rund 5,8 ha groß.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 enthält die Flurstücke 32, 53, 308, 622, 623, 650, 651, 747, 754 und 760 und teilweise die Flurstücke 26, 633, 690, 716 und 756. Alle Flurstücke befinden sich innerhalb von Flur 5 in der Gemarkung Echthausen. Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der nördlich angrenzenden Bebauung entlang der Ruhrstraße;
- Im Osten durch die Straße Am Ufer;
- Im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der südlich angrenzenden Bebauung entlang des Höhenweges bzw. der Pistolengasse und der Talstraße;
- Im Westen durch die Talstraße.

Dabei werden auch Bestandsgrundstücke in den Geltungsbereich einbezogen, bei denen ein planungsrechtliches Steuerungsbedürfnis besteht. Die Lage des Plangebietes ist der folgenden Übersicht zu entnehmen:



Abb. 1: Übersichtsplan

1.2 Anlass und Ziele

Auf dem aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzten, rund 5,8 ha großen Gelände zwischen Ruhrstraße, Am Ufer, Höhenweg und Talstraße in Wickede Echthausen möchte die Gemeinde Wickede (Ruhr) mit der Werretal Urbanisations GmbH ein neues Wohnquartier entwickeln. Anlass der Planung ist das Ziel, der aktuellen und zukünftigen Nachfrage nach unterschiedlichen Wohn- und Lebensformen gerecht zu werden. Die Grundlage für eine Bebauung des Areales bildet ein städtebauliches Konzept des Büros post welters + partner mbB.

Im Plangebiet soll ein attraktives und aufgelockertes Wohnquartier für verschiedene Zielgruppen entstehen. Geplant ist eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung, die punktuell durch (barrierefreie) Mehrfamilienhäuser ergänzt werden soll. Die Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt über die Talstraße im Westen sowie den Höhenweg im Süden. Besonders zu berücksichtigen ist eine bereits vorhandene Kanalisation sowie die nach Norden abfallende Topographie.

Zielsetzung für die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die planungsrechtliche Sicherung:

- der Bebauung, möglichst über reine Wohngebiete sowie zusammenhängende Baufenster mit flexiblen Bautiefen,
- einer aufgelockerten Bebauung über Festsetzungen zur GRZ unter Berücksichtigung von Nebenanlagen und Vorgärten sowie Festsetzungen zur Bauweise,
- der maximalen Gebäudehöhen (Erdgeschosshöhen, Trauf- und Gebäudehöhen) unter Berücksichtigung der Topographie,
- der Straßenverkehrsflächen einschließlich geplanter Straßenaufweitungen mit begrünten Stellplatzanlagen,
- von Ausgleichsflächen möglichst auch innerhalb des Plangebietes,
- des bestehenden Gewässers entlang geplanter Grünflächen an der Talstraße und
- einer bestehenden Gartenfläche an der künftigen Erschließung.

Für ein Gartengrundstück, das künftig über die geplanten Straßen erschlossen wäre, soll eine Bebauung planungsrechtlich ausgeschlossen werden, andere werden explizit in die Planungskonzeption aufgenommen. Eine Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 28 – Osterdorf – ist hier seitens der Eigentümer ausdrücklich erwünscht. Im südöstlichen Planbereich ist eine bestehende Erschließung von heute z.T. bebauten Flächen (bisherige Hinterlandbebauung nördlich der Wohnbebauung am Höhenweg) zu berücksichtigen, bzw. künftig öffentlich zu erschließen.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes sollen bestehende Nutzungen auf einer vorhandenen Wiese planungsrechtlich gesichert werden. Sie soll künftig den Einwohnerinnen und Einwohner von Echthausen und auch den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern im Quartier einen temporären Kommunikations-/Begegnungsort bieten sowie teilweise als Stellplatzfläche dienen.

1.3 Planverfahren

Die Werretal Urbanisations GmbH wird als Erschließungsträgerin den Ausbau der Kanalisation und der geplanten Straßen und im Rahmen der Entwicklung die Vermarktung der Baugrundstücke durchführen. Hierzu hat das Unternehmen am 7. September 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beantragt.

In der Sitzung des Rates der Gemeinde Wickede (Ruhr) am 25. September 2018 wurde die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 28 – Osterdorf – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren gemäß § 8 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB aufgestellt. Bestandteil des Verfahrens ist somit die Erarbeitung eines Umweltberichtes einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzvorprüfung.

Um die Bürgerschaft sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig in die Planung einzubeziehen, wurde eine vorgezogene Beteiligung anhand eines städtebaulichen Konzeptes zum Standort durchgeführt. Diese wurde am 25. September 2018 als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu diesem Bebauungsplan beschlossen und im Rahmen einer Bürgerversammlung am 9. Oktober 2018 mit anschließendem Aushang im Zeitraum 10. Oktober 2018 bis ein-

schließlich 9. November 2018 durchgeführt. Parallel wurde auf dieser Grundlage auch bereits eine erste vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange BauGB durchgeführt.

Die Ergebnisse und Anregungen dieser frühzeitigen Beteiligung wurden im Vorentwurf dieses Bebauungsplanes berücksichtigt. Der Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) hat am 11. Februar 2019 anhand einer konkretisierten städtebaulichen Konzeption (Näheres siehe Kapitel 4) eine vertiefte Abstimmung mit dem Kreis Soest und die anschließende Ausarbeitung des Vorentwurfes eines Rechtsplanes politisch legitimiert.

Im Rahmen der Sitzung des Rates der Gemeinde Wickede (Ruhr) am 02. April 2019 wurde ein Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB anhand des Rechtsplanvorentwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht gefasst. Der Beteiligungsschritt ist vom 12. April 2019 bis zum 15. Mai 2019 durchgeführt worden.

Als nächster formeller Verfahrensschritt zum Bebauungsplan Nr. 28 – Osterdorf – folgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Aufgrund verschiedener Änderungen an Plan und Begründung wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vorgenommen.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde am 17. September 2018 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen Gemeinde und der Werretal Urbanisations GmbH geschlossen, in dem die Übernahme der Planungskosten und die Sicherstellung der städtebaulichen Ziele vereinbart wurde. Darüber hinaus wird ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB erstellt werden, durch den die Erschließung des Plangebietes gesichert und die Erschließungskosten auf die Erschließungsträgerin übertragen werden.

Für das Plangebiet liegt derzeit kein geltender Bebauungsplan vor. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 28 werden erstmals Festsetzungen für den o.g. Geltungsbereich getroffen.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (in Kraft getreten am 8. Februar 2017) stellt Wickede (Ruhr) als Grundzentrum dar. Der Ortskern ist als Siedlungsraum, Echthausen jedoch als Freiraum in den nachrichtlichen Darstellungen enthalten. Die Ruhr ist als Oberflächengewässer, die angrenzenden Flächen als Gebiete für den Schutz der Natur und als Überschwemmungsbereiche in den zeichnerischen Festlegungen und nachrichtlichen Darstellungen aufgenommen. Das Plangebiet ist zudem mit einem Gebiet für den Schutz des Wassers überlagert. Da die Darstellungen des Landesentwicklungsplanes nicht flächenscharf sind bzw. durch den Regionalplan weiter konkretisiert werden, lässt sich die geplante Nutzung aus den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes ableiten. Der geplanten Nutzung stehen insbesondere keine großräumigen Infrastrukturdarstellungen oder Vergleichbares entgegen. Der südlich des Plangebietes gelegene Flugplatz ist in den Darstellungen des LEP enthalten (als nachrichtlich dargestellte großflächige Infrastruktureinrichtung). Auch die Darstellungen des neu aufgestellten Landesentwicklungsplanes stehen den geplanten Nutzungen nicht entgegen.

Regionalplan

Der für das Gebiet der Gemeinde Wickede geltende Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 4 ist seit dem 30.03.2012 rechtswirksam und wurde zuletzt durch die 1. Änderung vom 16.01.2017 (Änderungsbereiche in Arnsberg, Meschede und Sundern) geändert.

Das Plangebiet ist in den Darstellungen des Regionalplanes als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich enthalten, überlagert mit der Darstellung eines Schutzgebietes für den Grundwasser- und Gewässerschutz. Die Ruhrstraße/L732 wird als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt, östlich grenzt ein Waldbereich an das Plangebiet, überlagert mit der Darstellung eines Schutzgebietes für den Grundwasser- und Gewässerschutz sowie der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung.

Südlich des Plangebietes wird ein Flugplatz / ein Flughafen für den zivilen Luftverkehr mit Grenzen der Lärmschutzgebiete gem. LEP Schutz vor Fluglärm dargestellt, nördlich des Plangebietes wird die bestehende Bahnstrecke als Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr dargestellt. Beide Infrastrukturen haben gemäß der Darstellungen des Regionalplanes keine unmittelbare Auswirkung auf das Plangebiet und liegen 200 m (Bahntrasse) bzw. rund 1 km (Flughafen – hier: Landebahn; 62 dB(A)-Linie des Lärmschutzgebietes in rund 800 m Entfernung) vom Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes Nr. 28 – Osterdorf – entfernt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen zunächst den Darstellungen des Regionalplanes, dieser führt in den textlichen Darstellungen dazu aus: »Die Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile < 2.000 EW ist am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Eine darüberhinausgehende begrenzte Entwicklung ist in Einzelfällen möglich, soweit sie

- auf Grund der vorhandenen Infrastrukturausstattung sinnvoll ist und
- keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Landschaftsfunk- tionen erfolgt.«

Die weiteren Erläuterungen zu diesen zeichnerischen Darstellungen lauten: »Die dem Freiraum zugeord- neten, im Regionalplan nicht als Siedlungsbereiche dargestellten Ortsteile können zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientierte Entwicklung im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden. Einer begrenzten Entwicklung über den Be- darf für die im Ortsteil ansässige Bevölkerung hinaus kann im Einzelfall zugestimmt werden, wenn diese Abrundung oder Ergänzung auf Grund der örtlich vorhandenen Infrastrukturausstattung sinnvoll ist. Des Weiteren muss diese auch gesamtgemeindlich im Hinblick auf die anzustrebende Konzentration der Sied- lungsentwicklung auf Schwerpunkte, die Tragfähigkeit der Infrastruktur in den Siedlungsschwerpunkten und auch hinsichtlich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vertretbar sein.«

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aus den Darstellungen des Regionalplanes entwickelt werden und zu den Flächen des Bebauungsplanes bereits eine entsprechende Flächennutzungsplandar- stellung einer Wohnbaufläche existiert, sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Regionalplanes entwickelt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wickede (Ruhr) stellt das Plangebiet als Wohnbauflä- che, überlagert mit einem nachrichtlich übernommenen Trinkwasserschutzgebiet (Typ Grundwasser) der Schutzzone 3 dar. Südlich, westlich und teilweise auch nördlich grenzen ebenfalls Flächen mit Wohnbau- flächendarstellungen an das Plangebiet an. Die geplanten Festsetzungen fügen sich demnach in diese Umgebung ein.

Nördlich des Plangebietes schließen Flächen für die Landwirtschaft überlagert mit der Darstellung eines Trinkwasserschutzgebietes der Schutzzone 2 an das Plangebiet an Die Ruhrstraße/L732 sowie die Tal- straße (also die klassifizierten Straßen) werden als Flächen für den übergeordneten Verkehr und für die überörtlichen Hauptverkehrszüge, sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Östlich des Plangebietes wird eine Fläche für Wald, überlagert mit der nachrichtlich übernommenen Dar- stellung eines Landschaftsschutzgebietes dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 – Osterdorf – gelten somit im Sinne des § 8 Absatz 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

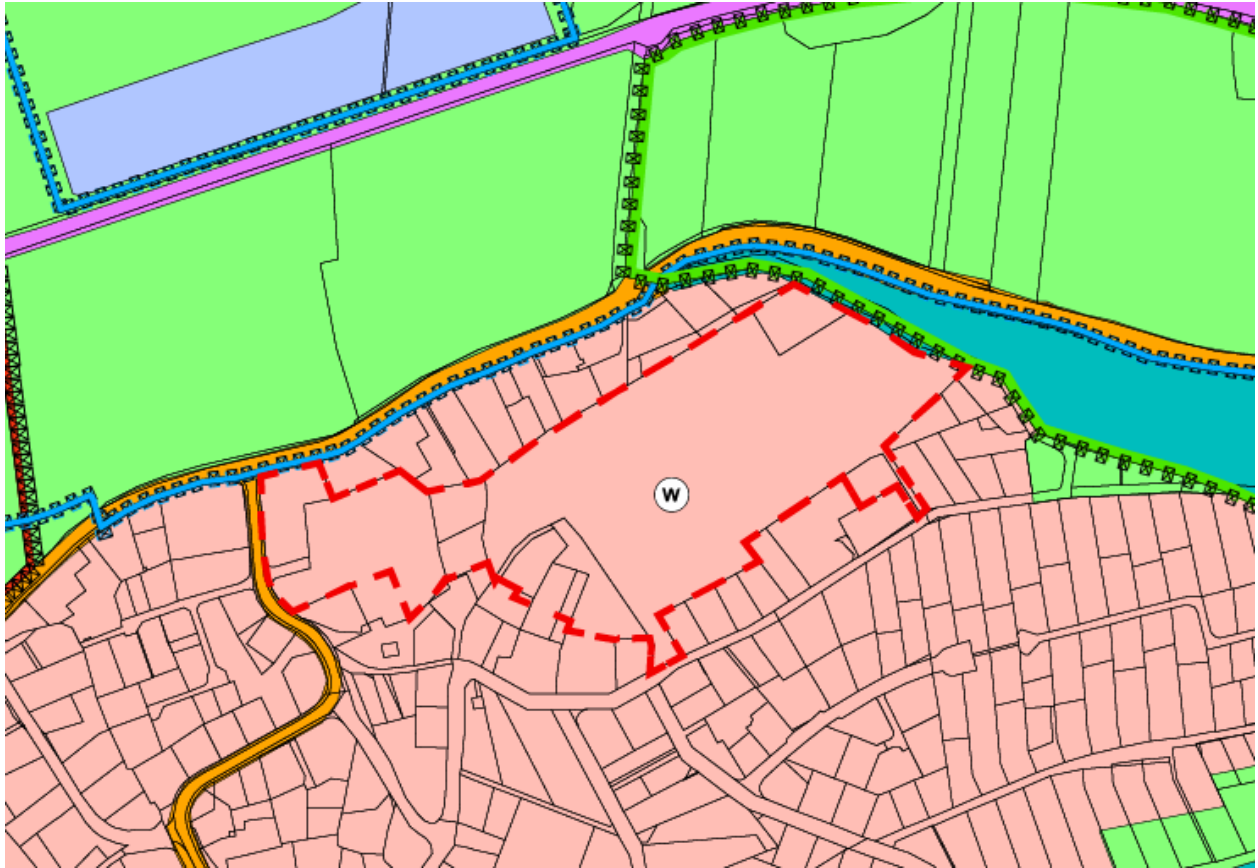


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebiets

2.3 Landschaftsplan

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Landschaftsplan V "Wickede-Ense" des Kreises Soest. Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes erstreckt sich über die Landwirtschaftsflächen nördlich der Ruhrstraße sowie die Waldflächen südwestlich der Ruhrstraße. Die Flächen nordöstlich der Straße Am Ufer sind Bestandteil des 317 ha großen Landschaftsschutzgebietes Echthausener Berg/Echthausener Heide/Osterberg. Ein Bereich entlang der Ruhr ist zudem als Naturschutzgebiet (NSG) sowie teilweise als FFH-Gebiet und nach § 62 LG als flächiges Biotop festgelegt.

Im Rahmen eines gemeinsamen Erörterungstermines mit dem Kreis Soest – Landschaftsplanung – sowie der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Biotopkartierung wurden folgende wertgebende Landschaftsstrukturen im Plangebiet benannt:

- Kleiner Binsensumpf in der mittleren Wiese,
- Reste einer alten (freiwachsenden) Weißdornhecke,
- Bachlauf mit meandrierendem Verlauf,
- Obstbäume, Streuobstwiese,
- Heimische Laubbäume mit starkem Baumholz sowie
- Gebüschgruppen

2.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

2.5 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes (Typ Grundwasser) der Schutzzone 3 der Wasserwerke Westfalen AG, die Verrieselungsflächen in etwa 225 m Entfernung nördlich der Plangebietsgrenze betreiben. Für die Schutzzone gelten entsprechende Sicherungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers. Direkt nördlich des Plangebietes (nördlich der Ruhrstraße) grenzt zudem eine entsprechende Fläche mit der Schutzzone 2 an das Plangebiet.

3 Bestandssituation

3.1 Nutzungen im Plangebiet und stadträumliche Einbindung

Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und zu großen Teilen als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im zentralen Teil auch Gärten und Gehölzstrukturen vorhanden, die das Plangebiet in einen kleineren südwestlichen sowie einen größeren nordöstlichen Teil gliedert. Das Gelände steigt von der nordwestlichen Plangebietsecke im Bereich der Tal- und der Ruhrstraße in Richtung Osten und Süden an. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt bei etwa 148 m über Normalhöhennull (NHN) im Bereich der Tal- und Ruhrstraße, der höchste Punkt bei rund 172 m ü. NHN an einem südlichen Zugang zum Höhenweg.

Am westlichen Rand der westlichen Teilfläche verläuft etwa 20 m neben der Talstraße ein Bachlauf von Süden nach Norden. Dieser verläuft in einem begradigten Bett, aber ansonsten relativ natürlich inmitten einer Wiese, die darüber hinaus nur untergeordnet landwirtschaftlichen Zwecken dient. Hier finden sich Wiesen zur Grünlandnutzung, die ggf. auch als Weideflächen genutzt werden können. Die Flächen werden zudem aufgrund ihrer Lage an der benachbarten Gemeindehalle auch temporär als Veranstaltungsort genutzt.

Auf der östlichen Teilfläche befinden sich neben den landwirtschaftlichen Nutzungen verschiedene Hecken und Gehölzstrukturen sowie an dem südlichen Plangebietsrand insbesondere auch Gärten der benachbarten Wohnhäuser. Diese schließen überwiegend nördlich ergänzend an die Ziergärten der Wohngebäude an und werden als Rasen- und Wiesenfläche, als Nutzgarten, auch als Obstwiese sowie als ergänzender großzügiger Ziergarten genutzt. Die Gartengrundstücke sind der vorhandenen Wohnbebauung am Höhenweg und der Pistolengasse zugeordnet und liegen lediglich teilweise innerhalb und zum andern Teil außerhalb des Plangebietes. Die Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden durch eine Wohnbebauung überplant.

Nutzungen im anliegenden Umfeld

Etwa westlich des Plangebietes liegt - durch die Ruhr vom Plangebiet getrennt - der Hauptort der Gemeinde Wickede (Ruhr) und unter anderem der Ortskern mit Rathaus und Bahnhof. Der Wickeder Ortsteil Echthausen liegt südlich der Ruhr und ist im Bestand durch eine aufgelockerte Bebauung und Wohngebiete mit dörflichem Charakter geprägt. Die Ruhr verläuft in einer Schleife in einem Abstand von etwa 1 km um das Plangebiet (etwa in einem Dreiviertelkreis), südöstlich liegt auf der gegenüberliegenden Ruhrseite die Ortschaft Hünningen, nordöstlich Waltringen (beides Ortsteile der Gemeinde Ense).

Das direkte Umfeld nördlich, südlich und westlich des Plangebietes ist im Wesentlichen durch eine aufgelockerte Wohnbebauung sowie einzelne Mehrfamilienhäuser geprägt: Die Wohnbebauung verfügt überwiegend über großzügige Grund- sowie Grundstücksflächen mit entsprechend großen Nutz- und Ziergärten (Grundstücksflächen in der Regel über 500 qm, Wohngebäude in der Regel über 120 qm Grundfläche im Erdgeschoss). Die Gebäude haben ein oder zwei Vollgeschosse. Teilweise sind innerhalb der Ortschaft auch landwirtschaftliche Betriebe (hier: Teilerwerbsbetriebe, weitere Vollerwerbsbetriebe liegen am Siedlungsrand) sowie nachgenutzte ehemalige Hofstellen zu finden. An einigen Stellen im Ortsteil ergänzen zudem Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen die Bebauung.

Nordwestlich grenzt die Gemeindehalle Echthausen mit einer Stellplatzanlage an das Plangebiet. Südwestlich des Plangebietes liegt auf der Hofstelle eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes ein Hofladen mit lokalen und regionalen Produkten, der an Wochenenden im Sommer auch als Café genutzt wird und Gästezimmer bietet. Südöstlich des Plangebietes in etwa 300 m Entfernung liegt das Waldstadion des TuS 1911 Echthausen e.V. Ebenfalls in etwa 300 m Entfernung, südwestlich des Plangebietes, befinden sich einige Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen der Ortschaft (Sporthalle Echthausen, Niederlassung der Volksbank, eine Bäckerei und die Freiwillige Feuerwehr an der Weststraße, St. Vinzenz Kirche, Friedhof und Kindergarten an Mittelstraße und Hüttmesweg).

Im nördlichen Umfeld des Plangebietes grenzen die Ruhrstraße/L732, landwirtschaftliche Flächen, eine Bahntrasse (RE 17 und RE 57) sowie Wassergewinnungs-/Versickerungsflächen der Wasserwerke Westfalen entlang der Ruhr an das Plangebiet an. Östlich liegt zunächst ein bewaldeter Hang (Biotopverbundfläche), anschließend die L732, landwirtschaftliche Flächen und die Bahntrasse, Ruhrauen/Ruhr und am gegenüberliegenden Ruhrhang die A 445. Die Biotopverbundflächen weiten sich in ihrem südlichen Ver-

lauf aus. Südlich und südöstlich von Echthausen liegen große, zusammenhängende forstwirtschaftliche Flächen, unterbrochen von einigen landwirtschaftlichen Flächen und dem Flugplatz Arnsberg Menden. Auf einer rund 1 km langen asphaltierten Landebahn können hier kleinere Flugzeuge in nordöstlicher Richtung (und somit ohne direkte Auswirkungen auf das Plangebiet) starten und landen.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Straßen-Anbindung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 – Osterdorf – sind für den PKW-Verkehr bisher nicht erschlossen. Der Zugang zu den Flächen durch die Anlieger und die Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge erfolgt über verschiedene Straßen und Zugangspunkte (ein Zugang ist teilweise unmittelbar von den anliegenden Nutzungen gegeben):

Im Westen des Plangebietes verläuft die Talstraße/K 22 etwa 20 m parallel zum oben genannten Bachlauf. Eine Zufahrt auf die westlichen Teilflächen des Plangebietes erfolgt über diese Straße, etwa gegenüber »Am Schützenplatz«. Nordwestlich des Plangebietes führt die Talstraße auf die Ruhrstraße/L732. Über diesen Knotenpunkt und die Landesstraße ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Östlich des Plangebietes verläuft die Straße Am Ufer. An der östlichen Ecke des Plangebietes befindet sich hier ebenfalls eine landwirtschaftlich genutzte Zufahrt der östlichen Teilfläche des Plangebietes. Die schmale Straße fällt von hier gegenüber dem Plangebiet ab (an der nordöstlichen Ecke bereits mehr als 4,0 m Höhendifferenz). Die Straße besitzt daher nur eine geringe verkehrliche Bedeutung.

Der östliche Teil des Plangebietes ist im Bestand darüber hinaus durch zwei Zufahrten aus Richtung Süden erschlossen. Diese binden hier zwischen der vorhandenen Bebauung entlang des Höhenweges an das Plangebiet an. Der Höhenweg dient der Sammelerschließung benachbarter Wohnnutzungen und führt südlich des Plangebietes entlang bis zur Talstraße.

ÖPNV-Erschließung und Anbindung für Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Talstraße der Buslinien 611 und R 46 an den Bahnhof Wickede (Ruhr) sowie den Busbahnhof Neheim in Arnsberg angeschlossen. Die Bushaltestelle liegt im Bereich der Gemeindehalle Echthausen und damit zwischen 0 und 500 m Luftlinienentfernung zu den Grenzen des Plangebietes. Die Buslinien verkehren jeweils im stündlichen Turnus zwischen etwa 6.30 und 19.30 Uhr.

Der Bahnhof Wickede im Bereich des Ortskernes befindet sich in etwa 2,0 km Luftlinienentfernung westlich des Plangebietes. Die kürzeste Strecke mit dem PKW beträgt aufgrund der zu querenden Ruhrbrücke im Bereich der Mendener Straße jedoch insgesamt rund 4,8 km. Für Fußgänger und Radfahrer besteht eine deutlich kürzere Anbindung an Bahnhof und Innenstadt. Über eine zusätzliche Ruhrbrücke für Fußgänger und Radfahrer sowie einen straßenbegleitenden Radweg entlang der Ruhrstraße ist der Ruhrtalradweg als überörtliche Radverkehrsanbindung unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angebunden.

Durch die Lage oberhalb des Ruhrtales mit seinen teilweise renaturierten Flächen sowie mit dem Wetter- und dem Echthäuser Berg und umgebenden Waldflächen besitzt das Plangebiet auch eine Bedeutung für Wanderer und den übergeordneten Fußverkehr. Entlang der Talstraße, des Höhenweges und der Ruhrstraße führen entsprechende Wanderrouen. Für eine Fußgänger-Anbindung sowie auch für alltägliche Wege zu Fuß sind in Echthausen jedoch Einschränkungen zu berücksichtigen: die Flächen sind einerseits bisher – wie beschrieben – noch nicht erschlossen und andererseits besteht innerhalb des Plangebietes eine Höhendifferenz von 24 m.

3.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes verläuft von der westlichen bis zur östlichen Ecke ein Mischwasserkanal, der die Lage der künftigen Verkehrserschließung des Plangebietes teilweise vorgibt. Das Plangebiet ist darüber hinaus nach derzeitigem Kenntnisstand bisher noch nicht an Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. In den anliegenden Straßen befinden sich entsprechende Möglichkeiten, das Plangebiet in vorhandene Netze einzubinden.

4 Planerisches Konzept/städtebauliche Planungsziele

4.1 Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet soll ein attraktives und aufgelockertes Wohnquartier für verschiedene Zielgruppen entstehen. Grundlage hierfür bildet das städtebauliche Konzept des Architektur- und Stadtplanungsbüros post welters + partner mbB mit Stand September 2018, das im Rahmen einer ersten frühzeitigen Beteiligung den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt wurde. Zudem wurde in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 9. Oktober 2018 mit anschließendem öffentlichen Aushang dieser Entwurf der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die städtebauliche Konzeption wurde anschließend überarbeitet (vgl. Abb. 3: Städtebauliches Konzept (Stand Februar 2019)) und hierbei folgende Aspekte berücksichtigt:

- eine Haupteinschließung zur Anbindung auch von Flächen außerhalb des Plangebietes,
- die Aufteilung in einen westlichen Teil entlang der Haupteinschließung sowie einen verkehrsberuhigten Teil im Bereich der östlichen Ringerschließung,
- eine potenzielle Aufteilung des Plangebietes in zwei voneinander unabhängig zu erschließende Bauabschnitte,
- eine Anbindung der geplanten Siedlung an den Bestand über zwei weitere Fußwege,
- eine Erschließung von hinterliegenden Grundstücksflächen durch Sticherschließungen,
- die Nutzung einer bereits errichteten Kanaltrasse,
- die Bebauung der Grundstücke mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einigen ergänzenden Mehrfamilienhäusern, auf ortsüblichen Grundstücken in der Größe zwischen etwa 470 und 750 m² (im Rahmen der Vermarktung vorzusehen),
- eine variable Lage der Gebäude auf den Grundstücken möglichst auch mit südausgerichteten Gärten,
- die Integration bestehender Anliegergrundstücke entsprechend der Eigentümerwünsche,
- die Ausbildung von Quartiersplätzen sowie von Raumkanten an den Plätzen,
- einen städtebaulich ansprechenden Auftakt mit Grünflächen entlang eines Gewässers und eines entsprechenden städtebaulichen Tores,
- eine möglichst effiziente Erschließung mit möglichst wenigen verbleibenden »Restflächen« sowie
- die besondere Herausforderung der Topographie (bis zu 24 m Höhendifferenz).

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurde die städtebauliche Konzeption auch im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung dieses Bebauungsplanes näher konkretisiert und eine denkbare Bebauung innerhalb der geplanten Baufelder in die Planzeichnung aufgenommen. Im Rahmen der Entwurfsfassung wurden hierbei verschiedene kleinere Anpassungen vorgenommen, hier etwa die Lage der geplanten Mehrfamilienhäuser sowie deren Grundstücksgrößen hinsichtlich der Lage und Größe von möglichen Stellplatzanlagen angepasst, eine Grundstücksparzelle im nördlichen Eingangsbereich des Quartieres (aufgrund der bestehenden ökologischen Qualitäten auf dieser Fläche sowie einer Vernäsuung in diesem Bereich) als Grünfläche aufgenommen. Infolge dessen ergeben sich kleinere Verschiebungen im unmittelbaren Umfeld dieser geplanten Gebäude, auf die im städtebaulichen Konzept reagiert wurde. Des Weiteren wurde für den geplanten Spielplatz ein neuer Standort festgelegt und das Erschließungskonzept konkretisiert.

Wesentliche Grundzüge der planerischen Konzeption: Gliederung des Plangebietes und städtebauliche Auftakte

Den westlichen Auftakt der Siedlung bildet eine kleine Grünfläche einschließlich eines vorhandenen Bachlaufes. Die Flächen sollen bestehende Nutzungen aufnehmen und die geplante Siedlung eingrünen, um so einen attraktiven Eingang auszubilden. Durch dieses grüne »Tor« erfolgt die Zufahrt zur Siedlung, die Haupteinschließung erfolgt über die Planstraßen A-West und B.

An die Grünfläche sollen zwei Mehrfamilienhäuser nördlich der Straße sowie eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung südlich der Straße anschließen und so den städtebaulichen Auftakt der Siedlung bilden. Die Bebauung nimmt dabei die vorgefundene Topographie auf, sodass hier trotz der unterschiedlichen Gebäudetypen ein »städtebauliches Tor« entstehen kann.

Im weiteren Verlauf der Straße ist eine straßenbegleitende und aufgelockerte Bebauung mit maximal zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern, der genannten öffentlichen Grünfläche und einem

Gartengrundstück sowie eines weiteren Mehrfamilienhauses im Bereich eines ersten Quartiersplatzes, der etwa im Zentrum der geplanten Siedlung liegt, vorgesehen. Südöstlich der Planstraße A-West bzw. westlich der Planstraße B folgt eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern, die mittels privater Erschließungsstiche an die Haupterschließung angebunden werden oder direkt von dort erschlossen sind.



Abb. 3: Städtebauliches Konzept (Stand Februar 2019)

Die östlichen Planstraßen A-Ost und C sollen insgesamt vier Reihen mit Einfamilien- und Doppelhausbebauung erschließen. Die geplante Straße (verkehrsberuhigte Anliegererschließung im Sinne eines Wohnweges) soll an zwei Stellen an Planstraße B anbinden.

An besonderen stadträumlichen Situationen (z.B. im Bereich des »Eingangstores« sowie an Straßenaufweitungen/Plätzen) sind insgesamt vier Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Diese sollen als moderne, freistehende Mehrfamilienhäuser (sog. Stadtvillen) mit vorwiegend zweigeschossiger, maximal dreigeschossiger Bebauung zuzüglich Staffelgeschossen ausgebaut werden und zentrale Raumkanten ausbilden bzw. eine entsprechende städtebauliche Betonung der Plätze bezwecken.

Geplante Anzahl Wohneinheiten

In dem Konzept sind für das Plangebiet überwiegend aufgelockerte Wohnnutzungen mit Einfamilien- und Doppelhausbebauung sowie insgesamt vier Mehrfamilienhäuser geplant. Die Mehrfamilienhäuser sind an zentralen Stellen vorgesehen. Unter Ausnutzung eines zurückgestaffelten obersten Geschosses und unter Berücksichtigung ebenerdiger Stellplätze oder Tiefgaragen auf den Baugrundstücken sollen innerhalb entsprechender Baufelder Gebäude mit sechs bis acht Wohneinheiten entstehen (zusammen also max. 30 bis 40 Wohneinheiten). Für die Einfamilien- und Doppelhausbebauung sind rund 65 Grundstücke vorgesehen.

In den bestehenden Einfamilienhausquartieren in Echthausen ist es gängig, Einliegerwohnungen zu bauen, die etwa durch Familienangehörige oder als Mietobjekte genutzt werden können. In den geplanten Einfamilien- und Doppelhäusern innerhalb des Plangebietes sollen diese ebenfalls möglich sein, jedoch hier aufgrund der maximalen verkehrlichen Aufnahmekapazitäten der geplanten Straßen und Knotenpunkte auf jeweils maximal zwei Wohneinheiten je Einfamilien- und Doppelhaus beschränkt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen für die Einfamilien- und Doppelhausbebauung demzufolge Baugrundstücke in unterschiedlichen Größen vorgehalten werden. Unter Berücksichtigung jeweils einer zusätzlichen Wohneinheit je Einfamilien- und Doppelhaus können hier somit (theoretisch)

rund 130 Wohneinheiten realisiert werden, realistisch ist es jedoch, von etwa 80 Wohneinheiten auszugehen.

Insgesamt entstehen somit innerhalb des Plangebietes voraussichtlich etwa 120 Wohneinheiten; in Abhängigkeit von der tatsächlichen Grundstücksaufteilung und in Verbindung mit der entsprechenden Festsetzung zur zulässigen Anzahl der Wohneinheiten wären jedoch maximal rund 170 Wohneinheiten zulässig.

Exemplarische Geländeschnitte zur Verdeutlichung der geplanten Geschossigkeiten und Höhenfestsetzungen in der vorgefundenen Topographie

Angesichts der Topographie muss eine angemessene Höhenentwicklung der neuen Bebauung vorgesehen werden, damit sich die geplante Siedlung in die bestehende Ortschaft einfügen kann. Entsprechende Festsetzungen sollen zudem auch dazu dienen, die erforderlichen Eingriffe in Grund und Boden und damit verbundene Bodenbewegungen für Aushübe und Anschüttungen für die Erschließung sowie die künftigen Baugrundstücke so wenig aufwendig wie möglich zu halten. Aufgrund der bestehenden Höhenunterschiede im Bestand besitzt dies für die östlichen Teilflächen (erschlossen durch die Planstraßen A-Ost und C) sowie den Teilabschnitt westlich der Planstraße B eine gesteigerte Relevanz:

In den Baufeldern an den Nordseiten der geplanten Straßen (einschließlich der jeweiligen privaten Erschließungsstiche) soll zum Straßenraum eine Bebauung entstehen, die in der Wahrnehmung lediglich eingeschossig ist. Hier kann somit ein nördlicher und ebenerdiger Gartenausgang in den zulässigen Untergeschossen erfolgen (Ziel hier: Vermeidung von Anschüttungen in Verbindung mit hohen Mauern an den nördlichen Grundstücksgrenzen, die abstandsrechtlich nicht zulässig wären). Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sollen hier zum Schutz der nördlich angeordneten gartenseitigen Nachbarn (außerhalb des Plangebietes) beschränkt werden.

Für einen Teilbereich der geplanten eingeschossigen Gebäude, der nördlich des zentralen Quartiersplatzes anschließt und sich von dort etwa 100 m in Richtung Osten entlang der Straße erstreckt, ist es erforderlich, dass die Straße im Vergleich zum heutigen Geländeniveau um etwa bis zu 3 m angeschüttet wird. Alternativ müssten im Plangebiet Straßen entstehen, die über eine zu große Neigung verfügen, die nicht mehr (auch nicht in einem Toleranzbereich) den technischen Regelwerken und Anforderungen entsprechen würden. Aufgrund der großen Höhendifferenzen werden ohnehin bereits einzelne Straßenabschnitte geplant, die über große Steigungen (zwischen 12 und 14 %) verfügen müssen. Infolge dieser Rahmenbedingungen sind im aufgeführten Bereich auch besondere Vorkehrungen für die angrenzenden Grundstücke erforderlich. Hier müssen die geplanten Grundstücke auf das künftige Straßenniveau angeschüttet werden und für die geplanten Gebäude werden – im Vergleich zu den weiteren geplanten Wohnbeständen im Umfeld – geringere Gebäudehöhen vorgesehen. Hier ist aufgrund der großen Differenz zur Bestandshöhe dennoch die Errichtung von Wohngebäuden mit ausreichend Wohnflächen künftig möglich, sofern die Gebäude etwa die entstehende Hangsituation nutzen. Die entstehenden Geschosse können dabei etwa als Splitlevel oder als nutzbare Teil-Kellergeschosse ausgeführt werden.

Südlich der Straßen soll die geplante Bebauung in den Hang hinein gebaut werden. Um bei dieser zweiten Gruppe von Einfamilien- und Doppelhäusern die erforderlichen Bodenbewegungen gering zu halten, ist es sinnvoll, dass zum Straßenraum hin orientierte, zweigeschossige Gebäude entstehen dürfen. Die Erdgeschosse dieser Gebäude sind zum Straßenraum ebenerdig erschlossen, werden im südlichen Teil jedoch voraussichtlich ebenfalls überwiegend im Sinne eines Kellergeschosses genutzt. Ausgänge in die südlichen Gärten können somit sinnvoll in den ersten Obergeschossen errichtet werden, sodass auch hier mit geringen Abgrabungen oder Aufschüttungen großzügige und gut nutzbare Wohngebäude entstehen können.

Um darzustellen, wie sich die geplante Bebauung in die Umgebung der Ortschaft Echthausen einfügt und zum Nachweis, dass die geplante Bebauung in der vorgefundenen Topographie mit möglichst wenig Geländebewegungen funktioniert, wurden zwei exemplarische Schnitte durch das Gelände angefertigt.

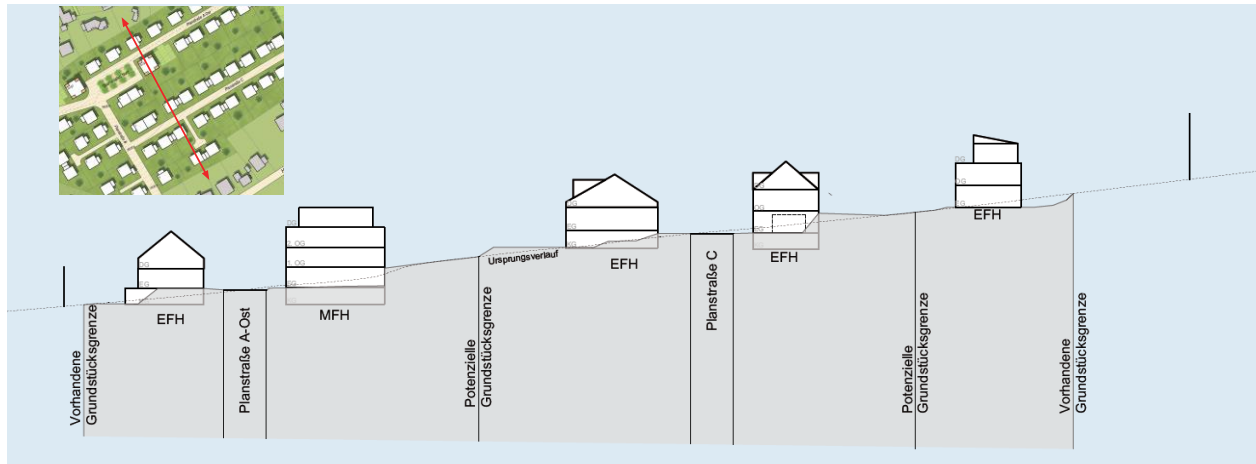


Abb. 4: Exemplarischer Schnitt A – A (Stand Januar 2019)

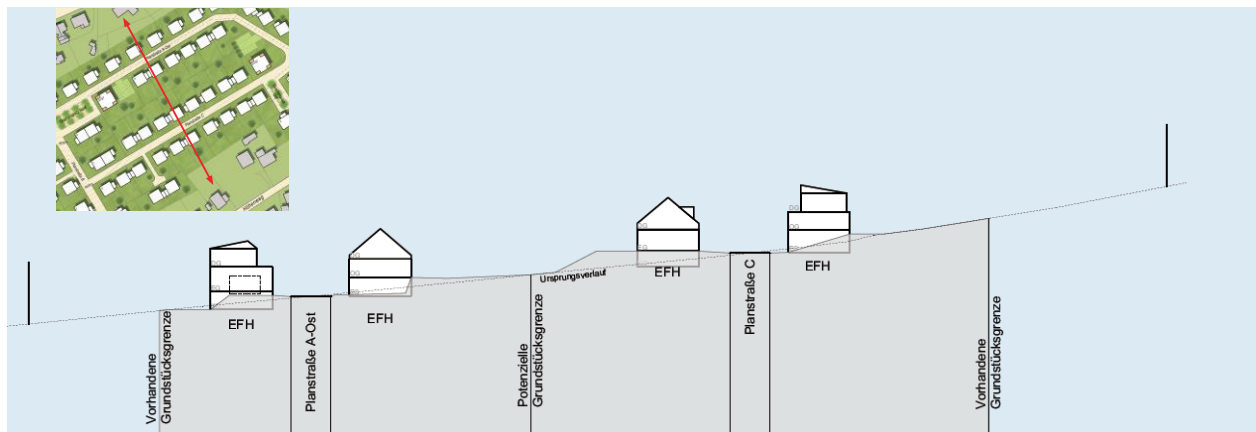


Abb. 5: Exemplarischer Schnitt B – B (Stand Januar 2019)

4.2 Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das neue Wohngebiet über eine Zufahrt von der Talstraße im Westen sowie über eine Zufahrt vom Höhenweg im Süden. Ein Teil der Erschließung (Planstraßen A-West und -Ost) soll auf einer bereits bestehenden Kanaltrasse geführt werden.



Abb. 6: Erschließungskonzept

Haupterschließung

Planstraße A-West/Planstraße B dienen der Haupterschließung sowohl für die Erschließung des neuen Baugebietes als auch als neue leistungsfähige Anbindung der südlich des neuen Wohngebietes liegenden, vorhandenen Siedlungsbestände an die Talstraße bzw. die Ruhrstraße (als Alternative zum Höhenweg). Der Ausbau dieses Straßenzuges ist im Trennprinzip vorgesehen. Der Höhenweg (außerhalb des Plangebietes) dient bisher als einzige Erschließung für die südlich angrenzenden Nutzungen (insbesondere Wohnbebauung verschiedener Straßen und Sportplatz des TuS 1911 Echthausen e.V.). Er führt in etwa 200 m südwestlich des Plangebietes auf die Talstraße. Der Höhenweg überbrückt dabei serpentinenartig die Höhendifferenzen im Umfeld bzw. auch innerhalb des Plangebietes, entspricht jedoch aufgrund des Ausbaus eines Teilstückes nicht seiner Erschließungsfunktion (es fehlt etwa ein durchgängiger Fußweg).

Vor diesem Hintergrund ist es vorgesehen, die Planstraße A-West und Planstraße B mit einem Querschnitt von 8,85 m anzulegen. Dies ermöglicht eine qualitätsvolle Führung der Fußgänger auf der Süd- bzw. Westseite (2,5 m breiter, getrennt geführter und gepflasterter Weg), eine 6,0 m breite (asphaltierte) Fahrbahn sowie ein 0,35 m breites Schrammbord (einschl. einreihigem Pflasterstreifen) auf der Nord- bzw. Ostseite. Angesichts der Breite der Fahrbahn ist ein Parken am Fahrbahnrand grundsätzlich möglich.

Anliegerstraßen (Wohnwege)

Der östliche Teilbereich wird über die Planstraßen A-Ost und Planstraße C erschlossen. Diese Straßen sollen im Mischverkehrsprinzip in einer Breite von 6,5 m ausgebaut werden. Die Flächen sollen jeweils durch die Verkehrsteilnehmer möglichst gleichberechtigt genutzt werden können, beispielbar und senioren- bzw. behindertengerecht (also ohne große Barrieren) ausgeführt werden. Die Straße soll dazu mit einer mittigen Fahrspur in der erforderlichen Breite sowie mit gepflasterten Randstreifen ausgebaut werden.

Die seitlichen, gepflasterten Flächen müssen für Begegnungsfälle sowie für Rettungs- und Müllfahrzeuge befahrbar bleiben, die Fahrspur hingegen soll auch durch Fußgänger genutzt werden können (geplant ist die Beantragung des Verkehrsschildes »Verkehrsberuhigter Bereich/Spielstraße«). Im Rahmen der Straßenausführungsplanung sollen Einengungen und Aufweitungen der Flächen (gepflasterte sowie asphal-

tierte Flächen) entstehen. Zugleich soll durch die Ausgestaltung dem KFZ-Verkehr eine untergeordnete Bedeutung hinsichtlich der anderen, besonders zu schützenden Verkehrsteilnehmern suggeriert werden.

Durch versetzt angeordnete Parkstreifen (gepflastert oder auf Asphalt markiert) soll der Straßenraum weiter gegliedert werden. Ziel ist ein Straßenraum, in dem möglichst geringe KFZ-Geschwindigkeiten zu einer hohen Wohnqualität beitragen sollen. Mit dieser Dimensionierung wird zum einen eine angemessene Erschließung des reinen Wohngebietes gewährleistet. Zum anderen können ausreichend tiefe Grundstücke ermöglicht werden, die einen wesentlichen Aspekt der am Standort angestrebten Wohnqualität darstellen.

Erschließungsstiche

Einzelne Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes werden über kurze Erschließungsstiche angebunden, die von den o.g. Planstraßen ausgehen. Die Erschließungsstiche sind als private Verkehrsflächen geplant und dienen der Erschließung in zweiter Reihe liegender Baugrundstücke. Durch die Stiche wird die Erschließung von Flächen sichergestellt, die ansonsten nicht anders an das Straßennetz angebunden werden können.

Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Straßenraum sollen 0,25 Stellplätze pro Wohneinheit realisiert werden. Somit sind voraussichtlich rund 50 öffentliche Stellplätze zu errichten. Diese sind teilweise an den zwei Straßenaufweitungen angeordnet, auf dem westlichen Platz können nach aktuellem Stand der Planung rund 19 Stellplätze und auf dem östlichen Platz weitere sieben realisiert werden. Die weiteren rund 24 Stellplätze sollen entlang der geplanten Straßen untergebracht werden. Dabei sollen innerhalb der Planstraßen A-Ost und C im Rahmen der weiteren Verkehrskonzeption versetzte Stellplätze in den Straßenquerschnitten vorgesehen werden, im Bereich der Haupteinschließung kann aufgrund der vorgesehenen Breite der Fahrspur im öffentlichen Straßenraum geparkt werden. Innerhalb der Sticherschließungen können aufgrund der geringen Straßenbreiten keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen werden. Die genaue Anzahl und Standorte der Stellplätze werden in der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Der ruhende (private) Verkehr wird darüber hinaus dezentral auf den Baugrundstücken untergebracht. Dabei werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW die Vorgaben der »Stellplatzsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr)« zugrunde gelegt. Je Wohneinheit innerhalb der festgesetzten WR1, WR2, WR4 und WA1 sind demnach im Rahmen der Baugenehmigung 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Flächen, die überquert werden müssen, um einen Stellplatz, eine Garage oder einen Carport zu erreichen, gelten dabei nicht selbst als Stellplatz und werden nicht auf die nachzuweisenden Stellplätze angerechnet. Für die Mehrfamilienhausbebauung in den festgesetzten WR3, WR5, WR6 und WA2 sind entsprechende Stellplatzanlagen seitlich und hinter den Gebäuden mit jeweils 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit vorgesehen.

Plätze und Fußgängeranbindung

Wesentlicher Ansatz der städtebaulichen Konzeption ist die Ausbildung von zwei platzartigen Straßenaufweitungen innerhalb des geplanten Wohngebietes. In diesen Bereichen sollen begrünte Stellplatzanlagen entstehen. Die beiden geplanten Plätze sollen städtebaulich durch eine Mehrfamilienhausbebauung gefasst werden.

Zur Vernetzung mit der Umgebung ist zudem eine Fußwegeanbindung an die Straße Am Ufer am östlichen Plangebietsrand sowie eine an den Höhenweg vorgesehen. Der zweite Weg ist ausgehend von der öffentlichen Stellplatzanlage/Planstraße C teilweise als neuer Erschließungsstich vorgesehen. Hierdurch wird die Erschließung von Teilflächen der vorhandenen Bebauung sichergestellt. Eine Zufahrt in das neue Baugebiet für den KFZ-Verkehr wird bei den beiden geplanten Fußwegen ausgeschlossen, über die Wege soll lediglich eine Fußgänger-Anbindung an den Landschaftsraum erfolgen.

4.3 Freiraumkonzeption

Im Rahmen der planerischen Konzeption ist vorgesehen, die folgenden Grünstrukturen zu erhalten:

- die vorhandenen Laubgehölze entlang der Talstraße (mit Ausnahme eines Baumes),
- der Bachlauf im westlichen Teil des Plangebietes,
- Flächen entlang des Gewässers,
- ein bestehender Garten (Nutz- und Ziergarten) im südwestlichen Teil des Plangebietes,

- eine ökologisch hochwertige, künftig öffentliche Grünfläche gegenüber des Bestandsgartens sowie
- eine bestehende, eingegrünte Böschung entlang der Straße Am Ufer einschließlich eines Schutzabstandes.

Die Flächen entlang des Bachlaufes werden teilweise bereits im Bestand als Kommunikations- und Begegnungsort für die Ortschaft Echthausen und als Stellplätze genutzt und ansonsten als Wiesen-/ Weidefläche bewirtschaftet. Es ist beabsichtigt, diese Fläche auch künftig dementsprechend zu nutzen.

Zur Sicherung des Spielflächenbedarfs jüngerer und älterer Kinder für die geplante Wohnsiedlung ist in der planerischen Konzeption die Errichtung eines Spielplatzes an der Talstraße vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen zudem sicher, dass einige besonders hochwertige ökologische Strukturen im Bestand erhalten werden. Der geplante Spielplatz soll entsprechend der letzten Änderungen an der Konzeption südlich der öffentlichen Grünfläche bzw. südlich der Planstraße A-West gegenüber der Gemeindehalle Echthausen festgesetzt werden.

Die Konzeption sieht zudem eine Eingrünung des Plangebietes vor, damit sich der Standort besser in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. An den geplanten Siedlungsrändern, die nicht an bestehende Gärten angrenzen, sind entsprechende Flächen für die Eingrünung des Standortes vorgesehen.

Die planerische Konzeption sieht darüber hinaus vor, alle weiteren, überwiegend landwirtschaftlich geprägten Nutzungen innerhalb des Plangebietes künftig für die Wohnnutzungen vorzusehen. Neben den landwirtschaftlichen Flächen sollen somit entfallen:

- eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weißdorn- und Brombeerhecke mittig innerhalb der östlichen Teilfläche,
- eine Gebüsch- und Strauchgruppe nördlich einer zu erhaltenden Steinmauer,
- Restbestände einer Streuobstwiese,
- einige kleinere Teilflächen bestehender Zier- und Nutzgärten, teilweise auch mit heimischen Gehölzen sowie
- mehrere Einzelbäume.

Für die geplanten Eingriffe im Plangebiet wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Als Ersatzmaßnahmen für die geplante Inanspruchnahme sind hier konkrete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Als Maßnahmen zum Ersatz für die erforderliche Fällung von Bäumen und zur Minderung des Eingriffes ist es vorgesehen, vor Ort innerhalb des Plangebietes die folgenden Maßnahmen vorzusehen:

- Begrünte Quartiersplätze: Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sind in den Bereichen der Platzsituationen/Raumaufweitungen vorgesehen.
- Eingrünung von Straßenräumen mittels Pflanzbeeten (mit einer maximal 40 cm hohen Bepflanzung)
- Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je angefangene 700 qm Grundstücksfläche
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ausgleich im Westen des Plangebietes am vorhandenen Bachlauf
- Festsetzung eines maximalen Maßes der Versiegelung entsprechend BauNVO und Ausschluss von Überschreitungen gemäß § 19 BauNVO

4.4 Ver- und Entsorgung, Klimaschutz und Rettungsverkehre

Stromversorgung

Die geplanten Wohngebäude sollen durch neue Leitungen in den Straßenräumen an das vorhandene Stromnetz angebunden werden.

Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen soll durch neue Leitungen in den Straßenräumen erfolgen. An der Mitverlegung von Leerrohren im Rahmen der zukünftigen Erschließung ist die Deutsche Glasfaser Holding GmbH, Büro Hamm interessiert. Zur Errichtung eines entsprechenden Netzes wird der Bau einer Verteilstation erforderlich. Diese ist im westlichen Zugangsbereich des Plangebietes im Zusammenhang mit der Errichtung des Spielplatzes vorgesehen.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Frischwasser soll durch neue Leitungen in den Straßenräumen erfolgen. Die Trinkwasserversorgung soll über eine bestehende Leitung der Gelsenwasser AG im Bereich der Straße Am Ufer erfolgen.

Schmutz- und Regenwasserentwässerung

Die Flächen sind im Bestand unversiegelt. Das anfallende Regenwasser von den landwirtschaftlichen Bestandsflächen entwässert trotz der Topographie nicht vollständig im freien Abfluss/über den Grundwasserabfluss, sondern staut sich teilweise zunächst oberirdisch an. Im Westen schließt das Plangebiet mit einem Entwässerungsgraben/einem Bach ab, der in Richtung Norden entwässert. Das Plangebiet fällt gleichmäßig in Richtung dieses Baches ab.

Gemäß einer Stellungnahme des Geologischen Dienstes sind die vorgefundenen Böden innerhalb des Plangebietes für eine Versickerung vor Ort nicht geeignet. Dies wurde auch im Rahmen einer Baugrunduntersuchung bestätigt (siehe Kapitel 8.3). Nach derzeitigem Kenntnisstand ist anzunehmen, dass bei der geplanten künftigen Versiegelung und der damit verbundenen Konzentration von Regenwassermengen auf kleine Flächen, eine Versickerung vor Ort entsprechend § 44 des Landeswassergesetzes nicht sichergestellt werden kann.

Im Bereich des Plangebietes liegt bereits ein Mischwasserkanal (gebaut im Jahre 1998). Nach dem Zentralen Abwasserplan (ZAP) für die Gemeinde Wickede (Ruhr) soll das Plangebiet in diesem Mischsystem entwässert werden. Der ZAP wurde von der Bezirksregierung mit Schreiben vom 20.01.2020 genehmigt.

Für die privaten Grundstücksflächen ist eine dezentrale Entwässerung der anfallenden Regenwassermengen von Dachflächen sowie den weiteren versiegelten Flächen mangels Versickerungsfähigkeit ausgeschlossen. Die vorgefundenen Böden innerhalb des Plangebietes sind für eine Niederschlagsversickerung vor Ort nicht geeignet. Um die Entwässerung insbesondere der Dachflächen im Rahmen dieses Planverfahrens sicherzustellen, soll eine Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal gemäß ZAP zulässig sein. Hinsichtlich der Einführung von Niederschlagswassermengen in die Mischwasserkanalisation werden von der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich keine Bedenken geäußert, sofern aus hydraulischer Sicht (Stauraumkanäle) nichts dagegenspricht. Nach dem ZAP für die Gemeinde Wickede (Ruhr) ist mit hydraulischen Problemen nicht zu rechnen.

Es ist grundsätzlich gemäß BauO NRW sowie Nachbarschaftsgesetz NRW sicherzustellen, dass anfallende Regenwassermengen nicht auf benachbarte Grundstücke entwässert werden. Zur entsprechenden Sicherung der künftigen Grundstückseigentümer vor anfallenden Regenwassermengen von den geplanten Straßenverkehrsflächen ist die Festsetzung von Oberkanten des Fußbodens im Erdgeschoss vorgesehen.

Um Schäden an den eigenen oder anderen Gebäuden und Grundstücken (Hangabbrüche oder überlaufende Niederschlagswasser) zu vermeiden, sollten die Bodenverhältnisse, insbesondere der Reibungskoeffizient/die Einstauungs- und Versickerungsfähigkeit sowie auch die Gründungsverhältnisse insgesamt durch die künftigen Bauherren im Rahmen der Vorbereitung der Baugenehmigung gutachterlich geprüft werden. Dies empfiehlt sich auch hinsichtlich der Prüfung der Erforderlichkeit sogenannter »Weißer Wannen« für unterkellerte Bereiche.

Anfallendes Schmutzwasser ist ebenfalls dem vorhandenen Mischwasserkanal zuzuführen. Dieser ist gemäß den Anforderungen, die im Rahmen der Genehmigung zu erfüllen waren, ausreichend dimensioniert.

Klimaschutz, Dämmung und Heizenergie/Wärme

Durch die Ausrichtung der Gebäude innerhalb des Plangebietes ist grundsätzlich eine zumindest teilweise Energie- und Wärmeversorgung durch passive und aktive Solarenergiegewinne möglich. Die Nutzung von Erdwärme ist hier aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III sowie der Nähe des Plangebietes zur Wasserschutzzone II nicht möglich. Die Lage am Nordhang sowie damit einhergehende Verluste insbesondere in der Heizperiode durch Verschattungen, machen jedoch die Heizwärmeversorgung mit anderen Energieträgern erforderlich. Eine Verlegung von Gasniederdruckleitungen ist seitens der Stadtwerke Fröndenberg GmbH aktuell nicht geplant.

Straßenreinigung, Abfall und Rettungsverkehr

Die geplanten öffentlichen Straßen innerhalb des Plangebietes sollen nach Entwicklung in den Besitz und die Unterhaltungspflicht der Gemeinde Wickede übergehen. Die Straßenreinigung soll im Rahmen der üblichen Unterhaltung der künftigen öffentlichen Flächen erfolgen. Für die geplanten privaten Erschließungsstiche ist die Straßenreinigung und die Verkehrssicherung durch die Eigentümer/Anlieger sicherzustellen.

Die Abfallentsorgung der geplanten Wohngebiete soll durch die lokalen Ver- und Entsorgungsbetriebe erfolgen. Die Straßen innerhalb des Plangebietes sind für die Müllfahrzeuge ausreichend breit dimensioniert, innerhalb der Straßenflächen sind zudem ausreichend Aufstellflächen für Mülltonnen vorhanden oder es werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Aufstellflächen vorgesehen. Die Erschließungsstiche sowie die Stellplatzanlage im südöstlichen Plangebiet sind für die Müllfahrzeuge nicht ausreichend breit dimensioniert. Entsprechend sind hier die Mülltonnen am Tag der Abholung durch die Anlieger an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu bringen und anschließend in den dafür festgesetzten Flächen unterzubringen.

Durch die geplanten Straßenquerschnitte können Feuerwehr und Rettungsdienst grundsätzlich alle Bereiche des Plangebietes erreichen. Detaillierte Anforderungen, wie etwa der entsprechende Nachweis von Schleppkurven und Kurvenradien an Kreuzungspunkten oder in Kurven, wurden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und die Anforderungen in den zeichnerischen Festsetzungen dementsprechend berücksichtigt.

5 Inhalte der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3 und 4 BauNVO)

5.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

In den reinen Wohngebieten WR1, WR2, WR3, WR 4, WR5 und WR6 sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Begründung:

Südöstlich des Plangebietes befindet sich bereits im Bestand eine Wohnbebauung, die nahezu ausschließlich Wohnzwecken dient. Für die geplanten Wohngebiete östlich des Bestandsgartens und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Erhalt« soll dieser vorgefundene Siedlungscharakter auf das Plangebiet übertragen werden. Daher wird ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen dienen demnach dem Wohnen. Die Flächen im Westen des Plangebietes werden hingegen aufgrund ihrer stärkeren Einbindung an den Ortskern von Echthausen und die Gemeindehalle als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet soll zur Deckung vorhandener Wohnbauflächenbedarfe genutzt werden.

Die Festsetzung erfolgt entsprechend der städtebaulichen Konzeption sowie auch der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Außerdem grenzt sich die zukünftige Nutzungsstruktur gegenüber einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sowie im überwiegenden Teil des Plangebietes gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ab. Im Kernbereich des Plangebietes sind gegenüber dem Nutzungskatalog eines allgemeinen Wohngebietes so etwa die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke innerhalb des festgesetzten reinen Wohngebietes ausgeschlossen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 – Osterdorf – sollen die bestehenden Strukturen innerhalb der Ortschaft etwa hinsichtlich der Einzelhandelsversorgung, der bestehenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie der vorhandenen Schank- und Speisewirtschaften dauerhaft gesichert werden. Im Plangebiet werden demnach insbesondere solche Nutzungen ausgeschlossen, die für das bestehende Siedlungsgefüge eine Konkurrenz darstellen könnten oder die dem Hauptnutzungszweck Wohnen flächenmäßig oder hinsichtlich potenzieller Emissionen entgegenstehen würden.

Eine Ausnahme bilden die östlich der Grünflächen am Osterbach an die Talstraße angrenzenden Flächen, die das städtebauliche Eingangstor in das neue Quartier ausbilden und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. In diesem Bereich sind unter Berücksichtigung des Lückenschlusses an der Talstraße für die Ortschaft Echthausen und für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auch unter Berücksichtigung anliegender Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und unter Kenntnis der planungsrechtlichen Auswirkungen auf diese Umgebung: Durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes können für Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ggf. Einschränkungen hervorgerufen werden. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes besitzt hier insbesondere hinsichtlich Geruchs-, Schadstoff und Schallemissionen sowie hinsichtlich der Tierhaltung potenziell einschränkende Wirkung auf die Nachbarschaft. Das allgemeine Wohngebiet unterliegt einem geringeren Schutzanspruch

und schafft so einen gestuften Übergang in Richtung Talstraße, wodurch ein Konflikt mit den Nutzungen der Gemeindehalle und der temporär als Veranstaltungsort genutzten Grünfläche vermieden wird.

Die geplanten Anliegerstraßen sowie auch die vorgesehenen Stellplätze im östlichen Teil der geplanten Siedlung sind lediglich für eine Wohnnutzung, nicht jedoch für ergänzende andere Nutzungen etwa im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO (Allgemeiner zulässiger Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebietes) oder des § 5 Abs. 2 BauNVO (Allgemeiner zulässiger Nutzungskatalog eines Dorfgebietes) ausgelegt. Diese Nutzungen könnten ein zusätzliches Verkehrsaufkommen generieren, das in den geplanten Straßenquerschnitten nicht mehr sinnvoll abgewickelt werden kann. Das allgemeine Wohngebiet liegt an der Haupteinfahrt. Ggf. zusätzlich hervorgerufener Stellplatzbedarf kann über öffentliche Stellplätze auf der öffentlichen Grünfläche im Westen des Plangebietes gedeckt werden.

Um die Nutzungen im Weiteren differenzierter steuern zu können, wird das Plangebiet in acht Teilabschnitte – WR1, WR2, WR3, WR4, WR5, WR6 sowie WA1 und WA2 – untergliedert. Innerhalb des Plangebietes sind in den festgesetzten Teilgebieten alle allgemein zulässigen Nutzungen eines reinen bzw. allgemeinen Wohngebietes zulässig.

5.1.2 Ausschluss von Ausnahmen

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in den reinen Wohngebieten WR1, WR2, WR3, WR4, WR5 und WR6 ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ausgeschlossen.

Begründung:

Die gemäß § 3 Abs. 3 bzw. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen im Plangebiet nicht realisiert werden und werden daher in allen Teilgebieten des festgesetzten reinen Wohngebietes bzw. allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen. Hintergrund für den Ausschluss dieser Nutzungen ist die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans Nr. 28 – Osterdorf, die als Hauptnutzungszweck Wohnen für den gesamten Geltungsbereich vorsieht. Durch die Planung sollen zusätzliche Wohnflächen in der Ortschaft Echthausen geschaffen, nicht jedoch Nutzungen angesiedelt werden, die für das bestehende Siedlungsgefüge eine Konkurrenz darstellen könnten und dem Nutzungszweck Wohnen entgegenstehen. Darüber hinaus sollen die vorhandenen und geplanten Straßen nicht mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen belastet werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) gemäß § 17 BauNVO sowie durch Festsetzungen zur Höhe der baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird.

Es ist vorgesehen, dass durch die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes den künftigen Bauherren möglichst vielseitig nutzbare Baugrundstücke vorbereitet werden. Der einschränkende Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll somit durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Bauausführung ein Spielraum eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie der Traufhöhen.

Einschränkungen der planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergeben sich durch die Grundstückseinteilung und die entsprechenden abstands- und weiteren bauordnungsrechtlichen Regelungen nach BauO NRW. Die Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anzuwenden, etwaige Regelungen dieses Bebauungsplanes sind dabei ggf. durch die landesrechtlichen Vorgaben weiter einzugrenzen.

5.2.1 Grundflächenzahl

Für die festgesetzten reinen Wohngebiete WR1, WR2, WR3, WR4, WR5 und WR6 sowie für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird gemäß § 17 BauNVO jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zeichnerisch festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet WA2 wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Das Maß der GRZ von 0,4 für die festgesetzten reinen und allgemeinen Wohngebiete entspricht dem höchstzulässigen Maß gemäß § 17 BauNVO. Mit der Beschränkung der GRZ auf 0,3 im westlichen Bereich des Plangebietes soll die bauliche Ausnutzung der großen Baugrundstücke eingeschränkt und gesteuert werden.

5.2.2 Ausschluss von Überschreitungen der GRZ

Überschreitungen der festgesetzten GRZ zugunsten von Garagen/Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO innerhalb der festgesetzten WR1, WR2 und WR4 sowie WA1 nicht zulässig. In geringfügigem Maße können Überschreitungen ausnahmsweise zugelassen werden. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Die GRZ darf für diese baulichen Anlagen demnach in den Grenzen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten werden.

Begründung:

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in Verbindung mit dem hier festgesetzten Ausschluss von Überschreitungen der GRZ zugunsten von Garagen/Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird sichergestellt, dass sich die Bebauung zukünftig in einem angemessenen Maße in die bestehenden Strukturen der Ortschaft Echthausen einfügt. § 19 BauNVO regelt, dass die GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 50 % überschritten werden darf. Dies würde hier jedoch insgesamt zu einer maximalen Versiegelung der Baugrundstücke von bis zu 60 % führen, die in Echthausen nicht üblich und planerisch auch nicht gewünscht ist. Daher wird die allgemeine Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

Diese Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf die geplante Bebauung der mit WR1, WR2, WR4, WR5 und WA1 gekennzeichneten Wohngebiete, in der für die hier geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser eine zu starke Verdichtung verhindert werden soll. Die Festsetzung gilt demnach nicht für die geplanten Mehrfamilienhäuser innerhalb der WR3, WR6 und WA2, für die eine höhere Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern planerisch gewünscht ist. Dies entspricht auch dem vorgefundenen Maß der Bebauung innerhalb bestehender Mehrfamilienhausbestände in Echthausen.

Durch die Festsetzung, dass in geringfügigem Maße Überschreitungen entgegen des allgemeinen Ausschlusses ausnahmsweise zugelassen werden können, sollen auf Antrag - etwa im Rahmen der Baugenehmigung - besondere Härten abgemildert werden können. Dabei gilt, dass durch die geplanten Abweichungen das Maß der GRZ innerhalb des gesamten Plangebietes und damit die Grundzüge der Planung unangetastet bleiben sollen. Dies erfordert auch die geplante Berücksichtigung der allgemeinen Regelung (also eine Versiegelung von maximal 40 % innerhalb der WR1, WR2, WR4, WR5 und WA1) im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Eine Abweichung kann etwa positiv begleitet werden, wenn z.B. durch eine Dachbegrünung, den Einsatz von Rasengittersteinen oder von wassergebundenen Wegen sowie vergleichbare Maßnahmen auf den privaten Grundstücken der zusätzliche Eingriff unmittelbar gemindert oder ausgeglichen wird.

5.2.3 Begriffsbestimmungen für die Höhenfestsetzungen

Als Begriffsbestimmung für die Festsetzung der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss (OKFE) gilt die folgende Definition:

Als OKFE ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens im ersten Vollgeschoss (im bauordnungsrechtlichen Sinne) oberhalb der Geländeoberfläche anzusehen.

Als Begriffsbestimmung für die Festsetzung der Gebäudehöhen (GH) gilt die folgende Definition:
Die Gebäudehöhe ist der höchstgelegene Punkt des Daches.

Als Begriffsbestimmung für die Festsetzung der Traufhöhen (TH) gilt die folgende Definition:
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Bei zurückgesetzten Gebäudeaußenwänden (Staffelgeschossen) ist als Traufhöhe der Schnittpunkt der äußersten Gebäudeaußenwand mit dem Dach des obersten Vollgeschosses heranzuziehen.

Als Begriffsbestimmung für ein Staffelgeschoss gilt die folgende Definition:

Als Staffelgeschoss gilt das oberste Geschoss eines Gebäudes, bei dem mindestens zwei Gebäudeaußenwände gegenüber der Gebäudegrundfläche zurückgestaffelt sind.

Begründung:

Die Höhenfestsetzungen gemäß Kapitel 5.2.4 *Festsetzung des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzungen* erfordern neben der Definition eines unteren Bezugspunktes auch eine nähere Definition der oberen Bezugspunkte. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss (OKFE). Als obere Bezugspunkte gelten die Gebäudehöhe (GH) und die Traufhöhe (TH).

Die festgesetzten Oberkanten des Fußbodens im Erdgeschoss (OKFE) sind als Oberkante des fertiggestellten Fußbodens im ersten Vollgeschoss oberhalb der Geländeoberfläche definiert. Dabei wird auf das Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6 BauO NRW verwiesen.

Als oberer Bezugspunkt der Gesamthöhe der zulässigen Gebäude wird die Gebäudehöhe (GH) als höchstgelegener Punkt des Daches definiert. Als höchstgelegener Punkt des Daches ist die Oberkante der Dachhaut relevant.

Für die Traufhöhen (TH) gilt, dass sich diese als oberer Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut und bei zurückgestaffelten Gebäudeaußenwänden als oberer Punkt der äußersten Gebäudeaußenwand verstehen.

5.2.4 Festsetzung des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzungen

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind die für das jeweilige Baugrundstück ermittelten Höhenbezugspunkte (HBP). Für die Ermittlung der festgesetzten Höhen der Oberkanten der Fußböden im Erdgeschoss (OKFE) gilt dabei folgende Definition:

Die festgesetzten Höhen der Oberkanten der Fußböden im Erdgeschoss (OKFE) beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte (HBP). Die für ein Gebäude relevanten Höhenbezugspunkte sind an der Grenze des jeweiligen Baugrundstücks zur Verkehrsfläche an den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien oder an den Grenzen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zu ermitteln. Die relevanten Höhenbezugspunkte liegen dabei an den Grundstücksgrenzen der künftigen Baugrundstücke, hier innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL), die der Erschließung der Anlieger dienen.

Die Höhen der Oberkanten der Fußböden im Erdgeschoss (OKFE) sind je Gebäude wie folgt zu berechnen:

Der Höhenwert für die Höhen der Oberkanten der Fußböden im Erdgeschoss (OKFE) ergibt sich durch lineare Interpolation der beiden nächstgelegenen, zeichnerisch festgesetzten, relevanten Höhenbezugspunkte (HBP). Der relevante Schnittpunkt zwischen zwei Höhenbezugspunkten (HBP) verläuft senkrecht zur Linie zwischen den relevanten Höhenbezugspunkten (HBP) sowie mittig durch die straßenseitige Gebäudefassade. Pro Gebäude gilt dabei jeweils der höchste zu errechnende Bezugspunkt, etwa bei Eckgrundstücken oder bei Gebäuden mit zwei oder mehr straßenseitigen Fassaden oder Fassadenteilen.

Begründung:

Zur Steuerung der baulichen Höhen werden Mindesthöhen der Fußböden im Erdgeschoss an ihren Oberkanten, die maximalen straßenseitigen Traufhöhen und die maximalen Gebäudehöhen im Bebauungsplan festgesetzt. Auf eine Festsetzung von Dachformen wird verzichtet. Als Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen dienen Höhenbezugspunkte (HBP) im Bereich der vorgelagerten Straßen, welche zeichnerisch festgesetzt werden.

Durch Festsetzung von maximalen Traufhöhen sowie Gebäudehöhen innerhalb der Baugrenzen wird die angestrebte Höhenentwicklung der Gebäude planungsrechtlich abgesichert. Durch die Mindesthöhe der Fußböden im Erdgeschoss soll die Überflutungssicherheit gegenüber den vorgelagerten Straßen und ein sinnvoller Bezugspunkt für weitere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (etwa die weiteren Gebäudehöhen) vorgesehen werden.

Die Höhenfestsetzungen sind im vorliegenden Fall von den künftigen Straßenausbauhöhen abhängig. Diese Abhängigkeit ergibt sich aus dem Erfordernis, den Überflutungsschutz der künftigen Baugrundstücke hinsichtlich der vorgelagerten Straßen sicherzustellen und aus der Anforderung in der vorgefundenen Topographie einheitliche sowie für künftige Bauherren rechtlich eindeutige Höhen festzusetzen. Hinsichtlich der künftigen Straßenausbauhöhen können sich gegenüber dem Entwurfsstand der Erschließungsplanung und damit den in der Planzeichnung festgesetzten HBP noch geringfügige Änderungen (± 20 cm) ergeben, die in einem Toleranzbereich liegen.

Die Erschließungsplanung (Entwurf) wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes den Bebauungsplanunterlagen beigelegt bzw. die entsprechenden Bezugsmaße für die Höhenfestsetzung aus der Straßenkonzeption in die Planzeichnung übertragen. Die Höhen der Bezugsmaße werden auf Höhen über Normalhöhennull (NHN) bezogen.

Es ist vorgesehen, dass die Höhen der geplanten Baukörper sich entlang der Straßen an die Topographie anpassen sollen, um eine gleichmäßige Höhenentwicklung der Gebäude und Geländesprünge zwischen den künftigen Baugrundstücken im seitlichen Bauwich sowie auch Sprünge in der Dachlandschaft entlang der Straßen in Summe möglichst gering zu halten.

Die einzelnen Baufelder innerhalb des Plangebietes sowie auch die Straßen wurden dazu bereits im Rahmen der städtebaulichen Konzeption möglichst parallel zu den vorgefundenen Höhenlinien geplant, sodass große Geländesprünge in der Erschließung oder zwischen den geplanten Gebäuden auf wenige Stellen (etwa im Übergang zwischen Planstraße A-Ost und C oder im Bereich der Planstraße B) minimiert sind. Somit wurden bereits frühzeitig und in der summarischen Betrachtung Bodenaushübe oder -anschüttungen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie auf den künftigen Baugrundstücken/Baufeldern minimiert.



Die beiden nächstgelegenen Höhenbezugspunkte (HBP) 167,2 m ü. NHN und 167,9 m ü. NHN dienen als relevante HBP für die Ermittlung des unteren Höhenbezugspunktes des betreffenden Grundstücks. Durch lineare Interpolation der beiden HBP mittig zur straßenseitigen Gebäudefassade ergibt sich die Höhe von 167,31 m ü. NHN als Bezugspunkt an der Grenze des Baugrundstückes zur Verkehrsfläche. Die minimale Höhe der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss (OKFE) liegt folglich bei 167,61 m ü. NHN (+ min. 0,3 m).

Abb. 7: Beispielskizze »Lineare Interpolation«

$$\text{Beispielberechnung: } 167,2 + \frac{(167,9 - 167,2)}{(40 - 0)} \times (6,43 - 0) = 167,31$$

5.2.5 Zeichnerisch festgesetzte Höhen

Maximale Traufhöhen

Für das festgesetzte reine Wohngebiet WR1 wird gemäß § 18 BauNVO die Traufhöhe (TH) auf maximal 5,5 m oberhalb des Bezugspunktes zeichnerisch festgesetzt.

Für die festgesetzten reinen Wohngebiete WR2 und WR6 und die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 werden gemäß § 18 BauNVO die Traufhöhen (TH) auf maximal 6,3 m oberhalb des Bezugspunktes zeichnerisch festgesetzt.

Für das festgesetzte reine Wohngebiet WR3 wird gemäß § 18 BauNVO die Traufhöhe (TH) auf maximal 9,5 m oberhalb des Bezugspunktes zeichnerisch festgesetzt.

Maximale Gebäudehöhen

Für das festgesetzte reine Wohngebiet WR1 und das allgemeine Wohngebiet WA1 werden gemäß § 18 BauNVO die Gebäudehöhen (GH) auf maximal 9,0 m oberhalb des Bezugspunktes zeichnerisch festgesetzt.

Für das festgesetzte reine Wohngebiet WR2 wird gemäß § 18 BauNVO die Gebäudehöhe (GH) auf maximal 10,0 m oberhalb des Bezugspunktes zeichnerisch festgesetzt.

Für das festgesetzte reine Wohngebiet WR3 wird gemäß § 18 BauNVO die Gebäudehöhe (GH) auf maximal 11,5 m oberhalb des Bezugspunktes zeichnerisch festgesetzt.

Für das festgesetzte reine Wohngebiet WR4 wird gemäß § 18 BauNVO die Gebäudehöhe (GH) auf maximal 5,5 m oberhalb des Bezugspunktes zeichnerisch festgesetzt.

Für das festgesetzte reine Wohngebiet WR5 wird gemäß § 18 BauNVO die Gebäudehöhe (GH) auf maximal 6,3 m oberhalb des Bezugspunktes zeichnerisch festgesetzt.

Für das festgesetzte reine Wohngebiet WR6 und das allgemeine Wohngebiet WA2 werden gemäß § 18 BauNVO die Gebäudehöhen (GH) auf maximal 10,5 m oberhalb des Bezugspunktes zeichnerisch festgesetzt.

Minimale Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss

Für die festgesetzten reinen Wohngebiete und allgemeinen Wohngebiete werden gemäß § 18 BauNVO die Oberkanten des Fußbodens im Erdgeschoss (OKFE) auf mindestens 0,3 m oberhalb des Bezugspunktes zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die Höhen werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt. Je nach Orientierung der Einfamilien- und Doppelhäuser zur Straße werden die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die Gebäude nördlich der Straßen haben niedrigere Trauf- und Gebäudehöhen, die geplanten Baukörper südlich der Straßen jeweils höhere. Die Festsetzung erfolgt, um das vorgefundene Terrain und die Höhenunterschiede im Bestand sinnvoll auszugleichen.

Die Beschränkung der Höhenfestsetzungen nördlich der Straßen innerhalb der WR1/WR4/WR5 ist begründet durch die Möglichkeit, mit relativ geringem Aufwand und unter Berücksichtigung verhältnismäßig geringer Aushübe/Bodenbewegungen ein voll ausbau- und nutzbares Kellergeschoss zu errichten. In diesen unteren Geschossen besteht die Möglichkeit, einen ebenerdigen Ausgang zum Garten zu errichten (gemäß § 2 Abs. 5 BauO NRW sind Geschosse oberirdische Geschosse, solange ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse). Die hier zulässigen Kellergeschosse können zudem etwa auch über das Erdgeschoss hinausgezogen werden und so zusätzlich eine barrierefrei erreichbare Terrasse im Erdgeschoss errichtet werden.

Innerhalb der WR2/WA1 sollen die Baukörper südlich der Straße in den Hang hinein gebaut werden. Hier besteht die Möglichkeit, die Gebäude so zu errichten, dass ein Zugang zu einem südlich orientierten Gar-

ten im Obergeschoss möglich ist. Um hier die Option zu belassen, Aus-/Zugänge umlaufend (also etwa auch im seitlichen Bauwich etwa an einer nordöstlich orientierten Zufahrt/Garage) ohne Geländesprünge im Erdgeschoss zu errichten, werden hier den Bauherren höhere Trauf- und Gebäudehöhen ermöglicht.

Die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen innerhalb der WR1/WR4/WR5 sowie der WR2/WA1 steht durch die vergleichbaren Ausnutzbarkeiten der Gebäude in einem ausgewogenen Verhältnis. So kann unter Berücksichtigung des Kellergeschosses mit Gartenzugang innerhalb der WR1/WR4/WR5 ein vergleichbares Gebäude entstehen wie innerhalb der WR2/WA1 und zwar mit einem ähnlichen Aufwand für die erforderlichen Aushübe/Bodenbewegungen. Innerhalb der Straßenräume entstehen somit ähnliche Gebäudetypen, die sich sinnvoll in das bestehende Terrain einfügen. Zudem können innerhalb der Festsetzungen Gebäude errichtet werden, die ausreichend Spielraum für Familien bieten und zugleich eine entsprechende Variabilität der Baukörper zulassen.

Das reine Wohngebiet WR4 stellt einen Sonderfall dar, da dort lediglich die Gebäudehöhe festgesetzt wird, die der Traufhöhe des WR1 entspricht. Das gleiche gilt für das WR5, für das ebenfalls lediglich die Gebäudehöhe von max. 6,3 m festgesetzt wird. Die Festsetzungen sind begründet durch die ausgeprägte Topographie in dem Bereich des Plangebiets, bei der das Gelände bei den betreffenden Grundstücken stark zu den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken abfällt. Um die Abstandsregelungen nach BauO NRW einhalten zu können und eine zu starke Höhenentwicklung gegenüber den deutlich tiefer liegenden, angrenzenden Grundstücken zu vermeiden, wird die Gebäudehöhe dort auf ein niedrigeres Maß begrenzt.

Die Gliederung in niedrigere Gebäude hangabwärts und höhere Gebäude hangaufwärts (bezogen auf die HBP) gilt nicht für die Mehrfamilienhaustypen. Für diese Gebäudetypen werden gesonderte Höhenfestsetzungen innerhalb der WR3/WR6/WA2 getroffen, um die Errichtung geeigneter Gebäudekörper zu ermöglichen.

Die Maximalmaße der Gebäude sind somit entweder durch die Baugrenzen in Verbindung mit den maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen oder durch bauordnungsrechtliche Anforderungen, etwa die Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW hinreichend eingeschränkt. Dabei gilt, dass die bauordnungsrechtlichen Regelungen grundsätzlich einzuhalten sind. Als unteres Bezugsmaß zur Bemessung der Abstandsflächen sind die bestehenden Geländehöhen heranzuziehen.

Die Festsetzung der minimalen Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss (OKFE) erfolgt, um die Überflutungssicherheit der Gebäude sicherzustellen. Dabei wird von einem Mindestmaß von 0,3 m oberhalb des Straßenraumes ausgegangen. Dabei ist bereits die geplante hangabseitige Lage der Entwässerungsrinnen innerhalb des Straßenraumes berücksichtigt. Mittels des pauschal festgesetzten Maßes wird eine Überflutung der privaten Bauvorhaben insofern vermieden, dass bei Überschreitungen der Aufnahmekapazität der Kanalisation im Straßenraum etwa bei einem Starkregenereignis, anfallende Wassermengen eher auf den quer und längs geneigten Straßen oberflächlich abfließt, als Schäden an den Gebäuden zu verursachen.

5.2.6 Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen dürfen durch Umwehrungen und Attiken abweichend um maximal bis zu 0,9 m überschritten werden.

Umwehrungen oder Attiken über der maximal zulässigen Gebäudehöhe müssen in einem Abstand von 1,0 m von der Traufe zurücktreten.

Begründung:

Bei zurückgestaffelten Gebäuden, bei Dachgärten oder -terrassen auf Flachdächern oder bei zulässigen Dacheinschnitten ist für die Nutzung der entsprechenden Flächen in der Regel eine Absturzsicherung erforderlich. Für die geplanten Gebäude sehen die Festsetzungen vor, dass eine entsprechende Nutzung der Flächen auf den Dächern generell möglich und auch zulässig ist. Um für die Flächen eine Absturzsicherung gemäß den Vorgaben der BauO NRW errichten zu dürfen, ist es erforderlich, abweichend von der maximal festgesetzten Traufhöhe diese für die hier erforderlichen Umwehrungen und Attiken um bis zu 0,9 m zu überschreiten. Dadurch können Umwehrungen gemäß den Anforderungen der BauO NRW ohne weitere Einschränkungen errichtet werden.

Damit die Umwehrungen oder Attiken zur Absturzsicherung nicht die von der Straße aus sichtbare Gebäudehöhe über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinaus erhöhen, müssen die genannten Aufbauten in einem Abstand von 1,0 m von der Traufe zurücktreten. Dies gilt nicht, wenn es durch die Umwehrung oder Attika nicht zu einer Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe kommt.

5.2.7 Abweichungen der festgesetzten OKFE

Unterschreitungen der zeichnerisch festgesetzten mindestens einzuhaltenden OKFE sind als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde möglich, sofern durch die Grundstückseigentümer im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt wird, dass der Überflutungsschutz gegen anfallende Regenwassermengen der vorgelagerten Straße durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist.

Begründung:

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Abweichungen der festgesetzten OKFE als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB erfolgt, um den künftigen Bauherren die Möglichkeiten zu eröffnen, in Abstimmung mit der Gemeinde von der festgesetzten OKFE nach unten abzuweichen. Mittels der Festsetzung der OKFE im Bebauungsplan wird der Überflutungsschutz seitens der Gemeinde planerisch pauschal bewältigt, in der konkreten Ausführungs- und Detailplanung können jedoch davon abweichende Lösungen zu vergleichbaren Ergebnissen führen. Als Beispiele seien hier der Bau einer grenzständigen, überflutungssicheren Mauer oder einer Fassade ohne überflutungsgefährdete Öffnungen unterhalb der festgesetzten OKFE etwa bei Eckgrundstücken genannt.

Um von den Festsetzungen abzuweichen, ist nachzuweisen, dass die Überflutungssicherheit seitens des Bauherrn sichergestellt wird. Hierzu soll ein Einvernehmen mit der Gemeinde hergestellt werden. Formell soll die Abweichung von der Festsetzung über einen entsprechenden Befreiungsantrag entsprechend § 31 BauGB erfolgen, um sicherzustellen, dass die dort genannten Vorgaben eingehalten werden.

5.3 Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird durch die Festsetzung der Bauweise gemäß § 22 BauNVO und die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

5.3.1 Bauweise

Für die festgesetzten Baufelder wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO zeichnerisch festgesetzt.

Für die festgesetzten Baufelder WR1, WR2, WR4, WR5 und WA1 wird darüber hinaus zeichnerisch gemäß § 22 BauNVO festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Begründung:

Für alle festgesetzten Baufelder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine offene Bauweise. Es sind demnach die Abstandsflächenregelungen gemäß § 6 BauO NRW im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anzuwenden. Die Festsetzung schränkt die zeichnerisch festgesetzten Baufelder insofern durch die Pflicht zur Anwendung der landesrechtlichen Vorgaben ein. Bei der Ermittlung der Abstandsflächen gilt, dass entsprechend der BauO NRW die vorhandenen Geländehöhen gemäß der Kataster- und Vermessungsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 28 – Osterdorf – heranzuziehen sind. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund erforderlicher Abgrabungen und Aufschüttungen für die Errichtung der Straßen innerhalb des Plangebietes und auf den Baugrundstücken.

Darüber hinaus wird mit der Festsetzung, dass innerhalb der festgesetzten Baufelder WR1, WR2, WR4 und WA1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, ein aufgelockertes und kleinteiliges Wohnquartier für Einfamilien- und Doppelhäuser zu entwickeln. Doppelhaushälften sind in diesem Fall grenzständig aneinander zu bauen. Aufgrund der Nähe und Struktur der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung wird für das WR5 eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen sehen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eine möglichst vielseitige Ausnutzbarkeit der künftigen Baugrundstücke vor. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über zusammenhängende Baufenster mit einer Bautiefe von größtenteils mindestens 15,0 m festgesetzt. Zudem werden durch die Baugrenzen straßenseitige Abstände zu den Verkehrsflächen von 3,0 m (etwa für die Ausgestaltung von Vorgärten, Zufahrten und offenen Stellplätzen) festgesetzt. Zu den vorhandenen Flurstücksgrenzen zu benachbarten Nutzungen (außerhalb des Bebauungsplanes) werden durch die Baugrenzen pauschal die laut BauO NRW geforderten 3,0 m Mindestabstand planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzungen der Baufelder ist eine flexible Aufteilung der Baugrundstücke im weiteren Verfahren möglich.

5.3.3 Überschreitungen der Baugrenze

Überschreitungen der Baugrenze auch für untergeordnete Bauteile sind innerhalb der Vorgartenbereiche (im Folgenden definiert als Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten Flächen und den ihr zugewandten Baugrenzen) nicht zulässig.

Begründung:

Diese Festsetzung erfolgt, um sicherzustellen, dass die Baugrenzen in den betroffenen Bereichen auch für untergeordnete Bauteile nicht überschritten werden. Es entspricht der planerischen Zielsetzung, ein aufgelockertes Quartier mit geringer Dichte zu entwickeln. Dazu sollen insbesondere die dem öffentlichen Raum zugewandten Flächen von einer Bebauung freigehalten und begrünt werden. Vorgartenbereiche sind auch in den weiteren Festsetzungen definiert als Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten Flächen und den ihr zugewandten Baugrenzen.

5.4 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebieten WR1, WR2, WR4, WR5 und WA1 ist je Wohngebäude die Errichtung von maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

In den Wohngebieten WR3, WR6 und WA2 ist je Wohngebäude die Errichtung von maximal acht Wohneinheiten zulässig.

Begründung:

Es ist beabsichtigt, dass die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt wird. Die Festsetzung erfolgt einerseits, um innerhalb der genannten Gebiete den beabsichtigten Gebietscharakter einer Einfamilien- und Doppelhausbebauung sicher zu stellen. Zudem ist die Leistungsfähigkeit der geplanten Erschließung auf einen entsprechenden Siedlungscharakter ausgelegt. Innerhalb der geplanten Verkehrsflächen der Planstraßen A-Ost und C ist die Errichtung eines Wohnweges vorgesehen, der lediglich eine schmale Fahrspur sowie daneben die gleichberechtigte Führung von Fuß- und Radverkehr auf einer Mischverkehrsfläche vorsieht. Eine größere Anzahl von Mehrfamilienhäusern oder auch andere verdichtete Gebäudetypen stehen mit dem beabsichtigten Charakter und dem geplanten Ausbau dieser Straße somit in einem Konflikt, der durch diese Festsetzung vermieden werden soll. Innerhalb des geplanten Ausbaus der Planstraße A-West sowie B können zwar größere Verkehrsmengen bewältigt werden, hier sollen die geplanten Wohngebiete WR1, WR2, WR4 und WA1 jedoch überwiegend über kurze Sticherschließungen angebunden werden, die ebenfalls nicht für größere Verkehrsmengen ausgelegt sind. Zudem gilt, dass der vorherrschende Siedlungscharakter einer aufgelockerten Einfamilien- und Doppelhausbebauung in Echthausen auch für diese geplanten Wohnbestände vorgesehen ist.

5.5 Stellplätze und Garagen/Flächen für Nebenanlagen

5.5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen/Carports

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

In den Wohngebieten WR1, WR2, WR4, WR5 und WA1 sind Stellplätze und Garagen/Carports gemäß §§ 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Sofern die Längsseiten der Garagen bzw. Carports parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufen, muss der seitliche Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 1,0 m betragen.

In den Wohngebieten WR3, WR6 und WA2 sind Stellplätze und Garagen/Carports gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch als »Flächen für Stellplätze« festgesetzten Flächen zulässig.

Davon abweichend und sofern die o.g. Voraussetzungen hinsichtlich des Abstandes zur erschließenden Verkehrsfläche eingehalten werden, sind bauordnungsrechtlich geforderte Garagen/Carports und Stellplätze innerhalb der Vorgartenbereiche zulässig.

Begründung:

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen sieht vor, dass nur innerhalb dieser Flächen Baukörper zuzüglich entsprechender Stellplatzanlagen im Sinne von § 12 BauNVO errichtet werden dürfen. Stellplätze und Garagen/Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zugelassen werden. Ein baulicher Zusammenhang zwischen dem Hauptgebäude und den Stellplätzen soll dadurch gewährleistet werden.

Für die geplanten Mehrfamiliengebäude in den mit WR3, WR6 und WA2 gekennzeichneten Baufeldern ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen/Carports zusätzlich innerhalb der zeichnerisch als »Flächen für Stellplätze« festgesetzten Flächen zulässig. Dies soll die Umsetzung der bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser ermöglichen.

Eine Ausnahme bilden die nicht zur Überbauung vorgesehenen Vorgartenbereiche. Dort sind abweichend bauordnungsrechtlich geforderte Stellplätze zulässig.

Die parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufenden Längsseiten der Garagen bzw. Carports müssen einen seitlichen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 1,0 m einhalten. Diese Festsetzung erfolgt, um sicherzustellen, dass die üblicherweise in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude errichteten Garagen/Carports nicht grenzständig zu den geplanten Straßen und Wegen innerhalb der Siedlung errichtet werden dürfen. Innerhalb des öffentlichen Raumes werden fensterlose Seitenwände von Garagen als störend empfunden, entsprechende Baukörper beeinträchtigen (etwa bei Eckgrundstücken) die Sicht oder sind von Vandalismus betroffen. Zudem engen entsprechende Baukörper öffentliche sowie halböffentliche Räume räumlich ein und können somit etwa entlang von Fußwegen vermeidbare Angsträume darstellen.

5.5.2 Maximal zulässige Größe von Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Wohngebieten bis zu einem maximalen Brutto-Rauminhalt von 40 cbm je Nebenanlage und je Baugrundstück zulässig. Diese dürfen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern landesrechtliche Vorschriften oder die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Begründung:

Diese Festsetzung erfolgt, um die Größe von Nebenanlagen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Das Verhältnis zwischen Hauptgebäude und Nebenanlagen soll gewahrt bleiben und ein zu starkes Hervortreten der Nebenanlagen verhindert werden. Es entspricht dem planerischen Konzept, die zur Wohnnutzung bestimmten Hauptgebäude in den Vordergrund zu stellen.

5.5.3 Stellplätze für Gemeinschaftsmüllbehälter

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Im Bebauungsplan werden Stellplätze für Gemeinschaftsmüllbehälter gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Zur Abholung werden in Wickede am Abholungstag die Mülltonnen an die Straße, jedoch auf die privaten Grundstücksflächen abgestellt. Dies ist bei den unmittelbar an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeschlossenen Grundstücke durch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sicherzustellen.

Für die privaten Erschließungsstiche ist es nicht vorgesehen, dass die Müllfahrzeuge die Mülltonnen innerhalb der Straßen abholen. Die Stiche sind lediglich über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert und verbleiben private Grundstücksflächen mit entsprechenden Baulasten und Pflichten seitens der künftigen Eigentümerinnen und Eigentümer (etwa Verkehrssicherungs-, Unterhalts- sowie Streu- und Räumpflicht). Die geplanten Straßen sind zudem hinsichtlich der erforderlichen Breiten nicht für die Befahrung mit einem entsprechenden Müllfahrzeug ausgelegt, insbesondere längere Rückwärtsfahrten in den schmalen Erschließungsstichen werden durch die Entsorgungsbetriebe nicht durchgeführt (sie stellen unter anderem ein ungeklärtes Haftungs- und Sicherheitsrisiko dar).

Um die Entsorgung sicherzustellen, stehen zudem keine Flächen innerhalb des vorgelagerten öffentlichen Verkehrsraumes zur Verfügung. Auf privaten Grundstücksflächen im Bereich der Straßenverkehrsflächen der Planstraßen B und C werden daher Stellplätze für Gemeinschaftsmüllbehälter zeichnerisch festgesetzt. Diese dienen der Unterbringung von Mülltonnen der Anlieger der Sticherschließungen.

5.6 Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Planstraße A-West, A-Ost, B und C entsprechend des Erschließungskonzeptes erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche ohne weitere Zweckbestimmung. Die Lage der zeichnerisch festgesetzten Flächen ergibt sich teilweise aus der Führung eines bestehenden Kanales auf dem Gelände sowie entsprechend der planerischen Konzeption, die diesbezüglich mit der Straßen-Ausführungsplanung abgeglichen wurde. Letztere wurde im Verlauf des Verfahrens näher konkretisiert und wird zur Entwurfsfassung den Planunterlagen beigefügt werden. Die geplanten Straßen und Kurvenradien wurden ausreichend breit dimensioniert, sodass neben den vorgesehenen Stellplätzen im Straßenraum auch Rettungsverkehre ohne Einschränkungen stattfinden können.

Für die Planstraßen A-West und B gilt gemäß verkehrlicher Konzeption, dass diese in 8,85 m breiter Ausführung im Trennprinzip ausgeführt werden sollen. Entlang der Straße soll es möglich sein, innerhalb der asphaltierten Fahrspur zu parken. Die Fahrspur soll entsprechend mit einer Breite von 6,0 m dimensioniert werden, um dennoch Durchgangsverkehr von Flächen außerhalb des Plangebietes aufzunehmen. Die Planstraßen A-West und B dienen dabei der Anbindung südlich gelegener Nutzungen und Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes und ergänzen dabei die aktuelle Verkehrsführung über Höhenweg und Talstraße.

Ein straßenbegleitender Fußweg mit einer Breite von 2,5 m soll auf der südlichen Seite der Planstraße A-West sowie auf der westlichen Seite der Planstraße B errichtet werden. Dieser soll gepflastert werden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Fahrspur ist ein schmaler Randstreifen von 0,35 m als Schrammbord vorgesehen (Randstein zuzüglich eines Pflastersteines). Dieser soll nicht dazu dienen, Fußgängerverkehr aufzunehmen.

Die Planstraßen A-Ost und C sollen an zwei Stellen an die übergeordnete Erschließung anbinden. Zur Ausführung wurde eine gemischte Verkehrsfläche mit einer asphaltierten Fahrspur und gleichfarbigen sowie gleichberechtigten beiderseitigen Seitenstreifen (teilweise als Entwässerungsrinne) in Pflasterung mit einer Gesamtbreite von 6,5 m vereinbart. Durch versetzt in Längsrichtung angeordnete Stellplätze sowie durch etwa 0,5 m breite Querstreifen in einer Pflasterung soll dem KFZ-Verkehr die Gleichberechtigung mit den anderen Verkehrsteilnehmern trotz der asphaltierten „Fahrspuren“ optisch und taktil suggeriert werden. Die Stellplätze im Straßenraum sind mittels einer farblichen Pflasterung von den anderen Flächen hervorzuheben.

Sowohl die Planstraßen A-West und B, als auch die Planstraßen A-Ost und C werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Weiteren ist jedoch geplant, für die Flächen der Planstraßen A-Ost und C die Beschilderung eines verkehrsberuhigten Bereichs bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Innerhalb der Planstraßen A-Ost und C ist die Errichtung von zwei Quartiersplätzen vorgesehen. Diese sind an der westlichen (A-Ost) und an der östlichen (C) Straßenecke vorgesehen. Die Plätze sollen mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden und stehen für die Errichtung von Stellplätzen zur Verfügung.

Im Bereich des östlichen Quartiersplatzes sollen kurze Erschließungsstiche in 3,0 und 4,0 m Breite an die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg anknüpfen, um hier über die öffentliche Straßenverkehrsfläche geplante sowie vorhandene Baugrundstücke über das Plangebiet anzubinden. Ein vorhandenes und gesichertes Recht eines Nachbargrundstückes wird dabei durch die KFZ-Anbindung künftig über das Plangebiet sichergestellt, da eine öffentliche Anbindung an den Höhenweg aufgrund der vorgefundenen Höhenunterschiede nicht verkehrssicher ausgeführt werden kann.

5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg zeichnerisch fest.

Begründung:

Über die beiden geplanten Fußwege soll eine Fußwegeanbindung der Siedlung an die angrenzende Straße Am Ufer sowie an den Höhenweg erfolgen.

5.6.3 Maximalbreite von Zu- und Abfahrten

Zu- und Abfahrten von Grundstücken in den Wohngebieten WR1, WR2, WR4, WR5 und WA1 dürfen je Baugrundstück maximal 6,0 m breit ausgeführt werden. Je Baugrundstück ist eine Zu- und Abfahrt zulässig.

Begründung:

Für die geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser ist geplant, dass je Baugrundstück lediglich eine Zu- und Abfahrt in einer maximalen Breite von 6,0 m ausgeführt werden darf. Die Festsetzung dient dazu, dass innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Stellplätzen errichtet werden kann und dennoch die geforderten Stellplätze auf den Privatgrundstücken in ausreichendem Maße herstell- und erreichbar sind.

Für die privaten Grundstückszufahrten ist künftig durch die Bauherren und deren Architekten sicherzustellen, dass diese tatsächlich befahrbar sind. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Verkehrsplanung sowie dieser Festsetzung nachzuweisen. Auch Wendemöglichkeiten - sofern diese für erforderlich erachtet werden - sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

5.6.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung stellt sicher, dass in bestimmten Bereichen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen keine Ein- und Ausfahrt von privaten Grundstücksflächen errichtet werden darf. Dies dient dazu, dass die Leichtigkeit des Verkehrs nicht eingeschränkt wird und die künftigen Grundstückszufahrten den weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Die Bereiche, für die eine Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen ist, liegen insbesondere an den geplanten Quartiersplätzen und im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten. Zudem sind für die weiteren Grünflächen Zu- und Ausfahrten auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu vermeiden.

5.7 Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz, mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün, Flächen für den Ausgleich und Flächen für den Erhalt sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung Ö1

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung »Ö1« ist die Errichtung von

- Stellplätzen mit versickerungsfähigem Pflaster, Gittersteinen sowie mit Auffüllungen aus Ziersteinen oder
- als wassergebundene Decken ausgeführte, befestigte Flächen

auf bis zu maximal 15 % der festgesetzten Fläche zulässig, sofern die Versickerungsfähigkeit der Flächen gewahrt bleibt und sie den weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Begründung:

Festgesetzte Flächen mit der Bezeichnung Ö1

An der Talstraße gegenüber der Gemeindehalle Echthausen wird im westlichen Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung »Ö1« festgesetzt. Dabei sollen die Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden, die bereits im Bestand existieren. Zusätzlich soll die Errichtung von Stellplätzen auf bis zu 15 % der festgesetzten Fläche zulässig sein, sofern die Versickerungsfähigkeit der Flächen gewahrt bleibt. Entlang des Bachlaufes soll ein uferbegleitender Gewässerrandstreifen freigehalten werden. Entlang der Talstraße werden bestehende Bäume zum Erhalt festgesetzt (siehe Kapitel 5.11.4 *Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*). Als Ersatz für einen wegfallenden Baum wird die Anpflanzung eines neuen Baumes auf der südlich der Planstraße A gelegenen Spielplatzfläche festgesetzt.

Festgesetzte Flächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Die Planung sieht innerhalb der mit WR3, WR6 und WA2 gekennzeichneten Wohngebiete die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der punktuellen Verdichtung durch genannte Mehrfamilienhäuser soll ein Kinderspielplatz im Plangebiet vorgehalten werden. Der Spielplatz stellt sicher, dass der Spielflächenbedarf innerhalb des Plangebietes gedeckt wird. Hierfür wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Spielplatz« vorgesehen, auf dem ein entsprechender Spielplatz angelegt werden soll. Die Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb dieser Fläche soll entsprechend der allgemeinen Definition des Spielplatzes erfolgen, sodass die Fläche mit dem entsprechenden Spielplatz-Symbol gemäß Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanzV) versehen wird. Bei der Errichtung des Spielplatzes ist ebenfalls der Gewässerrandstreifen zu beachten, der freigehalten werden muss.

Die geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser sollen mit großzügigen Gartenflächen ausgestattet werden, Echthausen liegt zudem in attraktiver Lage oberhalb des Ruhrtales. Der Ortsteil ist von großzügigen Grünstrukturen umgeben, das Plangebiet darüber hinaus etwa über den Ruhrtalradweg auch an zahlreiche attraktive und übergeordnete Freizeit- und Erholungsflächen angebunden. Demnach reichen die festgesetzten Flächen für die Errichtung eines entsprechenden Spielplatzes aus. Der Spielplatz liegt an einer gut angebundenen Stelle innerhalb des Ortsteiles im Umfeld der bestehenden Bushaltestelle »Tal-

straße« an der Talstraße und kann somit auch zu einer Aufwertung des Umfeldes des Plangebietes beitragen.

Festgesetzte Flächen mit der Zweckbestimmung Ausgleich

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Ausgleich« sollen für die Eingrünung der geplanten Siedlung sowie für Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorgesehen werden. Die Flächen grenzen an das vorhandene Gewässer innerhalb des Plangebietes, das im Rahmen der Ausgleichs-Konzeption ebenso berücksichtigt werden soll. Für die Flächen werden Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen, die dem Kapitel 5.7 *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* zu entnehmen sind.

Festgesetzte Flächen mit der Zweckbestimmung Erhalt

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Erhalt« sollen ebenfalls für die Eingrünung der geplanten Siedlung vorgesehen sowie aufgrund ihrer besonderen ökologischen Funktion erhalten werden. Zum Erhalt festgesetzt sind eine mit Gehölzen bestandene Böschung entlang der Straße Am Ufer sowie eine weitere Grünfläche mit Gehölzstrukturen und einer Vernässung im westlichen Planbereich. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen auf diesen Flächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist dem Kapitel 5.11.4 *Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* zu entnehmen.

Festgesetzte Flächen mit der Zweckbestimmung Gartenfläche

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Gartenfläche« wird als private Grünfläche festgesetzt. Die festgesetzte Fläche liegt im südwestlichen Abschluss des Plangebietes und umfasst einen vorhandenen Zier- und Nutzgarten, der einem benachbarten Wohnhaus (außerhalb des Plangebietes) zugeordnet ist. Die Fläche soll auch künftig im Eigentum/in der Verantwortung dieses Nachbarn verbleiben. Auf dem Gartengrundstück soll der vorhandene Zier- und Nutzgarten dauerhaft gesichert bzw. eine Bebauung der Flächen ausgeschlossen werden. Der bestehende Nutz- und Ziergarten sollen im Wesentlichen unverändert in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einfließen.

Die Fläche wurde ins Plangebiet übernommen, da im nördlichen Abschluss der Fläche angrenzend an die Planstraße A-West ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung geführt wird. Durch das GFL wird das bereits bestehende Recht für Unterhaltungsarbeiten am dort verlaufenden Mischwasserkanal planungsrechtlich abgesichert. Um klarzustellen, dass der übrige Teil des Flurstücks 650 weiterhin als private Gartenfläche verbleibt, wird diese Festsetzung bestandssichernd getroffen.

Die Festsetzung wurde in Abstimmung mit dem Eigentümer vorgenommen. Dabei wurde die Berücksichtigung des Grundstücks im Rahmen der erstmaligen Überplanung als reines Wohngebiet mit entsprechendem Baufeld sowie der Wunsch zur Erschließung der Fläche (einschließlich der dann voraussichtlich erforderlichen Zahlung von Erschließungsbeiträgen) abgefragt. Für die festgesetzte Fläche wurden eine Bebauung und Erschließung seitens des Eigentümers nicht gewünscht.

Die Festsetzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenfläche sichert die vorhandene Nutzung als private Gartenflächen planungsrechtlich ab. Ziel der Festsetzung ist es, dass der vorhandene Charakter des Gartens beibehalten wird. Zudem wird zu der geplanten Straße ein Zufahrtverbot vorgesehen.

Für die festgesetzte Fläche ist somit eine Bebauung ausgeschlossen. Für eine spätere Bebauung entgegen der bisherigen Festlegung durch den Eigentümer müsste künftig zumindest der Bebauungsplan geändert werden. Die Flächen können somit in der Eingriffsbilanzierung unberücksichtigt (bzw. der Planwert der Flächen entspricht dem StatusQuo) bleiben, denn der heutige Zustand wird planungsrechtlich gesichert. Für die Flächen ist somit auch eine Beteiligung an Erschließungsbeiträgen ausgeschlossen.

Festgesetzte Flächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Bei den Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Verkehrsgrün« handelt es sich um Restflächen neben den als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen, die nicht versiegelt werden sollen. Ziel dessen ist es, eine optische Abgrenzung zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und den angrenzenden, außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücken zu erreichen. Die Flächen sollen dabei ausschließlich begrünt und keiner weiteren Nutzung zugeführt werden, sodass es keiner weiteren Ausführungen der Zweckbestimmung bedarf.

5.8 Wasserflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Bebauungsplan werden Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB erfolgt bestandssichernd für den Osterbach im westlichen Teil des Plangebietes. Die festgesetzten Flächen umfassen das unmittelbare Bett des Gewässers einschließlich der Uferböschung, die im Rahmen der Ausmessung der Flächen erfasst wurden.

Der Bach soll künftig mithilfe eines Durchlassbauwerks die Planstraße A-West queren. Unmittelbar angrenzend an den Bachlauf werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Ausgleich« sowie die öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung »Ö1« und »Spielplatz« festgesetzt. Auf den Ausgleichsflächen werden zusätzlich zeichnerisch anzupflanzende Bäume festgesetzt.

5.9 Ver- und Entsorgung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

5.9.1 Versorgungsflächen

Im Bebauungsplan wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung »Telekommunikation« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Für die Errichtung eines Verteilstandortes für Telekommunikationsleitungen ist am westlichen Plangebietsrand an der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Spielplatz« eine Fläche vorgesehen. Die Festsetzung legt zeichnerisch den Standort für die Versorgungsfläche fest.

5.10 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit G/F/L gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Begründung:

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 zeichnerisch im Bebauungsplan gesichert.

Über die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen Belastungen privater Grundstücksflächen vorbereitet werden, die der Herstellung, der Duldung und dem künftigen Erhalt der vorgesehenen privaten Erschließungsstiche entsprechend verkehrsplanerischer Konzeption dienen sollen. Innerhalb der festgesetzten Flächen sollen im Rahmen der Erschließung des Plangebietes die Herstellung der Straße und die Verlegung der Kanäle und Leitungen erfolgen (Letztere voraussichtlich auch durch entsprechende Dritte).

Vorgesehen sind hier eine Stickerschließung im östlichen sowie drei im südlichen Teil des Plangebietes. Die Erschließungsstiche binden an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen an und sind – mit Ausnahme eines Erschließungsstiches zwischen 20 und 30 m lang geplant. Im Bereich des längsten Stiches (rund 50 m) ist an dessen Ende eine Wendemöglichkeit vorgesehen, daher ist dieser Weg auch in 4,0 m breiter Ausführung vorgesehen. Für die anderen Stiche ist eine Breite von 3,5 m ohne Wendemöglichkeit vorgesehen, für den an die Straße am Ufer anschließenden Erschließungsstich lediglich eine Breite von 3,0 m.

In der Anbindung an die Straße Am Ufer hat das teilweise entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und teilweise entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg verlaufende GFL insgesamt allerdings eine Breite von 5,0 m, da mit dem GFL das Recht zur Unterhaltung der dort vorhandenen Kanaltrasse durch die Träger der Ver- und Entsorgung beiderseits des Kanals in jeweils ca. 2,5 m Breite gesichert wird. Am Ende des festgesetzten Fußweges knickt das GFL entsprechend des bestehenden Kanalverlaufs in Richtung Osten ab.

Für die Träger der Ver- und Entsorgung sowie die Rettungsverkehre, hier etwa Löschfahrzeuge, Rettungswagen oder Ähnliche muss ein Leitungsrecht sowie der Zugang und die Befahrbarkeit der festgesetzten Flächen jederzeit sichergestellt werden. Die mit »G/F/L« gekennzeichneten Flächen dienen zudem der Sicherung der Zugänglichkeit der Flächen für die unmittelbaren Anlieger, deren Grundstücke über diese Flächen gemeinschaftlich erschlossen werden. Für die Anlieger ist die jeweilige Zusicherung voller Betretungs- und Befahrungsrechte zuzugestehen, zusätzlich auch die Leitungen der künftigen Nachbarn zu dulden. Ersteres gilt auch für Besucher, Dienstleister sowie Vergleichbare, sodass die Festsetzung einer Belastung zugunsten der Allgemeinheit die planerische angemessene Lösung darstellt.

Innerhalb der Erschließungsstiche sind keine Stellplätze vorgesehen. Die Stiche sind so schmal dimensioniert, dass auch ein temporäres Abstellen von Fahrzeugen den Verkehr der Anlieger stören würde. Hier besteht somit nicht die potenzielle Gefahr, dass Rettungsverkehre eingeschränkt werden. Die Erschließungsflächen sind zudem nicht ausreichend breit dimensioniert, um unmittelbar an die GFL-Flächen grenzende Stellplätze in Queraufstellung (90°) zu realisieren. Hier sind entsprechende Kurvenradien der einbiegenden und ausfahrenden Fahrzeuge sowie (sofern es für erforderlich erachtet wird) Wendemöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen.

Entlang des nördlichen Randes der als private Gartenfläche festgesetzten Grünfläche (Flurstück Nr. 650) ist ein weiteres GFL-Recht zeichnerisch festgesetzt. Es dient dazu, die bestehende Kanaltrasse, die dort etwas südlich entlang der geplanten Haupteerschließung verläuft, zu Zwecken der Unterhaltung zu sichern. Das bereits vertraglich gesicherte Recht wird an der Stelle zusätzlich planungsrechtlich abgesichert.

5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Als Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und zur Eingrünung des geplanten Wohnquartiers werden innerhalb des Plangebietes Anpflanzungen und der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geregelt. Die Maßnahmen werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan berücksichtigt. Über die Funktion des Ausgleichs hinaus haben die Maßnahmen einen positiven Effekt auf das Mikroklima innerhalb des Plangebietes und tragen zum Erhalt natürlicher Lebensraumfunktionen bei.

5.11.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Grundstücken der Wohngebiete ist zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt ein hochstämmiger Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 »Obstgehölze« des Kreises Soest je angefangene 700 qm Grundstücksfläche anzupflanzen. Pflanzausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht zu ersetzen. Die Pflanzliste 1 ist in der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Begründung:

Auf den privaten Grundstücken muss je angefangene 700 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum-Hochstamm gepflanzt werden. Durch diese Festsetzung wird zusätzlich zu den Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die privaten Gärten der Wohngrundstücke

getroffen. Die Maßnahme erhöht den ökologischen Wert der privaten Zier- und Nutzgärten im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

5.11.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die (zeichnerisch festgesetzten) anzupflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Ausgleich« richten sich nach der Pflanzliste 2 in den Anlagen der Begründung. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht zu ersetzen.

Begründung:

Für die Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Ausgleich« östlich des Osterbachs wird eine Anpflanzfestsetzung für 10 Bäume und Sträucher getroffen. Dies erhöht die ökologische Wertigkeit der Fläche im direkten Uferbereich des Bachlaufs und kann ebenfalls in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die genauen Standorte der Anpflanzungen können im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme von denen in der Planzeichnung abweichen.

5.11.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die (zeichnerisch festgesetzten) anzupflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen richten sich nach der Pflanzliste 3 in den Anlagen der Begründung. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht zu ersetzen.

Begründung:

Zur Attraktivierung und Erhöhung der Freiraumqualität des öffentlichen Straßenraumes sind die öffentlichen Stellplatzanlagen mit insgesamt 7 Bäumen, davon 4 auf dem westlichen Platz und 3 auf dem östlichen Platz, zu begrünen. Durch die Baumpflanzungen wird außerdem die Versiegelung der Stellplatzflächen verringert und der Entstehung von Hitzeinseln durch Beschattung im Sommer entgegengewirkt.

5.11.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Für die mit einem Erhaltungsgebot zeichnerisch festgesetzten Flächen sind die innerhalb dieser Flächen vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für wegfallende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Die mit einem Erhaltungsgebot zeichnerisch festgesetzten Bäume auf den öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung »Ö1« und mit der Zweckbestimmung »Spielplatz« sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für wegfallende Bäume sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Begründung:

Zum Erhalt festgesetzt sind eine mit Gehölzen bestandene Böschung entlang der Straße Am Ufer sowie eine weitere Grünfläche mit Gehölzstrukturen und einer Vernässung nördlich der privaten Gartenfläche im westlichen Planbereich.

Die Flächen nordöstlich der Straße Am Ufer (außerhalb des Plangebietes) sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Echthäuser Berg/Echthäuser Heide/Osterberg. Die mit dem Erhaltungsgebot zeichnerisch festgesetzte Böschung (teils auch außerhalb des Plangebietes) begrenzt die schmale Straße, auf deren gegenüberliegender Seite weitere bewaldete Flächen liegen. Bisher erfolgte innerhalb des Plangebietes eine landwirtschaftliche Nutzung bis zum Rand an der Oberkante der Böschung.

Die Flächen der Böschung, innerhalb derer die vorhandenen und planungsrechtlich zu schützenden Gehölze stehen, werden in der Planzeichnung als zum Erhalt festgesetzt. Zudem rückt das geplante Baufeld innerhalb der angrenzenden reinen Wohngebiete von den Kronen der Gehölze ab. Durch die Festsetzungen ist ausreichend sichergestellt, dass die Gehölze und somit die Zielsetzung des Landschaftsschutzgebietes von der Planung dieses Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt werden.

Die Festsetzung des Erhaltungsgebotes im Einschnitt im westlichen Planbereich erfolgt bestandssichernd, sodass die Flächen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ohne zusätzliche Ausgleichserfordernisse in die Planung eingestellt werden können. Insbesondere die stark ausgeprägte Topographie erschwert eine Bebauung dieser Fläche. Zudem empfiehlt der Charakter der Fläche als vernässter Bereich mit dichten Gehölzstrukturen den Erhalt dieser Fläche als Grünfläche.

In der Grünfläche am westlichen Plangebietsrand wird zeichnerisch eine Erhaltungsfestsetzung für eine Baumreihe mit lebensraumtypischen Gehölzen getroffen. Durch die Festsetzung kann zum einen die Qualität der Grünfläche gesichert werden und zum anderen die bestehende Einfassung der Talstraße durch die großkronigen Bäume erhalten bleiben. Im Zuge der Erschließung des Plangebiets muss ein Bestandsbaum im Bereich der Planstraße A-West entfallen. Dieser Baum wird etwas südlich des Anschlusses der Planstraße A-West an die Talstraße angemessen ersetzt. Eine entsprechende Anpflanzfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird zeichnerisch getroffen.

5.11.5 Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzten Flächen werden zusätzlich zwei Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Gemeinde Wickede (Ruhr) zum Ausgleich zugeordnet.

Auf der Fläche »Aufm Kleiberge« (Gemarkung Wiehagen, Flur 1/Flurstück 15 u. teilw. 13) wird eine gut ausgeprägte artenreiche Mähwiese entwickelt. Zum Ziel der Minderung des Schadstoffeintrags in Böden sowie Grund- und Oberflächenwasser ist auf Pflanzenschutzmittel, Gülle und chem.-synth. Stickstoffdüngung zu verzichten. Dazu ist die vorhandene Ackerfläche mit einer Grünlandmischung für artenreiches Extensivgrünland aus zertifiziertem regionalem Saatgut einzusäen und als extensive Wiese zu pflegen. Zudem ist ganzjährig auf den Einsatz oder das Einbringen jeglicher N-Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten, ferner auf Nachsaat und Pflegeumbruch.

Auf der Fläche »Aufm Hieken« (Gemarkung Wiehagen, Flur 2/Flurstück 374) wird eine gut ausgeprägte Hochstamm-Streuobstwiese mit heimischen alten Hochstammobstsorten angelegt. Zur Anlage der Obstwiese sind über die gesamte Fläche max. 15-20 Hochstämme (StU 12-14) zu pflanzen. Es sind heimische alte Hochstammobstsorten (Äpfel, Birnen, Kirschen, Pflaumen) zu verwenden. Zudem ist die vorhandene Grünlandfläche mit einer Grünlandmischung für artenreiches Extensivgrünland aus zertifiziertem regionalem Saatgut einzusäen und als extensive Wiese zu pflegen. Die Ausgleichsfläche »Obstwiese« ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Da mit den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes die Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vollständig ausgeglichen werden können, werden zusätzlich externe Kompensationsmaßnahmen auf Flächen der Gemeinde Wickede festgesetzt. Dazu werden zwei Flächen in ihrer ökologischen Qualität aufgewertet.

Die Fläche »Aufm Kleiberge« wird von einer intensiv genutzten Ackerfläche in Extensivgrünland mit dem Zielbiotyp »gut ausgeprägte artenreiche Mähwiese« umgewandelt. Die Fläche »Aufm Hieken« wird von einer intensiv genutzten Grünlandfläche in eine Hochstamm-Streuobstwiese mit dem Zielbiotyp »Streuobstwiese mit Hochstämmen, Alter 10 bis 30 Jahre, gepflegt« umgewandelt.

Die Umwandlung der beiden Flächen führt zu einer Aufwertung ihrer ökologischen Wertigkeit. Mithilfe der externen Kompensationsmaßnahmen können so die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes verursacht werden, vollständig ausgeglichen werden.

5.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die als Vorgartenbereiche mit besonderen Höhenfestsetzungen festgesetzten Flächen sind durch Aufschüttungen auf das Höhenniveau der angrenzenden Straße anzupassen.

Begründung:

Im Bereich nördlich des zentralen Quartiersplatzes sind die Vorgartenbereiche auf das Höhenniveau der angrenzenden Straße anzupassen. Dies ist dadurch begründet, dass die durch die bestehende Topographie entstehenden Höhenunterschiede zwischen Straßenkörper und Baufeld besonders groß sind. Um die durch Stützbauwerke des Straßenkörpers hergestellten Aufschüttungen auszugleichen sollen die Vorgartenbereiche in der kompletten Tiefe auf das Höhenniveau der vorgelagerten Straße angepasst werden. Die Entstehung von Rampen in den Vorgärten wird dadurch vermieden und die Gebäudekörper auf ein einheitliches Höhenniveau gebracht.

Generell sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen, der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Flächen die vorgesehenen Straßenquerschnitte ohne verbleibende seitliche Puffer-/Restflächen geplant. Um dies entsprechend umsetzen zu können, ist es erforderlich, dass Stützbauwerke unterhalb des Fahrbahnniveaus, Abgrabungen und Böschungen (Aufschüttungen) sowie Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 2,0 m parallel entlang der Grundstücksgrenze zulässig sind. Die erforderlichen Abgrabungen, Böschungen (Aufschüttungen) oder Stützmauern sind vom Grundstückseigentümer zu dulden und dürfen nicht zurückgebaut werden.

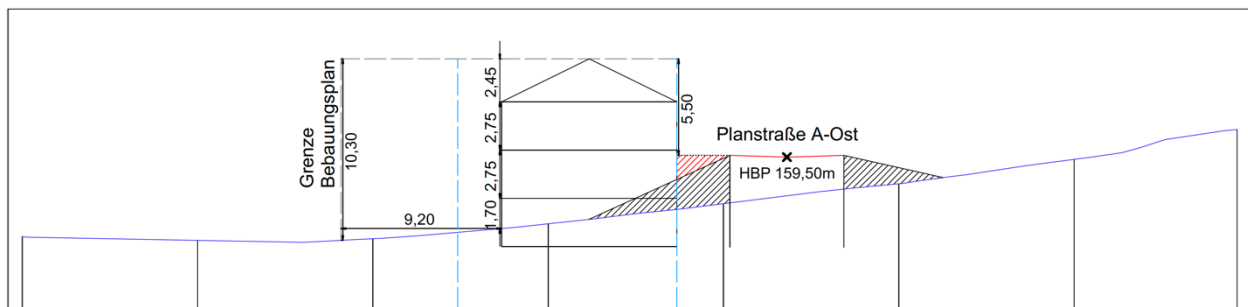


Abb. 8: Beispielskizze »Aufschüttung der Vorgartenbereiche«

5.13 Örtliche Bauvorschriften als gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die Integration der baulichen Anlagen in das örtliche Umfeld. Geplant ist, dass Straßenraum, einzelne Baukörper sowie das Zusammenspiel der Gebäude ein stimmiges Gesamtbild vermitteln. Durch die Festsetzungen sollen in der Siedlung die städtebaulich erforderlichen Mindestanforderungen an den gestalterischen Gesamteindruck sichergestellt werden. Zudem soll die Siedlung zu keiner Verschlechterung des Ortsbildes führen. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere der wahrnehmbaren Räume, die von öffentlich zugänglichen Flächen eingesehen werden können. Zudem dienen sie der Regelung der erforderlichen privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen.

Die Regelungen sollen einerseits klimatischen, stadtgestalterischen und der Allgemeinheit dienenden Belangen gerecht werden und auf der anderen Seite die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht zu stark einschränken. Sie gewährleisten ein qualitativvolles, hochwertiges Siedlungsbild, das sich baukulturell in die Umgebung einfügen soll. Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

5.13.1 Anpassung des äußeren Erscheinungsbildes von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind in Bezug auf ihre Dächer und straßenseitigen Gebäudefassaden einheitlich zu gestalten. Dies gilt hinsichtlich der Oberflächenmaterialien und -farben sowie der Höhe und Ausrichtung von Traufe und Dachfirst.

Begründung:

Um eine zu starke Abweichung der Gestaltung von Doppelhäusern und damit verbunden eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, sind Doppelhäuser in Bezug auf ihre Dächer und straßenseitigen Gebäudefassaden einheitlich zu gestalten. Auch wenn Doppelhäuser zwei unterschiedliche Bauten darstellen, sind sie baulich miteinander verbunden und stellen damit einen zusammenhängenden Baukörper dar. Um eine gewisse Homogenität dieser Baukörper zu gewährleisten, wird diese gestalterische Festsetzung getroffen. Die Doppelhäuser fügen sich damit besser in die geplante Siedlung und in das bereits bestehende Siedlungsgefüge ein.

5.13.2 Dachgestaltung

Geneigte Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte (mit keramischem Überzug versehene) oder sonstige reflektierende Dachindeckung ist unzulässig. Davon ausgenommen sind Solaranlagen.

Dachaufbauten/Dachgauben und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind je Dachfläche in ihrer Summe (gemessen an der untersten Stelle des Dachaufbaus) bis maximal 50% der Trauflänge eines Gebäudes zulässig und müssen mindestens 2,0 m Abstand zum Ortgang einhalten.

Begründung:

Die einheitliche Dachgestaltung entspricht dem städtebaulichen Konzept und sichert die erforderlichen Mindestanforderungen an den gestalterischen Gesamteindruck. Innerhalb der geplanten Siedlung kann so ein stimmiges Gesamtbild vermittelt werden. Dachaufbauten/Dachgauben und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel werden in ihren Ausmaßen eingeschränkt, um ein zu starkes Hervortreten gegenüber den Dachflächen zu verhindern.

5.13.3 Vorgärten

Da notwendige Stellplätze und Garagen/Carports mit ihren Zuwegungen insbesondere auch die Vorgartenbereiche (Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten Flächen und den ihr zugewandten Baugrenzen) betreffen, sind die verbleibenden Vorgartenbereiche zu begrünen bzw. gärtnerisch auszugestalten und dauerhaft versiegelungsfrei zu erhalten. Aufschüttungen sind zulässig.

Als nicht begrünt im Sinne dieser Festsetzung gelten insbesondere solche Flächen, die als Steingärten, Steinbeete sowie Vergleichbares ausgeführt werden. Nicht zulässig sind flächige Aufschüttungen oder Auffüllung und das Bedecken der Flächen mit Sand, Split, Kies, Schotter, Steinen oder vergleichbaren, nicht organischen Materialien.

Begründung:

Durch die Festsetzung soll die Errichtung von sogenannten Schottergärten mit hohem Versiegelungsgrad verhindert werden. Stattdessen wird zur Schaffung von grünen Strukturen und im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung eine unversiegelte, begrünte bzw. gärtnerisch ausgestaltete Anlegung der Vorgartenbereiche gefordert. Dadurch soll das bestehende Ortsbild gewahrt bleiben und dem städtebaulichen Konzept folgend eine über das Mindestmaß hinausgehende Versiegelung der Grundstücke verhindert werden. Insbesondere soll sich die geplante Siedlung durch aufgelockerte Bebauung in die bestehenden Strukturen der Ortschaft Echthausen einfügen und durch viele begrünte Flächen kennzeichnen. Dazu wird die Pflicht zur versiegelungsfreien Anlegung der nach Herstellung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze verbleibenden Vorgartenbereiche festgesetzt.

5.13.4 Einfriedungen

Einfriedungen privater Baugrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherte Flächen sind in den Vorgartenbereichen ausschließlich zulässig als

- lebende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 4 in den Anlagen der Begründung und Zaunanlagen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über der angrenzenden Verkehrsfläche
- massive Mauer bis zu einer Höhe von max. 0,90 m über der angrenzenden Verkehrsfläche.

Bei Baugrundstücken, die an zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen bzw. und/oder an mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherte Flächen grenzen, sind ausgenommen der Seiten des Hauszugangs Hecken, Maschendraht-, Stabgitter- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

Begründung:

Um den grünen und aufgelockerten Charakter der geplanten Siedlung aus dem städtebaulichen Konzept sicherzustellen und um für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer einen überschaubaren öffentlichen Raum zu gewährleisten, sollen die festgesetzten Höhen für Einfriedungen nicht überschritten werden. Insbesondere wird die Höhe von massiven Mauern auf max. 0,90 m über der angrenzenden Verkehrsfläche begrenzt, um eine zu hohe Abschottung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum zu verhindern. Weitere Formen der Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Bei Baugrundstücken, die an zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind ausgenommen der Vorgartenbereiche Hecken, Maschendraht-, Stabgitter- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Dies soll eine ausreichende Trennung von privaten Gärten angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen und damit die Gewährleistung einer Privatsphäre auf den Baugrundstücken sicherstellen.

5.13.5 Stellplatzsatzung

(gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 »Osterdorf« sind die Vorgaben der »Stellplatzsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr)« einzuhalten.

6 Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Gewässerrandstreifen

Ein nachrichtlich übernommener, 5 m breiter Streifen beiderseitig des Osterbachs ist als Gewässerrandstreifen freizuhalten. Gewässerrandstreifen dienen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Dazu ist der zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellte Bereich von Bebauung freizuhalten. Auf der östlichen Seite des Baches ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen, die westliche Seite ist von größerer Bepflanzung freizuhalten, um einen Zugang zum Bach sicherzustellen.

7 Hinweise

7.1 Artenschutz

Nach Prüfung des Vorkommens planungsrelevanter Arten (»Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 28 „Osterdorf“ in Wickede-Echthausen« vom 08.08.2019) ist deren Beeinträchtigung durch die Umsetzung der Planung nach derzeitigem Sachstand nicht ersichtlich. Um durch die Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

(Unbeabsichtigte) Verletzungen oder Tötungen von potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten sowie weiterer »Allerweltsarten« können durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorsorglich vermieden werden. Zu beachten ist, dass gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig sind.

Eine (unbeabsichtigte) Verletzung oder Tötung von Fledermausarten lässt sich jedoch auch bei einer Baufeldfreimachung in den Wintermonaten nicht gänzlich ausschließen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, ist zur Ermittlung möglicher Baumquartiere eine Kontrolle der Höhlen in den zu fällenden Bäumen in Form einer visuellen Kontrolle aus der Nähe bzw. Prüfung von ggf. tiefer reichenden Höhlungen mit einer Endoskop-Kamera im Rahmen der Baufeldfreimachung durch einen artenschutzrechtlichen Experten erforderlich. Auf Grundlage dieser Untersuchungen kann eine abschließende Beurteilung vorgenommen werden. Sollten Nachweise dieser Arten erbracht werden, sind entsprechende Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten und umzusetzen.

7.2 Baumschutz

Die zu erhaltenden Bäume sowie der Baumbestand im unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereich sind während den Baumaßnahmen gem. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) entsprechend zu schützen.

Für diese sowie die mit einer Erhaltungsfestsetzung gesicherten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18920 vorsorglich und nachhaltig zu schützen und ausreichend zu bewässern. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen.

Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für den Schwenkbereich z. B. von Kränen oder Baggern.

Der Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung - und diese die ausführenden Betriebe - vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4), vorzunehmen sind.

7.3 Unterschreitung Waldabstand

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich Wald. Bei einer Bebauung von unter 30 bis 35 m zum Waldrand besteht eine Gefährdung durch umfallende Bäume auf die dort befindliche Bebauung. Die Bebauung sollte nicht in den möglichen Fallbereich der Bäume gelegt werden und auf die rechtlich geforderte Verkehrssicherungspflicht hingewirkt werden.

7.4 Bodenverhältnisse und Bodenschutz

Im Planungsraum stehen flächendeckend schutzwürdige (Pseudogley-Braunerden, Gleye) und sehr schutzwürdige (Pseudogley-Parabraunerden) Böden an. Unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse wird eine gutachterliche Begleitung der Erschließungsarbeiten empfohlen. Grundsätzlich sind im Rahmen der Erdarbeiten die Vorgaben der DIN EN 1610 sowie der ZTVE-StB 17 zu berücksichtigen.

Bei den chemischen Laboranalysen im Rahmen des Baugrundgutachtens wurden die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) der MP1-Auffüllungen (RKS 2 + RKS 3) für die Parameter PAK sowie Benzo(a)pyren im Bereich der geplanten Straße überschritten. Bei den Erschließungsarbeiten sind die Auffüllungen auszukoffern und zu beseitigen. Falls die Auffüllungen unange-tastet verbleiben, sind diese zu versiegeln. Insgesamt sind die Abgrenzung der Sanierungsmaßnahmen und deren Durchführung im Rahmen der Bauausführung gutachterlich zu begleiten.

Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten. Der Abtrag der oberen Bodenschicht (Mutterboden) sollte innerhalb einer trockenen Witterungsperiode erfolgen, um Gefügeschäden vorzubeugen und keine Bodenverdichtung herbeizuführen (Strukturzerstörung). Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.

Zur Herstellung der Regen- und Schmutzwasserleitungen wird auf die entsprechenden Normen (z.B. DIN 4124, DWA-A 139 Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und -kanälen sowie die sonstigen maßgeblichen ATV'en der DWA etc.) verwiesen. Des Weiteren wird auf die Schrift »Herstellung und Instandhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen«, Ausgabe April 2012 der Gütesicherung Kanalbau RAL-GZ 961 des Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. hingewiesen.

Das Baugelände gehört gem. RStO der Frosteinwirkzone I an. Bei der Ausführung der Verkehrsflächen sind die entsprechenden Vorgaben zu berücksichtigen.

Sollten während der Erdarbeiten Abweichungen von den im Baugrundgutachten beschriebenen Verhältnissen angetroffen werden, ist der Gutachter hinzuzuziehen.

7.5 Bodendenkmalpflege

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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Bei einer Sondierung des Geländes wurden Bodendenkmäler (Relikte urgeschichtlicher Besiedelung) gefunden. Der Bereich um die festgestellten Siedlungsspuren herum soll flächig ausgegraben und die Bodendenkmäler beseitigt werden, bevor mit den Baumaßnahmen im Gebiet begonnen wird.

7.6 Wasserschutzzone III

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Echthausen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 10. Dezember 1984 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten. Weiterhin sind die geltenden verordnungsrechtlichen Auflagen für Wasserschutzgebiete zu berücksichtigen. Dies betrifft die Verwendung von Recyclingmaterial (Runderlass des MUNLV „Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten im Straßen- und Erdbau“ sowie die Bemessung und Prüfpflichten für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Neben der Genehmigungspflicht nach der Wasserschutzgebietsverordnung besteht für die Nutzung der Erdwärme die Erlaubnisspflicht nach 8 WHG. Die Erteilung von Erlaubnissen wird seitens der Wasserbehörde des Kreises Soest generell nicht in Aussicht gestellt. Dies ist durch die unmittelbare Nähe zum Wasserwerk begründet. Bei der Erstellung und beim Betrieb der Erdwärmennutzungsanlagen wird regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen. Nach der Stellungnahme des Geologischen Dienstes stehen unmittelbar angrenzend zum Baugebiet Sande der Niederterrasse an. Durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so nahe an den Wassergewinnungsanlagen entsteht ein nicht zu verantwortendes Gefährdungspotenzial. Nach 49 AwSV dürfen Anlagen mit Erdwärmesonden in Wasserschutzgebieten nicht errichtet werden.

7.7 Niederschlagswasser

Die vorhandenen natürlichen Böden innerhalb des Plangebietes neigen zur Staunässe. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers der versiegelten Grundstücksflächen, insbesondere der Dachflä-

chen ist vor Ort im Sinne des § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 Wasserhaushaltsgesetz daher aufgrund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse ungünstig. Anfallendes Niederschlagswasser ist daher als Brauchwasser etwa zur Bewässerung der Außenanlagen zu nutzen oder in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Es ist sicherzustellen, dass anfallende Regenwassermengen nicht auf benachbarte Grundstücke entwässert werden. Anfallendes Schmutzwasser ist dem vorhandenen Mischwasserkanal zuzuführen.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist dem vorhandenen Mischwasserkanal zuzuführen. Es ist sicherzustellen, dass anfallende Regenwassermengen nicht auf benachbarte Grundstücke entwässert werden.

7.8 Ver- und Entsorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen angezeigt werden.

7.9 Zufahrten auf privaten Grundstücken

Entlang der Erschließungsstiche sind Zufahrtmöglichkeiten auf die und Abfahrtmöglichkeiten von den privaten Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen. Wendemöglichkeiten - sofern diese erforderlich sind - sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

7.10 Ladestationen für Elektroautos

Innerhalb der mit »Stellplätze innerhalb der Verkehrsflächen« gekennzeichneten Flächen wird die Errichtung von einem Stellplatz mit Ladestation für Elektrofahrzeuge empfohlen.

7.11 Belange des Bahnverkehrs

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen (nördlich des Plangebietes, Entfernung min. 200 m) entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden.

7.12 Flugplatz

In einer Entfernung von ca. 1,5 km zum Bebauungsplangebiet liegt der Verkehrslandeplatz Arnsberg. Das Plangebiet ist Lärmeinwirkungen durch den Flugbetrieb ausgesetzt, die jedoch nach den von der Luftfahrtbehörde anzuwendenden Kriterien als zumutbar eingestuft werden. Aufgrund dieser Einstufung besteht für die Luftfahrtbehörde keine rechtliche Handhabe zur Einschreitung gegen den vom Flugbetrieb ausgehenden Fluglärm im Bereich dieses Bebauungsplans.

7.13 Einsichtnahme Normen und Richtlinien

Die für diesen Bebauungsplan herangezogenen Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können beim Fachbereich 4 – Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Wickede (Ruhr), Hauptstraße 81, 58739 Wickede (Ruhr) während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

8 Gutachten

8.1 Artenschutz

Die Artenschutzvorprüfung (Stufe 1) wurde vom Büro grünplan büro für landschaftsplanung, Dortmund erarbeitet. Nach erster artenschutzrechtlicher Vorprüfung war die Erarbeitung einer vertiefenden Untersuchung erforderlich, die eine Vor-Ort Erfassung/Bestandsaufnahme im Frühjahr 2019 erforderlich machte.

Nach Abschluss der vertiefenden Untersuchungen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (vgl. grünplan büro für landschaftsplanung 2019). Das Gutachten stellt die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe 2) gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar und prüft, ob durch das geplante Vorhaben generelle artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden und aus naturschutzfachlicher Sicht eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig werden könnte.

Als Datengrundlagen wurden die ASP 1 zum Bebauungsplan Nr. 28, Hinweise auf planungsrelevante Vogelarten aus dem Fundortkataster mit zwei Fundpunkten (2009) nördlich des Plangebietes im Umfeld der Ruhrstraße sowie Angaben der unteren Naturschutzbehörde (Kreis Soest) herangezogen. Im Frühjahr 2019 wurden faunistische Kartierungen und insgesamt 8 Begehungen zur Erfassung der Avifauna durchgeführt. Zur Erfassung von Fledermäusen wurden 3 Kartierungen mit einem Bat-Logger M durchgeführt. Zudem wurden Amphibien- und Schlangenbretter ausgelegt und mehrfach kontrolliert. Auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen und der Untersuchungen und anhand der Eingriffsbeschreibung wurde geprüft, ob einzelne Individuen, Populationen oder essentielle Habitate einer planungsrelevanten Art trotz Vermeidungsmaßnahmen erheblich beeinträchtigt werden.

Betroffenheiten

Im Hinblick auf ein Vorkommen planungsrelevanter Amphibien und Reptilien ist festzuhalten, dass einzelne Nachweise von Blindschleiche, Erdkröte und Grasfrosch erfolgten. Darunter ist keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie europäisch streng geschützte Art.

Fledermäuse

Bei der Erfassung von Fledermäusen wurden vier Arten (Zwerg- und Rauhaufledermaus, Großer Abendsegler, Myotis-spec.) jagend oder auf Transferflügen nachgewiesen, wobei die Zwergfledermaus die mit Abstand häufigste Art war. Aus Baumhöhlen oder Spaltenverstecken ausschwärmende oder in ebensolche einfliegende Fledermäuse wurden nicht beobachtet.

Vögel

Bei der Erfassung von Vogelarten konnten keine Eulen (Waldohreule, Waldkauz, Schleiereule, Steinkauz) und auch keine der weiteren gesuchten Vogelarten (Rebhuhn, Wachtel, Wachtelkönig) nachgewiesen werden. Im Rahmen der Brutvogelkartierungen wurden insgesamt 45 Vogelarten im Plangebiet als Brutvogel, Nahrungsgast, Durchzügler oder überfliegend erfasst. Bei den im Plangebiet festgestellten 20 Brutvogel-Arten überwiegen häufige und weit verbreitete Arten der Gebüsche und Kleingehölze. Als Nahrungsgäste wurden verschiedene Greifvögel (Habicht, Mäusebussard, Rotmilan, Schwarzmilan, Sperber, Turmfalke, Wespenbussard) auf den Grünlandflächen festgestellt. Brutplätze (Horste) der aufgeführten Arten befinden sich nicht im Plangebiet. Des Weiteren wurden die Gebäudebrüter Mehl- und Rauchschwalben bei der Nahrungssuche beobachtet. Als Durchzügler wurden im Bereich der Heckenstruktur im mittleren Plangebiet Braunkehlchen und Neuntöter festgestellt, von denen auch im erweiterten Plangebiet und in der Umgebung keine Brutvorkommen bestehen. Insgesamt ist festzustellen, dass das Plangebiet keine Ruhe-/Reproduktionsstätten für planungsrelevante Vogelarten enthält.

Auswirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der Prognose ist im Sinne einer "worst-case-Betrachtung" abzuschätzen, ob bei Realisierung des Bebauungsplans Wirkfaktoren (bau-, betriebs- oder anlagebedingte Wirkungen) dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten gestört, verletzt oder getötet werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die entsprechenden Wirkfaktoren geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen. Nahrungsstätten, Jagdhabitate und Wanderkorridore sind in diesem Kontext nur dann geschützt, wenn sie einen essentiellen Habitatbestandteil für die lokale Population darstellen.

Baubedingte Auswirkungen sind alle zeitlich begrenzten und mit der Baufeldfreimachung bzw. den Bauarbeiten der Errichtung der neuen Gebäude verbundenen Beeinträchtigungen. Die Arbeitsvorgänge können mit der Entwicklung von Lärm, Staub, Erschütterungen und Schadstoffen verbunden sein und damit ggf. zu Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten führen. Ein Teil der vorhandenen Gehölzbestände im westlichen und mittleren Plangebiet einschließlich der Obstbäume wird gerodet. Die Baumreihe an der Talstraße im Westen, der Gehölzstreifen entlang der Straße Am Ufer im Osten des Plangebiets sowie ein Teil der Gärten im Südwesten des Plangebiets werden erhalten. Gebäudeabbrüche sind im Rahmen des Vorhabens nicht vorgesehen.

Anlagebedingte Auswirkungen sind durch die dauerhafte Flächeninanspruchnahme unversiegelter (Grünland-)Flächen für die geplanten Wohngebäude und Erschließungsstraßen zu erwarten. Dabei werden rund 4,5 ha Grünland beansprucht. Es werden Wohngebäude mit Garagen, Stellplätzen und Hausgärten angelegt.

Als betriebsbedingte (dauerhafte) Wirkungen sind die durch den Betrieb des Wohngebietes entstehenden Wirkungen zu berücksichtigen.

Die im Plangebiet vorhandenen Grünlandflächen sind in erster Linie als Jagdhabitat für Fledermäuse und Vögel von Bedeutung. Durch die Planung kommt es zu einem Verlust dieser Nahrungsräume. Die vom Eingriff betroffenen Bereiche (ca. 4,5 ha) sind jedoch für den Erhalt und die Funktionsfähigkeit potenziell in der Umgebung vorhandener Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten als nicht essenziell zu betrachten, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld zur Verfügung stehen.

Vermeidungsmaßnahmen

(Unbeabsichtigte) Verletzungen oder Tötungen von potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten sowie weiterer „Allerweltsarten“ können durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorsorglich vermieden werden. Zu beachten ist, dass gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig sind.

Eine (unbeabsichtigte) Verletzung oder Tötung von Fledermausarten lässt sich jedoch auch bei einer Baufeldfreimachung in den Wintermonaten nicht gänzlich ausschließen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, wird zur Ermittlung möglicher Baumquartiere eine Kontrolle der Höhlen in den zu fällenden Bäumen in Form einer visuellen Kontrolle aus der Nähe bzw. Prüfung von ggf. tiefer reichenden Höhlungen mit einer Endoskop-Kamera empfohlen. Auf Grundlage dieser Untersuchungen kann eine abschließende Beurteilung vorgenommen werden. Sollten Nachweise dieser Arten erbracht werden, sind entsprechende Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten und umzusetzen.

Insgesamt werden durch die Planung unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG erfüllt.

8.2 Verkehr

Die Untersuchung zur leistungsfähigen Abwicklung der aus dem Plangebiet resultierenden Verkehre wurde vom Ing.-Büro Geiger & Hamburgier GmbH (vgl. Ing.-Büro Geiger & Hamburgier GmbH 2018) erarbeitet.

Aufgabe des Gutachtens war die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der beiden neuen Anbindungen des Plangebietes an den Höhenweg und die Talstraße gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen während der Morgen- und der Nachmittagsspitze.

Zur Erfassung aktueller Verkehrsdaten wurden an beiden Knoten während der Spitzenzeiten jeweils vierstündige Zählungen mit Video-Technik durchgeführt. Die Prognose wurde sowohl für 130 Wohneinheiten (WE) als auch für einen potenziell möglichen Vollausbau mit 200 WE (einschließlich jeweils einer Einliegerwohnung je Einfamilien-/Doppelhaus) erstellt. Es ist je nach Anzahl der Wohneinheiten (130/200) mit einem zusätzlichen Pkw-Bestand von 195/300 Kfz zu rechnen. Damit werden im Mittel an einem normalen Werktag 1.800/1.107 Fahrten durchgeführt.

Die Leistungsfähigkeitsberechnung erfolgt auf Grundlage der Bestandszahlen. Sie wurden mit den für das Neubaugebiet ermittelten Prognosezahlen überlagert. Dabei wurden die für 200 WE ermittelten Werte zugrunde gelegt, da mit diesen Werten auch das Verkehrsaufkommen aller Ausbauvarianten mit einer geringeren Anzahl von Wohneinheiten abgedeckt ist. Für alle Berechnungen wurden die ungünstigsten Konstellationen zugrunde gelegt (worst-case-Ansatz), auch wenn diese so in der Realität nicht auftreten werden. So wurde jeweils für beide Anbindungen untersucht, ob der gesamte neu induzierte Verkehr nur über diese eine Anbindung abgewickelt werden könnte. Somit wurden auch unter diesem Aspekt alle möglichen Verteilungen überprüft.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben der HBS. Die Leistungsfähigkeit bzw. die Qualität des Verkehrsablaufs der relevanten Knotenpunkte wird ermittelt und in eine der Qualitätsstufen A bis E eingeordnet. A stellt dabei die höchstmögliche Qualitätsstufe dar, E die schlechteste. Die Qualitätsstufe D gilt allgemein hin als Zielvorgabe.

Trotz der verschärften Bedingungen bei Realisierung der Nutzungen im Plangebiet zeigen die Ergebnisse große Reserven von mehr als 700 Pkw-E/h auf. Die daraus resultierenden mittleren Wartezeiten betragen weniger als 10 s. Die Qualität des Verkehrsablaufs erreicht an beiden Anbindungen die Stufe „A“. Selbst bei einer Verdopplung des prognostizierten Verkehrsaufkommens ist noch immer eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs zu erwarten.

Zusammenfassend sind an beiden Anbindungen nur geringe Wartezeiten zu erwarten. Auch eine Verdopplung des Verkehrsaufkommens führt nicht zu Leistungsdefiziten. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ist damit auch nach Umsetzung der Planung gegeben, sodass aus verkehrlicher Sicht nichts gegen eine Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes spricht.

Hinweis: Im Laufe des Verfahrens wurde die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten in Bezug auf die Mehrfamilienhausbebauung angepasst. Durch die daraus resultierende Reduzierung der Wohneinheiten ist mit einem geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen, wodurch die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Abwicklung weiterhin gewährleistet bleibt.

8.3 Baugrund

Zur Beurteilung der bodenbezogenen Belange im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wird der geotechnische Bericht des Büros Wessling (vgl. Wessling GmbH 2018) herangezogen. Im Rahmen der Feldarbeiten wurden insgesamt 15 Rammkernsondierungen (RKS) bis in eine Tiefe von maximal 5,0 m unterhalb der Geländeoberfläche durchgeführt. Ziel dessen war es, Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens, zum Vorkommen von Grundwasser sowie zum Gefährdungspotenzial für die zukünftige Nutzung zu erhalten.

Geologisch betrachtet wird der Vorhabenstandort gemäß dem Gutachten durch pleistozäne Sedimente der Weichsel-Kaltzeit geprägt. Diese bestehen aus Hochflutablagerungen (Auenterrassen) sowie tonig, sandigen Schluffen. Sie werden vom sog. Verwitterungshorizont bzw. von Festgestein aus Ton- und Schluffstein sowie teilweise von Sandstein des Oberkarbons unterlagert. Unter Berücksichtigung der Schlagzahlen, die im Zuge der Rammkernsondierungen im Gelände erreicht wurden, ist festzuhalten, dass der Boden im Plangebiet eine gute Tragfähigkeit aufweist.

In den oberflächennahen bindigen Böden wurden lediglich geringe Mengen an Schichtenwasser angetroffen, ein freier Grundwasserspiegel wurde im Zuge der Feldarbeiten nicht angetroffen. Das Grundwasser bewegt sich somit in den tiefer liegenden Bodenschichten. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens bedeutet dies, dass anfallendes Niederschlagswasser nur schlecht versickern kann und es im Falle von Starkregenereignissen zu Überflutungen bzw. Überschwemmungen kommen kann. Dies gilt es im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen, indem bspw. geeignete Maßnahmen zur Prävention derartiger Folgen durch Starkregenereignisse vorgenommen werden. Hinsichtlich der hydrogeologischen Gegebenheiten wird zudem darauf hingewiesen, dass der Planungsstandort in einer Trinkwasserschutzzone der Stufe III liegt, was eine enge Abstimmung von Planungsvorhaben mit der Unteren Wasserbehörde erforderlich macht.

Die entnommenen Bodenbestandteile wurden darüber hinaus labortechnisch untersucht, um Aussagen zur chemischen Zusammensetzung und dem möglichen Auftreten von Bodenverunreinigungen und damit verbundenen Gefährdungspotenzialen für die beabsichtigte wohnbauliche Nutzung zu erhalten. Der Großteil der Fläche ist aufgrund der vergangenen ackerbaulichen Nutzung nicht von Auffüllungen geprägt. Lediglich im westlichen Teil sowie an der südlichen Grenze im Bereich der Bestandsbebauung wurden Auffüllungen angetroffen, bei denen es sich um örtlich umgelagertes Bodenmaterial mit mineralischen Fremdanteilen aus Naturstein, Ziegelbruch und geringen Anteilen an Schlacke handelt. Die chemische Analyse der Bodenproben zeigt in drei Bodenproben eine Grenzwertüberschreitung. Diese bezieht sich zum einen (bei der Mischprobe MP 1) auf die Parameter PAK sowie Benzo(a)pyren, sodass eine Wiederverwertung dieses Bodens auszuschließen ist. Die zweite Probe (MP 2) weist eine Überschreitung in Bezug auf den Parameter TOC auf. Darüber hinaus weist die Probe MP 3 eine Grenzwertüberschreitung im Parameter Arsen sowie ebenfalls für TOC auf. Insgesamt unterschreiten die Proben MP 2 und MP 3 die Prüf- und Vorsorgewerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Die Vorsorgewerte der MP1-Auffüllungen (RKS 2 + RKS 3) für die Parameter PAK sowie Benzo(a)pyren werden überschritten, was es im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen gilt. Die RKS 2 und RKS 3 liegen allerdings im Bereich der geplanten Straße, sodass hier eine Auskofferrung und Beseitigung im Rahmen der Erschließung erfolgen kann. Die Abgrenzung bzw. der Sanierungserfolg sind gutachterlich zu begleiten. Falls die Auffüllungen unangetastet verbleiben, sind diese zu versiegeln.

Zusammenfassend ist der Boden im Planungsbereich somit ausreichend tragfähig, nicht bzw. nur geringfügig versickerungsfähig und zum Teil mit Auffüllungen belastet, die es im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch fachgerecht zu behandeln gilt. Der Gutachter gibt dafür Empfehlungen, die im Bebauungsplan entsprechend als Hinweise aufgenommen wurden. Sie gilt es im Zuge des Genehmigungsverfahrens bzw. der konkreten Bauausführung insbesondere der Erschließungsarbeiten im weiteren Verlauf der Planumsetzung zu berücksichtigen.

8.4 Bodendenkmalpflege

Im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens der oberen Bodendenkmalbehörde beim Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) auf eine potenzielle frühzeitliche Besiedlung innerhalb des Plangebietes hingewiesen. Im Rahmen einer Sondierung durch einen Gutachter (EggensteinExca aus Dortmund) in der Zeit vom 10.–14.12.2018 mittels Suchgräben wurden anschließend tatsächliche Relikte einer urgeschichtlichen Besiedelung der Flächen gefunden.

Nach den Vorgaben der LWL-Archäologen soll der Bereich um die festgestellten Siedlungsspuren herum flächig ausgegraben werden. Dadurch wird das Bodendenkmal beseitigt und im Anschluss ist eine uneingeschränkte Bebauung des Areals möglich. Die Ausgrabungen sind durchzuführen bevor mit den Baumaßnahmen im Gebiet begonnen wird.

8.5 Schallschutz

Hinsichtlich der schallbezogenen Auswirkungen des Vorhabens ist festzustellen, dass es in Folge der Planumsetzung nicht zu negativen Auswirkungen kommen wird. Aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes (vgl. Kapitel 3), der städtebaulichen Konzeption (vgl. Kapitel 4) und der festgesetzten Nutzung als WR und WA mit Ausschluss von Ausnahmen ist kein negativer Einfluss auf die angrenzenden Siedlungsbereiche zu erwarten.

Mit der Ruhrstraße/L732 befindet sich im weiteren Umfeld des Plangebietes eine wichtige Verbindungsachse im Wickeder Gemeindegebiet. Auch diesbezüglich ist nicht mit negativen schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen, da ein ausreichend großer Abstand gewährleistet ist (mindestens 50 m) und zudem zwischen Landesstraße und geplanter Wohnbebauung bereits Bebauung besteht, die weitere schallmindernde Effekte hat. Gleiches gilt für die Bahnanlagen, die nördlich von Wickede-Echthausen mit ausreichend großem Abstand (mindestens 200 m) verlaufen. Entstehende Lärmemissionen werden auch hier von der bereits bestehenden Bebauung nördlich des Plangebietes abgemildert. Darüber hinaus ist im Zuge der konkreten Bauausführung und dem an das Bauleitplanverfahren anschließende Baugenehmigungsverfahren ein ausreichender Schallschutz der geplanten Baukörper ein-

zelfallspezifisch nachzuweisen, sodass die Einhaltung der gesetzlichen Immissionsricht- bzw. -
grenzwerte sichergestellt ist.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Umweltbelange

Die Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft erfolgt gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung, die im Umweltbericht als separater Teil B dieser Begründung verschriftlicht ist.

Der Umweltbericht stellt die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im oben genannten Sinne dar. Die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung werden allgemein hin auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter bezogen. Zudem sind die vorhabenbedingten Auswirkungen im Hinblick auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura2000-Gebieten, die Vermeidung von Emissionen sowie den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung von erneuerbarer Energie und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sowie die Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen im Zuge der Umweltprüfung zu betrachten. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die gesetzlich definierten Schutzgüter und Umweltbelange im Umweltbericht ermittelt und bewertet sowie die in Folge der Planumsetzung erforderlichen Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen, sofern erforderlich, dargelegt.

Die Analyse der planerischen Vorgaben und Vorhaben hat ergeben, dass seitens der verbindlichen Planungsinstrumente eine Bebauung der Fläche möglich ist. Die Zielvorgaben der Regionalplanung und der Bauleitplanung werden eingehalten. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

Die Analyse der räumlichen Ausgangssituation hat gezeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes hinsichtlich der Schutzgüter überwiegend eine mittlere bis hohe Wertigkeit besitzt. Dies liegt an der bisherigen Ausstattung und Nutzung der Fläche, die vornehmlich unversiegelt und als Landwirtschaftsfläche ackerbaulich genutzt wurde. Darüber hinaus befindet sich im westlichen Planungsbereich ein Fließgewässer und vereinzelt ist älterer Baum- und Gehölzbestand vorzufinden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden folgende Wirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter und Umweltbelange identifiziert:

9.1.1 Schutzgut Mensch einschl. menschlicher Gesundheit

Der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet sowie der angrenzenden Bebauung (Ruhrstraße, Höhenweg) kommt innerhalb des Schutzgutes Mensch eine hohe Schutzwürdigkeit hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse zu. Während der Bauzeit treten Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf umliegende AnwohnerInnen hauptsächlich durch zeitweilige Lärmbelastungen auf. Diese sind jedoch zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich zu beurteilen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die Realisierung der geplanten überwiegend reinen Wohngebiete mit dem Hauptnutzungszweck „Wohnen“ zu keinen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsflächen führen wird.

Es bestehen positive Auswirkungen des Vorhabens auf die Erholungs- und Freizeitfunktion, da zur Vernetzung des Plangebiets mit der Umgebung eine Fußgängeranbindung an die Straße Am Ufer am östlichen Plangebietsrand vorgesehen ist. Eine weitere Anbindung für Fußgänger ist im Südosten des Plangebiets von dem Höhenweg geplant.

9.1.2 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Es werden überwiegend intensiv genutzte Grünlandflächen (ca. 4,5 ha) in Anspruch

genommen; zu einem geringen Teil sind höherwertige Biotoptypen wie gehölzreiche Gärten und Brachen (ca. 0,53 ha) betroffen. Gesetzlich geschützte Flächen und Objekte (Schutzkategorien nach BNatSchG, Gebiete des Netzes Natura 2000) oder Flächen des Biotopkatasters NRW sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Der im Westen des Plangebiets verlaufende Osterbach wird von der Bebauung ausgenommen; entlang des Bachlaufs wird ein mind. 5 m breiter Streifen als Gewässerentwicklungskorridor freigehalten. An der Ostseite des Bachlaufs wird eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ einschließlich einer Bepflanzung mit Ufergehölzen festgesetzt. Die Querung des Bachlaufs mit der Erschließungsstraße soll in einem ausreichend dimensionierten Durchlass von 3 m erfolgen, so dass die Biotopverbundfunktion des Gewässers insgesamt gewährleistet ist.

9.1.3 Fläche

Die vorliegende Planung umfasst die Entwicklung einer 2-geschossigen Einfamilienhausbebauung mit einzelnen 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern auf ca. 4,5 ha großen Grünlandflächen, die vollständig von Straßen und in weiten Teilen von Bebauung umgeben sind. Es handelt sich um eine städtebauliche Entwicklung in integrierter Lage am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes von Wickede-Echthausen, die in Hinblick auf den Schutzbelang "Fläche" zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führt.

9.1.4 Boden, Wasser

Die Festsetzung der höchstzulässigen GRZ von 0,4 inkl. Nebenanlagen sowie die Erschließung ermöglichen eine Überbauung bzw. Versiegelung der Flächen bis zu 48 %. Mit dem Vorhaben sind negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden, da im Plangebiet in weiten Teilen natürlich gewachsener Boden vorhanden ist. Dabei sind im westlichen und mittleren Plangebiet schutzwürdige Böden (»fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit«) betroffen. Die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauflächen und der Erschließung verbundene Neuversiegelung von insgesamt ca. 2,7 ha verhindert die Versickerung von Niederschlagswasser in der weiteren Zone eines Trinkwasserschutzgebietes (Zone III A). Hiermit sind zwangsläufig negative Folgewirkungen für den Wasserhaushalt, wie z. B. eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden.

9.1.5 Luft, Klima

Durch die Versiegelung und Überbauung von Wiesenflächen sowie den Verlust von Gehölzbeständen gehen klimatische Ausgleichsflächen verloren, wodurch sich geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft / Klima ergeben. Die Festsetzung der höchstzulässigen GRZ von 0,4 gewährleistet Freiflächen im Plangebiet von mind. 50 %, sodass insgesamt keine wesentliche Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten ist.

9.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten, da die geplante überwiegend 2-geschossige Einfamilienhausbebauung sich in die im Umfeld vorhandene Gebäude- und Nutzungsstruktur einfügt. Durch die bauliche Entwicklung des Gebiets verändert sich der Orts- und Landschaftsbildcharakter von der Grünlandnutzung zu einem Wohngebiet mit Hausgärten. Zur Eingliederung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Erhaltungsfestsetzungen für prägende Gehölzbestände wie die Baumreihe an der Talstraße im Westen sowie den Gehölzstreifen im Osten des Plangebiets getroffen.

9.1.7 Ausgleichserfordernis und Kompensationsmaßnahmen

In Folge der Planumsetzung kommt es zu einem naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernis, welches aus der Gegenüberstellung des Plangebietes im derzeitigen Ausgangs- und künftigen Planungszustand ermittelt wird. Im Ergebnis führt das in Rede stehende Vorhaben zu einer Biotopwertdifferenz von 112.638 Wertpunkten, die es durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren gilt. Da dies nicht ausschließlich innerhalb des Planungsbereiches realisiert werden kann, setzt der Bebauungsplan zwei externe Ausgleichsmaßnahmen fest. Dabei handelt es sich zum einen um eine Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in Extensivgrünland („Aufm Kleiberge“). Zum anderen soll eine Fläche, die seiner-

zeit als Intensivgrünland diene, zukünftig in eine Hochstamm-Streuobstwiese mit Extensivgrünland umgewandelt werden („Aufm Hieken“). Eine konkrete Maßnahmenbeschreibung und räumliche Verortung bzw. Abgrenzung der betreffenden Ausgleichsflächen findet sich in den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung sowie unter Kapitel 5.11.5 dieser Begründung.

Die Kompensationsmaßnahme 1 „Aufm Kleiberge“ erfüllt neben der Kompensation für das Schutzgut Lebensraumfunktion (Biotoptypen) im Sinne der multifunktionalen Kompensation auch Ausgleichsfunktion für das Schutzgut Boden. Die Maßnahme umfasst eine Nutzungsextensivierung durch Umwandlung von Acker in Grünland auf einer Fläche von 2,5 ha, davon ca. 1,5 ha schutzwürdige Böden. Diese Nutzungsextensivierung führt zur Aufwertung der Bodenfunktionen. Der Verzicht auf Bodenbearbeitung, Düngung und Pflanzenschutz wirkt sich positiv auf Bodenleben und Bodengefüge aus. Eine ganzjährige Begründung vermindert die Bodenerosion und trägt zum Erhalt der Böden und Bodenfunktionen bei. Diese Maßnahmen leisten zusammenfassend einen Beitrag zum Boden-, Gewässer- und Naturschutz und können als bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen eingesetzt werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich 4,9 ha naturnahe Böden, wovon rund 8.580 m² geschützte Böden sind. Von diesen wird im Westen eine Teilfläche für die Erschließungsstraße und im mittleren Bereich für Erschließungsstraße, Stellplätze und Wohngebiete beansprucht (insg. 6.700 m²). Durch die Ausgleichsmaßnahmen auf etwa 2,5 ha (davon rund 1,5 ha schutzwürdige Böden) ist ein entsprechender Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden gegeben.

Im Ergebnis ergeben sich aus der Umweltprüfung keine Sachverhalte, die gegen die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans bzw. gegen die Umsetzung des beabsichtigten Bauvorhabens sprechen.

Weitere Umweltbelange werden zusätzlich im Rahmen von Fachgutachten untersucht. Die Gutachten sind in den Anlagen zusammengefasst und fließen in die o.g. Umweltprüfung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans mit ein.

9.2 Kosten und Finanzierung

Die Erschließung der Siedlung, die Aufteilung in Baugrundstücke sowie deren Vermarktung erfolgt durch die Werretal Urbanisations GmbH. Einige Grundstücke, die in die planerische Konzeption integriert wurden, verbleiben im Eigentum der bisherigen Eigentümer.

9.3 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9.4 Flächenbilanz

	Flächengröße	Flächenanteil
Plangebiet insgesamt:	rd. 56.854 qm	100 %
davon		
• Reines Wohngebiet (WR)	rd. 38.107 qm	rd. 67 %
• Allgemeines Wohngebiet (WA)	rd. 5.075 qm	rd. 8,9 %
• Verkehrsflächen	rd. 8.125 qm	rd. 14,3 %
• Verkehrsflächen Zweckbestimmung Fußweg	rd. 255 qm	rd. 0,4 %
• Versorgungsfläche	rd. 25 qm	rd. 0,04 %
• Grünflächen	rd. 4.841 qm	rd. 8,6 %
• davon öffentliche Grünfläche Ö1	rd. 1.451 qm	rd. 2,6 %
• davon öffentliche Grünfläche Spielplatz	rd. 393 qm	rd. 0,7 %

• <i>davon öffentliche Grünflächen Ausgleich</i>	<i>rd. 837 qm</i>	<i>rd. 1,5 %</i>
• <i>davon Flächen zum Erhalt</i>	<i>rd. 1.184 qm</i>	<i>rd. 2,1 %</i>
• <i>davon öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün</i>	<i>rd. 96 qm</i>	<i>rd. 0,2 %</i>
• <i>davon private Grünfläche Garten</i>	<i>rd. 880 qm</i>	<i>rd. 1,5 %</i>
• <i>Wasserflächen</i>	<i>rd. 432 qm</i>	<i>rd. 0,8 %</i>

Differenzen rundungsbedingt.

10 Anlagen

10.1 Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die folgenden Fachgutachten erarbeitet:

- Artenschutz
- Baugrund
- Verkehr

Diese Gutachten werden als Bestandteil der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

10.2 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Obstgehölze

Apfel-Hochstämme:

- Apfel aus Croncels
- Biesterfelder Renette
- Bittenfelder
- Brakeler
- Brettacher
- Bürener Citronatapfel
- Danziger Kantapfel
- Dülmener Rosenapfel
- Finkenwerder Prinzenapfel
- Geflammter Kardinal
- Geseker Klosterapfel
- Goldrenette v. Blenheim
- Grahams Jubiläumsapfel
- Graue Franz. Renette
- Graue Herbstrenette Gravensteiner
- Harberts Renette
- Hauxapfel
- Jacob Lebel
- Kaiser Wilhelm
- Kardinal Bea
- Krügers Dickstiel
- Landsberger Renette
- Luxemburger Renette
- Mantet
- Riesenboikenapfel
- Rhein. Bohnapfel
- Rhein. Krummstiel
- Rhein. Schafsnase Rote Sternrenette
- Roter Boskoop
- Schöner aus Boskoop
- Westf. Gülderling
- Winterglockenapfel
- Winterrhambur
- Zabergäu Renette

Birnen-Hochstämme:

- Alexander Lucas
- Boscs Flaschenbirne
- Clapps Liebling
- Doppelte Phillippsbirne

- Föhe aus Trevoux
- Gellerts Butterbirne
- Gute Graue
- Gute Luise
- Gräfin von Paris
- Köstliche aus Charneu
- Pastorenbirne
- Speckbirne
- Tongern
- Westf. Glockenbirne

Kirschen-Hochstämme:

- Ampener Braune
- Büttners Rote Knorpelk.
- Dänissens Gelbe Knorpelk.
- Große Prinzessinkirsche
- Große Schwarze Knorpelk.
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Kassins Frühe Herzkirsche
- Regina
- Schneiders Späte Knorpelk

Pflaumen-Hochstämme:

- Bühler Frühzwetsche
- Graf Althans
- Hauszwetsche
- Nancymirabelle
- Ontariopflaume Quillins Reneclaude
- Stromberger
- The Czar
- Wangenheimer Frühzwet.
- Zimmers Frühzwetsche

Sonstige Hochstämme:

- Walnuß

Pflanzliste 2: Bäume und Sträucher auf öffentlichen Grünflächen »Ausgleich«

Baumarten:

- *Alnus glutinosa* Schwarzerle
- *Fraxinus excelsior* Esche

Straucharten:

- *Corylus avellana* Hasel
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Rhamnus frangula* Faulbaum
- *Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3: Bäume im öffentlichen Straßenraum

- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Acer campestre* 'Elsrijk' Feld-Ahorn
- *Sorbus aria* Mehlbeere

Pflanzliste 4: Sträucher und Hecken

- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Corylus avellana* Haselnuss

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| • <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| • <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum |
| • <i>Ligustrum vulgare</i> | Gemeiner Liguster |
| • <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| • <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| • <i>Virburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |

Der Bürgermeister
In Vertretung

11 Anhang

11.1 Literatur- und Quellenverzeichnis

GRÜNPLAN BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG (2020): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 28 »Wohngebiet Höhenweg – Osterdorf« in Wickede-Echthausen. Dortmund

GRÜNPLAN BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG (2019): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 28 »Wohngebiet Höhenweg – Osterdorf« in Wickede-Echthausen. Dortmund

ING.-BÜRO GEIGER & HAMBURGIER GMBH (2018): Verkehrstechnische Untersuchung – Anbindung des Neubaugebiets »Osterdorf« an die Talstraße und den Höhenweg in Wickede (Ruhr). Herne

WESSLING GMBH (2018): Geotechnischer Bericht zur Erschließung des geplanten Wohngebiets Osterdorf in Wickede, OT Echthausen. Altenberge