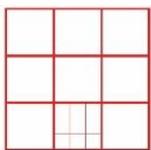


Begründung

zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 23 – „Ladestraße“

Juli 24



Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
Tel. 0231 / 557114-0

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich	1
1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebungsbereich	1
1.3 Erschließung des Plangebiets.....	2
2. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen	3
2.1 Regionalplanung	3
2.2 Flächennutzungsplan	4
2.3 Landschaftsplan	4
2.4 Bebauungsplan	4
3. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans	6
4. Planverfahren	6
5. Städtebauliches Konzept.....	7
6. Planinhalte und Festsetzungen	9
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	11
6.5 Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen.....	11
6.6 Verkehrsflächen	12
6.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	12
6.8 Grünflächen.....	14
6.9 Gewässer	14
6.10 Minderung des Versiegelungsgrads.....	14
6.11 Gestalterische Festsetzungen.....	15
6.11.1 <i>Dachlandschaft</i>	15
6.11.2 <i>Einheitliche Gestaltung von aneinander gebauten Gebäuden</i>	17
6.11.3 <i>Einfriedungen</i>	17

6.11.4 Begrünung von Müllabstellanlagen,-boxen und -behältern.....	17
7. Umweltbelange	18
8. Kampfmittel.....	19
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	19
10. Überflutungsschutz.....	20
11. Flächenbilanz.....	21

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Ladestraße“ im Osten des Zentralortes Welver umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha. Das Plangebiet wird im Norden durch die Reiherstraße (Fuß- und Radweg), im Osten durch die Landesstraße Pferdekamp L747 und im Süden durch die Ladestraße begrenzt. Im Westen schließt das Plangebiet unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung entlang des Beckenkamp an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2/1, 2/2, 2/3, 3/2, 4, 143, 171, 200, 283, 287, 288, 289, 290, 348, 361, 368, 369 und einen Teil der Flurstücke 8 und 349 innerhalb der Flur 4, Gemarkung Meyerich. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Ladestraße“ ist dem Lageplan (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) zu entnehmen.

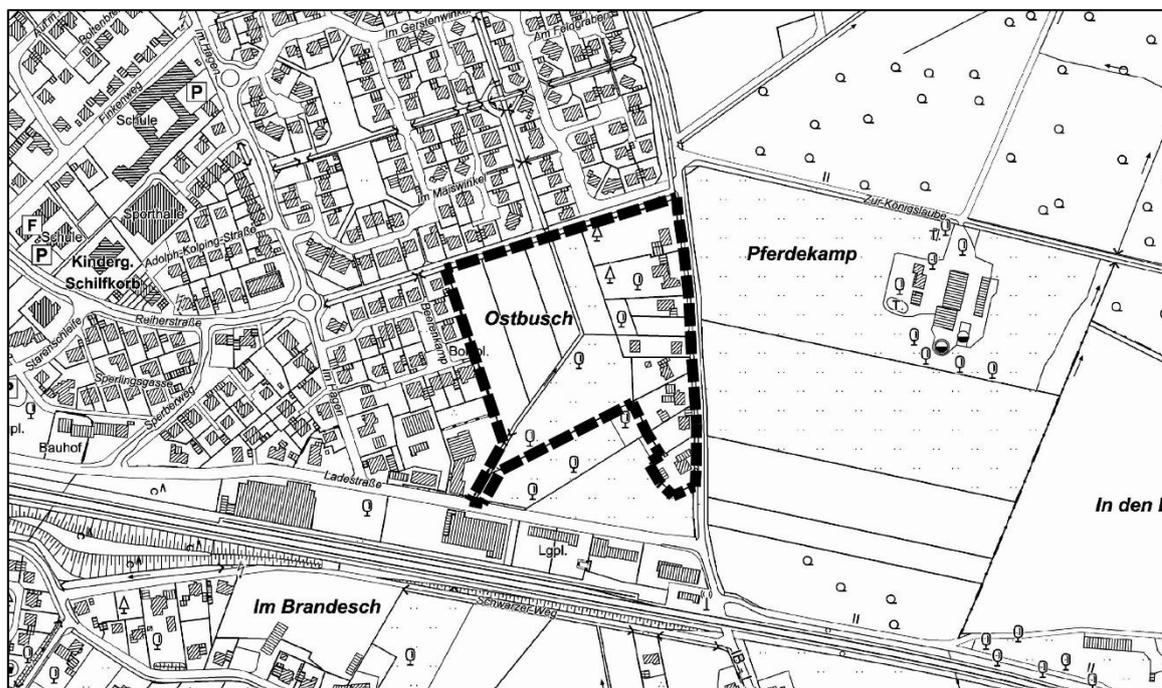


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 (ABK: Geobasis NRW, 2020)

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebungsbereich

Als topographisch sichtbare Elemente ist lediglich ein mit Gehölzen gesäumter Graben zu nennen, der von Süd-West in nördliche Richtung das Plangebiet durchzieht. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Süd (ca. 75,8 m ü. NHN) nach Nord (ca. 73,7 m ü. NHN) auf.

Im Westen und Osten schließt das Plangebiet unmittelbar an die vorhandenen Einfamilienhausgrundstücke des Beerenkamp im Westen, Pferdekamp im Osten und Im Maiswinkel im Norden an. Es handelt sich um Einzel- und tlw. Doppelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Die Dachlandschaft wird überwiegend von Satteldächern, in untergeordnetem Maße auch von Walm- oder Zeltdächern geprägt. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Ladestraße mit angrenzenden Gewerbe- und Einzelhandelsgrundstücken an.



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets mit Umgebungsbereich (© Geobasis NRW, 2022)

1.3 Erschließung des Plangebiets

Die künftige Erschließung des Plangebiets soll für den PKW-Verkehr ausschließlich über einen Anschluss an die Ladestraße im Süden erfolgen. Über die Landesstraße L 747 (Pferdekamp) im Osten ist das Wohngebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Für den Fuß- und Radverkehr ist außerdem eine Anbindung an den Beerenkamp und dem Wohngebiet Im Maisfeld parallel zum Welperaner Graben geplant. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung der vorhandenen Wohngebiete durch das geplante Neubaugebiet wird somit vermieden. Gleichzeitig wird die Durchgängigkeit für den Fuß- und Radverkehr aber gewahrt, so dass keine abgeschnittene „Siedlungsinsel“ entsteht.

n der bestehenden Ladestraße und Beerenkamp verlaufen Abwasserleitungen. Für die Ableitung des Schmutzwassers wird das neue Wohngebiet an diese vorhandenen Leitungen angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über zwei Regenrückhaltebecken im Norden und Süden gesammelt und in dem Welperaner Graben zugeleitet. Die Wasserversorgung kann über die Wasserleitungen der Gelsenwasser AG erfolgen.

2. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplans die regionalen Ziele der Raumordnung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest (§ 19 LPIG NRW). Der Regionalplan ist im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB Vorgabe für die kommunale Bauleitplanung.

Im gegenwärtigen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) wird der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Ladestraße“ als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ ausgewiesen. Im Regionalplan wird erläutert, dass die ASB der Entwicklung und Sicherung der „allgemeinen siedlungsbezogenen“ Nutzungen dienen (z.B. Wohnen, Dienstleistungen oder wohnverträgliches Gewerbe).

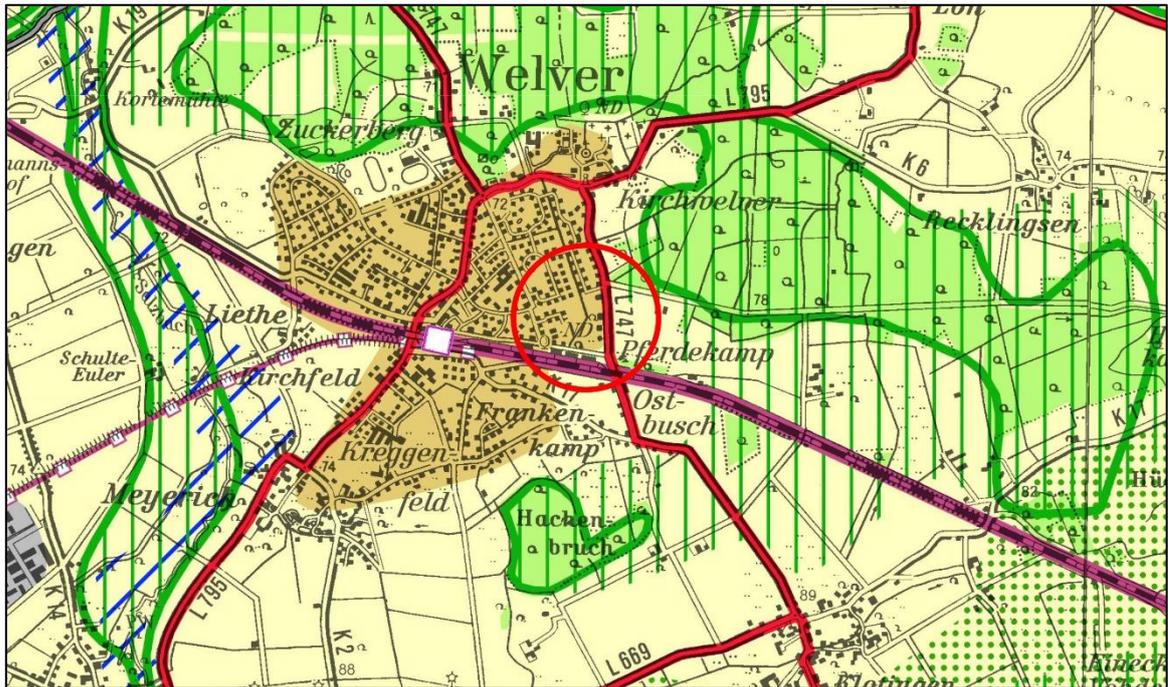


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnberg

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den größten Teil der Flächen als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Der südliche Abschnitt parallel zur Ladestraße ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

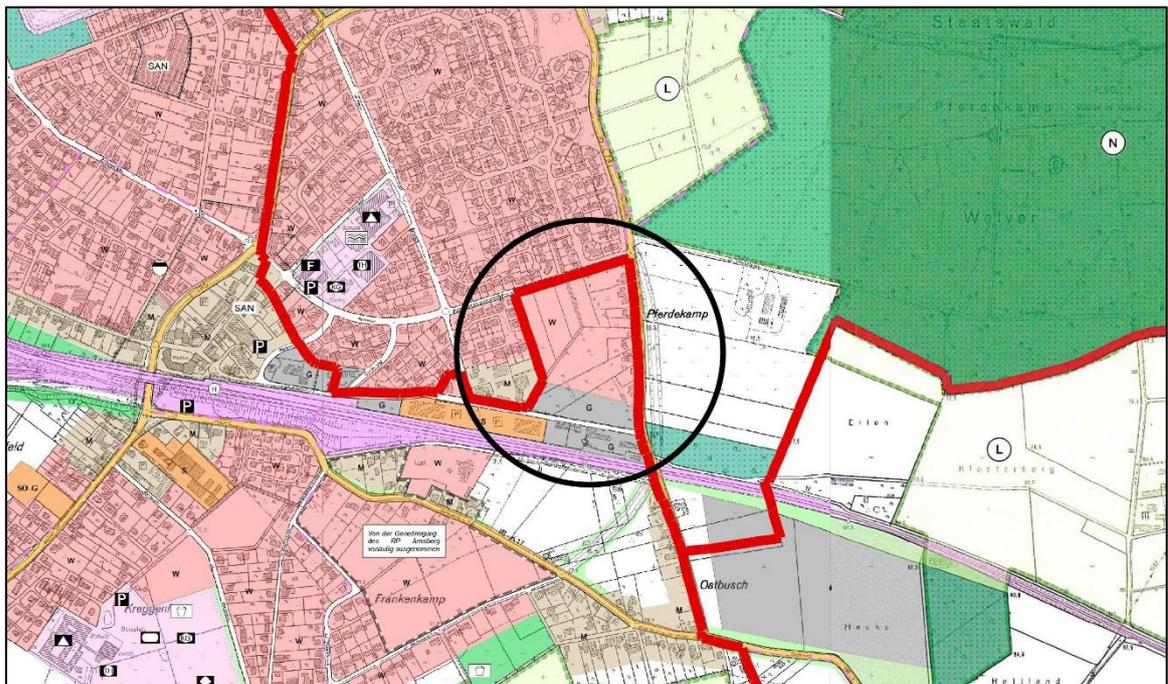


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver

2.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Ladestraße“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans IV „Welver“ des Kreises Soest.

2.4 Bebauungsplan

Der 2004 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 23 beinhaltet für den Bereich der 5. Änderung entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet WA mit einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern.

Südlich parallel zur Ladestraße ist ein Gewerbegebiet GE festgesetzt, welches zu dem nördlich anschließenden Wohngebiet durch eine Grünfläche mit der Anlage eines Gehölzstreifens getrennt ist.

Die Erschließung erfolgt zentral über das Gewerbegebiet als Ringerschließung. Die öffentliche Verkehrsfläche erschließt dabei die rückwärtigen Flächen der tiefen Grundstücke an der Straße Pferdekamp, so dass hier – unabhängig von Einzelererschließungen über den Pferdekamp – eine Bebauung dieser Grundstücksflächen ermöglicht wird.

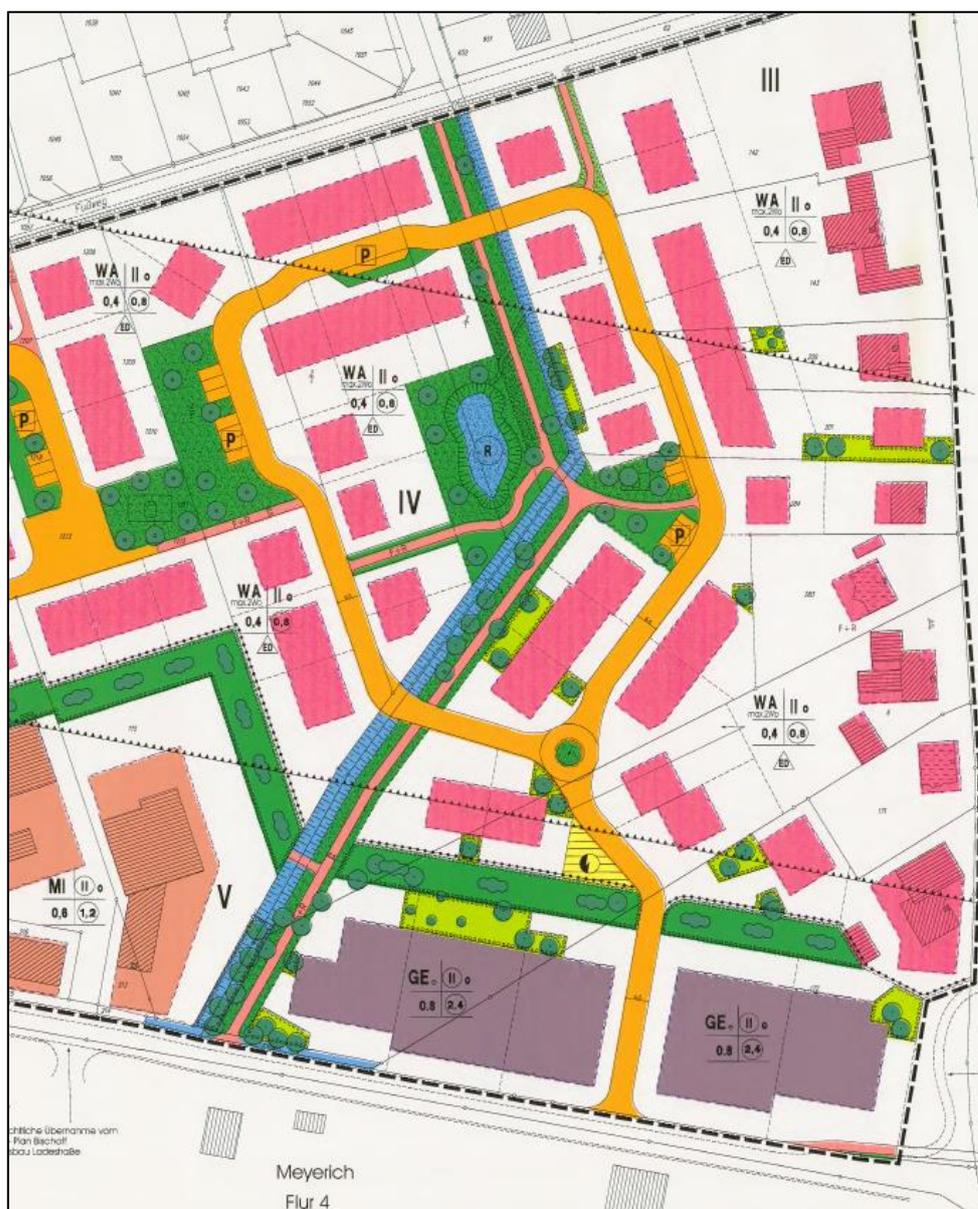


Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 23 „Ladestraße“ der Gemeinde Welver

Der durch das Gebiet verlaufende Graben übernimmt in Kombination mit einem Rückhaltebecken die Entwässerungsfunktion für das Wohngebiet. Parallel zum Graben wird ein grün gesäumter Fuß- und Radweg angelegt, der im Norden an den Fuß- und Radweg der Reiherstraße anbindet und sich in nördliche Richtung entlang des Welveraner Grabens fortsetzt.

3. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Welver weist eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf, so dass auch weiterhin ein Wohnraumbedarf besteht. Zur Deckung des derzeitigen und künftigen Wohnraumbedarfs sollen daher mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes 23 – „Ladestraße“

die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Siedlungserweiterung im Südosten des Zentralortes von Welver geschaffen werden. Ziel ist die Schaffung eines Wohnraumangebotes für unterschiedliche Zielgruppen des Wohnungsmarktes. Es soll ein Angebot sowohl im Eigentumssegment als auch im Mietwohnungsbau geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 23 betrifft den Bereich nördlich der Ladestraße/ westlich der Straße Pferdekamp im Zentralort Welver. Seit der Aufstellung im Jahre 2004 wurde bereits das westliche Teilstück des ursprünglichen Bebauungsplanes städtebaulich realisiert. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt mit dem Ziel, die östliche Teilfläche des ursprünglichen Geltungsbereichs neu zu organisieren und den Gegebenheiten anzupassen. Die Änderung wird auch erforderlich, da bestimmte Grundstücksflächen absehbar nicht zur Verfügung stehen bzw. eine Mitwirkungsbereitschaft mehrerer GrundstückseigentümerInnen an der Umsetzung der Planungsziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht gegeben ist. Dies betrifft zunächst die Grundstücksflächen entlang der Straße Pferdekamp. Ein Interesse der EigentümerInnen an einer rückwärtigen Bebauung ihrer tiefen Grundstücke ist nicht vorhanden. Weiterhin ist die ursprünglich geplante Anbindung des Plangebiets an die Ladestraße zwischen den beiden gewerblichen Baufeldern nicht umsetzbar, da auch hier eine Mitwirkungsbereitschaft der EigentümerIn nicht gegeben ist. Aus den vorgenannten Restriktionen ergibt sich das Erfordernis nach einem geänderten Plankonzept, welches eine Änderung des Bebauungsplanes zur Folge hat.

4. Planverfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Erfasst werden durch diese Vorschrift solche Planungen, die der Erneuerung, Fortentwicklung, Nachverdichtung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile oder von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches dienen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die dem Bau eines Wohnbauprojektes dient. Die zulässige Grundfläche ist geringer als 20.000 m² und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe

b) BauGB genannten Schutzgüter vor. Des Weiteren wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 BauGB, wonach von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, einer formalen Umweltprüfung, der Abfassung eines Umweltberichtes, einem Monitoring sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden kann. Im beschleunigten Verfahren entfällt außerdem die Pflicht der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a BauGB.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 beachtet die vorgenannten Rahmenbedingungen, die zunächst ein verändertes Erschließungskonzept erfordern. Mit der Grundstückseigentümerin des Flurstücks 349 wurde dahingehend Einigung erzielt, dass die notwendige Anbindung des Wohngebiets an die Ladestraße am südwestlichen Rand des Flurstücks erfolgen kann. In Fortsetzung dieser Anbindung wird das Wohngebiet weiterhin über eine Ringerschließung erschlossen. Der östliche Ast dieser Ringstraße verschiebt sich jedoch in westliche Richtung, da eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen der Bestandsbebauung am Pferdekamp nicht mehr Ziel der Planung ist.

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene, das Gebiet in Nord-Südrichtung querende, Fuß- und Radwegeverbindung wird weiterhin aufrechterhalten. Diese verläuft parallel zu dem Welperaner Graben, der in Kombination mit zwei Rückhaltebecken die Niederschlagentwässerung des Plangebiets übernimmt.

In Anlehnung an die bereits realisierten Wohnquartier Beerenkamp im Westen sowie Im Maiswinkel / Feldgraben im Norden ist weiterhin eine offene Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung mit max. zwei Vollgeschossen vorgesehen.



Abb. 5: Städtebauliches Konzept (Planquadrat Dortmund, Februar 2024)

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das geplante Wohnquartier wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit bleiben quartiersbezogene Möglichkeiten zu kleinteiligen funktionalen Mischungen zulässig.

Eine klarstellende Akzentuierung bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Sinne des Ziels, Wohnraum zu schaffen, gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO durch den Ausschluss der in Allgemeinen Wohngebieten laut § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen und § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien: Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, 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 zusätzlichen Verkehr und Immissionen. Dies ist im geplanten Wohngebiet nicht erwünscht. Unabhängig hiervon besteht an diesem Standort auch keine erkennbare Nachfrage nach diesen Nutzungen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird i. V. m. § 16 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die maximale Höhe baulicher Anlagen (TH max. und OK max.) sowie
- die zulässige Anzahl der Vollgeschosse.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 (Bestandsgebiet am Pferdekamp) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird i. V. m. § 16 BauNVO festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die zulässige Anzahl der Vollgeschosse.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und das Bestandsgebiet WA 3 eine einheitliche Bebauung im Einzel- und Doppelhausbau vor. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen im Geschosswohnungs-, Reihenhaus- und Einfamilienhausbau vorgesehen. Es ist geplant,

für alle WA-Gebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festzusetzen. Dies entspricht den Orientierungswerten für die Obergrenzen der GRZ für WA-Gebiete. Damit wird sichergestellt, dass eine flächensparende Bebauung realisiert werden kann, die dennoch eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet.

Die Bebauung ist mit zwei Vollgeschossen geplant. Dementsprechend wird eine Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max. bei Satteldächern, Walmdächern, Zeltdächern und Pultdächern) und der Gebäudeoberkante (OK max. bei Flachdächern) bestimmt. Die Festsetzung erfolgt als Höhenangabe in Metern über Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN). Die maximal zulässige Traufhöhe oder Gebäudeoberkante ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung und wird wie folgt definiert:

- Als Traufhöhe (TH) bei dem Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) und Pultdach (PD) gilt der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut, wobei bei dem Pultdach die unterste Traufe betrachtet wird,
- als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt bei Flachdächern (FD) die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).

Bei der Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen wird generell eine Erdgeschosshöhe berücksichtigt, die mindestens 0,25 m über der geplanten Straßenhöhe liegt, um im Falle von Starkregenereignissen einen ausreichenden Überflutungsschutz zu gewährleisten. Der Bebauungsplan trifft daher auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 3 BauGB die Festsetzung, dass die Oberkante Erdgeschossfußboden mindestens 25 cm über dem Höheniveau der öffentlichen Erschließungsstraße liegen muss. Hierbei gilt der dem Hauseingang nächst gelegene, im Bebauungsplan eingetragene, Höhenpunkt der Straße als Bezugspunkt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten überbaubaren Flächen in den Wohngebieten WA1 und WA2 weisen Tiefen zwischen 13,0 m und max. 16,0 m auf. Die Festsetzung dient dazu, die Kubatur im Baugebiet (ausgebildet durch die Hauptbaukörper) vornehmlich in einer Flucht zum Straßenraum auszurichten und die Außenwohnbereiche in den rück-

wärtigen Gartenzonen anzulegen. Untergeordnete Bauteile wie Erker oder Eingangsvorbauten und Windfänge dürfen die Baugrenzen um max. 1,0 m überschreiten. Terrassen einschließlich Überdachung und Balkone dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten. Das städtebauliche Konzept zeigt eine Möglichkeit der Gebäudeanordnung auf.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Wie oben dargelegt, soll im Plangebiet ein Angebot unterschiedlicher Wohnformen bereitgestellt werden. Während in den Baugebieten WA 1 und WA 3 die Realisierung von Wohnungen in Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen, können im WA 2 Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen. Zur Sicherung dieses Ziels wird ergänzend zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bestimmt, dass in den Gebieten WA 1 und WA 3 je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Damit ergibt sich die Möglichkeit der Schaffung einer Einliegerwohnung (z.B. Einbeziehung der Elterngeneration).

Zur Sicherung des städtebaulichen Ziels, in untergeordnetem Umfang auch ein Angebot an Mietwohnungen zu schaffen, wird im WA 2-Gebiet die Möglichkeit der Errichtung von maximal sechs Wohneinheiten je Wohngebäude eröffnet.

Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden verhindert, dass Appartementshäuser entstehen, die eine zu starke Verdichtung des Wohngebietes und damit auch eine stärkere Frequentierung durch Pkw bewirken würde.

6.5 Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. In der offenen Bauweise mit den zulässigen Einzel- und Doppelhäusern werden die Garagen, Carports und Stellplätze in den seitlichen Abstandsflächen angeordnet. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatzangebots auf den Privatgrundstücken wird weitergehend festgesetzt, dass je Wohneinheit > 75 m² zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

Um ein den Wohngebietscharakter beeinträchtigendes Übermaß an Nebenanlagen auf den Grundstücken zu unterbinden, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den WA1- und WA2-Gebieten auf eine Nebenanlage je Wohngrundstück mit einem zulässigen Volumen bis 30 m³ begrenzt. Diese Festsetzung dient der Minimierung zusätzlicher Versiegelungen der Gartenzonen durch Nebenanlagen sowie der städtebaulichen Ordnung.

6.6 Verkehrsflächen

Dem Wohngebietscharakter entsprechend, werden die öffentlichen Verkehrsflächen als Mischverkehrsfläche mit einem durchgängigen Querschnitt von 6,5 m festgesetzt. Bei diesem Querschnitt können alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (SW- und RW-Kanal, Wasserleitung, Elektro- und Telekommunikationslinien) innerhalb des Straßenraumes verlegt werden. Die geplante Höhenlage der Erschließungsstraße (Gradiente) ist aus der Fachplanung mit den Höhenpunkten der Straßenachse in den Bebauungsplan hinweislich übernommen worden, so dass auch die in Normalhöhennull (NHN) angegebene Traufhöhe oder Oberkante der Gebäude unmittelbar auf die Planhöhe der Straße bezogen werden kann.

Darüber hinaus ist die Anordnung von Längsparkplätzen (idealerweise in Kombination mit Baumstandorten) innerhalb des Straßenraumes möglich. Die Lage der Parkplätze ist in Abhängigkeit mit den Grundstückszufahrten zu bestimmen. Die im Bebauungsplan eingetragenen Längsparkplätze mit den Baumstandorten haben somit nur hinweislichen Charakter, stellen jedoch keine planungsrechtliche Festsetzung dar.

Die Grundstücke auf der nordöstlichen Teilfläche des WA1-Gebiets können nicht unmittelbar an die Erschließungsstraße angeschlossen werden, da diese östlich des Welveraner Grabens mit dem begleitenden Grünstreifen liegen. Die Anbindung dieser Grundstücke erfolgt über zwei kurze Erschließungsstiche mit Querung des Welveraner Grabens mittels Gewässerverrohrung.

Die durchgängige Nord-Südverbindung für den Rad- und Fußgängerverkehr erfolgt über eine separate Wegeführung innerhalb der gewässerbegleitenden Grünfläche; im südwestlichen Abschnitt über die Trasse des hier verrohrten Grabens. Eine Fuß-Radwegeverbindung wird entsprechend der Ursprungsplanung auch zu dem westlich gelegenen Wohngebiet Beerenkamp hergestellt.

6.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Baugebiets ist im Trennsystem vorgesehen. Anfallendes Regenwasser wird zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den angrenzenden Welveraner Graben eingeleitet.

Die Wohnbebauung westlich und östlich des Welveraner Grabens entwässern jeweils über ein eigenes System bzw. eigene Einleitstelle, da aufgrund der Höhenverhältnisse und der geringen Grabentiefe eine Querung des Gewässers mit den geplanten Regenwasserkanälen nur mittels Düker möglich ist. Durch die getrennte Entwässerung wird der

Bau von Dükern vermieden, die sowohl sehr kostenintensiv als auch ein ständiger Betriebspunkt für den Abwasserbetrieb sind. Anfallendes Regenwasser wird in den jeweiligen Hälften einem Regenrückhaltebecken zugeführt und anschließend gedrosselt in das Gewässer eingeleitet.

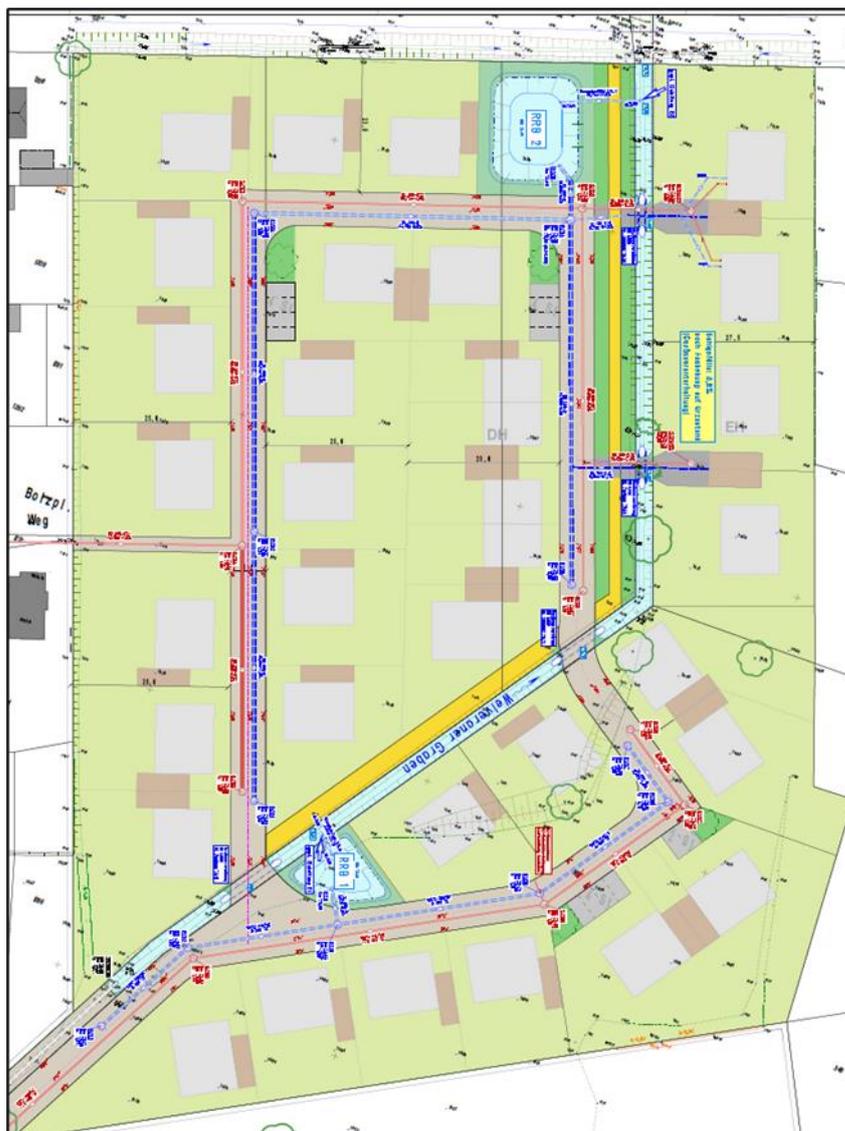


Abb. 7: Entwässerungskonzept (Pruss u. Partner, Februar 2024)

Bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der Welperaner Graben stark verlandet ist. Daher ist beabsichtigt, im Rahmen der Gewässerunterhaltung, eine geringfügige Sohlräumung durchzuführen. Die im Lageplan gelb-blau markierten Höhen (im Welperaner Graben) stellen die zukünftigen Höhen, nach der Sohlräumung dar.

An den Straßenüberfahrten sieht das Konzept großdimensionierte Gewässerverrohrungen vor.

Die beiden Regenrückhaltebecken wurden auf ein 2-jähriges Regenereignis ausgelegt. Die zulässige Einleitmenge für den gesamten Bebauungsplan in das Gewässer beträgt 2,37 l/s. Da die technische Machbarkeit von Drosselabflüssen $< 2,0$ l/s nicht möglich ist, wurden beide Regenrückhaltebecken mit einem Drosselabfluss von jeweils 2,0 l/s ausgelegt/ vorbemessen.

6.8 Grünflächen

Der bereits im Ursprungsplan enthaltene Grünstreifen mit Fuß- und Radweg, der parallel zum Welperaner Graben verläuft, wird auch in der 5. Änderung in modifizierter Form beibehalten. Im südwestlichen Abschnitt des Plangebiets ist eine durchgängige Grünverbindung bis zur Ladestraße allerdings nicht mehr möglich, da hier – wie oben bereits dargelegt – nur ein schmaler Korridor für die Anbindung des Plangebiets an die Ladestraße zur Verfügung steht.

6.9 Gewässer

Der Welperaner Graben wird als Wasserfläche in seinem heutigen Verlauf festgesetzt. Wie vorstehend bereits dargelegt, ist der Welperaner Graben stark verlandet, so dass eine geringfügige Sohlräumung durchgeführt werden soll.

Im südwestlichen Abschnitt ist der Graben verrohrt. Eine Offenlegung des Grabens in diesem Abschnitt ist aufgrund der dargelegten Restriktionen nicht möglich.

6.10 Minderung des Versiegelungsgrads

Zur Minderung der Auswirkungen von Versiegelungen auf das Grundwasserdargebot und den Niederschlagswasserabfluss erfolgt die Festsetzung, dass die privaten Stellplätze, in wasserdurchlässiger Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Abflussbeiwert C max. 0,5) zu befestigen sind. Ein Abflussbeiwert von 0,5 bedeutet, dass mind. 50 % des Regenwassers, welches auf die Fläche fällt, versickern kann.

Die nicht überbauten Flächen sind, mit Ausnahme von Zuwegungen, Einfahrten und Stellplätzen, mit standortgerechter Vegetation zu bepflanzen und als Gärten herzurichten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung sowie Flächen für Nebenanlagen ist eine Versiegelung (in Form sogenannter Stein- oder Schottergärten) der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig.

Diese Festsetzungen dienen dazu, den Anteil unnötig versiegelter Flächen gering zu halten und eine Durchgrünung des Wohngebiets zu gewährleisten. Versiegelte Flächen schaden nicht nur dem Artenreichtum und beschleunigen das Insektensterben, sondern wirken sich auch negativ auf das Mikroklima aus, da Steine Wärme speichern und wieder abstrahlen, während Pflanzen den Boden beschatten und für Verdunstungskühle sorgen. Darüber hinaus verringert sich durch die Anlage von Schottergärten die Fläche, die zur Versickerung von Niederschlägen geeignet ist und das Bodenleben wird gestört, da solche Gärten typischerweise mit Folien oder durchwurzelungshemmendem Vlies unterlegt sind.

6.11 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Weitere gestalterische Regelungen können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 89 BauO NRW getroffen werden und beziehen sich auf Festsetzungen zur Dachlandschaft, zur einheitlichen Gestaltung von aneinander gebauten Gebäuden, zu Einfriedungen sowie zur Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, ein ansprechend gestaltetes, in seiner Formensprache homogenes Wohnquartier zu entwickeln. Sie lassen der Bauherrschaft dennoch genügend Spielraum zur Verwirklichung eigener gestalterischer Wünsche.

6.11.1 Dachlandschaft

Die Dachlandschaft eines Baugebietes stellt ein wesentliches ortsbildprägendes Element dar. Dementsprechend werden im Bebauungsplan Vorgaben zur Dachform und zur zulässigen Dachneigung getroffen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden das klassische Satteldach, das Zelt- und Walmdach, das Pultdach und das Flachdach als zulässige Dachformen bestimmt, die in Verbindung und Abhängigkeit zu den festgesetzten zulässigen Höhen der Gebäude und der maximal zulässigen Dachneigung stehen.

Das Flachdach und in untergeordnetem Umfang das Pultdach haben in der jüngeren Vergangenheit ebenfalls als bevorzugter Gebäudetyp Eingang in die Wohngebiete gefunden. Dementsprechend werden auch das Flachdach und das Pultdach als zulässige Dachform festgesetzt.

Die maximal zulässige Dachneigung von 40° bei Satteldächern entsprechen der Dachlandschaft der Bestandsbebauung im Umgebungsbereich. Die zulässige Dachneigung

des Pultdaches wird auf bis zu 12° begrenzt, um unangemessene Wandhöhen auf der Firstlinienseite des Gebäudes zu vermeiden. Zeltdächer und Walmdächer werden auf eine zulässige Dachneigung von 25° festgesetzt, zumal ein sinnvoller Dachausbau für Wohnzwecke bei diesen Dachformen nicht möglich ist.

Ergänzend zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen werden Regelungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen. Für Flachdächer, Pultdächer und Zeltdächer werden Dachaufbauten ausgeschlossen, da diese mit der Grundform dieser Dachformen nicht in Übereinstimmung zu bringen sind. Beim Satteldach hingegen können Dachaufbauten, also Gauben oder Zwerchgiebel gestalterisch angemessen in die Dachform integriert werden. Gleiches gilt für Dacheinschnitte in Form von Dachloggien. Zur Vermeidung eines Übermaßes an Dachaufbauten oder Dacheinschnitten, welche die Grundform des Satteldaches überformen würden, werden die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf maximal die Hälfte der Gebäudelänge der jeweiligen Gebäudeseite begrenzt.

Die Installation von Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) auf den Dachflächen ist als Beitrag zur Energiewende in Abkehr von fossilen Energieträgern zu sehen. Gem. § 42a der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) ist für Wohngebäude, für die der Bauantrag nach dem 1. Januar 2025 gestellt wird, die Installation von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen verpflichtend. Dies gilt auch für Gebäude, die der Genehmigungsfreistellung gem. § 63 BauO NRW unterliegen.

Bei Flachdächern werden die PV-Module üblicherweise aufgeständert bis 45° in Ausrichtung zur Seite der Hauptbesonnung installiert. Um diese im Ortsbild als technische Elemente nicht in den Vordergrund zu stellen, müssen diese um Ihre Höhe den Abstand zur Außenkante der Attika einhalten. Damit wird eine Sichtbeziehung zwischen der Fußgängerebene und diesen Anlagen unterbunden, so dass die Attika als abschließende Begrenzung der Dachfläche wirksam bleibt.

Bisweilen kann beobachtet werden, dass PV-Module auch auf geneigten Dächern zur optimalen Ausrichtung aufgeständert angebracht werden. Damit wird das Erscheinungsbild der Dachlandschaft empfindlich gestört und als störender Fremdkörper wahrgenommen. Es wird daher festgesetzt, dass Solaranlagen auf Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern nur flach liegend und in paralleler Anordnung zur Dachhaut installiert werden dürfen. Damit bleibt die Grundform des Daches weiterhin ablesbar.

6.11.2 Einheitliche Gestaltung von aneinander gebauten Gebäuden

Aneinander gebaute Gebäude sollen optisch als Gebäudeeinheit in Erscheinung treten und ein harmonisches Erscheinungsbild abgeben. Deshalb sind im Baugebiet die Fassaden von Doppelhäusern in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Die Gebäude sind mit gleicher Sockel- und Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Dachfarbe auszuführen sowie auf einer gemeinsamen vorderen Baufucht zu errichten.

6.11.3 Einfriedungen

Einfriedungen im städtischen Raum weisen ein zunehmend heterogenes Erscheinungsbild hinsichtlich Material, Farbe, Höhe, Massivität u.a. Faktoren auf. Je stärker sich Heterogenität freisetzen darf, desto unruhiger bis störender wirken diese Faktoren auf das Stadtbild. Da die Art der Einfriedung somit ganz entscheidenden Einfluss auf das Straßenbild hat und den Charakter einer Siedlung maßgeblich mitbestimmen wird, soll im Baugebiet ein Mindestmaß an Einheitlichkeit und Zurückhaltung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sichergestellt werden.

Die privaten Grundstücksflächen dürfen zur Einfriedung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich mit Schnitthecken mit einer maximalen Höhe von 1,6 m begrenzt und bepflanzt werden. Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist zulässig; dabei darf der innenliegende Zaun die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

Alle Anpflanzungen sind bodengebunden herzurichten, feste Einfassungen wie Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen sind unzulässig.

6.11.4 Begrünung von Müllabstellanlagen,-boxen und -behältern

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch Hecken- und Strauchpflanzungen (heimische Laubholz-Schnitthecken) oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Die Eingrünung von Müllstandplätzen lässt einen begrünten Straßenraum entstehen und verhindert ein heterogenes Erscheinungsbild, welches durch eine Ansammlung von Müllboxen unterschiedlichster Materialien und Farbigkeit entstehen kann.

Die Standplätze der Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen müssen bei Heckenpflanzungen einen Mindestabstand von 1 m und bei Rankkonstruktionen einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Diese Abstandsfläche ist einzugrünen. Hecken und Rankpflanzen sollen nicht in den öffentlichen Raum hineinragen.

7. Umweltbelange

Eingriffsregelung nach BNatSchG

Für das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 gelten gegenwärtig weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen des 2004 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“. Wie bereits dargelegt, erfolgt die 5. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Im beschleunigten Verfahren entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung mit Aufstellung eines Umweltberichts. Ebenso kommt die naturschutzrechtliche Eingriffs- /Ausgleichsregelung nicht zur Anwendung. Unabhängig von diesem formalen planungsrechtlichen Aspekt stellt sich auch keine substantiell neue Situation ein, da die Art und das Maß der baulichen Nutzung unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in die 5. Änderung übernommen werden. Durch den Wegfall der ursprünglich vorgesehenen und bislang planungsrechtlich zulässigen Bebauung in den rückwärtigen Bereichen der tiefen Grundstücke am Pferdekamp verringert sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet.

Artenschutz

Es ist nicht erkennbar, dass bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Zugriffsverbote ausgelöst werden können.

Ein Verlust von Brutplätzen für einzelne Individuen sogenannter Allerweltsarten, wie zum Beispiel der Amsel, kann nicht ausgeschlossen werden. Dabei besteht aber keine Gefährdung der Bestände, da alternative Brutplätze zahlreich in anderen Gebieten vorhanden sind. Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen des geplanten Vorhabens nicht notwendig. Generell ist aber zu beachten, dass potenzielle Arbeiten an Gehölzen (Fällung / Rodung / Beseitigung) zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben.

Immissionen

Südlich der Ladestraße verläuft die zweigleisige Schienenverkehre Strecke Dortmund-Kassel, deren Emissionen auf das Plangebiet einwirken. Es werden die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche in die 5. Änderung übernommen. Entsprechend den in der zugehörigen textlichen Festsetzung nach DIN 4109 vorgegebenen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, sind diese bei der jeweiligen Baumaßnahme zu beachten. Besondere Anforderungen werden an den Schallschutz für Schlafräume gestellt. Sofern Schlafräume nicht durch angepasste Grundrisslösung mit

Ausrichtung zur schallabgewandten Seite liegen, sind bei einem Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A) schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung aufgrund der bisherigen Nutzung keine mit Altlasten belasteten Flächen zu erwarten. Sollten bei Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen festgestellt werden sind diese zu separieren und zu sichern und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Soest gem. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

8. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg auf den Flächen im Plangebiet angetroffen werden können. Deshalb ist in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen worden, dass, sofern der Erdaushub im Rahmen der Bauarbeiten auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände festgestellt werden, unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle als Untere Ordnungsbehörde und / oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg zu informieren ist.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Ladestraße“ und im Umgebungsbereich sind keine in der Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Bei Bodeneingriffen könnten bisher nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden. Da dies den zuständigen Behörden gemäß Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich anzuzeigen ist, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden textlichen Hinweis. Die Entdeckungsstätten sind mind. drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

10. Überflutungsschutz

Die Karte zu den Starkregengefahrenhinweisen (Geoportal.de) weist im nordwestlichen Abschnitt des Plangebiets Wasserhöhen von 0,1 – 0,5 m bei extremen Regenereignissen aus. Dies ist durch entsprechende Geländeanhebung im Zuge der Bebauung zu berücksichtigen.

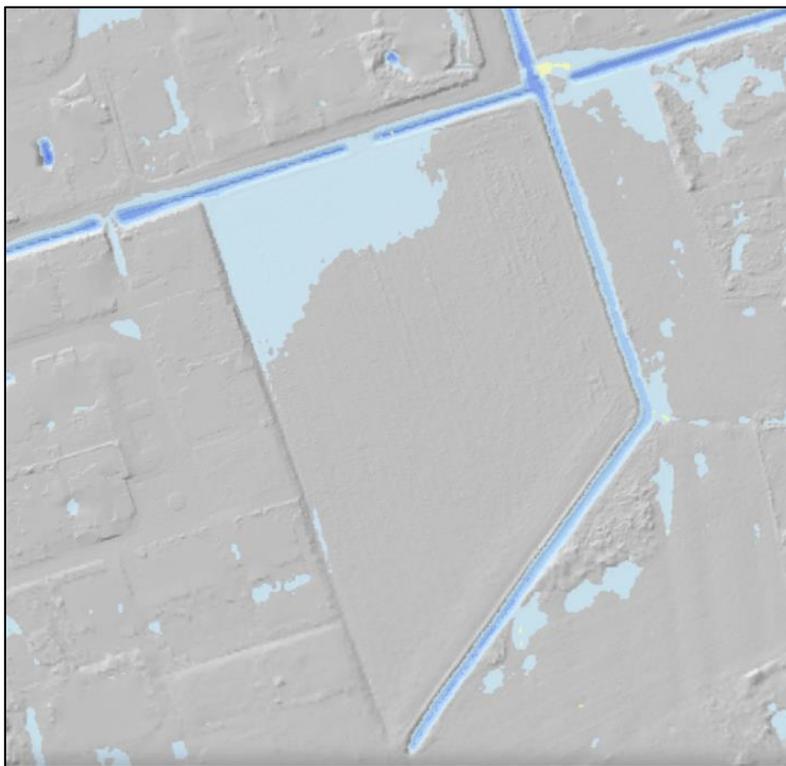


Abb. 8: Flächen mit Einstautiefen von 0,1 – 0,5 m bei extremen Niederschlagsereignissen (Geoportal.de). Der Bebauungsplan enthält daher einen Hinweis zum eigenverantwortlichen Objektschutz am Grundstück und Gebäude. Ebenso dient die getroffene Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens über dem Höhenniveau der Erschließungsstraße dem Schutz Gebäudes vor dem Eindringen von Niederschlagswasser bei extremen Starkregenereignissen.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	38.343 m²	100 %
WA - Gebiet	32.901 m ²	85,81 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.474 m ²	9,06 %
Öffentliche Grünflächen	780 m ²	2,04 %
Wasserflächen und Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	540 m ²	1,52 %

Dortmund, 10. Jul. 2024

Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund

☎ 0231 / 55 71 14 -0 - Fax: 0231 / 55 71 14 99