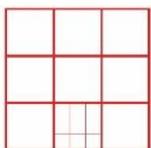


Gemeinde Welver

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 – „Ladestraße“



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 | 2 |
| 2. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen | 3 |
| 2.1 Regionalplanung | 3 |
| 2.2 Flächennutzungsplan | 3 |
| 2.3 Landschaftsplan | 4 |
| 2.4 Bebauungsplan | 4 |
| 3. Ziel und Zweck der 6. Änderung des Bebauungsplans | 6 |
| 4. Planverfahren | 7 |
| 5. Städtebauliches Konzept..... | 7 |
| 6. Planinhalte und Festsetzungen | 9 |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung..... | 9 |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 11 |
| 6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen | 12 |
| 6.5 Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen..... | 12 |
| 6.6 Verkehrsflächen | 12 |
| 6.7 Grünflächen..... | 12 |
| 6.8 Minderung des Versiegelungsgrads..... | 13 |
| 6.9 Gestalterische Festsetzungen..... | 13 |
| 6.9.1 <i>Dachlandschaft</i> | 14 |
| 6.9.2 <i>Einheitliche Gestaltung von aneinander gebauten Gebäuden</i> | 15 |
| 6.9.3 <i>Begrünung von Müllabstellanlagen,-boxen und -behältern</i> | 15 |
| 7. Umweltbelange | 16 |
| 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege..... | 17 |

9. Überflutungsschutz..... 18

10. Flächenbilanz..... 19

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Ladestraße“ im Osten des Zentralortes Welver umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. Das Plangebiet wird im Norden durch das Flurstück 369, im Osten durch die Flurstücke 348, 171 und 361 sowie die Landesstraße L 747 Pferdekamp und im Süden durch die Ladestraße begrenzt. Die westliche Grenze des Plangebiets bildet die in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 festgesetzte Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des nördlich angrenzenden Wohngebiets (siehe Abb. 6).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 349, 362 und 8 innerhalb der Flur 4, Gemarkung Meyerich. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Ladestraße“ ist dem Lageplan in Abb. 1 zu entnehmen.

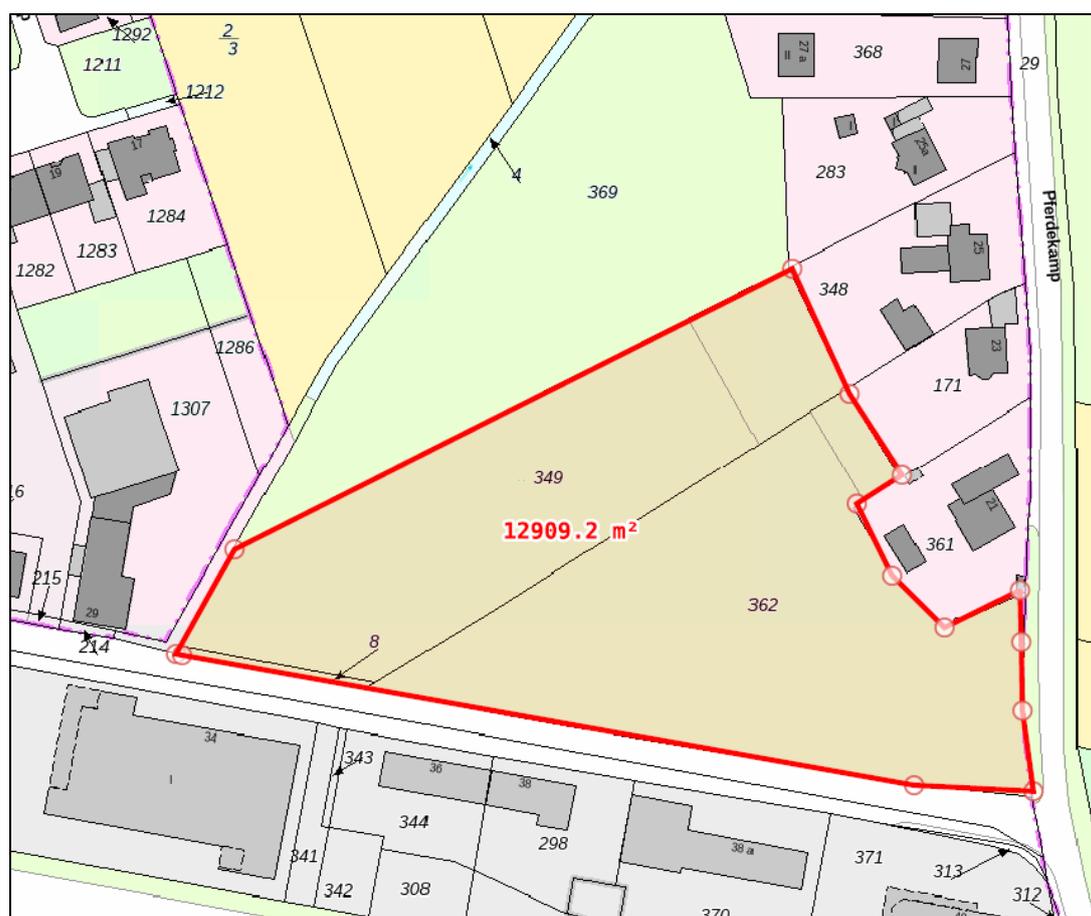


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 (tim-online. NRW, 2025)

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung schließt unmittelbar an den Geltungsbereich der am 02.02.2025 in Kraft getretenen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“ an (siehe Abb. 6).

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebungsbereich

Als topographisch sichtbares Element ist ein Gehölzstreifen zu nennen, der von Süd-West in nordöstlicher Richtung das Plangebiet entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 349 und 362 durchzieht sowie eine kleinere Gehölzfläche am nordöstlichen Plangebietsrand.

Im Osten schließt das Plangebiet unmittelbar an drei vorhandene Einfamilienhausgrundstücke an der Straße Pferdekamp an. Es handelt sich um Einzelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Ladestraße mit südlich angrenzenden Gewerbe- und Einzelhandelsgrundstücken an. Auch westlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Gewerbebetrieb.



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

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 Planungsgebiet fest (§ 19 LPlG 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 wird der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Ladestraße“ als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ausgewiesen. Im Regionalplan wird erläutert, dass die ASB der Entwicklung und Sicherung der „allgemeinen siedlungsbezogenen“ Nutzungen dienen (z.B. Wohnen, Dienstleistungen und wohnverträgliches Gewerbe).

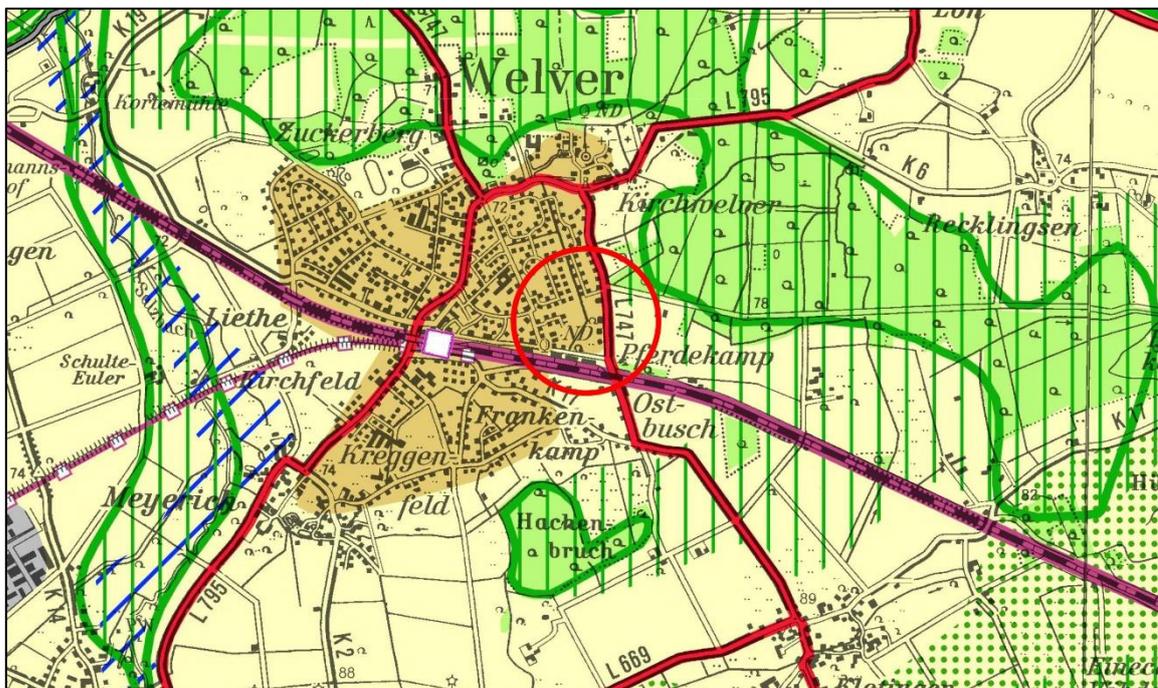


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Welver stellt den nördlichen Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche (W) dar. Der südliche Abschnitt parallel zur Ladestraße ist als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die beabsichtigten Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit einer Gewerbenutzung entlang der Ladestraße und einer wohnbaulichen Nutzung im nördlichen Teilgebiet des Änderungsbereichs sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

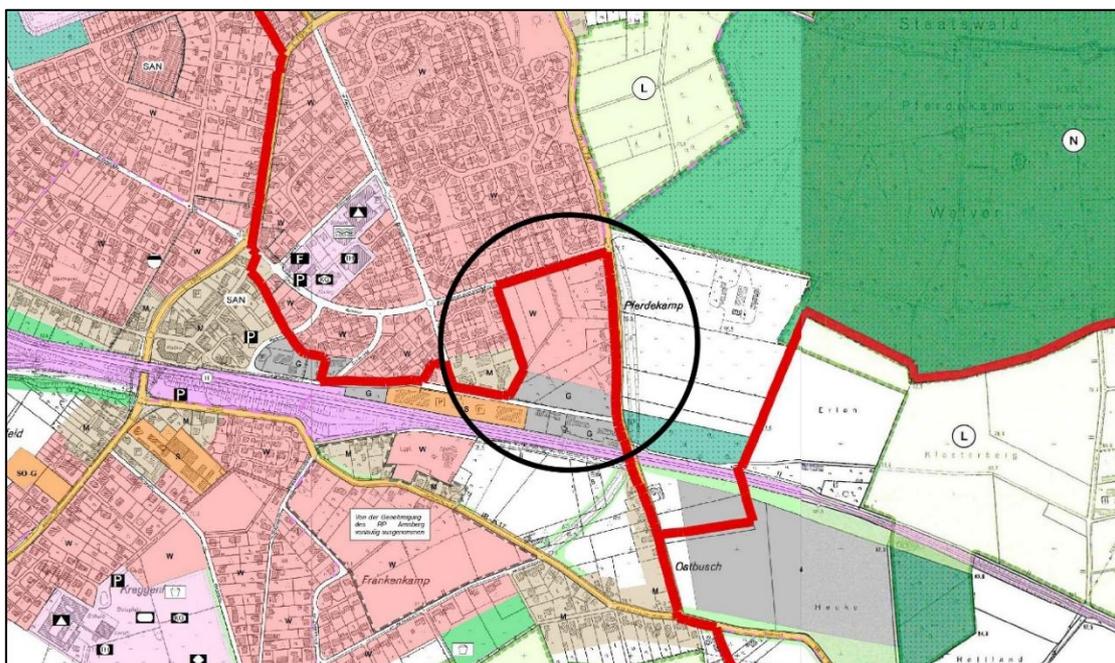


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver

2.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Ladestraße“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans IV „Wolver“ des Kreises Soest.

2.4 Bebauungsplan

Der 2004 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 23 sieht entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Gewerbegebiet GE entlang der Ladestraße vor. Nördlich schließt – durch einen Gehölzstreifen getrennt – ein Allgemeines Wohngebiet WA an. Die Erschließung dieses Wohngebiets war nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes von der Ladestraße über eine das Gewerbegebiet querende Erschließungsstraße vorgesehen, die dann ringförmig das Wohngebiet erschließt.

Der in Abbildung 5 dargestellte Bebauungsplan konnte bislang (mit Ausnahme des nordwestlichen Abschnitts, der über den Beerenkamp erschlossen wird) nicht realisiert werden, da eine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerin des zentral gelegenen Flurstück 349 an der Umsetzung der Planung nicht gegeben war und ist. Damit war auch die geplante zentrale Erschließungsstraße im Bereich des Gewerbegebiets zur Anbindung des Wohngebiets an die Ladestraße nicht umsetzbar.

Der Rat der Gemeinde Welver hat daher in seiner Sitzung am 17.12.2023 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“ beschlossen.

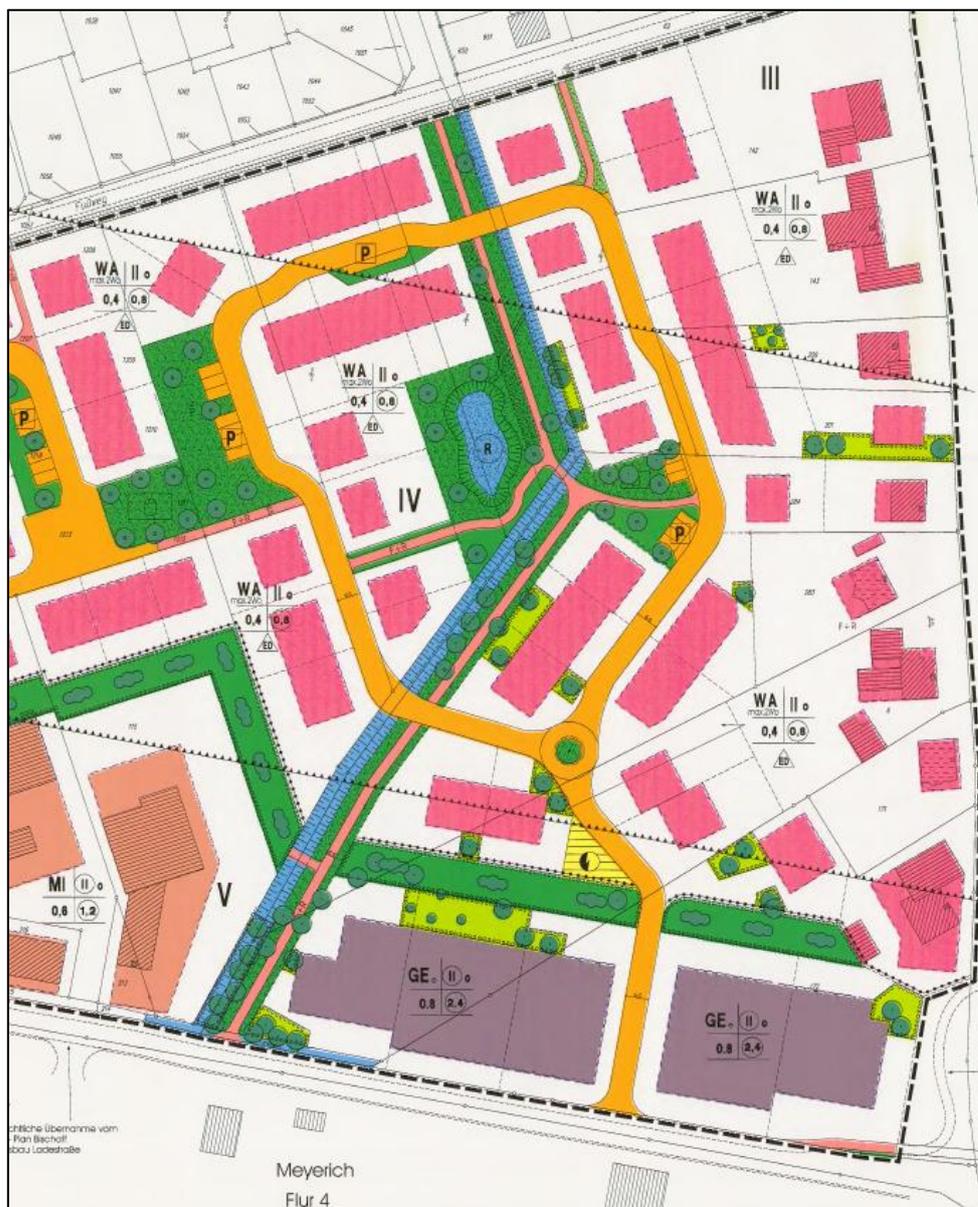


Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 23 „Ladestraße“ der Gemeinde Welver

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 sieht nunmehr – unter Aufgabe der bisherigen Erschließungsplanung – eine Anbindung des Wohngebiets über eine am Westrand des Flurstücks 349 verlaufende Erschließungsstraße an die Ladestraße vor, deren Umsetzung gewährleistet ist. Die Planung des Wohngebiets im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 greift die ursprüngliche Konzeption mit dem Graben als Landschaftselement und der Ringerschließung auf, passt diese jedoch an veränderte Gegebenheiten an. Die ursprünglich vorgesehene rückwärtige Erschließung der tiefen Grundstücke der Bestandsbebauung am Pferdekamp wird nicht mehr verfolgt.

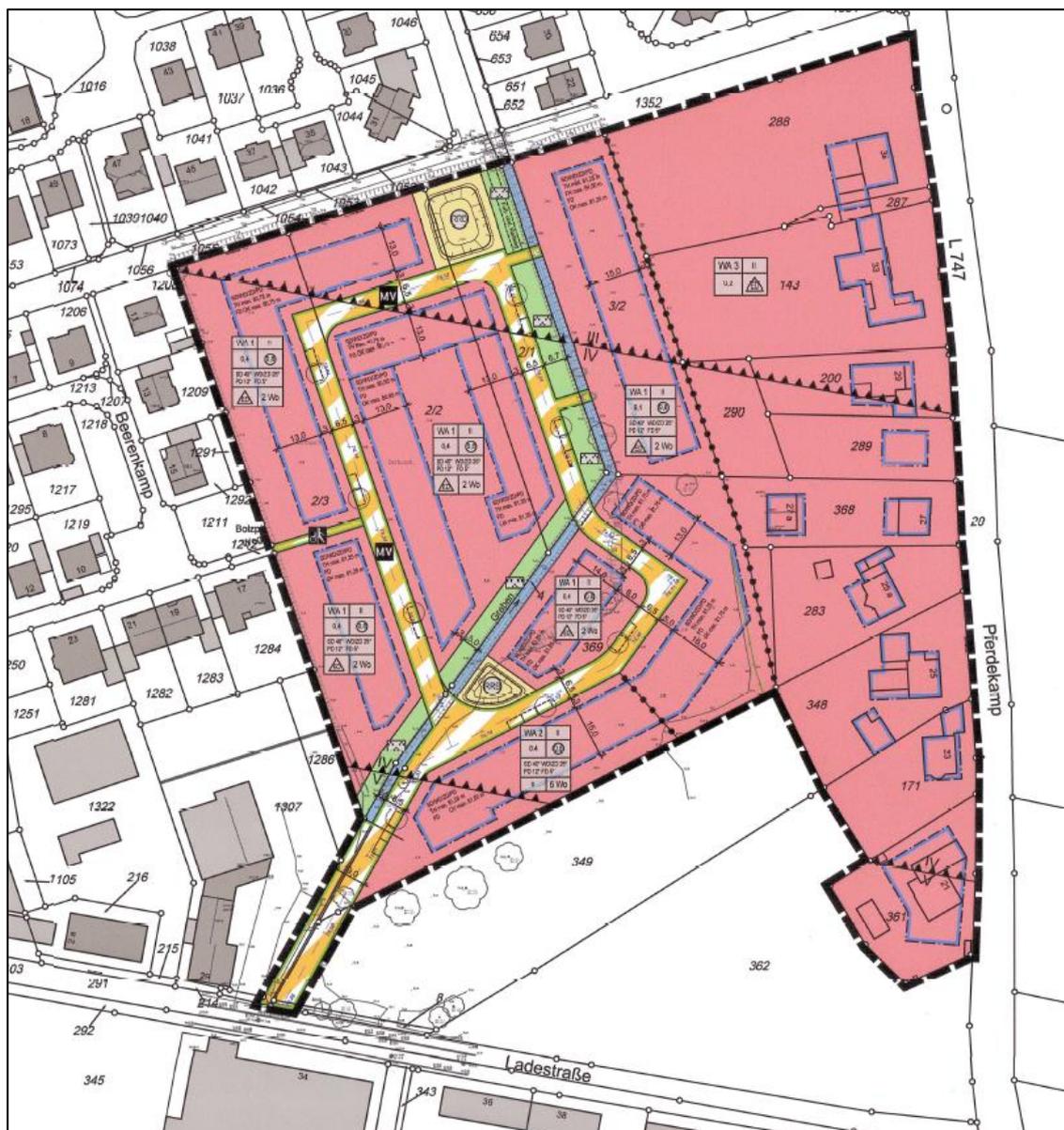


Abb. 6: 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Ladestraße“ der Gemeinde Welver

3. Ziel und Zweck der 6. Änderung des Bebauungsplans

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 wurde der südliche Teilbereich des Bebauungsplans mit den beiden Flurstücken 349 und 362 aufgrund der weiterhin nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit des Flurstück 349 nicht in den Änderungsbereich einbezogen. Zwischenzeitlich liegt für das südöstliche Flurstück 362 ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Gewerbebetriebs vor, so dass im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses

Ansiedlungsvorhabens geschaffen werden sollen. Damit einhergehend sind auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche (spätere) bauliche Entwicklung auf dem benachbarten Flurstück 349 zu schaffen.

4. Planverfahren

Die 6. 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. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 behält die grundsätzliche Nutzungskonzeption der Ursprungsplanung unverändert bei. Entlang der Ladestraße ist in einer Tiefe von ca. 33 m weiterhin eine gewerbliche Grundstücksnutzung vorgesehen. Nördlich schließt eine wohnbauliche Nutzung an, die mit dem Wohngebiet der 5. Änderung eine Nutzungseinheit bildet. Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet wird mit einer linearen Heckenpflanzung eine visuelle wirksame Trennung vorgenommen.

Da weiterhin eine Neuregelung der Grundstückszuschnitte zwischen den beiden Flurstücken des Plangebiets auf Basis einer freiwilligen Umlegung nicht gegeben ist, ist auch

eine gemeinsame Erschließung der Wohngebietsflächen in Anlehnung an den Ursprungsplan mit einer Erschließung über das Gewerbegebiet nicht möglich. Die rückwärtige Fläche des Flurstücks 362 wird daher über eine private Zuwegung über die Gewerbegebietsfläche an die Ladestraße angebunden. Dies ist vorliegend umsetzbar, da der Ansiedlungsinteressent im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 362 zwei Wohnhäuser für die Eigenutzung errichten möchte.



Abb. 7: städtebauliches Konzept zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“

Um die Bebaubarkeit des anschließenden Flurstücks 349 zu ermöglichen (eine Umsetzung der Planung ist aktuell nicht vorgesehen), wird dieses im Südwesten ebenfalls über einen privaten Erschließungsschlag an die im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Erschließungsstraße angebunden. Das städtebauliche Konzept sieht hier eine Einfamilienhausbebauung (Einzel- und/oder Doppelhäuser) vor, die über eine private Zuwegung erschlossen wird.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem in 2004 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 23 „Ladestraße“ übernommen. Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE, in welchem Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die im Hinblick auf den Störgrad auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Mit dieser Festsetzung werden potenzielle Immissionskonflikte zwischen der Gewerbenutzung und der nördlich anschließenden wohnbaulichen Nutzung vermieden.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 zu den zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet werden unverändert in die 6. Änderung übernommen.

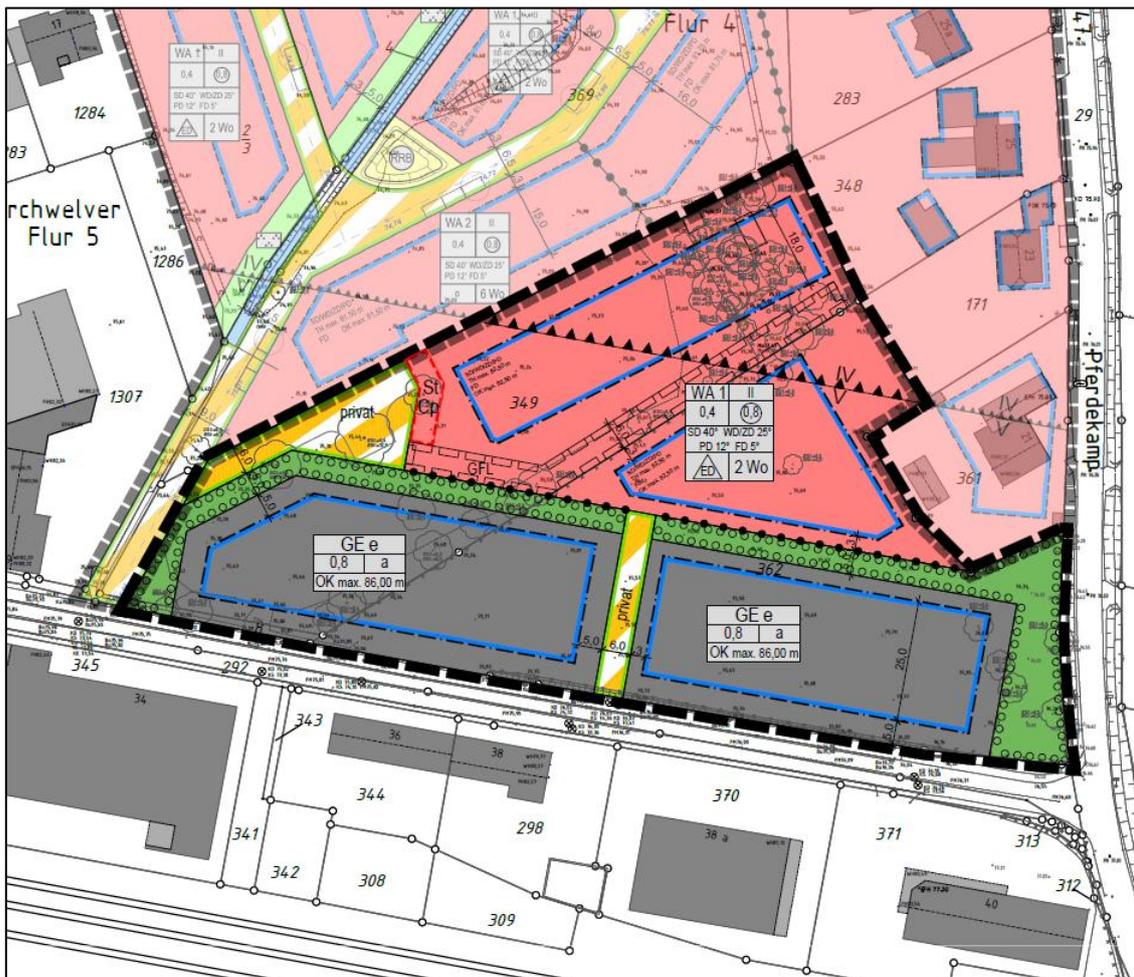


Abb. 8: Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“

Die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung im WA-Gebiet werden analog den Festsetzungen in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 getroffen, da beide Gebietsteile als räumliche und funktionale Einheit zu sehen sind. 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 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 Gebiet WA 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenzen der GRZ in Allgemeinen Wohngebieten und wird unverändert aus der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23 übernommen. 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).

Im Gewerbegebiet wird eine max. zulässige Höhe baulicher Anlagen von 84,50 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bei einer Höhe der Ladestraße von ca. 76 m ü. NHN somit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 8,50 m, was als deutlich ausreichendes Höhenmaß eines Gewerbebaus (zweigeschossiger Bürotrakt mit Produktions-/Lagertrakt) anzusehen ist.

Die Höhenfestsetzungen im WA-Gebiet orientieren sich an den Höhenfestsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23. Mit einer zulässigen Höhe von 82,50 m ü. NHN entspricht dies (bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 75,50 m ü. NHN) einer zulässigen Traufhöhe bzw. Attikahöhe bei Flachdachausbildung von ca. 7 m.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das WA-Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet. Die offene Bauweise gilt auch in dem Gewerbegebiet, jedoch mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen sowohl im WA- als auch im GE-Gebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im WA-Gebiet werden die gegebenen Grundstücksverhältnisse berücksichtigt. Es werden jeweils getrennte Baufelder auf den beiden Flurstücken 349 und 362 gebildet.

Im GE-Gebiet werden unter Einhaltung eines Abstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Ladestraße zwei zusammenhängende Baufelder gebildet, so dass eine flexible Grundstücksaufteilung ermöglicht wird.

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.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zulässig sind im WA-Gebiet Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser. Es soll jedoch die Möglichkeit der Schaffung einer Einliegerwohnung gegeben sein. Dementsprechend wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden verhindert, dass Appartmenthäuser 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. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatzangebots auf den Privatgrundstücken wird weitergehend festgesetzt, dass in dem Wohngebiet WA1 mit der zulässigen Einzel- und Doppelhausbebauung je Wohngrundstück zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

Um ein den Wohngebietscharakter beeinträchtigendes Übermaß an Nebenanlagen auf den Grundstücken zu unterbinden, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen in dem WA1-Gebiet 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

Die Flächen des GE-Gebiets sind unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Ladestraße angebunden. Auf eine öffentliche Erschließung der beiden Wohngebietsflächen nördlich des Gewerbegebiets wird verzichtet, da die geringe Anzahl der dort realisierbaren Wohngebäude bzw. Wohneinheiten eine solche nicht erforderlich macht. Die Erschließung dieser Flächen mit Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist über die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsflächen gewährleistet.

6.7 Grünflächen

Der bereits im Ursprungsplan enthaltene Grünstreifen zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet wird in angepasster Form in die 6. Änderung als private Grünfläche übernommen und mit einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB belegt. In der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende

Hecke gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Pflanzenauswahlliste zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, so dass ein wirksame Grünstreifen zwischen den beiden Gebietsteilen hergestellt wird.

6.8 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 (Splittfugen- 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. 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 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.

6.9 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit bzw. der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, 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.

6.9.1 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 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 und Walmdach 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 Gebäudlänge 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 Zelt-dächern nur flach liegend und in paralleler Anordnung zur Dachhaut installiert werden dürfen. Damit bleibt die Grundform des Daches weiterhin ablesbar.

Im Gewerbegebiet werden das Flachdach sowie das flach geneigte Satteldach und Pultdach als typische Bauform von Gewerbebauten als zulässige Dachform festgesetzt. Die zulässige Dachneigung bei Sattel- oder Pultdächern wird hier auf 12° begrenzt.

6.9.2 Einheitliche Gestaltung von aneinander gebauten Gebäuden

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser) 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 Bauflucht zu errichten.

6.9.3 Begrünung von Müllabstellanlagen,-boxen und -behältern

Sämtliche außerhalb von Gebäuden aufgestellten Abfallbehälter 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 6. 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 6. 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 weitgehend unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in die 6. Änderung übernommen werden.

Artenschutz

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

Ein Verlust von Brutplätzen für einzelne Individuen sogenannter Allerweltsarten 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 Schienenverkehrsstrecke Dortmund-Kassel, deren Emissionen auf das Plangebiet einwirken. Es werden die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche in die 6. 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 / Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung aufgrund der bisherigen Nutzung keine mit Altlasten belasteten Flächen zu erwarten. Ebenso liegen keine Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Ladestraße“ und im Umgebungsbereich sind keine in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler bekannt. Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde vom LWL – Archäologie für Westfalen vorgetragen, dass im Plangebiet Bodendenkmäler vermutet werden. Unmittelbar östlich des Plangebietes liegt eine umfangreiche neolithische und bronzezeitliche Lesefundstelle, die das Vorhandensein eines Siedlungs- und/oder Bestattungsplatzes vermuten lässt. Siedlungs- und Bestattungsplätze dieser Zeitstellungen haben meist eine Ausdehnung von mehreren Hektar. Dies lässt das Vorhandensein von Siedlungsspuren und/oder Bestattungen im Plangebiet vermuten.

Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW Vermutete Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 Satz 2 vor, die bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler (vgl. § 3 DSchG NW).

Um dem nachzukommen ist der Planbereich durch Baggersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler zu klären. Diese Sondagen bedürfen einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (vgl. § 15 Abs. 1 DSchG NW).

Die Überprüfung des Plangebiets auf vermutete Bodendenkmäler durch Baggersondagen soll unmittelbar vorlaufend zu den Erdarbeiten im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

Unabhängig von dem vorstehend dargelegten Erfordernis der bodenarchäologischen Ermittlungen enthält der Bebauungsplan einen allgemeinen textlichen Hinweis auf die Verhaltensregeln bei möglichen Entdeckungen bodenarchäologisch relevanter Funde.

Die Entdeckungsstätten sind mindestens drei Werktage 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).

9. Überflutungsschutz

Mit Blick auf das steigende Hochwasserrisiko sind in diesem Zusammenhang auch die Regelungen des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Der BRPH verfolgt das Ziel, das Hochwasserrisiko zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen. Vor diesem Hintergrund legt er fest, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen insbesondere die Risiken von Hochwassern und die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen zu prüfen sind.

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung liegen nicht im Einzugsbereich von oberirdischen Gewässern. Damit liegen auch keine Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für das Plangebiet vor, ein Hochwasserrisiko ist nicht gegeben.

Die landesweite Hinweiskarte Starkregengefahren stellt die Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches (100-jährliches) und ein extremes Ereignis ($h_N = 100 \text{ mm/qm/h}$). Diese landesweite Berechnung bietet einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen und kann für detailliertere Analysen als Basis dienen. Die Starkregengefahrenkarte für das Plangebiet (Geoportal.de, abgerufen am 29.01.2025) zeigt weder für außergewöhnliche noch für extreme Regenereignisse nennenswerte Überflutungstiefen. Im Bereich des Gehölzstreifens ist mit Überflutungstiefen von 10-30 cm zu rechnen. Das Plangebiet selbst ist nicht von Fließwegen betroffen.

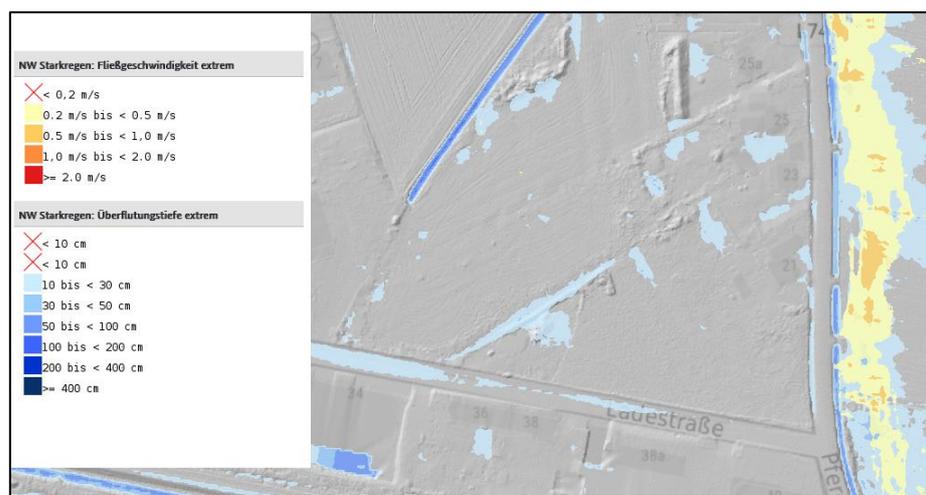


Abb. 9: Starkregengefahrenkarte NRW – extremes Ereignis (Geoportal.de, 2025).

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum eigenverantwortlichen Objektschutz am Grundstück und Gebäude. Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen /privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung darauf zu achten, dass die Rückstauenebene eingehalten wird und geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage eingebaut werden.

10. Flächenbilanz

| Bezeichnung | Fläche (m²) | (%) |
|--------------------------|--------------------|------------|
| Geltungsbereich | 12.843 | 100,00 |
| Wohnbauflächen | 5.309 | 41,13 |
| Gewerbliche Bauflächen | 5.309 | 41,34 |
| Verkehrsflächen (privat) | 737 | 56,74 |
| Grünflächen (privat) | 1.514 | 11,79 |

Dortmund, 09. April 2025

Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund

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