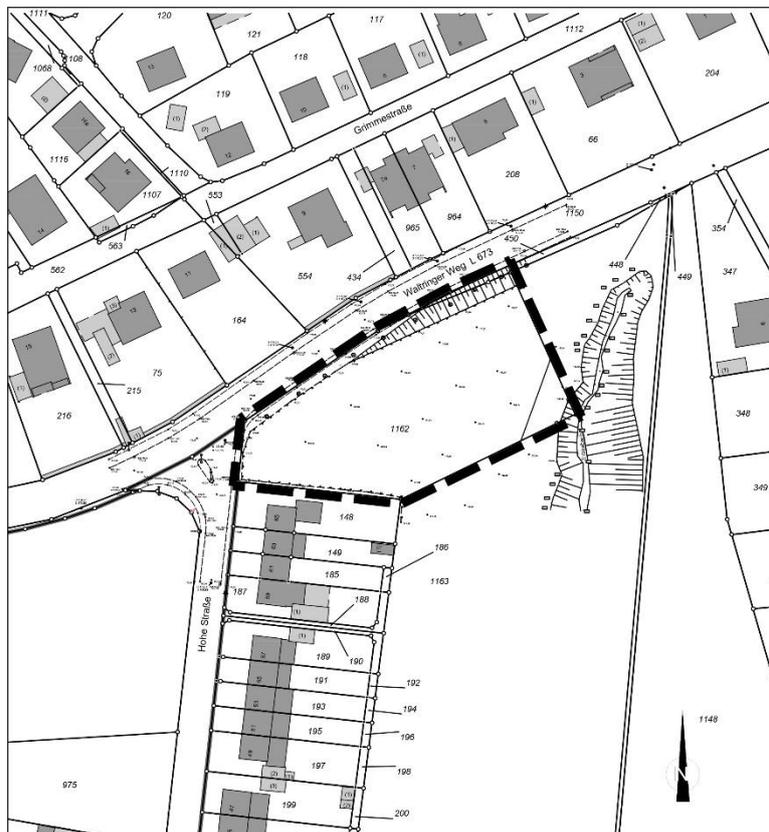




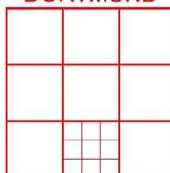
GEMEINDE WICKEDE (RUHR)

Bebauungsplan Nr. 67 „Waltringer Weg“

Begründung zum Satzungsbeschluss



PLANQUADRAT
DORTMUND



Inhalt

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	1
3. GEGENWÄRTIGE SITUATION IM PLANGEBIET	2
4. PLANVERFAHREN	2
5. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	3
6. BEBAUUNGSKONZEPT	3
7. PLANINHALT	4
7.1 Art der baulichen Nutzung	4
7.2 Maß der baulichen Nutzung	5
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
7.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen	6
7.5 Öffentliche Grünfläche	6
7.6 Erhalt Baumbestand	6
8. VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES.....	7
9. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	7
10. UMWELTBELANGE	8
10.1 Artenschutz.....	8
10.2 Bodenschutz.....	9
10.3 Klimaschutz	9
10.4 Lärmschutz	10
11. SONSTIGE BELANGE	10
12. FLÄCHENBILANZ.....	11
13. KOSTEN	11
14. GUTACHTEN.....	12

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Waltringer Weg“ im Ortsteil Wickede umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Nordwestlich grenzt das Plangebiet an den Waltringer Weg (L 673) an. Nördlich des Waltringer Wegs schließt ein Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung an. Im Westen wird das Plangebiet von der Hohe Straße begrenzt. Südlich entlang der Hohe Straße schließt sich eine 2-geschossige Wohnbebauung mit Hausgärten an. Die südöstliche sowie nordöstliche Grenze des Plangebietes bildet das Erbketal mit dem Bachlauf Erbke.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 450 (teilweise) und 1162 der Flur 2, Gemarkung Wickede. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan (Abb. 1) zu entnehmen.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Waltringer Weg“

2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 67 „Waltringer Weg“ aufzustellen.

Planungsziel ist es, die Fläche einer wohnbaulichen Folgenutzung zuzuführen, die sich im Maß der baulichen Nutzung an die wohnbauliche Nachbarbebauung anpasst. Die Neuplanung sieht die Errichtung von Einzel- und / oder Doppelhäusern in einer Bautiefe entlang des Waltringer Weges vor. Dabei wird durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche die geplante Wegeverbindung durch das Erbketal im östlichen Teil des Plangebietes berücksichtigt. Die Erschließung des Plangebietes ist über die Landesstraße L 673, den Waltringer Weg, gesichert. Mit der geplanten Wohnbebauung wird eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer in der Ortslage liegenden Außenbereichsfläche erreicht.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wickede (Ruhr) stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Waltringer Weg“ erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 67 „Waltringer Weg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Waltringer Weg“ kann somit eine innerörtlich liegende Außenbereichsfläche sinnvoll arrondiert und das bestehende Angebot der vorhandenen Baulücken ergänzt werden. Mit der geplanten Wohnbebauung kann ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumversorgung im Ortsteil Wickede geleistet werden.

3. GEGENWÄRTIGE SITUATION IM PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt im Eckbereich Hohe Straße und Waltringer Weg angrenzend an das Erbketal. Unmittelbar südlich schließt sich eine 2-geschossige Reihenhausbebauung mit Satteldach und Hausgärten an. Die südöstliche sowie nordöstliche Grenze bildet das Erbketal mit dem Bachlauf Erbke. In diesem Bereich fällt das Plangebiet zum Bachlauf hin ab.

Derzeit wird das Plangebiet größtenteils als Weidefläche (Pferdeweide) genutzt. Entlang des Waltringer Weges befindet sich im Plangebiet eine Baumreihe aus Bergahorn mittleren Baumholzes. Im Verlauf Richtung Osten kommt Unterwuchs von Schwarzem Holunder, Weißdorn und Weide hinzu.

Das Erbketal stellt ein großes naturräumliches Potenzial innerhalb des Siedlungsbereiches dar. Das grüne Erbketal soll nach dem Zukunftsplan der Gemeinde Wickede erlebbar gemacht werden. Eine geplante Wegeverbindung durchs Erbketal soll die nördlichen Wohngebiete in Nord-Südrichtung mit dem Zentrum verbinden. Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Erbketals.

Die umliegende Siedlungsstruktur ist von Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern geprägt. In nur wenigen Gehminuten entfernt liegen in südlicher Richtung an der Hohe Straße ein Spielplatz und das Familienzentrum i.V. Katholische Kita St. Antonius. Die Melanchthonschule (Grundschule) sowie die Sekundarschule Wickede befinden sich in ca. 800 m Entfernung. Westlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von etwa 30 m zum Plangebiet ein Lebensmitteldiscounter am Waltringer Weg.

4. PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Waltringer Weg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt.

Die Grundstücksflächen des Plangebietes sind aufgrund ihrer Größe, Lage und Ausdehnung dem Außenbereich zuzuordnen (Außenbereich in der Innerortslage). Die bis zum 31.12.2019 geltende Vorschrift des § 13b BauGB ermöglicht zum Zwecke der Wohnbebauung das Einbeziehen von Außenbereichsflächen. Die zulässige Grundfläche von 10.000 m² wird im Bebauungsplan Nr. 67 „Waltringer Weg“ deutlich unterschritten. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan Nr. 67 „Waltringer Weg“ keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

unterliegen, und es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit erfüllt die Planung die Voraussetzungen, den Bebauungsplan Nr. 67 „Waltringer Weg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Die Frist zur förmlichen Einleitung des Verfahrens bis zum 31. Dezember 2019 gemäß § 13b BauGB wurde mit Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 67 „Waltringer Weg“ im Rat am 03.12.2019 eingehalten.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie der Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

5. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Landschaftsplan V „Wickede-Ense“

Das Plangebiet wird von den Festsetzungen des Landschaftsplanes „Wickede-Ense“ nicht berührt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wickede (Ruhr) stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 67 „Waltringer Weg“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

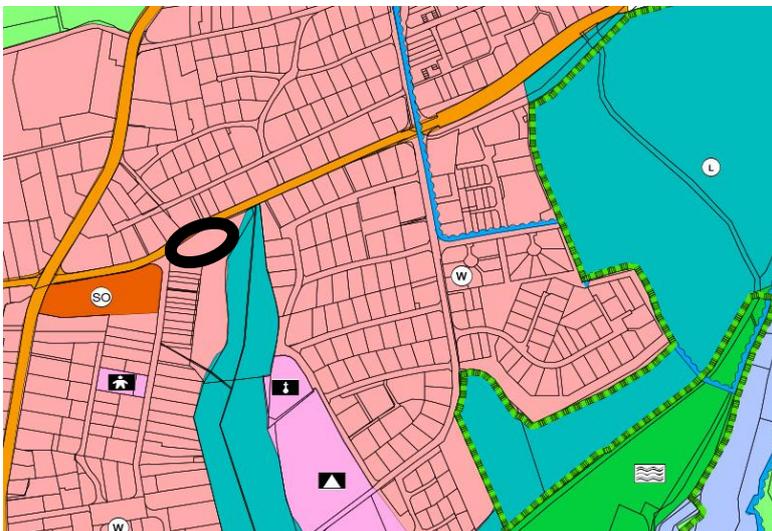


Abb. 2: Ausschnitt - Flächennutzungsplan Gemeinde Wickede (Ruhr)

6. BEBAUUNGSKONZEPT

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches. Der Umgebungsbereich des Plangebietes ist durch eine zusammenhängende Wohngebietsstruktur geprägt. Geneigte Dächer wie das Satteldach oder das Krüppelwalmdach sind vorherrschende Dachformen der Wohngebäude. Im südwestlichen Bereich grenzt das Plangebiet unmittelbar an eine Reihenhausbebauung mit Satteldach und Hausgärten an.

Das Baukonzept wurde unter der Zielsetzung entwickelt, die Grundstücke einer wohnbaulichen Folgenutzung zuzuführen, die sich im Maß der baulichen Nutzung an die Nachbarbebauung anpasst und sich städtebaulich in den vorhandenen Bestand integriert. Die geplante Bebauung soll sich dabei an die bestehende Bebauung entlang der Hohe Straße anschließen. Um diese südwestlich angrenzende Wohnbebauung sinnvoll zu ergänzen, sieht die Neuplanung ebenfalls eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern mit geneigten Dächern vor. Dachformen wie das Satteldach oder das Krüppelwalmdach sind dabei zulässig. Mit der geplanten Wohnbebauung wird damit eine siedlungsräumliche Arrondierung einer in der Ortslage liegenden Außenbereichsfläche erreicht.

In Fortführung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Hohe Straße orientiert sich die geplante Bauzeile am Verlauf des an das Plangebiet angrenzenden Waltringer Weges. Das Baukonzept sieht für das Plangebiet eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vor. Aufgrund des Verlaufs des Waltringer Weges in West-Ost-Richtung können die Gärten der Wohnhäuser nach Südosten zum Erbkeetal ausgerichtet werden. Um Einwirkungen auf den Böschungsbereich mit dem Gehölzbestand des Erbkebachs zu verhindern, ist im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Der das Plangebiet tangierende Teilabschnitt der geplanten Wegeverbindung entlang des Erbkebaches kann auf dieser öffentlichen Grünfläche hergestellt werden. Die Hausgärten und die öffentliche Grünfläche bilden einen begrünten Freiraum zum Erbkebach.

Das Plangebiet wird vom Waltringer Weg erschlossen. In Fortführung der Bauzeile der südlich angrenzenden Wohnbebauung rückt die Bauzeile im Plangebiet um 8 m vom Waltringer Weg zurück. Der vorhandene Baumbestand entlang des Waltringer Weges soll bis auf den Bestand im Bereich der privaten Erschließungsflächen (Einfahrten, Stellplätze) der Wohnbebauung erhalten bleiben. Das Baugebiet fällt im östlichen Planbereich zum Erbkebach hin ab. In diesem Planbereich ist vom Waltringer Weg zu den Wohngebäuden ein niveaugleicher Übergang zu schaffen.

7. PLANINHALT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel wird für die Baufläche innerhalb des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht gem. § 4 Abs. 1 BauNVO der eines Allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient. Die Festsetzung dient dem Ziel, auf der Fläche eine Wohnnutzung mit Einzel- und / oder Doppelhäusern in einer Bautiefe entlang des Waltringer Weges zu ermöglichen. Auf diese Weise soll Wohnraum geschaffen werden und eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der an das Plangebiet südwestlich angrenzenden Wohnbebauung durch Arrondierung einer innerörtlich liegenden Außenbereichsfläche erfolgen.

Das vorrangige Ziel ist die Schaffung von Wohnraum, daher erfolgt der Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Diese Nutzungen weisen in den

meisten Fällen einen größeren Flächenbedarf auf und erzeugen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der geplanten als auch bestehenden Wohnbebauung ist daher der Ausschluss gerechtfertigt. Unabhängig hiervon besteht auch kein erkennbarer Bedarf an der Unterbringung dieser Nutzungen an diesem Standort. Diese sind daher gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit in dem Plangebiet nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) und
- Höhe baulicher Anlagen

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Als Grundstücksfläche gilt das als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Baugebiet. Für das WA-Gebiet wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Damit wird die nach § 17 BauNVO definierte Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 unterschritten. Mit der Unterschreitung der maximal zulässigen GRZ wird sichergestellt, dass eine aufgelockerte Bebauung am Erbketal realisiert werden kann.

Das Plangebiet fällt im östlichen Planbereich zum Erbkebach hin ab. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Höhenlagen im Plangebiet erfolgt gem. § 16 Abs. 5 BauNVO zur Höhe baulicher Anlagen eine Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes in zwei Teilflächen, Eckbereich Hohe Straße / Waltringer Weg und Teilfläche Waltringer Weg / Erbketal.

Die Höhenentwicklung der Neubebauung soll sich in die Örtlichkeit (südwestlich angrenzende Nachbarbebauung, Erbketal) einfügen. Aus diesem Grund wird für die Wohngebäude im Eckbereich Hohe Straße / Waltringer Weg eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 180,00 m ü. NHN festgesetzt. Für die Wohngebäude in der Teilfläche Waltringer Weg / Erbketal wird eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 177,50 m ü. NHN festgesetzt. Mit diesen Höhenfestsetzungen wird eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Im östlichen Abschnitt des Plangebiets liegt das Geländeniveau mit bis zu ca. 3 m unterhalb der Straßenhöhe des Waltringer Wegs. Die festgesetzte maximale Traufhöhe erlaubt eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, die zum Waltringer Weg mit einem Vollgeschoss und zur südöstlichen Talseite mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung tritt. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass die Höhenlage der geplanten Wohngebäude im östlichen Plangebiet der zum Erbkebach hin abnehmenden Geländehöhe folgt und eine gestalterische Einbindung der Wohngebäude ins Erbketal erfolgt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage mit Satteldach oder Krüppelwalmdach erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Bei der Berechnung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen mit Satteldach oder Krüppelwalmdach ist die Traufhöhe (TH) als Bezugspunkt maßgebend. Die Traufhöhe (TH) bestimmt sich nach dem Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Verlängerung der Außenwand des Gebäudes. Die Höhe wird in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) angegeben.

Die Firsthöhe einer baulichen Anlage mit Satteldach oder Krüppelwalmdach wird durch die Festsetzung einer zulässigen Dachneigung von 35° - 45° für das Satteldach und das Krüppelwalmdach definiert.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Dem Bauungskonzept entsprechend wird in dem WA-Gebiet eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch diese Festsetzung wird der gewünschte Charakter einer offenen, durchgrünter Wohnbebauung am Erbketal sichergestellt.

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an dem geplanten Bauungskonzept. Die festgesetzte überbaubare Fläche wird als zusammenhängendes Baufeld definiert, um eine flexiblere Einteilung des Plangebiets in die zu bildenden Baugrundstücke zu ermöglichen.

7.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf dem privaten Baugrundstück unterzubringen. Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 BauNVO auf dem privaten Baugrundstück zulässig. Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Vorgartenbereich zulässig. Dabei ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr) vom 08.05.2020 zu beachten. Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr) sind für Ein- und Zweifamilienhäuser 2 Stellplätze für Pkw je Wohneinheit (WE) vorzusehen. Hierbei wird die Zufahrt vor der Garage nicht als Aufstellfläche für Pkw anerkannt. Der zweite Stellplatz ist daher unabhängig von der Garagenzufahrt separat auf dem Baugrundstück anzulegen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Erschließungsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von begrünten Müllbehälterabstellflächen unzulässig.

7.5 Öffentliche Grünfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine öffentliche Grünfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Auf dieser öffentlichen Grünfläche kann ein Teilabschnitt der geplanten Wegeverbindung durch das Erbketal hergestellt werden.

7.6 Erhalt Baumbestand

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume entlang des Waltringer Weges im WA-Gebiet sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder (anlage- und/oder baubedingtem) Verlust von Bäumen sind diese durch Nachpflanzung heimischer Laubbäume 1. und 2. Ordnung auf den Baugrundstücken im WA-Gebiet zu ersetzen.

Der vorhandene Baumbestand soll bis auf den Bestand im Bereich der privaten Erschließungsflächen (Einfahrten, Stellplätze) im WA-Gebiet erhalten bleiben. Mit der getroffenen Festsetzung wird erreicht, dass nach Realisierung der Planung der Fauna weiterhin heimische Bäume im Plangebiet als Lebensraum zur Verfügung stehen. Eine bereits bestehende Wasserleitung ist dabei zu berücksichtigen, insbesondere bei einer fachgerechten Nachpflanzung künftiger Eigentümer. Eine notwendige Nachpflanzung ist mit dem Versorger abzustimmen.

8. VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser im Plangebiet wird dem Mischwasserkanal (Anschluss an den Schacht 3010480) im Kreuzungsbe- reich Waltringer Weg/Hohe Straße zugeführt. Da aus entwässerungstechnischen Gründen der Schmutzwasserkanal in den Vorgärten des Wohngebietes gebaut werden muss, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine 3 m breite Fläche mit einem gegenseitigen Leitungs- recht zugunsten der Anlieger / der Gemeinde zur Sicherstellung der Schmutzwasserablei- tung im Plangebiet belegt (Fläche A). Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet kann gem. § 55 Abs. 2 WHG dem östlich verlaufenden Gewässer Erbkebach zugeleitet werden. Die Einleitungserlaubnis ist von der unteren Wasserbehörde des Kreises Soest einzuholen, eventuelle Auflagen sind zu erfüllen. Die Kanalisation verläuft ausschließlich auf den priva- ten Baugrundstücken. Daher ist die Kanalisation privat zu errichten, zu unterhalten, ggf. zu erneuern und durch Eintragung ins Grundbuch abzusichern. Der erstmalige Bau ist mit der Gemeinde Wickede (Ruhr) abzustimmen.

Innerhalb des gleichen Schutzstreifens wird zugunsten der Stadtwerke Fröndenberg Wi- ckede GmbH die Verlegung und der Betrieb von Versorgungsleitungen gestattet. Weiter- gehende Regelungen zur Eintragung ins Grundbuch sind seitens der Stadtwerke mit den Privateigentümern abzustimmen.

Ein weiterer Schutzstreifen (Fläche B) wird als Leitungsrecht zugunsten der Gelsenwasser AG festgesetzt, die am angegebenen Ort bereits eine Wasserleitung betreibt.

Diese mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung bzw. Überbau- ung freizuhalten, tiefwurzelnde Bäume dürfen bei einer Nachpflanzung nicht angepflanzt werden. Da in dem Bereich bereits Baumbestand vorhanden ist, ist eine notwendige Nach- pflanzung mit dem Versorger abzustimmen.

9. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, zur Bauweise, zu den überbauba- ren Flächen bestimmt.

Weitere gestalterische Regelungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll.

Dächer:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Einzel- bzw. Doppelhäuser Satteldächer (SD) und Krüppelwalmdächer (KD) zulässig.

Damit die Grundform des Satteldaches bzw. Krüppelwalmdaches erkennbar bleibt, wird der Umfang der zulässigen Dachaufbauten begrenzt. Zulässig sind auf Satteldächern bzw. Krüppelwalmdächern Dachgauben, sofern die Dachgauben 50 % der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten und mind. 1,50 m vom Ortgang entfernt sind.

Doppelhäuser:

Aneinander gebaute Gebäude werden üblicherweise als eine Einheit wahrgenommen. Zur Förderung eines städtebaulich integrierten Bebauungsbildes und um eine beliebige Gestaltung von Doppelhäusern auszuschließen, wird die Festsetzung getroffen, dass Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung, Sockel-, Trauf- und Firsthöhe (profilgleich) sowie Material und Farbgestaltung einheitlich auszubilden sind.

10. UMWELTBELANGE

10.1 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und bei sonstigen Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 15. September 2017. Die vorliegende Artenschutzprüfung der Stufe I (uwedo - Umweltplanung Dortmund, Juni 2020) dient der Beurteilung der Planung hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz. Um ggf. über das Plangebiet hinausgehende faunistische Bezüge und auch Störwirkungen durch das Vorhaben in der Umgebung zu berücksichtigen, umfasst das Untersuchungsgebiet neben dem Vorhabenbereich Flächen im Umfeld von bis zu 300 m.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) wurde mittels überschlägiger Prognose geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Die Prognose erfolgte auf der Grundlage vorhandener Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten. Um die Habitateignung der betroffenen Flächen beurteilen zu können, erfolgte durch den Gutachter eine Ortsbegehung des Plangebietes am 28.05.2020.

Die Artenschutzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Bezogen auf die von dem Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren wird in der Artenschutzprüfung (ASP I) ausgeführt, dass insbesondere der Teilverlust der Baumreihe und der Weidefläche mit einer Versiegelung des Bodens im Rahmen der Neubaumaßnahmen im Plangebiet zu betrachten sind. Es wird auf die bestehenden Vorbelastungen aufgrund angrenzender Straßen, Wohn- und Gewerbenutzungen verwiesen. Den Gehölzen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Fauna (z.B. ubiquitäre Vogelarten) zu. In diesem Zusammenhang erfolgt in der ASP I der Hinweis darauf, dass der Großteil der Gehölze entlang des Waltringer Weges erhalten bleibt. Des Weiteren wird festgestellt, dass der geplante Fußweg im Bereich der Wiesenflächen vorgesehen ist, sodass es zu keinen Eingriffen in den Gehölzsaum des Erbkebaches kommt.

Aufgrund der Vorbelastungen und der vorliegenden Biotopstrukturen stellt der Gutachter fest, dass das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen und ungestörten Lebensräume für die auf Messtischblattbasis angegebenen Wald- und Altholzbewohner sowie Gehölz- und Gebüschbrüter bietet. Zudem können Brutvögel des Offenlandes bzw. der ländli-

chen Kulturlandschaft, Gewässerarten sowie Fels- und Nischenbrüter bzw. Gebäudebrüter ausgeschlossen werden.

In der Artenschutzprüfung Stufe I wird festgestellt, dass bei allen (planungsrelevanten) Vogelarten Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden können. Es wird in der ASP I darauf hingewiesen, dass ubiquitäre Arten im Gehölzstreifen entlang des Waltringer Weges und in den Gehölz- und Gebüschstrukturen im östlichen Randbereich des Plangebietes vorkommen können.

Es wird in der Artenschutzprüfung ausgeführt, dass die Auswertung vorhandener, verfügbarer Daten das potenzielle Vorkommen einer Fledermausart, die Zwergfledermaus, im Plangebiet ergab. Es wird erläutert, dass die Zwergfledermaus zu den überwiegend gebäudebewohnenden Arten zählt. Hierzu wird festgestellt, dass sich im Plangebiet keine Gebäude mit einem Potenzial für Fledermäuse befinden, so dass eine Betroffenheit der Zwergfledermaus auszuschließen ist.

Der Gutachter weist darauf hin, dass gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) verboten ist, Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht eintritt, weil Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II ist nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt im Bebauungsplan Nr. 67 „Waltringer Weg“ der folgende Hinweis:

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) ist es verboten, Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

10.2 Bodenschutz

Eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB Rechnung.

10.3 Klimaschutz

Die Luftleitbahn des Erbkebachtals wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Es verbleibt ein ca. 50 m breiter unbebauter Korridor zwischen der geplanten Bebauung und der vorhandenen Bebauung östlich des Erbkebachs. Eine Veränderung der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet und dem Umgebungsbereich ist somit nicht zu erwarten.

Die Ausrichtung der Baukörper bietet gute Voraussetzungen für eine solarenergetische Gebäudeoptimierung.

10.4 Lärmschutz

Gemäß dem Lärmaktionsplan (3. Stufe) der Gemeinde Wickede (Ruhr) sind relevante Lärmquellen ausschließlich Fernstraßen des Bundes. Die relevanteste Lärmquelle ist die B 63 in der Ortsdurchfahrt Wickede, die gleichzeitig Erschließungsfunktion für die beidseitig nahezu lückenlos bebauten Anliegergrundstücke hat.

Im Bericht über die Lärmkartierung für die Gemeinde Wickede (Ruhr), Lärmkarten 3. Runde 2017, Umgebungslärm in NRW / Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, zur Einwirkung von Straßenverkehrslärm durch Hauptverkehrsstraßen wird die B 63 als eine Hauptlärmquelle aufgeführt. In der nachfolgenden Abb. 3 ist der Umgebungslärm im Kreuzungsbereich B 63 und L 673 abgebildet. Demnach liegt das Plangebiet außerhalb des Umgebungslärms der B 63. Die L 673 weist nur eine geringe Verkehrsbelastung auf. Relevante Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind nicht erkennbar.

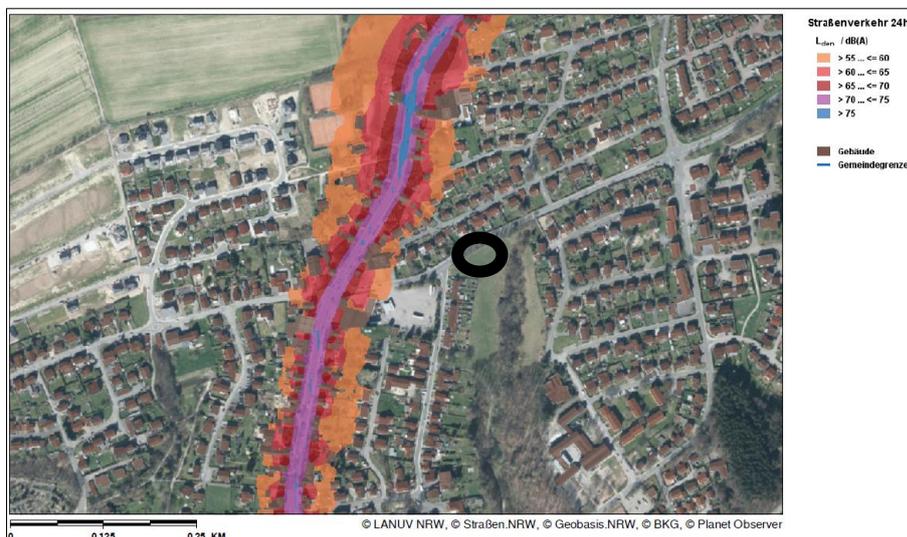


Abb. 3: Ausschnitt - Umgebungslärmportal in NRW mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Oval)

11. SONSTIGE BELANGE

Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) ist es verboten, Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

Umgang mit Bodendenkmälern

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 tieri-

schen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Wickede (Ruhr) als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen; die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage lang in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umgebungsbereich befinden sich keine Denkmäler, die in der Denkmalliste der Gemeinde Wickede eingetragen sind.

Kampfmittel

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Wickede (Ruhr) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder -2132), zu verständigen.

Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr) vom 08.05.2020 ist zu beachten. Gemäß der Stellplatzsatzung sind für Ein- und Zweifamilienhäuser 2 Stellplätze je Wohneinheit (WE) nachzuweisen.

Schutz des Baum- und Gehölzbestandes

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten.

12. FLÄCHENBILANZ

Bebauungsplangebiet (gesamt)	2.700 m ²
Wohngebiet (WA)	2.590 m ²
Öffentliche Grünfläche	110 m ²

13. KOSTEN

Der Gemeinde Wickede (Ruhr) entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Waltringer Weg“ keine Kosten. Die Kosten werden durch den aktuellen Grundstückseigentümer / Antragsteller allein getragen.

14. GUTACHTEN

Uwedo – Umweltplanung Dortmund, Bebauungsplan Nr. 67 „Waltringer Weg“ in Wickede (Ruhr) / Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Dortmund, 15. Juni 2020

Dortmund, 30. November 2020