



# **GEMEINDE WICKEDE (Ruhr)**

## **Bebauungsplan Nr. 69**

»Ortskern Wickedede«

### **Begründung**

**-ENTWURF-**

**Stand: April 2026**

bearbeitet durch:



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziele und Planverfahren .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>1</b>
2.1	Einordnung in die Stadtgeographie .....	1
2.2	Plangebiet .....	2
2.2.1	<i>Größe und Abgrenzung</i> .....	2
2.2.2	<i>Bestandssituation innerhalb des Plangebietes</i> .....	2
2.3	Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur.....	3
2.4	Einbindung in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.....	4
2.4.1	<i>Motorisierter Individualverkehr</i> .....	4
2.4.2	<i>Nicht motorisierter Individualverkehr</i> .....	4
2.4.3	<i>Öffentlicher Personennahverkehr</i> .....	4
<b>3</b>	<b>Förmliche und informelle Planungen.....</b>	<b>5</b>
3.1	Landesentwicklungsplan .....	5
3.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz.....	5
3.3	Regionalplan.....	6
3.4	Landschaftsplan.....	7
3.5	Flächennutzungsplan (FNP) .....	7
3.6	Verbindliche Bauleitplanung .....	7
3.7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	9
<b>4</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungen im Bebauungsplan.....</b>	<b>17</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
5.1.1	<i>Urbanes Gebiet</i> .....	17
5.1.2	<i>Allgemeines Wohngebiet</i> .....	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
5.2.1	<i>Grund- und Geschossflächenzahl</i> .....	20
5.2.2	<i>Höhe baulicher Anlagen</i> .....	20
5.2.3	<i>Zulässige Vollgeschosse</i> .....	21
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	21
5.4	Stellplätze und Garagen .....	22
5.5	Flächen für den Gemeinbedarf.....	22
5.6	Verkehrsflächen .....	22
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen .....	23
5.8	Grünflächen .....	23
5.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	24
5.10	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	24
5.10.1	<i>Auswahl klimaresilienter Bäume</i> .....	24
5.10.2	<i>Dachbegrünung</i> .....	25
5.11	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	25
5.12	Örtliche Bauvorschriften als gestalterische Festsetzungen .....	25
5.12.1	<i>Werbeanlagen</i> .....	25
5.12.2	<i>Fassadenmaterialien und -farbe</i> .....	26
5.12.3	<i>Dachgestaltung</i> .....	27
5.12.4	<i>Stellplätze</i> .....	27
<b>6</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>28</b>
6.1	Umweltbericht.....	28
6.2	Artenschutzrechtliche Belange .....	28

---

6.3	Gewässersituation (Lanferbach) .....	29
6.4	Altlastenverdachtsflächen .....	29
6.5	Bodenlagernde Kampfmittel.....	29
6.6	Denkmalschutz und -pflege.....	29
<b>7</b>	<b>Realisierung.....</b>	<b>31</b>
7.1	Ver- und Entsorgung .....	31
7.2	Bodenordnung.....	31
7.3	Kosten .....	31
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Zahlenwerte .....</b>	<b>32</b>

# 1 ANLASS, ZIELE UND PLANVERFAHREN

Mit dem Bebauungsplan Nr. 69 »Ortskern Wickede« möchte die Gemeinde Wickede (Ruhr) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Weiterentwicklung der Gemeindemitte schaffen. Der Ortskern hat zunehmend mit Leerstand sowie der Suche nach qualitativ geeigneten Nachnutzungen, insbesondere im Hinblick auf Einzelhandel rund um den Marktplatz, zu kämpfen. Hinzu kommen neue Herausforderungen durch veränderte Mobilitätsanforderungen und den Klimawandel. Basierend auf den Ergebnissen mehrerer aktueller Studien sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in der Ortsmitte von Wickede (Ruhr) im Sinne einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Entwicklung an aktuelle Anforderungen angepasst werden. Ziel ist, das Zentrum in räumlicher und funktionaler Hinsicht zu steuern, die Nahversorgung und den Einzelhandel im Gemeindegebiet räumlich um den Kernbereich des Marktplatzes herum zu konzentrieren und neue Nutzungen in der Ortsmitte zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund ist insbesondere die Art der baulichen Nutzung auf heutige bzw. künftige Bedarfe hin zu überprüfen, Baugrenzen sind an aktuelle Bedürfnisse anzupassen und Mindeststandards im Hinblick auf die Themen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel sowie gestalterische Festsetzungen festzulegen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen würden. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 69 »Ortskern Wickede« wird mit Rechtskraft den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 überlagern und ersetzen. Die bislang erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 11 werden im Rahmen der Neuaufstellung eingearbeitet.

## 2 BESTANDSSITUATION

### 2.1 Einordnung in die Stadtgeographie

Bei dem Plangebiet (= Geltungsbereich des Bebauungsplanes) handelt es sich um das Zentrum bzw. den historisch gewachsenen Ortskern der Gemeinde. Der Bereich ist gleichermaßen durch Handels- und Wohnnutzung geprägt. Hier liegen zentrale örtliche Einrichtungen wie Rathaus, Bürgerhaus, ein verkehrsberuhigter Einkaufsbereich sowie der Bahnhof/ZOB von Wickede (Ruhr). Der Ortskern der Gemeinde ist zudem als zentraler Versorgungsbereich im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesen.

Das Gebiet wird im Norden durch die Straße »Am Lehacker« und im Süden durch die Bahntrasse Aachen-Kassel abgegrenzt.

## 2.2 Plangebiet

### 2.2.1 Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet (= Geltungsbereich) des Bebauungsplanes Nr. 69 umfasst eine Fläche von ca. 13,9 ha und liegt innerhalb der Gemarkung Wickede, Flur 5, 9 und 10. Es befindet sich nördlich der Bahntrasse und wird folgendermaßen umgrenzt:

- im Westen durch die »Christian-Liebrecht-Straße« und die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 285, 268 und 239,
- im Nordwesten durch die Straße »Am Lehacker«,
- im Nordosten durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 74, 897, 781, 789, 537, 518 und 899,
- im Osten durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 671, 670, 45, 43, 42, 367, 152 und 96
- im Süden durch die Bahntrasse (Flurstücke 12, 131, 133, 147, 148, 149 und 387)

Die detaillierte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2.2.2 Bestandssituation innerhalb des Plangebietes

Der Wickeder Ortskern setzt sich weitestgehend aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden in einem ausgeprägten Baustilmix zusammen. Die »Kirchstraße« bildet eine überwiegend kleinteilig strukturierte Geschäftsstraße mit straßenbegleitendem Parken. Hier ist ein Mix an Einzelhandelsgeschäften insbesondere des mittel- und langfristigen Bedarfs vorzufinden. Angebote des ergänzenden Grundbedarfs, wie Bäcker, Metzger und Apotheken, sind darüber hinaus v. a. entlang der »Hauptstraße« angesiedelt. Zentrenergänzende Funktionen wie z.B. medizinische Dienstleistungen, Banken, Friseure oder auch Vergnügungsstätten konzentrieren sich ebenfalls entlang der »Kirchstraße« sowie der »Hauptstraße«. Vereinzelt sind Leerstände vorzufinden. Mit dem discountorientierten Fachmarkt »Centershop« befindet sich zudem noch eine weitere Ankernutzung im Norden des Plangebietes.

Der Marktplatz, der Bereich nördlich der »Kirchstraße« sowie das Bürgerhaus dienen als zentrale Aufenthaltsflächen, die teilweise durch gastronomische Angebote bespielt werden. Der Marktplatz fungiert dabei als Standort des Wochenmarktes und ist mit verschiedenen Spiel- und Gestaltungselementen ausgestattet. Hier befindet sich auch das Rathaus. Das Bürgerhaus nördlich des Marktplatzes gilt als kultureller und sozialer Treffpunkt im Ortskern. Mit dem »Bernhard-Bauer-Park« (Grünanlage mit Teich und älterem Baumbestand) und dem »Lanferbachtal« bietet der Ortskern zudem Grünflächen, darüber hinaus befinden sich im Plangebiet zwei kleinere Spielplätze.

In Richtung Norden nimmt die gewerbliche Prägung deutlich ab - hier liegt der Fokus insbesondere auf Wohnnutzungen. Diese stellt sich in Richtung Nordosten (Hauptstraße) vor allem mit Mehrfamilienhäusern dar, in Richtung Nordwesten (Am Lehacker) sind vermehrt Einfamilienhäuser vorzufinden.

Im Süden befindet sich der Bahnhof Wickede (Ruhr) sowie die zentrale Bushaltestelle. Über das Plangebiet verteilt, sind insbesondere im Umfeld des Bahnhofs und des Bürgerhauses

mehrere kleinere Parkraumangebote vorhanden. Im Südosten liegt an der Bahntrasse zudem der Gartenmarkt »Grünes Warenhaus« mit einer Filialstelle der Deutschen Post.



Abbildung 1: Luftbild Plangebiet (Kartengrundlage: Land NRW „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>))

## 2.3 Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird südlich durch die Bahntrasse Aachen-Kassel begrenzt, welche vor allem dem regionalen Personennahverkehr dient. In ca. 400 m südlicher Entfernung fließt die Ruhr. Zwischen der Bahnlinie und der Ruhr wechseln sich Wohn- und Mischbereiche mit gewerblichen und industriellen Nutzungen ab.

Südwestlich schließt eine noch ungenutzte Brachfläche des ehemaligen Mannesmann-Geländes an. Der Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) hat für diesen Bereich den Bebauungsplan Nr. 63 »Zentraler Entwicklungsbereich Marscheidstraße Süd« beschlossen. Dieser bereitet planungsrechtlich ein zentrales Wohngebiet mit einem Grünzug vor. Westlich grenzt das Plangebiet an einen Nahversorgungsstandort mit Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt an, welcher über die Christian-Liebrecht-Straße erschlossen wird. Zudem befindet sich westlich das Gelände des Altenheimes »St. Josef-Haus« mit ergänzenden Seniorenwohneinrichtungen und der Caritas-Sozialstation.

Nördlich der Straße »Am Lehmacker« erstrecken sich weitläufige, aufgelockerte Wohnsiedlungsbereiche, die u.a. den Wohnschwerpunkt der Gemeinde darstellen. Hier sind mehrere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorzufinden, wie etwa die direkt nördlich an den

Geltungsbereich angrenzende »Melanchthonschule«. In Richtung Norden wird zudem die Grünfläche des Lanferbachtals fortgeführt.

Östlich des Plangebietes befinden sich Wohn- und Mischbereiche, die ca. 300 m weiter östlich in produzierendes Gewerbe am Gewerbestandort »Zum Osterfeld« übergehen. Östlich befinden sich zudem der Erbkewald, die Sekundarschule Wickede sowie Sportanlagen.

## **2.4 Einbindung in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz**

### **2.4.1 Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet ist unmittelbar an örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen, der Straße »Am Lehmacker« im Norden, der »Christian-Liebrecht-Straße« im Westen, der »Bahnhofstraße« im Süden sowie der »Hauptstraße« und der B 63 im Osten, angebunden. Die B 63 dient als Zubringer zur A 44 und verbindet großräumig das Ruhrtal mit dem Münsterland. Das Plangebiet ist verkehrsgünstig angebunden und gut zu erreichen.

### **2.4.2 Nicht motorisierter Individualverkehr**

Der Marktplatz ist als Fußgängerbereich angelegt, die angrenzenden Straßen (Kirchstraße, Hauptstraße, Schmitz Hof) sind als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet. Zwischen der Gemeindemitte und dem Bahnhof im Süden sind mehrere Querungshilfen vorhanden. Das Plangebiet ist somit fußläufig gut passierbar. Am Bahnhof ist zudem ein Anknüpfungspunkt an den Ruhrtalradweg gegeben.

### **2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Von der Haltestelle Wickede Bahnhof fahren mehrere Buslinien der Verkehrsgemeinschaft Ruhr-Lippe ab, welche eine Anbindung an die weiteren Ortsteile der Gemeinde Wickede (Ruhr) sowie die Städte Fröndenberg, Werl und Menden schaffen. Ergänzend steht der Taxibus »Helmo« auf Abruf zur Verfügung. In der näheren Umgebung befinden sich die weiteren Bushaltestellen »Christian-Liebrecht-Straße« östlich des Plangebietes sowie »St. Josef-Haus« und »Melanchthonschule« nördlich des Plangebietes.

Vom Bahnhofpunkt »Wickede (Ruhr)« aus verkehren die Regionalzüge RE 17 (Hagen – Warburg) und RE 57 (Dortmund – Warburg) im Stundentakt.

## 3 FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN

### 3.1 Landesentwicklungsplan

Am 08.02.2017 ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft getreten), am 01.05.2024 die 2. Änderung des LEP NRW. Derzeit erfolgt die 3. Änderung. Im LEP NRW sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt. Gemäß § 34 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Der LEP NRW stellt Wickede (Ruhr) als Grundzentrum dar. Im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 69 sind folgende Ziele aus dem Abschnitt 6.1 zu beachten:

#### 6.1.1 *Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung*

Es handelt sich um eine Überplanung der bestehenden Ortsmitte der Gemeinde Wickede (Ruhr), die Planung bezieht sich somit auf die vorhandene Infrastruktur und orientiert sich an den zukünftigen Bedarfen. Es soll verstärkt eine Wohnnutzung in der Ortsmitte ermöglicht werden, womit gleichzeitig eine Inanspruchnahme von Außenbereichen für die Siedlungsentwicklung abgewendet wird.

#### 6.1.4 *Keine bandartige Entwicklungen und Splittersiedlungen*

Bandartige Siedlungsentwicklungen oder Splittersiedlungen werden nicht vorbereitet. Es handelt sich um die Stärkung des bestehenden Ortskerns im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung zentraler Bereiche.

### 3.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Der am 01.09.2021 in Kraft getretene „Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz“ (BRPH) trifft bundesweite Regelungen zur Wasserwirtschaft, zum Hochwasserrisikomanagement, zur Entwicklung von Siedlungen und kritischen Infrastrukturen wie Verkehrs- und Energienetzen. Ziele der Raumordnung sind u.a. die Prüfung der Risiken von Hochwassern sowie von Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasser- und Starkregenereignisse im Rahmen raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Circa 400 m südlich des Plangebietes verläuft die Ruhr, das Plangebiet liegt jedoch außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Zudem ist das Plangebiet gemäß Hochwassergefahrenkarte und durch seine Lage nicht von Hochwasserereignissen betroffen. Durch das Plangebiet verläuft darüber hinaus ein kleineres Fließgewässer (Lanferbach), welches überwiegend verrohrt ist.

Einige Teilflächen im Geltungsbereich sind gemäß Starkregengefahrenkarte bei Starkregen betroffen. Insbesondere der Bahnhofsvorplatz sowie die Parkplätze unterhalb des Brückenbauwerks der B 63 weisen bei extremen Starkregen großflächig Wasserhöhen von bis zu 1 m auf. Weiterhin zeigen sich Wasserhöhen von bis zu 1 m vor allem im Bereich der Grünflächen (Lanferbachtal und Bernhard-Bauer-Park) sowie überwiegend Wasserhöhen bis zu 30 cm im Bereich der Straßen. Nennenswerte Fließgeschwindigkeiten treten nur im Kreuzungsbereich

Am Lehmackler / Kirchstraße auf. Im Bereich der Bestandsbauten sind mehrere Teilflächen im Plangebiet mit unterschiedlichen Wasserhöhen zwischen 10 cm und 2 m betroffen. Dies sollte bei etwaigen Neubauten z.B. durch starkregenangepasste Bauweise berücksichtigt werden. Als weitere Maßnahmen werden eine Dachbegrünung für Flachdächer sowie der Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien bei der Anlage von Stellplätzen im Plangebiet festgesetzt.

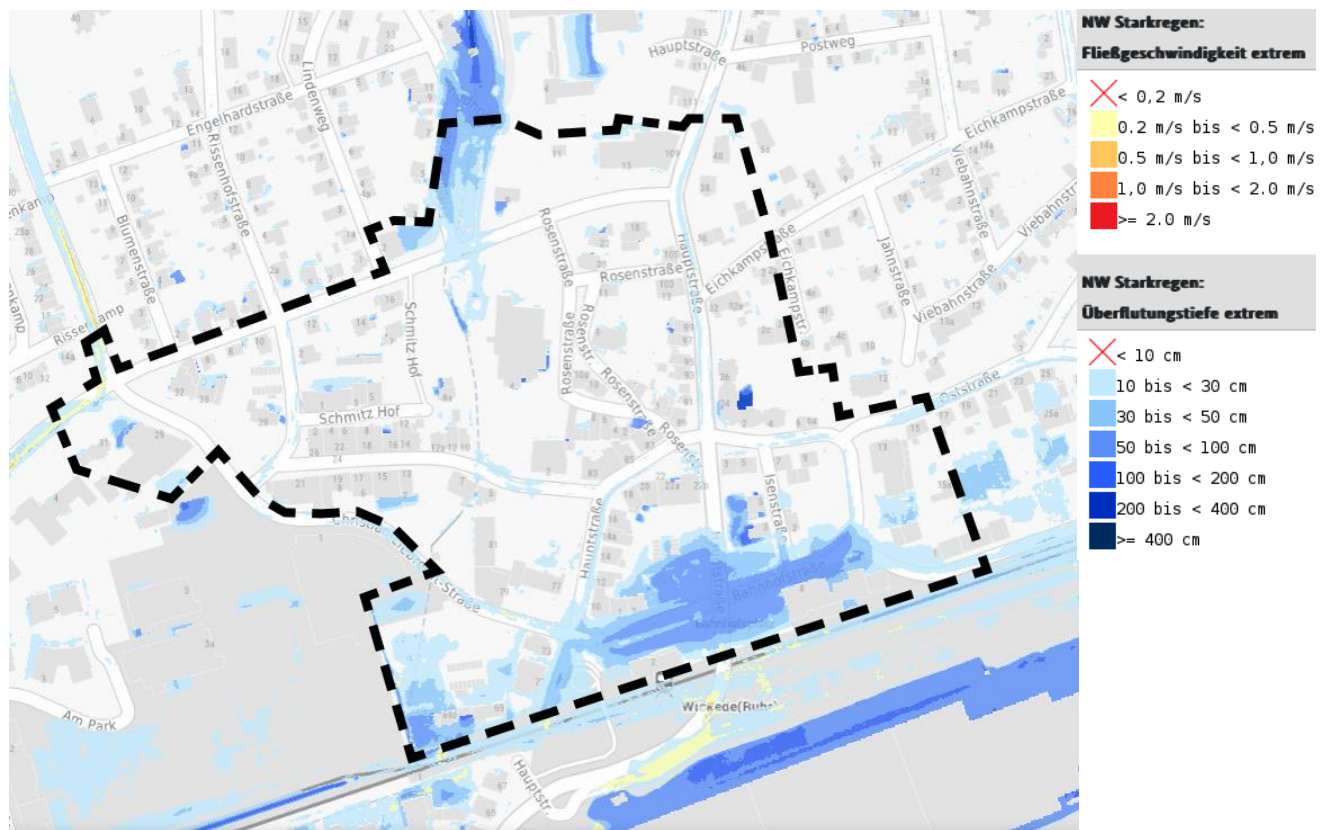


Abbildung 2: Starkregengefahrenkarte NRW, extremes Ereignis mit Verortung des Plangebietes (Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022)

### 3.3 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – mit Stand März 2012 ist der Ortskern als »Allgemeiner Siedlungsbereich« dargestellt. Zudem werden der Bahnhof und die Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Darüber hinaus ist ein untergeordneter Teilbereich östlich des Bahnhofs, ebenso wie die gesamte Siedlungsfläche südlich der Bahntrasse, als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt. Als Verkehrsinfrastruktur ist die B 63 erfasst und als bestehende Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Die Planung widerspricht nicht den Zielen des Regionalplans.

### 3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplan V »Wickede – Ense« des Landkreises Soest mit Stand November 2005. Der Bereich ist als Siedlungsfläche dargestellt und somit nicht mit einem Entwicklungsziel versehen.

### 3.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Im seit September 2025 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wickede (Ruhr) ist der Bereich des Plangebietes zum Großteil als gemischte Baufläche dargestellt. Das Rathaus sowie der Bereich rund um das Bürgerhaus werden als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt, das Lanferbachtal sowie der Bernhard-Bauer-Park als Grünflächen. Die Bahntrasse sowie das Bahnhofsgebäude werden als Bahnanlagen dargestellt, im östlichen Plangebiet wird entlang der Schienen ein Teilbereich als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die »Hauptstraße«, die »Bahnhofstraße«, die »Christian-Liebrecht-Straße«, die Straße »Am Lehmacker« und die B 63 werden als bestehende Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

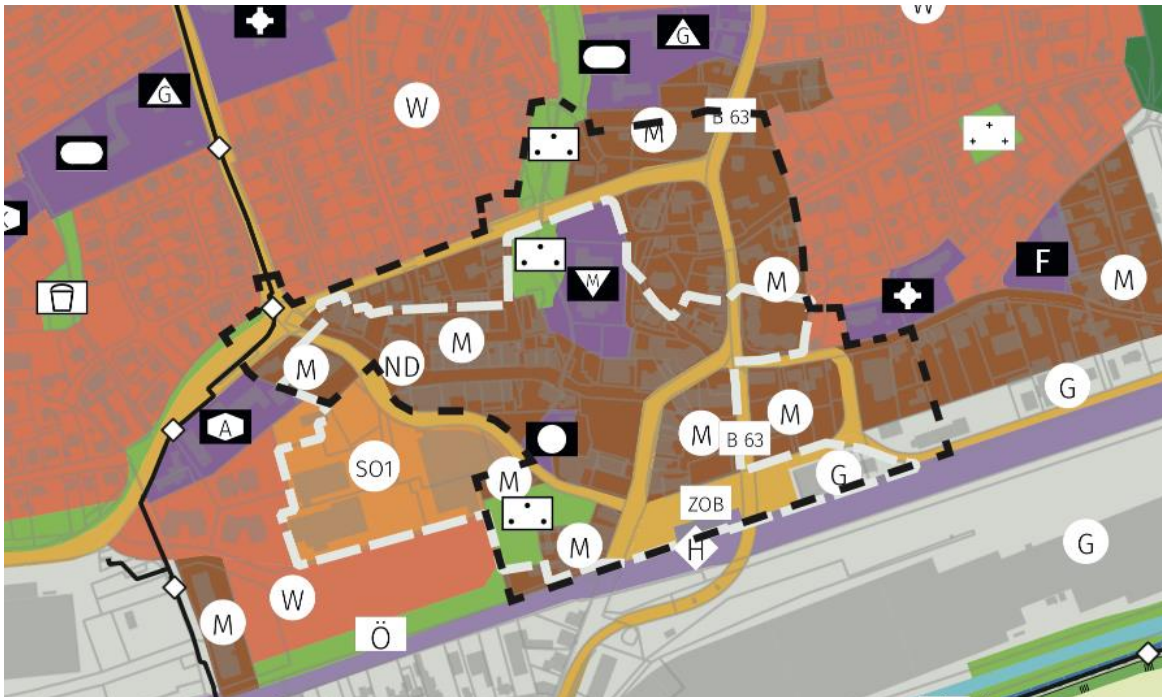


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wickede (Ruhr) mit Verortung des Plangebietes (schwarz gestrichelt) und zentralem Versorgungsbereich (weiß gestrichelt)

Die vorliegende städtebauliche Planung stimmt somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein und lässt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

### 3.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 11 »Ortsmitte« von 1982 verbindliches Planungsrecht. Es sind bereits 6 Änderungen erfolgt, die letzte im Jahr

2009. Mit der ersten Änderung wurden die Festsetzungen im Bahnhofsumfeld angepasst (Verkehrsflächen Bus, Parkplätze). Die zweite Änderung bezog sich insbesondere auf Marktplatz und Kirchstraße, zudem wurden weitere Parkplätze angepasst und der Lanferbach im Bereich hinter dem Rathaus als Wasserfläche festgesetzt. Die dritte, vierte, fünfte und sechste Änderung beziehen sich jeweils auf einzelne Grundstücke, hier wurde die Art der baulichen Nutzung, die Baugrenzen oder der Bauweise angepasst.

Bei Rechtswirksamkeit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 tritt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 11 »Ortsmitte« außer Kraft.

Als Art der baulichen Nutzung werden bisher überwiegend Kerngebiete im Zentrum sowie Mischgebiete in den Randbereichen festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird in den Kerngebieten eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung variiert. Generell lässt sich festhalten, dass im Ortskern um den Marktplatz herum, ein dichteres bzw. höheres Maß z.B. mit einer GRZ von 1,0 und drei bis vier Vollgeschossen festgesetzt wird, während in den Randbereichen niedrigere Werte mit einer GRZ von 0,4 und zwei Vollgeschossen festgesetzt werden.

Die Baugrenzen orientieren sich zum Großteil an den Bestandsgebäuden. Insbesondere an der »Kirchstraße«, »Hauptstraße« und »Schmitz Hof« wird die Bebauung zudem über Baulinien definiert. Es wird überwiegend eine geschlossene Bauweise festgesetzt, zur Straße »Am Lehmacker« hin orientierte Baufelder sind mit einer offenen Bauweise festgesetzt. Als Dachform wird das Satteldach und vereinzelt das Flachdach festgesetzt.

Neben den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird der Marktplatz als Fußgängerbereich festgesetzt, zudem werden verkehrsberuhigte Bereiche und öffentliche Parkplätze festgesetzt. Das Lanferbachtal sowie der »Bernhard-Bauer-Park« werden als Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, darüber hinaus sind mehrere kleinteilige Grünflächen als Spielplätze oder insbesondere in den Randbereichen auch ohne Zweckbestimmung festgesetzt.

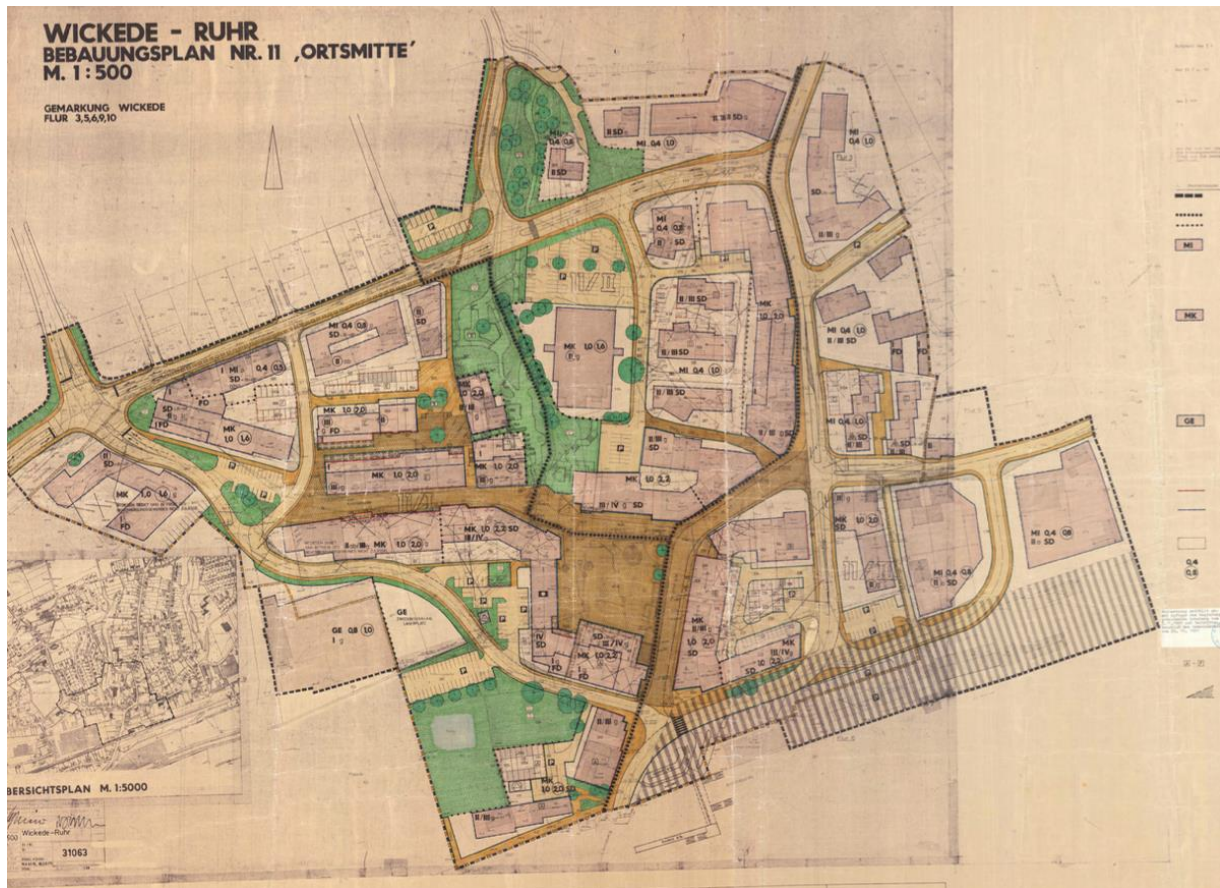


Abbildung 4: ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 11 »Ortsmitte«

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 62 »Zentraler Entwicklungsbereich Marscheidstraße-Nord« (1. Änderung und Erweiterung) überplant. Dieser setzt ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung mit einer GRZ von 0,8 und drei über Baugrenzen definierte Baufelder an der »Christian-Liebrecht-Straße« fest.

Der Bebauungsplan Nr. 63 »Zentraler Entwicklungsbereich Marscheidstraße Süd« setzt für das ehemalige Mannesmann-Gelände ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, drei Vollgeschosse und eine offene Bauweise fest. Zudem wird neben den Verkehrsflächen eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit Bachlauf festgesetzt.

Nordwestlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 41 »Rissenkamp« ebenfalls Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 für Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen fest.

Südöstlich des Plangebietes werden im Bebauungsplan Nr. 47 »Ladestraße« eingeschränkte Gewerbegebiete entlang der Schienentrasse mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

### 3.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Herbst 2009 wurde durch das Stadt- und Regionalplanungsbüro Dr. Jansen GmbH, Köln, ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wickede (Ruhr) erarbeitet. Aufgrund

von veränderten Rahmenbedingungen wurde das Konzept 2024 durch das Büro Stadt + Handel aus Dortmund fortgeschrieben. Dieses dient seither als Instrument für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet.

Zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels wurde ein zentraler Versorgungsbereich (ZVB) abgegrenzt, dieser wurde im Vergleich zum Jahr 2009 verkleinert. Der Wickeder Ortskern übernimmt mit seinen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten als Hauptzentrum die wichtigste Nahversorgungsfunktion. Neben dem zentralen Versorgungsbereich wird zudem ein Nahversorgungsstandort (Waltringer Weg) ausgewiesen.

Räumlich umfasst das Hauptzentrum den Bereich entlang der Kirchstraße und dem Abschnitt der Hauptstraße zwischen Rosenstraße und Christian-Liebrecht-Straße und orientiert sich somit an den vorhandenen Bestandsstrukturen.



Abbildung 5: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Ortskern Wickede (Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wickede (Ruhr) 2024, S. 61)

Eine räumlich differenzierte Betrachtung erfolgte für den westlichen Bereich unter dem Fokus »Nahversorgung«, dem zentralen Bereich der Kirchstraße als »Transformationsraum« in Übergangslage mit der Möglichkeit, Nutzungen abseits des klassischen Einzelhandels umzusetzen, und dem östlichen Bereich unter dem Fokus »Aufenthalt & Leben«. Zudem wurden folgende Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich formuliert:

- ZVB Hauptzentrum Ortskern Wickede als Fokusraum für den zentren- und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsbetriebe
- Bei Leerstand und fehlender Nachnutzung: Entwicklung alternativer Konzepte z.B. Einzelhandel in Kombination mit Gastronomie oder Veranstaltungsräumlichkeiten
- Ermöglichen von Wohnen insb. in den nördlichen Randbereichen der ehemaligen ZVB-Abgrenzung infolge der räumlichen Konzentration des ZVB
- Schaffung räumlich-funktionaler Wegeverbindungen

- Begleitung der funktionalen Weiterentwicklung des Ortskerns mit städtebaulichen Maßnahmen (z.B. durch ISEK und damit einhergehend Städtebaufördermittel)

Die „Wickeder Liste“ definiert darüber hinaus die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Diese bildet somit gemeinsam mit dem Einzelhandelskonzept eine zu berücksichtigende Grundlage für die Bauleitplanung. Die genannten Entwicklungsziele sollen mit dem Bebauungsplanverfahren verfolgt werden, um einen Funktionsverlust des ZVB zu verhindern.

## 4 PLANUNGSKONZEPT

Im Hinblick auf die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes dient vor allem die Bestandssituation vor Ort als wesentliche Grundlage (z.B. vorzufindende Bebauung, Geschossigkeit, die Art der Nutzung und sonstige prägende Strukturen wie Verkehrsflächen und Grünflächen), zudem werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 im Zuge der Bebauungsplanerarbeitung berücksichtigt. Allgemeines Ziel der Planungskonzeption ist allerdings eine Anpassung des Planungsrechts an aktuelle städtebauliche Erfordernisse sowie die Förderung einer nutzungsgemischten und starken Gemeindemitte im Sinne einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Entwicklung.

Folgende zentrale Rahmenbedingungen, die im Weiteren Grundlage der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind, kennzeichnen das städtebauliche Konzept:

### *1. Anpassung der Art der baulichen Nutzung an aktuelle Rahmenbedingungen*

Eine wesentliche Änderung im Rahmen dieses Verfahrens ergibt sich in Bezug auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung. Diese wird an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die planerischen Zielstellungen für das Plangebiet in der Zukunft angepasst. Dies betrifft zum einen die bislang als Mischgebiete festgesetzten Flächen am Rand des Plangebietes. Diese werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA), z. B. nördlich und südlich der Straße »Am Lehacker«, überplant. Zum anderen werden bislang als Mischgebiet oder Kerngebiet festgesetzte Teilflächen mit dem Gebietstypus Urbanes Gebiet (MU) überplant. Vorteil ist, dass das Verhältnis unterschiedlicher Nutzungen im urbanen Gebiet deutlich flexibler gehandhabt werden kann, als es bislang der Fall ist. Eine Wohnnutzung ist im urbanen Gebiet überwiegend allgemein zulässig, allerdings sollen die Erdgeschosszonen im Kernbereich weiterhin für Einzelhandel oder gewerbliche Nutzungen vorbehalten werden – eine Wohnnutzung soll hier nur ausnahmsweise zulässig sein. Es ist das planerische Ziel, im zentralen Bereich des Plangebiets (im Wesentlichen um den Marktplatz und die Kirchstraße) eine räumliche Konzentration der Bereiche für Einzelhandel und weitere zentrale bzw. innenstadttypische Nutzungen in den Erdgeschossen zu schaffen, gleichzeitig soll aber auch der Wohnnutzung in der Ortsmitte mehr Raum geboten werden um einer Verödung des Stadtzentrums entgegenzuwirken. Insofern stellt die Festsetzung von urbanen Gebieten mit Steuerung der Erdgeschosszonen eine geeignete Strategie zur Umsetzung der planerischen Zielstellungen dar.

Beide genannten Gebietstypen (WA und MU) bilden die in der Realität vorzufindenden Nutzungen deutlich besser ab und gehen intensiver auf die damit verbundenen Schutzansprüche, Flächenausnutzbarkeit, Nutzungsmischung usw. ein.

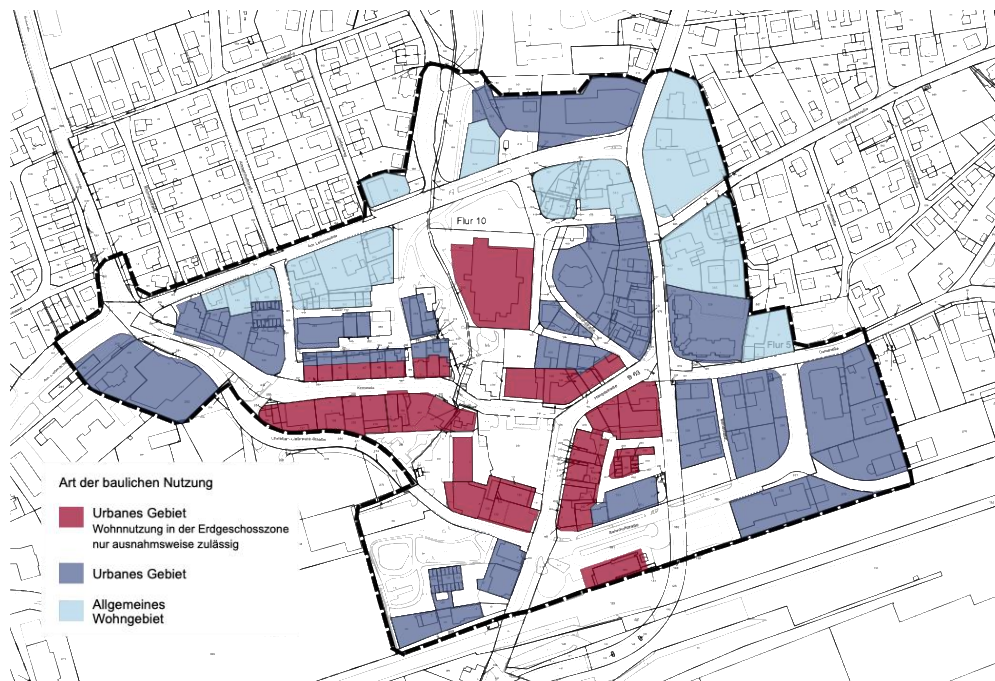


Abbildung 6: Übersichtsplan Verteilung der Art der baulichen Nutzung

## 2. Vereinfachung und Vereinheitlichung der überbaubaren Grundstücksflächen

Einen weiteren wichtigen Baustein des Planungskonzeptes bildet die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese werden in Teilen des Planungsbereichs im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen erweitert, ergänzt oder zusammengefasst. Allgemeine Ziele der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche bilden die Schaffung einer größeren Flexibilität für bauliche Erweiterungen und Änderungen. Zu den Rändern der Baugebiete bzw. zu den jeweiligen öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Flächen wird soweit möglich ein Abstand von 3,0 m vorgesehen. In stärker verdichteten Bereichen bzw. bei entsprechend vorhandener Bebauung grenzen die Baufelder auch direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen an.

## 3. Vereinfachung und Vereinheitlichung von Höhenfestsetzungen und Geschossigkeit

Eine weitere Änderung betrifft die bislang recht detaillierten Festsetzungen der Geschossigkeit sowie die fehlende Festsetzung der Gebäudehöhe. Diesbezüglich ist es planerisches Ziel, eine Vereinfachung und Vereinheitlichung zu erreichen. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung wird sich an den tatsächlichen Höhen im Bestand orientiert.

Um den Marktplatz sowie südlich der Kirchstraße befindet sich eine drei- bis viergeschossige Bebauung und somit die höchste Anzahl an Vollgeschossen im Plangebiet. Die Geschossigkeit fällt dann vom Ortskern in Richtung der Randbereiche ab. Der Großteil wird mit zwei oder drei Vollgeschossen festgesetzt. Eine eingeschossige Bebauung ist insbesondere in rückwärtigen Baufeldern vorgesehen sowie im südöstlichen Plangebiet entlang der Bahnschiene. Hier sind derzeit gewerbliche Nutzungen in Hallenbauweise vorzufinden. Von den in Abbildung 6 dargestellten Hauptkategorien wird in einzelnen Teilbereichen abgewichen, wo dies aufgrund der individuellen Lage o.ä. erforderlich wird.

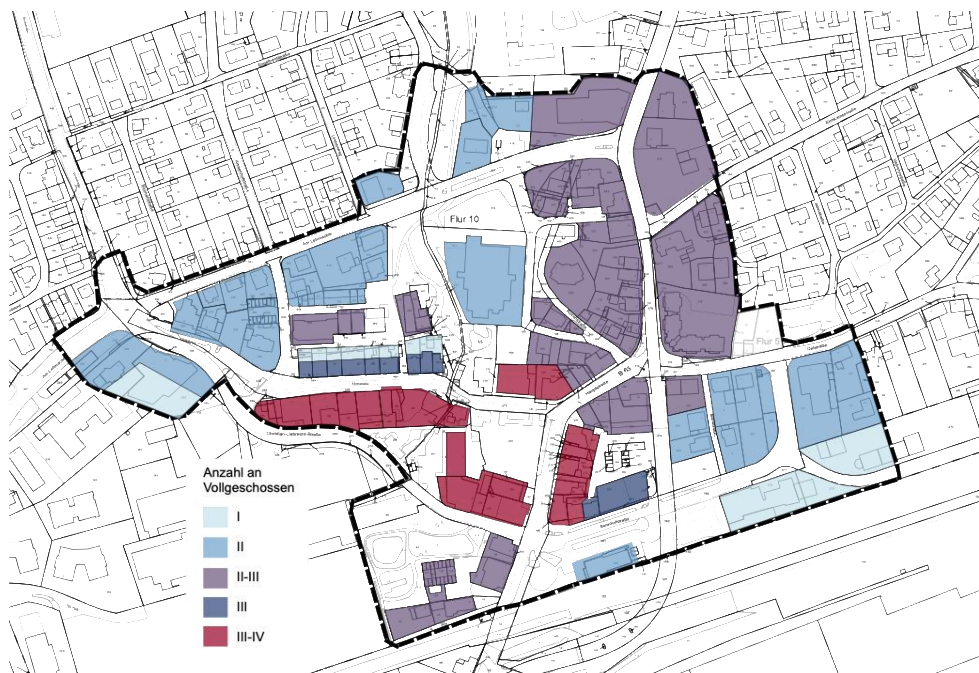


Abbildung 7: Übersichtsplan zur Anzahl an Vollgeschossen

#### 4. Steuerung der Dichte und Bauweise

Die Dichte im Plangebiet wird insbesondere über das Zusammenspiel von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gesteuert. Diese Indikatoren werden überwiegend entsprechend des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 übernommen. Abweichend wird für das MU 6 eine geringere GRZ von nunmehr 0,8 festgesetzt, die nun dem Orientierungswert für urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO entspricht. Somit konzentrieren sich die Bereiche mit einer GRZ von 1,0 und einer stark verdichteten Bebauung auf den zentralen Bereich zwischen Bahnhof, Marktplatz, Bürgerhaus, der »Kirchstraße« bis zur »Rissenhofstraße« im Westen und bis zur »Hauptstraße« im Osten. Ziel ist die Stärkung, Konzentration und Sicherung des verdichteten Ortskerns sowie im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung auch die Sicherung von unbebauten Grundstücksteilen in den Randbereichen des Plangebietes.

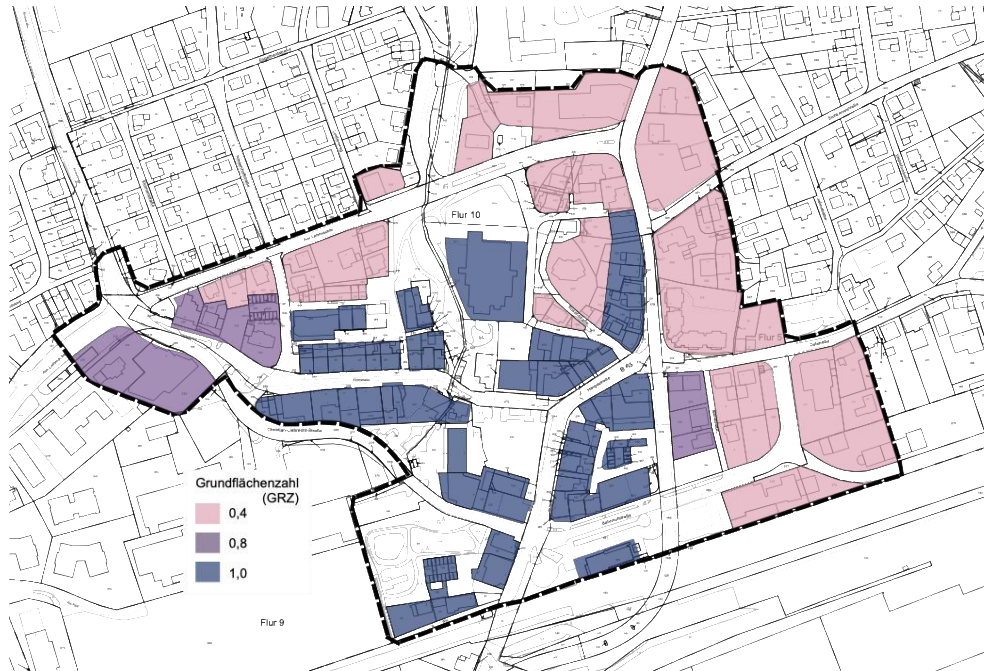


Abbildung 8: Übersichtsplan zur Grundflächenzahl (GRZ)

Nach einem ähnlichen Muster erfolgt auch die Festsetzung der Bauweise. Für die Randbereiche (Allgemeine Wohngebiete, MU 6, MU 7 und MU 9) wird eine offene Bauweise festgesetzt, die geschlossene Bauweise wird für den Stadtkern sowie entlang der Bahntrasse und dem Discounter im Norden festgesetzt. Abweichungen werden für einzelne Baufelder über eine abweichende Bauweise definiert.

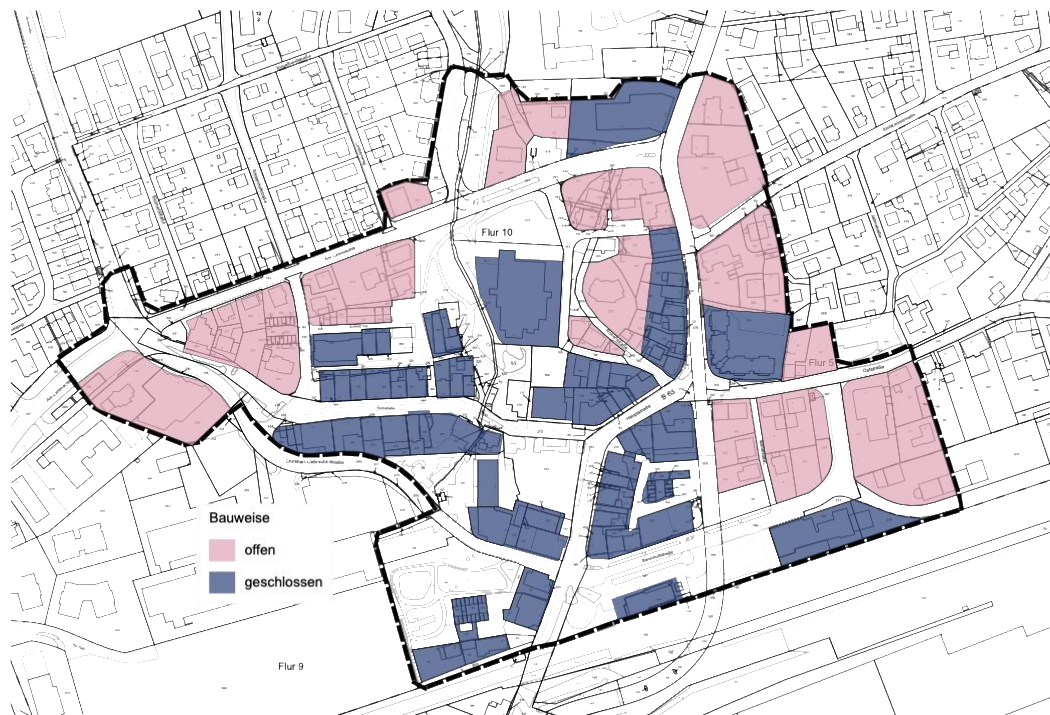


Abbildung 9: Übersichtsplan zur Bauweise

### *5. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung*

Die Auswirkungen des Klimawandels wie Hitzetage, Starkregen- und Extremwetterereignisse, Temperaturschwankungen und die damit einhergehenden Folgen für den Menschen und seine Umwelt häufen sich und werden auch in den kommenden Jahren zunehmen. Aktiver Klimaschutz, aber auch Maßnahmen der Klimaanpassung sind daher insbesondere im Bereich der Stadtplanung und Stadtentwicklung wesentliche Elemente der zukünftigen Gestaltung unserer Umwelt. Im Hinblick auf die Stadtplanung ist daher verstärkt auf die Innenentwicklung zu setzen, um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und ein damit verbundenes Fortschreiten des Klimawandels zu vermeiden. Die Qualifizierung und Nutzung bestehender Infrastruktur und das Konzept der kurzen Wege sind hier wesentliche Ansätze, um die bebaute Umwelt des Menschen nachhaltig und dauerhaft funktionsfähig zu gestalten. Unter Berücksichtigung der oben genannten Ausführungen unterstützt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 den Ansatz der Innenentwicklung in grundsätzlicher Art und Weise und trägt zur Stärkung der Ortsmitte bei.

Zudem beinhaltet der Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen, die sich auf einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung beziehen. So werden die prägenden Grünflächen gesichert, die einen hohen positiven Einfluss auf das Stadtklima haben. Einen weiteren Baustein bildet die Verpflichtung zu Dachbegrünungen, da diese sowohl den Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirken (beispielsweise ausgewogenes Temperaturverhältnis im Gebäude an Tagen mit hohen Hitzebelastungen) als auch eine Maßnahme der Klimaanpassung darstellen (zum Beispiel hinsichtlich der Aufnahme- bzw. Speicherkapazität von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen, welches dann vor Ort verdunstet wird und zusätzlich zu einem ausgewogeneren Lokalklima führt). Bei Baumanpflanzungen sind explizit klimaresiliente Arten zu verwenden. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die der Versiegelung entgegenwirken sollen. So wird für das MU 3 die GRZ auf 0,8 reduziert und private Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen auszuführen.

### *6. Vorgaben in Bezug auf die Gestaltung*

Das beabsichtigte Planungskonzept umfasst zudem auch grundlegende Vorgaben in Bezug auf die Gestaltung von Gebäuden und nicht überbaubaren Flächen, da keine Gestaltungssatzung für den Ortskern existiert. Ziel ist es, einen einheitlichen gestalterischen Rahmen zu definieren, der für alle gilt und somit zur Schaffung eines harmonischen Erscheinungsbildes der Baugebiete beiträgt. Für die Gebäude werden dabei u.a. Vorgaben zur Farb- und Materialgebung von Fassaden und Dächern berücksichtigt. Ebenso erfolgen Vorgaben im Hinblick auf Werbeanlagen.

Weitere Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 finden sich im nachfolgenden Kapitel.

## 5 FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1, 4, 6a und 7 BauNVO)

#### 5.1.1 Urbanes Gebiet

Um der aktuellen Situation vor Ort sowie den planerischen Zielstellungen für die Weiterentwicklung des Ortskerns von Wickede (Ruhr) in der Zukunft gerecht zu werden, werden die bisher als Mischgebiete oder Kerngebiete festgesetzten Teilflächen des Plangebietes im Rahmen dieser Neuaufstellung als urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Der Nutzungskatalog der festgesetzten urbanen Gebiete (MU) orientiert sich an den gemäß § 6a BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen mit dem Ziel, ein möglichst großes Nutzungsspektrum im Ortskern zu ermöglichen bzw. dauerhaft aufrecht zu erhalten.

Die Art der baulichen Nutzung als urbanes Gebiet ermöglicht durch eine entsprechende Dichte und Nutzungsmischung die Weiterentwicklung eines lebendigen gemischten Ortskerns. Gemäß den Vorgaben der BauNVO muss die beabsichtigte Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, sozialen und kulturellen Nutzungen sowie anderen Einrichtungen in urbanen Gebieten dabei nicht gleichgewichtig sein.

Im urbanen Gebiet sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll der Ortskern als lebendiges Zentrum mit einer Vielzahl an Nutzungen gestärkt und dauerhaft erhalten werden. Die Festsetzung eines urbanen Gebietes hilft insbesondere dabei, die bestehenden Herausforderungen bei der Suche nach adäquaten Nachnutzungen in den Erdgeschosszonen zu bewältigen und Flexibilität im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen zu generieren. **Dazu zählt insbesondere die Möglichkeit, Wohnnutzung in den Erdgeschossen allgemein zu ermöglichen.**

In den zentralen Bereichen entlang der Kirchstraße, um den Marktplatz und Bahnhof herum weisen die Flächen in der Realität einen innenstadttypischen Charakter, z. B. Ausgestaltung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Fokus auf Fußgänger bzw. Charakter einer Fußgängerzone und/oder einen hohen Anteil an Handels- und Dienstleistungsbetrieben, auf. **Um die lebendige und publikumsorientierte Erdgeschossnutzung** aufrecht zu erhalten wird gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO für diese zentralen Bereiche (MU 1, MU 2 und MU 5) festgesetzt, dass eine Wohnnutzung im Erdgeschoss zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur ausnahmsweise zulässig ist. **Die Erdgeschosszonen übernehmen in diesem Bereich eine besondere städtebauliche Funktion. Sie prägen die Wahrnehmung des öffentlichen Raums, sorgen für Frequenz und stärken die Aufenthaltsqualität.** Diese zentralen Erdgeschosszonen sollen daher weiterhin den ortskerntypischen Nutzungen wie Handels- und

Dienstleistungsbetrieben oder Einrichtungen für Kultur, Verwaltung usw. vorbehalten sein. Die Zukunft ist insbesondere im Hinblick auf den Einzelhandel jedoch von einer großen Unsicherheit geprägt und es gilt die kommunale Handlungsfähigkeit zu erhalten. Um auf strukturelle Veränderungen und auf langfristige Leerstandssituationen reagieren zu können, wird daher eine Wohnnutzung als Ausnahme im Erdgeschoss aufgenommen. Die Bewertung der Zulässigkeit von Wohnen im Erdgeschoss in den urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 5 soll dabei nicht willkürlich erfolgen, sondern wird im Ermessen der Stadtverwaltung an verschiedene Parameter geknüpft sein. Eine Ausnahme kommt insbesondere in Betracht, wenn

- die betreffende Fläche seit mindestens 12 Monaten leer steht und trotz nachgewiesener aktiver Vermarktung zu marktüblichen Konditionen keiner gewerblichen Nutzung zugeführt werden konnte,
- nachweislich in den letzten 5 Jahren mehrere gewerbliche Nutzungen gescheitert sind und erhebliche strukturelle Vermietungsprobleme vorliegen (dauerhafte gewerbliche Funktionsuntauglichkeit)
- objektive bauliche oder grundstücksbezogene Gegebenheiten nachhaltig einer gewerblichen Nutzung entgegenstehen (z.B. ungünstiger Zuschnitt, keine Zusammenlegung mit Nachbareinheiten möglich, erhebliche brandschutzrechtliche Anforderungen).

Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss soll zudem ausnahmsweise nur zulässig sein, wenn bestehende genehmigte gewerbliche Nutzungen nicht eingeschränkt werden. Durch die Fokussierung auf die besagten Bereiche sowie die verstärkte Wohnnutzung in der Ortsmitte kann das planerische Ziel des dauerhaften Erhalts eines lebendigen und vielseitigen Ortskerns langfristig und nachhaltig verfolgt und umgesetzt werden. Die Differenzierung innerhalb des Urbanen Gebiets zwischen Randbereichen (Wohnen allgemein zulässig) und Kernbereich (Wohnen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig) trägt der funktionalen Abstufung innerhalb Gemeindemitte Rechnung.

Im urbanen Gebiet sind die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Diese werden aufgrund des Flächenbedarfs und den zu erwartenden Belastungen durch Verkehr und Immissionen ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sind in den Baugebieten MU 3, MU 4, MU 6, MU 7, MU 8, MU 9 und MU 10 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinne sind u.a. Spielcasinos, Varietés, Discotheken, Nachtbars, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen aller Art sowie Tanzlokale, Freizeitcenter / Entertainmentcenter mit Unterhaltungsspielgeräten, Billard, Dart, Bowling, sonstige manuelle Spielgeräte o.ä. sowie insbesondere auch Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter (z.B. Sexkinos, Live-Darbietungen, Eros-Center etc.). Auch sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter handelt, werden ausgeschlossen. Diese Ausschlüsse bzw. die Unzulässigkeit dieser Betriebe erfolgt, um die umliegenden Bereiche vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen. Insbesondere soll die Nachfrage auch ortsansässiger Betriebe nach hochwertigen Gewerbeflächen gedeckt und ein attraktives, hochwertiges Wohnangebot für verschiedene Nachfragegruppen ermöglicht werden. Es ist planerischer Wille, die Ansiedlung derartiger Nutzungen zu unterbinden und so einen attraktiven Arbeitsstandort und eine verträgliche Wohnnutzung in der Ortsmitte zu ermöglichen.

Vergnügungsstätten sind daher lediglich in den urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 5, also im zentralen Bereich des Plangebietes, ausnahmsweise zulässig, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Dies dient insbesondere dazu, die Zulässigkeit bereits bestehender Vergnügungsstätten im Ortskern zu sichern. Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter sind allerdings auch hier zum Schutz der Identifikationsbereiche (Marktplatz, Rathaus, Bürgerhaus) sowie zum Schutz der Wohnfunktion ausgeschlossen. Ein Imageverlust sowie Trading-Down-Effekte sollen vermieden werden.

Das urbane Gebiet wird aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in MU 1 bis MU 10 aufgeteilt.

### **5.1.2 Allgemeines Wohngebiet**

Im räumlichen Geltungsbereich wird das allgemeine Wohngebiet (WA) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Flächen wurden seinerzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 als Misch- oder Kerngebiete festgesetzt, welche jedoch aus heutiger Perspektive nicht die tatsächliche Situation vor Ort und die beabsichtigte Zielstellung abbilden und insofern mit der geeigneteren Festsetzung als allgemeines Wohngebiet überplant werden. In Folge der räumlichen Konzentration des zentralen Versorgungsbereichs betrifft dies die nördlichen Randgebiete entlang der Straße »Am Lehmacker« sowie Teilen der »Hauptstraße« und der »Eichkampstraße« im Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

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

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines lebendigen und zeitgemäßen zentralen Bereichs, welcher im Sinne der Nutzungsmischung verstärkt Wohnnutzungen ermöglichen und sichern soll. Da in den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen bereits heute hauptsächlich eine Wohnnutzung vorherrscht wird die Art der baulichen Nutzung an die Bestandssituation und mit Blick auf die zukünftige Entwicklung angepasst. Ziel ist es, die schwerpunktmäßige Wohnnutzung in den betreffenden Bereichen dauerhaft sicherzustellen, doch zugleich ein angemessenes Maß an Nutzungsmischung im Geltungsbereich vorzuhalten. Neben Wohngebäuden sind daher weiterhin die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als reguläre Bestandteile des § 4 Abs. 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig. Demnach können innerhalb der festgesetzten Flächen auch ergänzende Einrichtungen regulär errichtet und betrieben werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässige Nutzungen. Der Bebauungsplan übernimmt diese Vorgabe aus der BauNVO, sodass die Errichtung von Gebäuden dieser Nutzungen ausnahmsweise zulässig verbleiben. Zur Bewertung der Genehmigungsfähigkeit sind dabei üblicherweise

Nachweise zur Verträglichkeit mit dem Hauptnutzungszweck des Allgemeinen Wohngebietes zu erbringen.

Ein Ausschluss einzelner Nutzungen des Nutzungskataloges gemäß BauNVO erfolgt lediglich im Hinblick auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese zum einen in der Regel große Flächenbedarfe aufweisen, die im Planungsbereich nicht zur Verfügung stehen, bzw. vorrangig der Wohnnutzung vorbehalten werden sollen und zum anderen eine verstärkte Verkehrs- und Emissionsbelastung und ungewollte Beeinträchtigungen zur Folge haben können. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 4 und 5 sind daher auch ausnahmsweise nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes um Konflikte im schwerpunktmäßig wohnbaulich geprägten Gebiet zu vermeiden.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in die Baugebiete WA 1 bis WA 3 unterteilt, dabei unterscheidet sich die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ). Für die einzelnen Baufenster werden zudem differenziert die Anzahl an Vollgeschossen sowie die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 20 BauNVO)

### 5.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl wird je Gebietstypus in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Hinblick auf die maximal zulässige Grundflächenzahl erfolgt für die Allgemeinen Wohngebiete eine Festsetzung entsprechend dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert. Ausnahmen ergeben sich in Bezug auf die festgesetzten urbanen Gebiete. Hier erfolgt eine Orientierung am bisherigen Planungsrecht gemäß Bebauungsplan Nr. 11 »Ortsmitte« und der tatsächlichen Situation vor Ort. Im Ergebnis wird eine GRZ zwischen 0,4 und 1,0 festgesetzt, hier wird insofern von dem Orientierungswert der BauNVO (GRZ von 0,8) teilweise nach unten sowie nach oben hin abgewichen. Eine Überschreitung des Orientierungswert wird für die Flächen des MU 1 bis MU 5 vorgenommen, welche sich in zentralen Bereichen des Plangebietes im Umfeld von Kirchstraße, Marktplatz, Hauptstraße und Bahnhof befinden und bereits im Bestand vollflächig bebaut bzw. versiegelt sind. **Die zulässige GRZ von 1,0 sichert somit die bestehende bauliche Dichte in der Gemeindemitte.** Insgesamt wird jedoch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter und unbebauter Fläche durch die Baugrenzen sowie die festgesetzten Grünflächen im Plangebiet gewährleistet.

Auch die Geschossflächenzahl wird entsprechend des bisherigen Planungsrechts festgesetzt. In allen Baugebieten wird daher nach unten hin von den Orientierungswerten der BauNVO abgewichen.

### 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst bei geneigten Dächern / Attika bei Flachdächern).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an den bestehenden Gebäudehöhen und wird pro Baufeld in m ü. NHN (Normalhöhennull) festgesetzt, um die Bestandssituation zu wahren.

In allen Gebieten ist es ausnahmsweise zulässig, untergeordnete Bauteile wie z.B. technische Anlagen und Aufbauten sowie vergleichbare Bauteile, anzuordnen, die um bis zu 2,0 m über die jeweils zulässige Höhenfestsetzung hinausragen können. So soll beispielsweise die Errichtung von Photovoltaikanlagen nicht unnötig erschwert werden.

### 5.2.3 Zulässige Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird in der Planzeichnung überwiegend entsprechend des bisherigen Planungsrechts festgesetzt, um auf die bauliche Bestandssituation Rücksicht zu nehmen.

Angrenzend an den Marktplatz werden zwei bis drei oder drei bis vier Vollgeschosse festgesetzt. Dies stellt im Plangebiet die höchste Anzahl an Vollgeschossen dar, in den umliegenden Bereichen fällt diese auf meist zwei Vollgeschosse ab. Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung der Vollgeschosse sowohl als Höchstmaß, als Mindest- und Höchstmaß als auch als zwingende Anzahl an Vollgeschossen.

## 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird gebietsbezogen in der Planzeichnung festgesetzt. Ziel ist die Wahrung der städtebaulichen Bestandssituation. Als einzige Abweichung von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 wird für das MU 6 eine offene Bauweise festgesetzt, welche mehr der tatsächlichen Bebauung und insbesondere der gewünschten zukünftigen Bebauung entspricht. Für einzelne Flurstücke, z.B. an der Hauptstraße wird zudem eine abweichende Bebauung entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzt. **Mit der Festsetzung wird geregelt, dass zu bestimmten Flurstücken explizit ohne seitlichen Grenzabstand oder mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden muss, um der Bestandssituation Rechnung zu tragen.**

Die offene Bauweise wird somit an den Randbereichen des Plangebietes, zur Straße »Am Lehacker« und dem Bürgerhaus hin orientiert sowie im östlichen Plangebiet, festgesetzt. Die geschlossene Bauweise wird vor allem in den zentral liegenden urbanen Gebieten zu den Hauptverkehrsstraßen hin orientiert festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und berücksichtigen in ihrer räumlichen Geometrie die existierende Anordnung und Ausdehnung der einzelnen Gebäude, verbunden mit angemessenen Spielräumen für zukünftige Gebäudegestaltungen oder -erweiterungen. Im Vergleich zu den im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 seinerzeit festgesetzten Baugrenzen werden die Baugrenzen erweitert, ergänzt oder zusammengefasst. Zu den jeweiligen öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Flächen wird soweit möglich ein Abstand von 3,0 m vorgesehen. In stärker verdichteten Bereichen bzw. bei entsprechend vorhandener Bebauung grenzen die Baufelder auch dichter, zum Teil sogar direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen an.

Von der bisherigen Festsetzung von Baulinien wird abgewichen, diese werden im Rahmen der Neuaufstellung als Baugrenzen festgesetzt. Südlich des Marktplatzes wird zudem die Überbauung der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen aber einer lichten Höhe von ca. 4 m ermöglicht.

## **5.4 Stellplätze und Garagen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie § 12 BauNVO)

In den urbanen Gebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass Stellplätze außerhalb der Baugrenzen in bestimmten Teilbereichen gebündelt und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend von Pkw-Stellplätzen freigehalten werden. Tiefgaragen sind in diesen Baugebieten allgemein, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen ermöglichen eine effiziente Nutzung des begrenzten Raumes und geben oberirdische Flächen für andere Nutzungszwecke frei. Zudem reduzieren sie den Parksuchverkehr und ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum. Gerade im Ortskern sind Tiefgaragen daher perspektivisch sinnvoll und sollen planerisch ermöglicht werden. Bei der Errichtung von Tiefgaragen sind grundsätzlich nachbarschaftliche Belange zu berücksichtigen.

## **5.5 Flächen für den Gemeinbedarf**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Fläche des Rathauses als Gemeinbedarf für die öffentliche Verwaltung festgesetzt. In Analogie zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 wird die bestehende Gemeinbedarfsfläche auch im Zuge der Neuaufstellung übernommen. Ziel der Festsetzung ist es, die bestehende Nutzung dauerhaft am Standort zu sichern, da sie ein wichtiger Anlaufpunkt für das öffentliche Leben und die Belebung des Wickeder Ortskerns darstellt.

## **5.6 Verkehrsflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich werden öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßen werden auch im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Somit wird der Bestandssituation vor Ort Rechnung getragen und die erforderliche Erschließung sichergestellt. Das Brückenbauwerk der B 63 über die Bahnschienen wird dabei nur nachrichtlich dargestellt, im Bebauungsplan wird die Null-Ebene festgesetzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erhalten die Zweckbestimmungen »Verkehrsberuhigter Bereich«, »Fußgängerbereich«, »Haltebereich für Busse« oder »Öffentliche Parkflächen«.

Der südliche Bereich der »Hauptstraße«, der südliche Teilbereich der »Rosenstraße«, die »Kirchstraße« sowie »Schmitz Hof« werden wie in der Bestandssituation durch separate Festsetzung als verkehrsberuhigte Bereiche von den öffentlichen Verkehrsflächen abgekoppelt. Der verkehrsberuhigte Bereich legt den Fokus auf die Aufenthaltsqualität im Straßenraum, Fußgänger dürfen die gesamte Straßenfläche nutzen und Fahrzeuge müssen entsprechend Rücksicht nehmen.

Ziel ist es, vor allem den Marktplatz von den übrigen Verkehrsflächen abzuheben, da er von besonderer Bedeutung für die fußläufige Erschließung des Ortskerns ist. Gleichzeitig erfüllt der Marktplatz jedoch nicht nur eine Erschließungsfunktion, sondern dient vielmehr auch als öffentlicher Stadtraum. Um ihn hinsichtlich seiner vielfältigen Funktionen dauerhaft planungsrechtlich abzusichern, wird er als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung »Fußgängerbereich« festgesetzt und hebt sich somit von den umliegenden Verkehrsflächen, die dem motorisierten Verkehr dienen, deutlich ab. Eine Befahrung der Fläche ist insofern nur in untergeordnetem Umfang vorgesehen, etwa für die Anlieferungsverkehre der angrenzenden Nutzungen. Zugleich ermöglicht die Festsetzung ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf zukünftige Umgestaltungsmaßnahmen.

Die zentrale Bushaltestelle »Wickede Bahnhof« wird aufgrund der großen Bedeutung für den Nahverkehr und als Umsteigepunkt zwischen Bus- und Bahnverkehr mit besonderer Zweckbestimmung »Haltebereich für Busse« festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zudem acht öffentliche Parkflächen festgesetzt. Diese befinden sich im Nahbereich zum Bahnhof und Marktplatz, nördlich und südlich des Bürgerhauses sowie nahe der Kirchstraße und bieten BesucherInnen und PendlerInnen ausreichend Abstellmöglichkeiten für private Pkw.

## **5.7 Flächen für Versorgungsanlagen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen bezieht sich auf insgesamt zwei Teilflächen des räumlichen Geltungsbereichs und dient der planungsrechtlichen Absicherung vorhandener Elektrizitätsanlagen. Eine Anlage befindet sich westlich des Rathauses bzw. der dort gelegenen Stellplätze. Die zweite Fläche befindet sich grob verortet im rückwärtigen Bereich der Bebauung am »Bernhard-Bauer-Park«.

## **5.8 Grünflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen tragen im Ortskern zur Verbesserung der Lebensqualität bei. Sie dienen der Erholung und ermöglichen soziale Begegnungen, mindern Lärm und Hitze und haben insgesamt

einen positiven Einfluss auf das Stadtklima. Im räumlichen Geltungsbereich werden prägende öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Der »Bernhard-Bauer-Park« sowie die Grünflächen des »Lanferbachtals« werden als Parkanlagen festgesetzt. Die großzügigen Grünflächen sollen als Nord-Süd Verbindung und zur Naherholung langfristig gesichert werden. Eine weitere untergeordnete Parkanlage befindet sich am Kreuzungsbereich von »Kirchstraße« und der Straße »Am Lehacker«.

Im rückwärtigen Bereich des Rathauses sowie im »Schmitz Hof« werden kleinflächige Spielplätze bestandssichernd festgesetzt. Diese sollen als Aufenthaltsbereiche mit Spielmöglichkeiten gesichert werden.

Darüber hinaus wird die Grünfläche an der Bahnhofstraße (westlich des Bahnhofsgebäudes) als Verkehrsgrün festgesetzt, diese beinhaltet z.B. den Bahnübergang für Radfahrer und Fußgänger.

## 5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden mehrere Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Dabei handelt es sich zum einen um die Grundstücksflächen südlich am Marktplatz und im »Schmitz Hof«, um eine Durchwegung für die Allgemeinheit zu sichern. Die Überbauung ist hier ab einer lichten Höhe von ca. 4 m zulässig. Zum anderen werden Leitungsrechte für die Versorgungsträger im westlichen und nördlichen Geltungsbereich gesichert. **Darunter fällt auch der Schutzstreifen für die Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht zulässig.**

## 5.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 5.10.1 Auswahl klimaresilienter Bäume

Für Baumpflanzungen sind klimaresiliente Arten zu verwenden, um zukünftigen Belastungen des Klimawandels (Trockenheit, höhere Strahlungsintensität, veränderte Niederschlagsverteilung) zu begegnen. Die für den jeweiligen Standort geeigneten Bäume werden dann zahlreiche Vorteile bieten und z.B. durch Verschattung zur Abkühlung des städtischen Mikroklimas beitragen.

<i>Feldahorn</i>	<i>Acer Campestre</i>
<i>Spitzahorn</i>	<i>Acer Platanoides</i>
<i>Felsenbirne</i>	<i>Amelanchier Arborea</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus Betulus</i>
<i>Kornelkirsche</i>	<i>Cornus Mas</i>
<i>Baumhasel</i>	<i>Corylus Colurna</i>
<i>Blumenesche</i>	<i>Fraxinus Ornus</i>
<i>Baummagnolie</i>	<i>Magnolia Kobus</i>
<i>Zerreiche</i>	<i>Quercus Cerris</i>

*Traubeneiche*  
*Mehlbeere*  
*Stadtlinde*

*Quercus Petraea*  
*Sorbus Aria*  
*Tilia Cordata*

### **5.10.2 Dachbegrünung**

Flachdächer sind mindestens extensiv unter Einbringung eines Substrataufbaus zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für untergeordnete technischen Anlagen / Aufbauten / Bauteilen, wie z.B. Aufzügen, Treppenanlagen, Lüftungsaggregaten etc. genutzt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Kombination mit Solaranlage ist explizit zulässig.

Eine Dachbegrünung hat u.a. einen positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima (z.B. Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung). Darüber hinaus können anfallendes Regenwasser gespeichert und Niederschlagsabflussspitzen reduziert werden. Neben den ökologischen Vorteilen bringt eine Dachbegrünung ebenso bautechnische Vorteile mit, so verlängert sie die Lebensdauer von Dächern (Schutzfunktion). Die planungsrechtliche Festsetzung einer Pflicht zur Dachbegrünung beschränkt sich dabei auf Neubauten bzw. auf bauliche Veränderungen des Daches. Eine entsprechende Regelung für Bestandsgebäude mit einer nachträglichen Dachbegrünung kann statisch-konstruktiv eine große technische und auch finanzielle Herausforderung darstellen.

### **5.11 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im Plangebiet wurden zwei für den öffentlichen Raum prägende Bestandsbäume auf privaten Grundstücksflächen identifiziert und zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich zum einen um einen Laubbaum im Kreuzungsbereich von den Straßen »Am Lehmacker« und der »Kirchstraße« im Westen des Plangebietes. Das großkronige Gehölz befindet sich an einer Stellplatzanlage und ist vom Straßenraum aus bzw. insbesondere für Fußgänger einsehbar. Zum anderen befindet sich im östlichen Plangebiet, im Kreuzungsbereich der »Oststraße« und »Bahnhofstraße«, ebenfalls neben privaten Stellplätzen verortet, ein für das Umfeld prägender Laubbaum.

### **5.12 Örtliche Bauvorschriften als gestalterische Festsetzungen**

(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW wurden Festsetzungen zur gestalterischen Ausführung der Vorhaben getroffen.

#### **5.12.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen können prägend auf den öffentlichen Straßenraum einwirken. Insbesondere wegen ihrer Absicht, Aufmerksamkeit zu erregen, können Konflikte gegenüber den gestalterischen Zielen für das Plangebiet auftreten. Bei den Festsetzungen zu Werbeanlagen wird berücksichtigt, dass der inhaltliche Zweck solcher Anlagen (Anpreisen von Waren und Dienstleistungen) grundsätzlich gewahrt bleibt. Dennoch müssen sich die Anlagen in das

gestalterische Gesamtbild einfügen und dürfen Gebäude, Gebäudefassaden bzw. Freiflächen nicht dominieren.

Mit den Festsetzungen soll eine störende Häufung von Werbeanlagen vermieden werden. Daher sollen die Werbeanlagen vorrangig dazu dienen, auf die Einzelhandels- sowie Dienstleistungsnutzungen am Standort aufmerksam zu machen. Es ist städtebaulich unerwünscht, dass im Plangebiet Betriebe beworben werden, die weder im räumlichen noch im funktionalen Bezug zum Plangebiet stehen. Zudem dürfen Werbeanlagen nur an den Gebäudefassaden angebracht werden und sind an Einfriedungen unzulässig.

Um eine störende Wirkung der Werbeanlagen zu verhindern, wird die Fläche der Werbeanlagen auf 10 % der gesamten Fassadenflächen des jeweiligen Gebäudes begrenzt. Werbeanlagen dürfen demnach auf einer Fassadenfläche konzentriert oder auf verschiedene Fassaden verteilt werden.

Für Werbeanlagen an der Gebäudefassade gilt, dass diese flächig an die Fassade angebracht werden müssen und maximal 0,25 m von dieser abstehen dürfen. Somit soll gewährleistet sein, dass sich die Werbeanlagen in die Gebäudekubatur integrieren und keine Vorsprünge entstehen, die das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen könnten. Grundsätzlich sollen Werbeanlagen nicht über die Traufe, also die Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung oder die Oberkante der Attika hinausragen. Ausnahmsweise dürfen Werbeanlagen an der Fassade daher nur über die Traufe oder die Attika hinausragen, wenn sie einerseits die maximal zulässige Höhe des zugehörigen Gebäudes und andererseits maximal eine Fläche von 15 m<sup>2</sup> je Fassadenseite nicht überschreiten. Mit der Festsetzung wird nur der Anteil der Fläche von der Werbeanlage oberhalb der Traufe / Attika eingeschränkt.

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind aufgrund ihrer starken visuellen Wirkung untersagt. Aus demselben Grund sind Plakatwände zur Aufnahme von Wechselwirkung innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Auch Lautsprecheranlagen für akustische Außenwerbung und Musik im Außenbereich sind unzulässig. Hierbei ist nicht die visuelle, sondern die akustische Beeinträchtigung ausschlaggebend, da der Außenbereich nicht durch zusätzliche Geräuschmissionen belastet werden soll.

Flaggen und Fahnenmaste, die als Werbeträger dienen sollen, sind grundsätzlich unzulässig. Grund sind mögliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild, die von solchen Anlagen ausgehen können. Ausnahmen können jedoch von der Gemeinde Wickede (Ruhr), Fachbereich 4 – Planen, Bauen und Umwelt zugelassen werden, soweit keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten ist.

### **5.12.2 Fassadenmaterialien und -farbe**

Das Material, die Farbe und die Gliederung der Hauptfassaden und der untergeordneten Fassadenteile sind für die äußere Gestaltung und die Wirkung von Gebäuden von zentraler Bedeutung. Das Plangebiet befindet sich in zentraler und exponierter Lage in Wickede. Die Gestaltung der Gebäude beeinflusst damit das Erscheinungsbild des Zentrums der Gemeinde, daher kommt ihr eine besondere Bedeutung zu. Aus diesem Grund ist grundsätzlich eine Abstimmung mit der Gemeinde Wickede (Ruhr) in Bezug auf Material und Farbe von Fassaden vorzunehmen. Grundsätzlich sind für den Standort Fassaden mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen nicht erwünscht.

Für die Farbe von Fassaden ist eine Beschränkung auf die RAL-Farbgruppen »Weiß und Schwarz« (RAL 9xxx), »Grau« (RAL 7xxx) und »Gelb und Beige« (RAL 1xxx) vorgesehen. Diese Festsetzung erfolgt unter Bezugnahme auf die in Wickede (Ruhr) ortsübliche Ausführung von Fassaden in Form von weißen Putzfassaden. Dabei sollen im Sinne der Gestaltungsfreiheit auch abgestufte Weiß- und beigetöne sowie – unter Bezugnahme auf die ortstypische Dacheindeckung in Form von dunklen Dachziegeln – graue bis schwarze Fassadenelemente zulässig sein. Schwarze Farbtöne sind dabei explizit nur als Fassadenelemente und nicht als vollflächige Fassadenanstriche zulässig. Darüber hinaus ist auch eine Fassadengestaltung im Bereich der RAL-Farbgruppe »Braun« (RAL 8xxx) und »Rot« (RAL 3xxx) zulässig, soweit die Ausführung der Fassade als Klinkermauerwerk oder Verblendmauerwerk mit einer entsprechenden, dem Klinkermauerwerk ähnelnden Optik erfolgt. Hierbei wird auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits bestehende Bebauung sowie im Umfeld des Plangebietes bestehenden Gebäudefassaden Bezug genommen.

Untergeordnete Fassadenteile sind von den Festsetzungen bzgl. der Farbgestaltung von Fassaden ausgenommen. Hierdurch soll eine anspruchsvolle Gestaltung von Fassaden mit z.B. Holz oder vorgewittertem Metall oder auch Solarpaneelen ermöglicht werden. Auch Fenster und Türen sind im Sinne der Gestaltungsfreiheit von dieser Regelung ausgenommen.

Die Farbspektren der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf den normierten Farbraum der RAL GmbH, der bei der Gemeinde Wickede (Ruhr) eingesehen werden kann. Materialien, die in ihrer Farbe nicht den Normwerten des RAL-Spektrums entsprechen, können bei lediglich geringfügigen Abweichungen im Rahmen der Baugenehmigung zugelassen werden.

### 5.12.3 Dachgestaltung

Dachflächen sind hinsichtlich Materials und Farbe einheitlich einzudecken. Die Farbe der Dachziegel bezieht sich auf die im Bestand vorzufindenden Dachflächen. Um das Erscheinungsbild nicht negativ zu beeinträchtigen sowie Störungen in der Nachbarschaft zu vermeiden sind glänzende und reflektierende Oberflächen unzulässig. Auch darf die Dachfläche farblich nicht changieren.

### 5.12.4 Stellplätze

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung und Verbesserung des Mikroklimas sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. offenfugiger Pflasterung oder Rasengittersteinen zu befestigen. **Zulässig sind nur Beläge mit einem Abflussbeiwert (C-Wert) von höchstens 0,5.**

Insgesamt können An- oder Umbauten im überplanten Altbestand ggf. von den vorgenannten Vorschriften abweichen, wenn dadurch der bisherigen Gestaltung weiterhin Rechnung getragen wird. Dies ist somit im Einzelfall zu entscheiden.

## 6 UMWELTBELANGE

### 6.1 Umweltbericht

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Das Planverfahren dient der Stärkung und zukünftigen Weiterentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung des Ortskerns der Gemeinde Wickede (Ruhr). Die Baugrenzen umfassen eine Fläche von ca. 48.200 m<sup>2</sup> welche im Rahmen der jeweils zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bebaut ist bzw. bebaut werden kann. **Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> Grundfläche eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen. Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan Nr. 69 „Ortskern Wickede“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Im beschleunigten Verfahren wird dann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.**

Auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur Beurteilung des naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisses, das durch den planungsbedingten Eingriff ausgelöst wird, wird im konkreten Fall verzichtet, da die überplanten Flächen bereits heute überwiegend versiegelt bzw. bebaut sind. Im Zuge der Neuaufstellung werden einzelne kleinteilige Grünflächen nicht mehr planungsrechtlich festgesetzt, dabei handelte es sich allerdings um untergeordnetes Verkehrsgrün, welches fortan der Verkehrsfläche zugeschrieben wird. Es erfolgt keine Umwandlung von Grünflächen in Bauland. Prägende und zusammenhängende Grünflächen werden weiterhin als diese festgesetzt und bleiben erhalten. Zwei prägende Baumstandorte auf privaten Grundstücksflächen werden zum Erhalt festgesetzt. Die Baugrenzen werden in Teilen erweitert, allerdings bleibt die Grundflächenzahl (GRZ) unverändert bzw. wird in Teilbereichen sogar verringert, so dass eine weitergehende Versiegelung nicht vorbereitet wird. Durch textliche Festsetzungen, z.B. zur Dachbegrünung, werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zudem minimiert. Insofern ergeben sich im Hinblick auf die Flächenbilanzierung keine wesentlichen Änderungen.

### 6.2 Artenschutzrechtliche Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den dicht bebauten und zum Großteil versiegelten Ortskern der Gemeinde Wickede (Ruhr). Im Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Schutzgebiete im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000 Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotop nach § 42 LNatSchG NRW vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich südlich der Bahntrasse entlang der Ruhr.

Das Fundortkataster des LANUK (LINFOS-Informationssystem) enthält keine Fundorte planungsrelevanter Arten für das weitere Umfeld des Plangebiets. Aufgrund der Lage und der Nutzung ist vornehmlich mit einem Auftreten von typischen Arten der Siedlungen sowie störungsunempfindlichen und angepassten Arten zu rechnen. Um Konflikte zu vermeiden sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen nur im Zeitraum von Mitte September bis Anfang März durchgeführt werden. Alternativ sind die Gebäude vor Beginn der Abrissarbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesatz bzw. auf das Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln zu überprüfen. Sofern die fachgutachterliche Überprüfung der Gebäude vor dem Abriss keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte erbracht hat, ist ein Abriss auch innerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit möglich.
- Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest mitzuteilen.
- Baumfällungen und Gehölzrodungen sind grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

### 6.3 Gewässersituation (Lanferbach)

Der Lanferbach verläuft in weiten Bereichen des Plangebietes verrohrt und kanalisiert. Hinter dem Rathaus wurde dieser sichtbar gemacht und ökologisch aufgewertet.

Zukünftig soll der Lanferbach im Bernhard-Bauer-Park an die Oberfläche treten und in einem ökologisch aufgewerteten Bereich und in naturnahem Zustand weiter bis zu der im Süden befindlichen Bahntrasse fließen. Von dort aus soll der Bachlauf in Richtung Westen abknicken und - weiterhin in naturnahem Zustand - parallel zu den Gleisen verlaufen.

### 6.4 Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich drei Altstandorte die im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Soest erfasst sind. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Tankstelle (Ifd. Nr. 4513-0071), eine chemische Reinigung (Ifd. Nr. 4513-0074) sowie Altlasten eines ehemaligen Galvanik-Betriebes (Ifd. Nr. 4513-0076).

Nur die Fläche der chemischen Reinigung wurde bereits untersucht. Für die anderen beiden Flächen liegen noch keine Informationen über möglicherweise vorhandene Bodenverunreinigungen vor. Vor einer Umnutzung ist eine Altlastenuntersuchung (Gefährdungsabschätzung) vorzunehmen.

### 6.5 Bodenlagernde Kampfmittel

Hinweise auf bodenlagernde Kampfmittel im Plangebiet sind nicht bekannt.

### 6.6 Denkmalschutz und -pflege

Im Bereich des Plangebietes gibt es keine Gebäude oder baulichen Anlagen, die in der Denkmalliste der Gemeinde eingetragen sind. Insofern werden Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege nicht berührt. Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Ungeachtet dessen wird vorsorglich im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass grundsätzlich bei Bodeneingriffen im Plangebiet Bodendenkmäler entdeckt werden können, und wie in diesem Falle weiter zu verfahren ist.

## 7 REALISIERUNG

### 7.1 Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grundstücke, die bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut, großflächig versiegelt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren. Vor diesem Hintergrund befinden sich im Plangebiet Mischwasserkanäle, die von den bestehenden Nutzungen für die Entwässerung genutzt werden. Eine unmittelbare Umstellung der öffentlichen Kanalisation auf ein Trennsystem ist nicht vorgesehen, Neubauten sind jedoch gemäß Trennerlass NRW vom Mischwasserkanal zu entkoppelt. Niederschlagswasser ist dann vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder zurückzuhalten, soweit die örtlichen Bodenverhältnisse, die Grundstückszuschnitte sowie sonstige wasserwirtschaftliche Belange dies zulassen.

Bei baulichen Maßnahmen, welche die Belange von Trägern der Ver- und Entsorgungsleitungen berühren, ist eine entsprechend frühzeitige Abstimmung herbeizuführen. Im westlichen Plangebiet verläuft eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Eine Überbauung des 4 m breiten Schutzstreifens ist nicht möglich, auch ist die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs (z.B. bei geplanten Neuanpflanzungen) zu schützen. Die Gasfernleitung ist bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen, entsprechende Schutzanweisungen sind umzusetzen.

### 7.2 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht erforderlich.

### 7.3 Kosten

Durch die Umsetzung dieser Planung entstehen der Gemeinde Wickede (Ruhr) keine weiteren Kosten.

## 8 STÄDTEBAULICHE ZAHLENWERTE

	<u>Flächengröße</u>	<u>Flächenanteil</u>
<b>Plangebiet insgesamt:</b>	<b>ca. 138.800 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
davon		
Verkehrsfläche	ca. 50.593,5 m <sup>2</sup>	rd. 36 %
Urbanes Gebiet	ca. 56.943,5 m <sup>2</sup>	rd. 43 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 17.826 m <sup>2</sup>	rd. 13 %
Öffentliche Grünfläche	12.932,5	rd. 9 %
Fläche für die Ver- und Entsorgung	80 m <sup>2</sup>	rd. 0,1 %

Abweichungen entstehen rundungsbedingt.

Wickede (Ruhr), April 2026