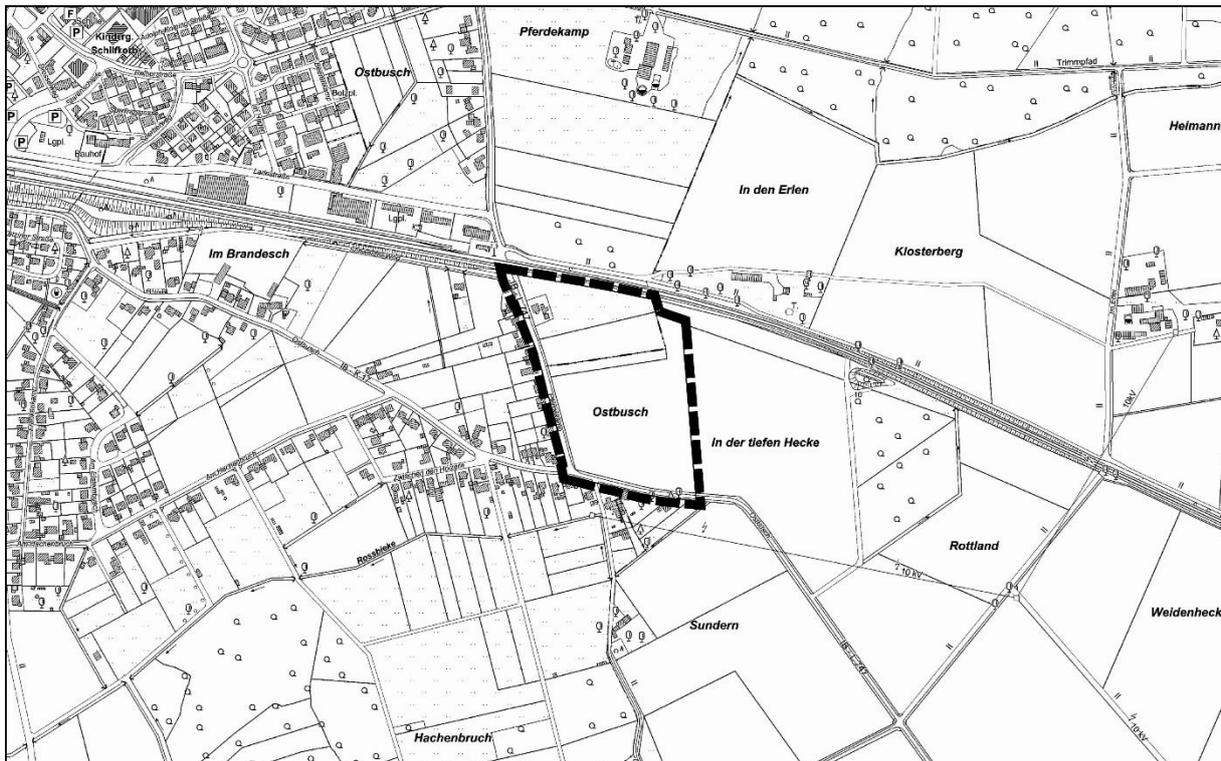


Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Ostbusch“

Ortsteil: Zentralort Welver

Plangebiet: Östlich der Straße Pferdekamp, nördlich der Straße Ostbusch



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

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

18.11.2024

Verfasser:

Drees & Huesmann


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

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	2
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
5.1	Ziele der Raumordnung	3
5.2	Flächennutzungsplan	4
5.3	Landschaftsplan	5
6	Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept	5
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen	10
7.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	11
7.4	Verkehrsflächen	11
7.5	Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen.....	11
7.6	Örtliche Bauvorschriften.....	13
7.7	Flächen für den Gemeinbedarf	13
8	Belange der Ver- und Entsorgung	14
8.1	Trinkwasser/Löschwasser	14
8.2	Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung	14
8.3	Elektrizität/Wärme/Energetische Quartiersentwicklung	14
8.4	Abfallbeseitigung	14
9	Belange der Umwelt	14
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	14
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
9.3	Artenschutz.....	15
10	Auswirkungen der Planung	15
10.1	Immissionsschutz.....	15
10.2	Belange des Klimaschutzes	15
10.3	Starkregen sowie Hochwasser- und Gewässerschutz	16
10.4	Belange des Denkmalschutzes	17
10.5	Altlasten und Kampfmittel.....	18

Teil B: Umweltbericht (separater Teil - *folgt im weiteren Verfahren*)

Teil A: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Ostbusch“

Ortsteil: Zentralort Welper
Plangebiet: Östlich der Straße Pferdekamp, nördlich der Straße Ostbusch

Verfahrensstand: Vorentwurf

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

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Ostbusch“ sollen im Zentralort Welper neue Gewerbeflächen entwickelt werden, um somit der aktuell anstehenden Nachfrage nachkommen zu können. Die Gemeinde Welper erhielt zuletzt vermehrt Anfragen regional ansässiger Gewerbetreibender zu Grundstücken in der Größenordnung von überwiegend 1.000 m² bis 5.000 m². Vor diesem Hintergrund wurde vorab ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung der Fläche erarbeitet, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan Nr. 31 erstellt wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann der aktuellen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken entsprochen werden. Der Planungsanlass ist somit die Schaffung von Gewerbegebietsflächen, mit dem Ziel, eine der Nachfrage entsprechende Vermarktung der Flächen vorzubereiten. Hierzu bedarf es der entsprechenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Ostbusch“.

Die Gemeinde Welper ist mit Blick auf die gemäß § 1 (6) Nr. 8a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft bestrebt, die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung der Betriebe vor Ort zu unterstützen, zumal hierdurch vorhandene Arbeitsplätze gesichert sowie dringend notwendige neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.

2 Verfahren

Das Planverfahren soll im sogenannten Vollverfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (**separater Teil B** der Begründung, *folgt im weiteren Verfahren*) zu beschreiben und zu bewerten sind. Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen (*folgt im weiteren Verfahren*).

Mit den vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 6 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkungen Kirchwelter und Klotingen und umfasst innerhalb der Gemarkung Kirchwelter in der Flur 2 vollständig die Flurstücke 19, 20, 21 (Straße Pferdekamp) sowie innerhalb der Gemarkung Klotingen in der Flur 1 vollständig die Flurstücke 149, 150, 151, 152, 176 (Straße Pferdekamp) und teilweise das Flurstück 177 (Straße Ostbusch).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstück 16, 18 (Bahnlinie) in der Gemarkung Klotingen und durch die südliche Grenze des Flurstücks 182 in der Gemarkung Kirchwelter;
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 158 in der Gemarkung Klotingen, Flur 1;
- Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 66/1, 67/1, 187 in der Flur 5 sowie der Flurstücke 58, 196, 211 und 212 in der in der Flur 1 in der Gemarkung Klotingen;
- Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 12, 20, 139, 203, 281, 282, 314, 315, 316, 347, 352, 353, 354, 355, in der Gemarkung Meyerich, Flur 4.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

Teil A: Begründung

Teil B: Umweltbericht (separat, folgt im weiteren Verfahren)

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Hauptorts Welver östlich der Straße Pferdekamp sowie nördlich der Straße Ostbusch (siehe Abbildung 1). Das Plangebiet selbst wird heute überwiegend ackerbaulich genutzt, im Nordwesten befindet sich an der Pferdekamp ein Bestandsgebäude, welches derzeit als Flüchtlingsunterkunft dient. Westlich der Straße Pferdekamp befindet sich eine Bebauungsreihe eininhalbgeschossiger Wohnbebauung. Südlich der Straße Ostbusch schließt ebenfalls Wohnbebauung an. Östlich des Plangebietes grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an und im Norden verläuft die zweigleisige Bahnstreckenverbindung Hamm-Soest.

Das Plangebiet weist ein von Südosten nach Nordwesten hin abfallendes Gelände von rd. 4,0 m auf ca. 400 m auf.

Die Straßen Pferdekamp und Ostbusch sind als Landesstraße (L 747) klassifiziert und verbinden das Plangebiet mit dem Hauptort Welver und der Kreisstadt Soest. Die Straße Pferdekamp wird nordwestlich des Plangebietes mittels einer Schrankenanlage über die dort kreuzenden Bahngleise geführt.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Ostbusch“ im Luftbild, ohne Maßstab (Quelle: Tim-Online NRW)

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, räumlicher Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis wird das Plangebiet dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) zugeordnet (siehe Abbildung 2). Umliegend stellt der Regionalplan ebenfalls Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dar.

Die Gemeinde Welver kann im weiteren Verfahren eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksregierung Arnsberg stellen. Äußert sich die Regionalplanungsbehörde nicht innerhalb von einem Monat auf die Anfrage der Gemeinde, so kann die Gemeinde davon ausgehen, dass raumordnungsrechtliche Bedenken auf der Basis des aus den vorgelegten Unterlagen ersichtlichen Planungsstandes nicht erhoben werden.

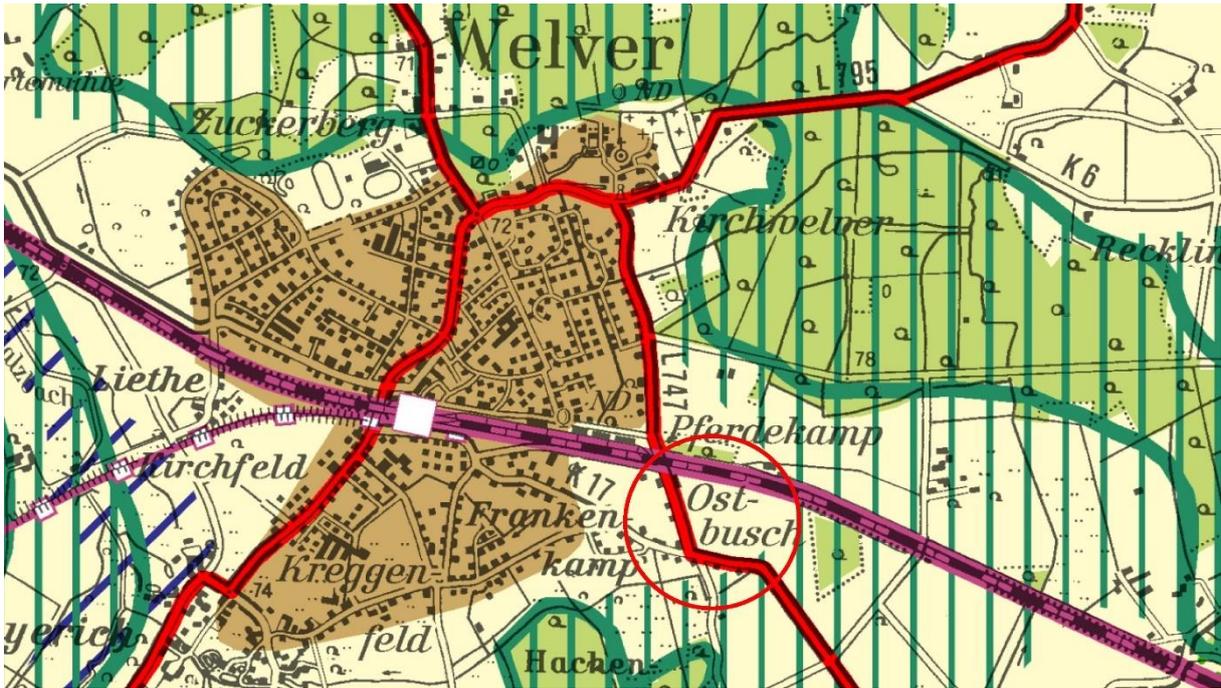


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, räumlicher Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis mit der Lage des Plangebietes, ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg)

5.2 Flächennutzungsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver ist der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Ostbusch“ bereits überwiegend als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt (siehe Abbildung 3).

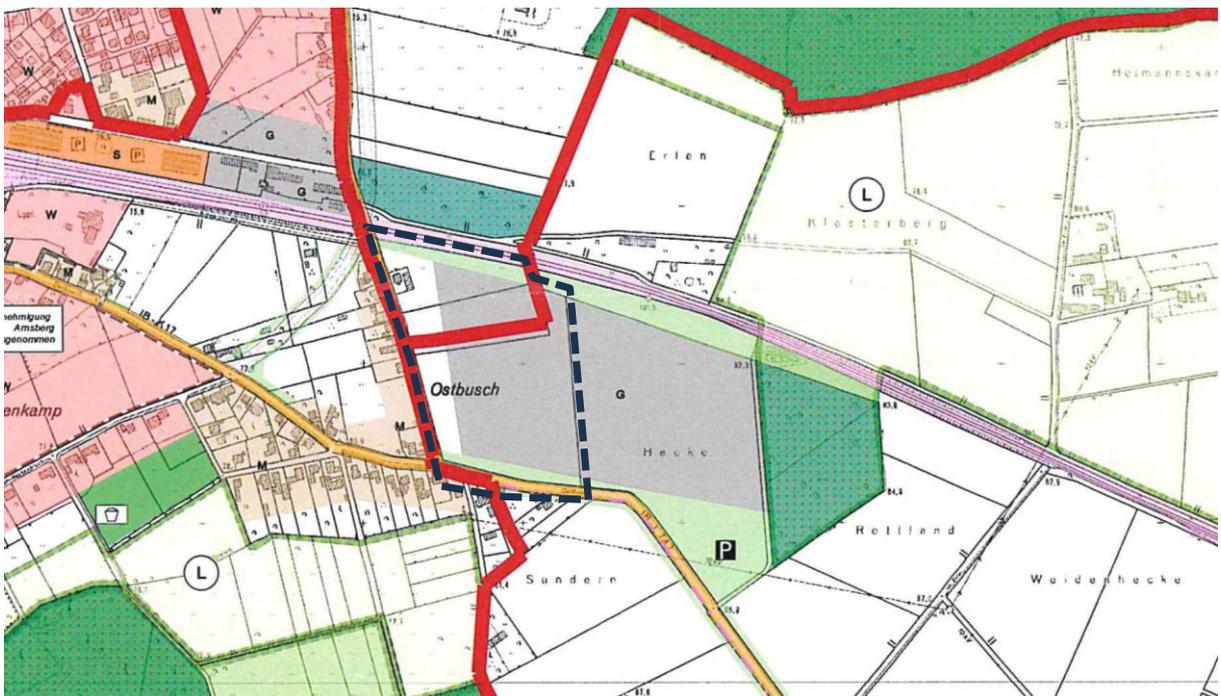


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver mit der Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

Diese Darstellung erfolgt auch für die östlich anschließenden Flächen. Entlang der Straße Pferdecamp sieht der Flächennutzungsplan einen rd. 20 – 30 m breiten anbaufreien Streifen vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Ostbusch“ ist entlang der Straße Pferdecamp ein rd. 24 – 30 m breiter Grünstreifen festgesetzt (siehe Kapitel 6 bzw. 7.5). Somit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB.

5.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan IV „Welver“ vom Kreis Soest enthält für den Geltungsbereich des Plangebietes keine unmittelbaren Festsetzungen (siehe Abbildung 4).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Festsetzungsraums D.2.08, welches auf einer Fläche von rd. 1043 ha von der Ortsrandlage Welver und den Wäldern um Welver geprägt ist. Begrenzt wird es von den Auen des „Salzbachs“ und der „Ahse“ im Norden und Westen und der ackerbaulich geprägten Landschaft der Niederbörde im Südosten. Für den Bereich ist das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung) sowie das Entwicklungsziel 1 (Erhaltung) und 4 (Biotopschutz) dargestellt. Vor diesem Hintergrund ist eine Aufwertung der Ortsränder vorgesehen (siehe Kapitel 7.5). Flächen von Schutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

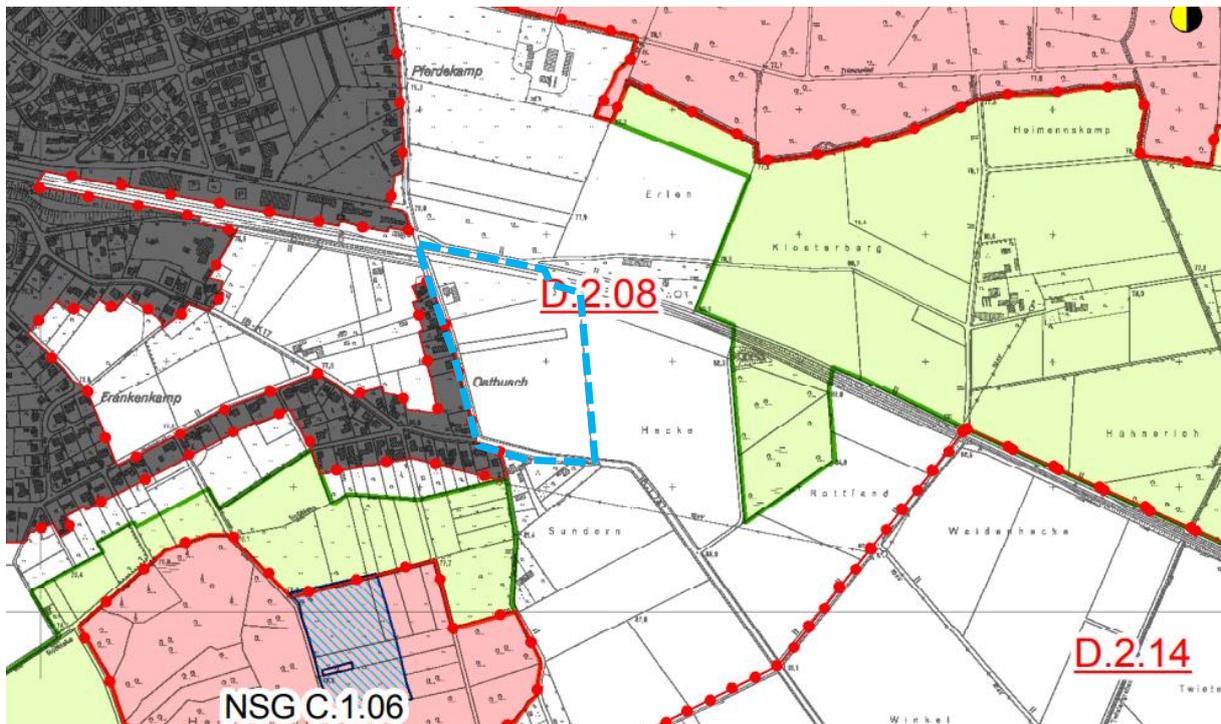


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan IV „Welver“ vom Kreis Soest mit der Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

6 Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Ostbusch“ wurde ein städtebauliches Rahmenkonzept erstellt, welches als Grundlage für den Bebauungsplan dient (siehe Abbildung 5).

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll dabei über die Neuanlage eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich der Straßen Pferdecamp, Ostbusch und Am Knapp erfolgen, wodurch einerseits eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs gewährleistet und zudem eine Reduzierung der Geschwindigkeiten am südöstlichen Eingangsbereich von Welver erreicht werden kann.



Abbildung 5: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Entwicklung des Gewerbegebietes "Pferdekamp", ohne Maßstab (Stand: Oktober 2024)

Die innere Erschließung erfolgt über eine ringförmige Straßenführung, die sowohl eine mögliche Weiterführung des Gewerbes in Richtung Osten als auch die Erschließung einer möglichen Photovoltaik-Freiflächenanlage im Nordosten mitberücksichtigt. Da die mögliche Photovoltaik-Freiflächenanlage gem. § 35 (1) Nr. 8 BauGB als privilegiert gilt, wird diese nicht vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst.

Eine grünräumliche Gliederung erfährt das Gewerbegebiet durch einen rd. 24 – 30 m breiten Grünstreifen entlang der Straße Pferdekamp, welcher eine verträgliche Einbindung in den vorhandenen Wohnbestand gewährleisten soll, sowie durch einen zentralen Grünzug, der das Gewerbe von Ost nach West durchquert. Um zur Bestandsbebauung im Westen einen Sichtschutz zu erlangen, soll innerhalb des Grünbereiches eine Aufwallung in 2 m Höhe angelegt werden, die lediglich zur Führung eines Fuß- und Radweges im Bereich des Ost-West-Grünzuges unterbrochen wird.

Zur Entwässerung der Bau- und Erschließungsflächen ist eine Regenrückhaltung im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Um ein Eintrag wild abfließenden Oberflächenwassers von den angrenzenden Ackerflächen auf die zukünftigen Baugrundstücke zu verhindern, ist im Osten eine Entwässerungsmulde vorgesehen, die ebenfalls in die geplante Regenrückhaltung einleitet. Die bestehende Flüchtlingsunterkunft an der Straße Pferdekamp soll mit der Planung erhalten werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Umsetzung des vorgenannten städtebaulichen Konzeptes werden auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bebauungsplan folgend erläuterte Festsetzungen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5), (6) und (9) BauNVO.

Das Plangebiet soll der beabsichtigten gewerblichen Nutzung i.S. von Produktion, Lagerung und Distribution gewerblicher Güter zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund werden die Nutzungen ausgeschlossen, die keinen Bezug zu diesem Entwicklungsziel haben.

Im Anschluss an die bestehenden Wohngebäude im Süden und Westen erfolgt die Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete (GEe), womit dem Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung hinsichtlich der Geräuschmissionen aus dem Gewerbegebiet entsprochen werden soll. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass mit der Nutzungsbeschränkung nur ein mischgebiets-typisches Emissionsverhalten in dem Teilbereich erreicht werden darf. Hiermit wird dem städtebaulichen Gliederungsanfordernis von uneingeschränkten Gewerbeflächen im Norden und Osten über das eingeschränkte Gewerbegebiet hin zu der Wohnnutzung in Misch- und Wohngebieten westlich der Straße Pferdekamp und südlich der Straße Ostbusch gefolgt.

Die erstrebenswerte Staffelung aneinandergrenzender Gebiete kann z.B. auch durch eine Gliederung eines Baugebietstypes nach § 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erreicht werden. Hier besteht die Möglichkeit, die Art der baulichen Nutzung auch innerhalb der jeweiligen Gebietstypen planerisch zu steuern. Die Absätze 4 bis 10 des § 1 BauNVO ermöglichen die Gliederung oder/und Einschränkung der Baugebietskategorien. Es können nicht nur Nutzungsarten, sondern auch bestimmte Nutzungsformen innerhalb dieser Nutzungsarten eingeschränkt werden, dabei ist die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets in seinen übrigen Teilen zu wahren.

Betriebe mit einem gewerbegebietstypischen Störgrad können gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf einen zulässigen mischgebietstypischen Störgrad reduziert werden können. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Nutzungen wie folgt begründet:

Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Das Plangebiet soll der beabsichtigten gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund werden die vorgenannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen, da diese ohne Bezug zu diesem Entwicklungsziel sind.

Einzelhandelsbetriebe / Verkaufsstätten

Gegenstand der Festsetzung ist primär der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Damit wird dem Ziel nachgekommen, dass die Ansiedlung generell auszuschließen ist. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sog. „Handwerkerprivileg“, worunter Verkaufsflächen von produzierenden oder weiterverarbeitenden Handwerksbetrieben zu verstehen sind die

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet sind,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschreiten.

Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sind unabhängig von ihrer Größe im Bereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist.

Im Rahmen der Sortimentslisten wird er i.d.R. unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig. Mithin kann im Gewerbegebiet die Verkaufsfläche hier größer als 799 m² sein.

Gegenstand der Festsetzung zu den Verkaufsstellen ist die ausnahmsweise zulassungsfähige Errichtung von an Endverbraucher gerichteten Verkaufsstellen i.S. von Gewerbebetrieben aller Art (einschl. Handwerksbetrieben), die Sortimente über einen „Werksverkauf“ am Produktionsstandort zum Verkauf anbieten („Handwerkerprivileg“).

Das „Handwerkerprivileg“ definiert sich über die Ansiedlungsperspektiven in Verbindung mit Gewerbebetrieben. Im Sinne des Handwerkerprivilegs sind Ansiedlungsperspektiven jedoch nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist. Darüber hinaus müssen die angebotenen Waren auf dem Betriebsgrundstück aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren bzw. angebotenen Handwerksleistungen stehen. Zudem muss die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sein.

Eine (Größen-)Begrenzung der Verkaufsstätten erfolgt nicht über eine m²-Regelung, sondern indem festgesetzt wird, dass der Verkauf mit dem Hauptbetrieb funktional sowie räumlich im Zusammenhang stehen muss und keine Großflächigkeit der Verkaufsfläche erreicht werden darf.

Bei Verkaufsstätten, die einer anderen Nutzung (z.B. Handwerksbetrieben) zugeordnet sind, kann es sich aber auch um selbstständige Einzelhandelsbetriebe handeln, wenn sie z.B. über einen eigenen Eingang und vom Hauptbetrieb unabhängige Öffnungszeiten verfügen. Diese Betriebe können ebenfalls zugelassen werden, sofern von ihnen keine Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Welver oder der wohnungsnahen Grundversorgung ausgehen.

Tankstellen

Tankstellen sind – auch als Betriebstankstellen als sog. Eigenverbrauchstankstellen – nicht zulässig. Damit soll vermieden werden, dass sich in dem Plangebiet eine autoaffine Nutzung mit Tankstellenshops entwickelt. Dieses ist zwar bei der Randlage der Erweiterungsfläche nicht wahrscheinlich, aber auch nicht unmöglich.

Wohnungen

Um eine Ansiedlung rein gewerblicher Betriebe zu fördern und auch zukünftig den Entwicklungsspielraum der Betriebe nicht einzuschränken, werden Wohnungen für Aufsichts- und Geschäftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Plangebiet ausgeschlossen. Mit der Zulässigkeit von Wohnnutzungen in räumlicher Nähe zu gewerblichen Betrieben geht aufgrund höher geltender Schutzansprüche oftmals eine Nutzungseinschränkung für benachbarte Betriebe einher. Darüber hinaus besteht für zukünftige Entwicklungen die Gefahr einer sukzessiven Loslösung der Wohnnutzungen vom ursprünglich zugehörigen Betrieb. Für diese betriebsungebundenen Wohnnutzungen entstehen dann höhere Immissionsschutzansprüche und somit weitere Einschränkungen für die bereits bestehenden Gewerbebetriebe. Mit dem vollständigen Ausschluss von Wohnnutzungen im Plangebiet kann einer solchen Entwicklung von vornherein entgegen gewirkt werden.

Beherbergungs- und Bordellbetriebe / Vergnügungsstätten

Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und / oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, würden das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl für das Plangebiet und auch für die Umgebung städtebaulich nachteilig auswirken könnte. Aus diesem Grunde werden Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und / oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, im Plangebiet ausgeschlossen, um die o.a. städtebauliche Fehlentwicklung (Trading-Down-Effekt) zu verhindern und das Gebiet dem konventionellen Gewerbe vorzuhalten.

Die ausnahmsweise zulassungsfähige Vergnügungsstätte ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Art von Einrichtungen ist nicht mit dem Ziel der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige bzw. ansiedlungswillige Handwerks- und Gewerbebetriebe vereinbar. Die Zulassung von Vergnügungsstätten würde die Verfügbarkeit der Flächen einschränken.

Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen

Die in der Vergangenheit erfolgten und zulässigen Ansiedlungen von einer Biogasanlage und Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind vor dem Hintergrund des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und der damaligen Zulässigkeitsvoraussetzungen für solche Anlagen in dem Gebiet erfolgt.

Die Gemeinde Welper ist bestrebt, das Gebiet für gewerbliche Nutzung mit dem Aspekt der Schaffung eines Arbeitsplatzstandortes durch entsprechende anzusiedelnde Betriebstypen zukünftig nutzbar zu machen.

Der Ausschluss von Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt, um das Plangebiet für Flächen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks zu sichern.

Unbenommen von diesem Ausschluss sind gem. § 14 (1) BauNVO Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

Störfallbetriebe

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu beachten, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Die Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen.

Der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - „KAS 18“) soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belanges in die kommunale Bauleitplanung dienen. Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-II-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Den aufgeführten Stoffen sind in dem Leitfaden Achtungsabstände der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden. Diese Abstände werden mit der Planung unterschritten (nächstgelegene Wohngebäude außerhalb des Gewerbegebietes rd. 700 m (wohngenutztes Gebäude außerhalb des Gewerbegebietes nordöstlich am Glaserweg) bzw. 730 m (wohngenutztes Gebäude östlich außerhalb des Gewerbegebietes an der Bürener Straße).

Daher erfolgt ein grundsätzlicher Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i.S.d. § 5 (3a) BImSchG. Damit wird im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bereits vor der Projektplanung und dem Anlagen- und Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass in dem von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet i.W. keine sogenannten „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, womit der zulässige Versiegelungsgrad zunächst unter dem Orientierungswert für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO bleibt. Um dennoch eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen für den Nutzungszweck zu ermöglichen, kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bis maximal 0,8 überschritten werden, wenn die Überschreitung in gleichem Maße über eine Dachbegrünung ausgeglichen wird. Hierdurch kann einerseits eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Andererseits trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur

Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Mit der vorgegebenen Substratschicht von 12 cm kann ein ausreichend gutes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen sichergestellt werden, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert wird.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen erfolgt gestaffelt, sodass zur bestehenden Wohnbebauung im Süden und Westen eine reduzierte Gebäudehöhe von maximal 8,0 m vorgegeben wird, während in den innenliegenden Bereichen eine maximale Gebäudehöhe von bis zu 12,0 m zulässig ist.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 2,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Der obere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung bestimmt sich durch den Abschluss der Attika bei Flachdächern, dem Schnittpunkt der Dachflächen (First bei Satteldächern) bzw. dem oberen Punkt des geneigten Daches bei Pultdächern.

7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass von der offenen Bauweise abweichend Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig sind. Damit wird den gewerbegebietstypischen Gebäudelängen entsprochen, wie sie insbesondere bei dem hier in Rede stehenden Planungsziel notwendig werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen werden zur Umsetzung des Zieles einer gewerblich zu nutzender Fläche großzügig gefasst.

7.4 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll über die Neuanlage eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich der Straßen Pferdekamp, Ostbusch und Am Knapp erfolgen, dessen Flächenerfordernis bei der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen entsprechend berücksichtigt wird. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird für den Kreisverkehr ein straßenbautechnischer Entwurf erstellt, der im Weiteren mit den Festsetzungen im Bebauungsplan abzugleichen ist. Die innere Erschließung erfolgt über eine ringförmige Straßenführung in einer Breite von 15 m.

7.5 Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen

Zur Einbindung des Plangebietes in den angrenzenden Siedlungs- und Freiraum werden unterschiedliche Grünpflanzmaßnahmen festgesetzt. Zum einen sieht der Bebauungsplan nach Westen hin einen rd. 24 – 30 m breiten öffentlichen Grünstreifen entlang der Straße Pferdekamp vor, welcher neben einem Sichtschutzwall entsprechende Baum- und Strauchpflanzungen erhalten soll. Abgehend von diesem Abstandsgrün ist ein zentraler Ost-West verlaufender öffentlicher Grünzug in 10 m Breite vorgesehen.

Darüber hinaus sind zu den Grünzügen sowie zu den Außenbereichen des Gewerbegebietes hin jeweils 3 m breite Anpflanzungsstreifen vorgesehen, innerhalb derer ein entsprechender

Gehölzstreifen (vorzugsweise Straucharten und schattentolerante Baumarten) anzulegen ist. Die Pflanzungen sind in Gestalt einer einreihigen Hecke mit heimischen Arten vorzusehen. In einem mittleren Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m sind Sträucher und alle 10,00 m ein Baum als Heister anzuordnen. Eine Unterbrechung der Anpflanzungsstreifen ist lediglich zum Zwecke der Beseitigung von Niederschlagswasser zulässig.

Als Mindestpflanzqualität sind einfach verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier in einer Höhe von 60 cm zu wählen. Die Heister sind in einer Mindestpflanzqualität mit einer Stammhöhe von mindestens 150 cm zu wählen.

Die Fertigstellungspflege ist gemäß DIN 18916 auszuführen. Sämtliche Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Heister sind vor Verbiss und Fegen zu schützen. Dieser Schutz kann mit einer Einzäunung über ca. 5 Jahre erreicht werden. Gehölzausfälle und -verluste sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Für die Anpflanzungsfläche gilt folgende Vorschlagspflanzliste (nicht abschließend):

Heister

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna

Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein 3 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Entwässerungsmulde festgesetzt. Hierdurch soll ein Eintrag wild abfließenden Oberflächenwassers von den angrenzenden Ackerflächen auf die zukünftigen Baugrundstücke verhindert werden.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Weitere Baumpflanzungen werden zur Begrünung von Stellplatzflächen vorgesehen. So ist je angefangene 6 PKW-Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum vorzusehen. Hierdurch erfolgt eine Mindestbegrünung dieser Anlagen und eine Verschattung größerer zusammenhängender versiegelter Flächen. So werden das Aufheizen der Flächen und die Beeinträchtigung des Lokalklimas vermindert. Außerdem tragen Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas durch Schadstofffilterung, Erhöhung der Luftfeuchte bzw. Bildung von Verdunstungskälte sowie Staub- und CO₂-

Bindung bei. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefällene Bäume sind zu ersetzen.

Beschaffenheit von Stellplatzflächen

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Vorgaben von Stellplatzflächen getätigt. Die Oberfläche von ausschließlich durch PKW genutzte Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o. ä.). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen.

Die Festsetzung beschränkt sich ausschließlich auf rein durch PKW genutzte Stellplatzflächen, um nicht die Tragfähigkeit des Unterbaus bei einer Befahrung durch LKW zu beeinträchtigen.

Mit der Begrünung (Bestimmung zur Dachbegrünung, den Anpflanzungen, Stellplatz-Materialien) will die Gemeinde Welper folgende Effekte erzielen:

- Bindung von Stäuben und Schadstoffen,
- Sauerstoffproduktion und CO₂-Bindung,
- Drosselung des Regenabflusses.

Mit der Anwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Stellplätze sowie einer Zuführung von unbelastetem Regenwasser in den natürlichen Kreislauf wird zu einem schonenden Umgang mit den Ressourcen Grundwasser, Boden und Klima beigetragen. Wasserdurchlässige Materialien sorgen dafür, dass Regenwasser dezentral versickert, zu Grundwasserneubildung führt und nicht gesammelt in die Kanalisation eingeleitet werden muss.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

Mit den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften kann einerseits die für einen Gewerbebetrieb erforderliche Außendarstellung gewährleistet werden, andererseits der städtebauliche / gestalterische Rahmen an dem Standort bestimmt werden, um eine weitgehende Einbindung in das bauliche Umfeld herzustellen.

Vor diesem Hintergrund sollen freistehende Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche als Pylon oder als Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,00 m, einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig sein. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze / zur öffentlichen Verkehrsfläche zu betragen.

Darüber hinaus sind Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika einhalten. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände oder ähnliches sind unzulässig. Belichtete Werbeanlagen in Richtung benachbarter Wohnnutzung sind unzulässig. Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

7.7 Flächen für den Gemeinbedarf

Die bestehende Flüchtlingsunterkunft an der Straße Pferdekamp soll mit vorliegender Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Vor diesem Hintergrund werden für den Gebäudebestand unter Berücksichtigung einer Erweiterungsoption im Osten Flächen für den

Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser/Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gem. DVGW W 405 eine Wassermenge von 3200 l/min (192 m³/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten.

Die Kapazitäten können nach heutigem Kenntnisstand bereitgestellt werden. Die Modalitäten für die Löschwasserversorgung sind im weiteren Verfahren zu klären. Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung ist technisch möglich.

8.2 Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

Zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers ist eine Regenrückhaltung im Nordwesten des Plangebietes mit anschließender Einleitung in die Trennkanalisation in der Straße Pferdekamp vorgesehen. Um ein Eintrag wild abfließenden Oberflächenwassers von den angrenzenden Ackerflächen auf die zukünftigen Baugrundstücke zu verhindern, ist im Osten eine Entwässerungsmulde vorgesehen, die ebenfalls in die geplante Regenrückhaltung einleitet.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die bestehenden Kanäle in den Straßen Pferdekamp / Ostbusch vorgesehen.

8.3 Elektrizität/Wärme/Energetische Quartiersentwicklung

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Leitungsnetze mit Elektrizität und Gas versorgt werden.

8.4 Abfallbeseitigung

Für das Plangebiet erfolgt die Abfallsammlung im Gewerbegebiet im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements. Ein Anschluss des Plangebietes an die kommunale Müllabfuhr ist möglich.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

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

Dieser wird im Wesentlichen eine Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen enthalten mit Angaben zu:

- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden;
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

Mit den vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. In diesem Rahmen werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB zu tätigen.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im weiteren Verfahren im Umweltbericht (separater Teil B der Begründung) darzulegen.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im weiteren Verfahren zu untersuchen.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Gewerbegebietes zu erwartenden Emissionen sind im weiteren Verfahren im Rahmen eines schalltechnischen Fachbeitrages darzulegen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

10.2 Belange des Klimaschutzes

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des GebäudeEnergieGesetz (GEG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. (Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Mit den in dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird seitens der Bauleitplanung auf ein klimaangepasstes Planen und Bauen als Reaktion auf den erwarteten Klimawandel hingewirkt. Im Zuge der vorliegenden Planung sind verschiedene Belange berücksichtigt worden, dies sind zum Beispiel Belange des Städtebaus und der Umwelt. Es werden Maßnahmen für klimaangepasstes Planen und Bauen berücksichtigt, die hier aufgrund der örtlichen Situation und des zugrunde liegenden Vorhabens sinnvoll umgesetzt werden können und einen Ausgleich zwischen verschiedenen Interessen darstellen. Im Bebauungsplan werden daher Regelungen zur Ein- und Begrünung getroffen, die dazu beitragen können, die klimabedingten Auswirkungen zu verringern.

Bezüglich der Fassadenfarbe und ihrer Helligkeit muss berücksichtigt werden, dass sowohl zu dunkle als auch zu helle Farben aus klimatischer Sicht Nachteile haben. Eine dunkle Fassade weist eine niedrige Albedo (Maß für das Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung)) und damit einen geringeren Reflexionsgrad bzw. hohen Absorptionsgrad für die kurzweilige Sonnenstrahlung auf.

Dadurch würde sich die Gebäudehülle stärker aufheizen und die Energie als Wärmestrahlung sowohl in den Halleninnenraum als auch an den Außenbereich abgeben. In der unmittelbaren Umgebung kommt es dadurch zur Erhöhung der Lufttemperatur. Die erwärmte Luft wird anschließend mit dem Wind als Warmluftblase in die Umgebung transportiert, wobei sie sich allerdings nach wenigen Dezimetern wieder auf das Temperaturniveau des Umfeldes abkühlt.

Eine helle Fassade hingegen weist eine hohe Albedo und damit einen hohen Reflexionsgrad bzw. geringen Absorptionsgrad für die kurzweilige Sonnenstrahlung auf. Auf diese Weise wird zwar das Gebäude / die Halle vor Aufheizung geschützt, allerdings führt die in die Umgebung reflektierende Sonnenstrahlung zur Erhöhung der Wärmebelastung im Außenbereich. Gerade in Anbetracht der Flächengrößen der Süd- und Westfassaden wäre dieser Effekt deutlich ausgeprägt. Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden zu minimieren, sollte eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo gewählt werden, beispielsweise ein mittlerer Grauton oder pastellartige bzw. helle Farbtöne (orange, türkis, grün, etc.).

Mit der Festsetzung zu Dachbegrünungen kann in Kombination mit der Fassadenfarbe und dem Fassadenmaterial somit ein Beitrag zur Verminderung der Wärmebelastung an dem Standort geleistet werden.

10.3 Starkregen sowie Hochwasser- und Gewässerschutz

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (siehe Abbildung 6). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m²), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass es im Nordosten zum Teil zu erheblichen sowie entlang der Bahntrasse im Norden zu leichten Überschwemmungsereignissen kommen kann. Der Bebauungsplan reagiert dementsprechend auf die gegebene Situation und sieht im Norden / Nordwesten keine Bebauung vor, sondern öffentliche Grünbereiche bzw. Flächen für die

Regenrückhaltung. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist hierzu ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu erstellen.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

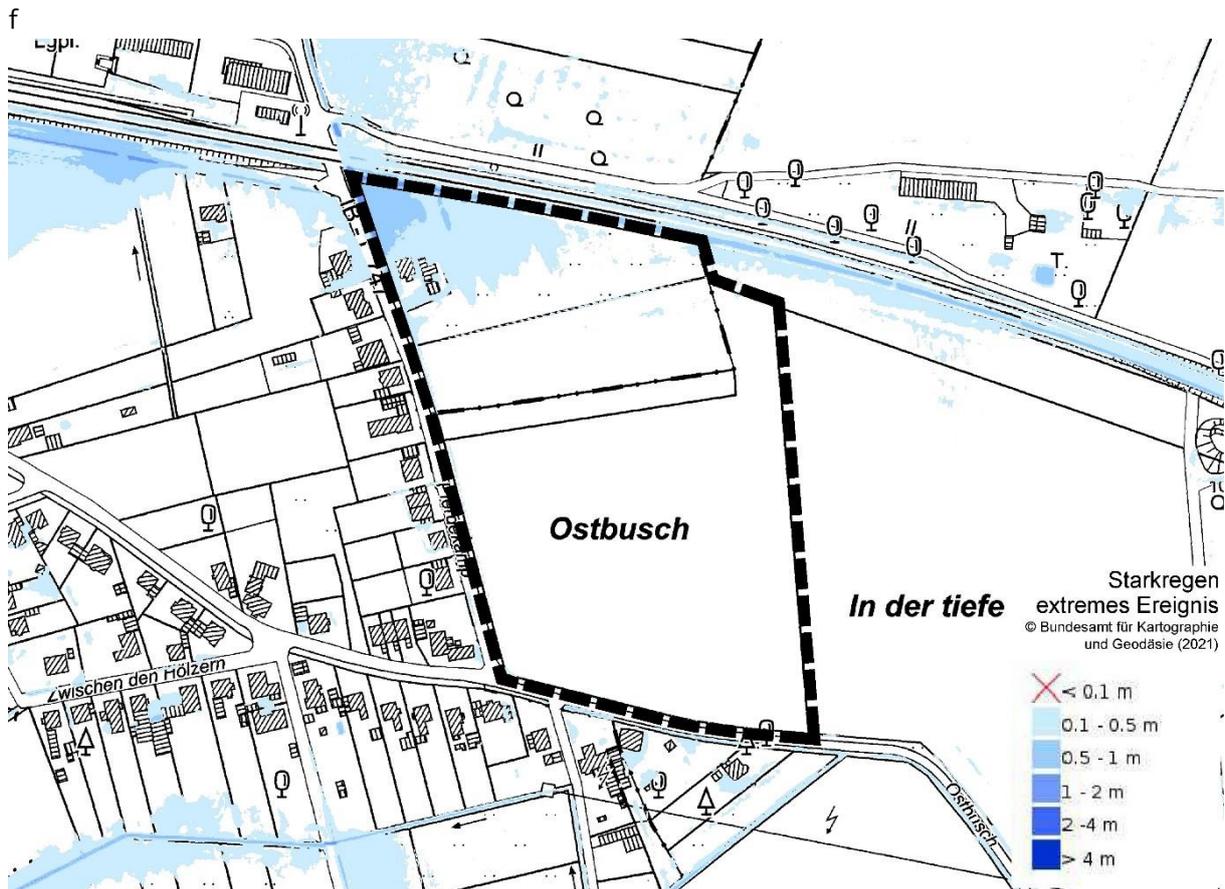


Abbildung 6: Extreme Starkregenereignisse – Darstellung betroffener Bereiche in blau, ohne Maßstab (Quelle: <https://geoportal.de>)

10.4 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Belange der Denkmalpflege gem. § 1 (5) BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt.

Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des

Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§16 (4) Denkmalschutzgesetz NW).

10.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist im o. g. Bereich keine Eintragung vorhanden.

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de