

# Stadt Bad Wünnenberg



## Bebauungsplan Nr. 15 „Auf der Iserkuhle“

Stadtteil: Bad Wünnenberg

Plangebiet: Nordwestlich der Burgstraße (B 480) sowie südöstlich der Straße Zum Schlankerberg



### Begründung

**Verfahrensstand: Entwurf**

Öffentliche Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

06.03.2020

Verfasser:

**Drees**  **Huesmann**  
Planer

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

## INHALTSVERZEICHNIS

---

### TEIL A: ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>3</b>
5.1	Ziele der Raumordnung / Landesplanung	3
5.2	Flächennutzungsplan	4
5.4	Landschaftsplan / Landschaftsschutz	5
<b>6</b>	<b>Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	9
7.4	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
7.5	Erschließung / Verkehrsflächen	9
7.6	Nebenanlagen / Private Stellplätze	10
7.7	Örtliche Bauvorschriften	10
7.8	Baurecht auf Zeit	11
7.9	Grünflächen	11
7.10	Flächen für den Gemeinbedarf	12
7.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
<b>8</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>12</b>
8.1	Umweltbericht	12
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
8.3	Artenschutz	13
<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>15</b>
9.1	Immissionsschutz	15
9.1.1	Verkehrslärm	15
9.1.2	Gewerbelärm	16
9.1.3	Stellplatzlärm	22
9.1.4	Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen	22
9.2	Belange des Boden- / Gewässerschutzes	23
9.3	Belange der Ver- und Entsorgung	23
9.4	Belange des Klimaschutzes	24
9.5	Belange des Denkmalschutzes	24
9.6	Kampfmittel	25
9.7	Altlasten	25

### TEIL B: UMWELTBERICHT

## Anlagen

- Anlage 1: Strukturplan zur Entwicklung der Flächen, Oktober 2018
- Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten, AKUS GmbH, Bielefeld, Oktober 2016
- Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten - Geplante Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses, AKUS GmbH, Bielefeld, Januar 2020
- Anlage 4: Dimensionierung eines Lärmschutzwalls an der Burgstraße, AKUS GmbH, Bielefeld, Februar 2020
- Anlage 5: Ausführungsplanung Trennkanalisation, Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH, Büren, März 2020
- Anlage 6: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, März 2020

## TEIL A: ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

**Stadtteil:** Bad Wünnenberg

**Plangebiet:** Nordwestlich der Burgstraße (B 480) sowie südöstlich der Straße Zum Schlankerberg

---

**Verfahrensstand:** Entwurf

Öffentliche Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

---

### 1 Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Bad Wünnenberg ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen, sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser. Derzeit sind in Bad Wünnenberg keine freien und im Zusammenhang bebaubaren Wohnbauflächen vorhanden, die für die Deckung des hohen Bedarfs in Frage kommen würden. Demnach ist die Ausweisung neuer Wohngebiete bzw. die Ergänzung der bislang nicht bebauten Ortsränder notwendig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Auf der Iserkuhle“ soll neue Wohnbaufläche südwestlich des Ortszentrums Bad Wünnenbergs entwickelt werden. Dabei soll eine bislang unbebaute Fläche genutzt werden, die sich keilartig in den bebauten Ortsteil einfügt und somit optimal zur Ergänzung der Bebauung geeignet ist. Damit kann ein großflächiges Angebot an neuen Wohngrundstücken in zentraler Lage geschaffen werden, auf denen unterschiedliche Bauvorhaben realisierbar sind.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

Zur Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den nordöstlich angrenzenden Standort des neu geplanten Feuerwehrgerätehauses erweitert. Im Rahmen des mittlerweile aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 16 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses geschaffen. Im Zuge der nun konkret vorliegenden hochbaulichen Entwurfsplanungen, ergibt sich die Notwendigkeit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu ergreifen und somit gesunde Wohnverhältnisse für die geplante und bestehende Wohnbebauung sicherstellen zu können. Dementsprechend wurde der Bereich des Feuerwehrgerätehauses sowie angrenzende Bereiche östlich der Burgstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 mit aufgenommen.

### 2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren durchgeführt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind (**separater Teil B** der Begründung, im weiteren Verfahren zu ergänzen). Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Ziffer 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 Verbotstat-

bestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen (siehe Kapitel 9.3 / Anlage 6).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 31.10. bis einschließlich 30.11.2019. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit bei der Stadt Bad Wünnenberg ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte parallel ebenfalls vom 31.10. bis einschließlich 30.11.2019. Die hierbei vorgetragenen Äußerungen wurden für die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wünnenberg stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes landwirtschaftliche Fläche dar, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Auf der Iserkuhle“ soll dort Wohnbaufläche entwickelt werden. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu entsprechen kann der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden (siehe Kapitel 5.2).

Auf Grundlage der nun vorliegenden Unterlagen soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

### **3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Bad Wünnenberg der Stadt Bad Wünnenberg. Er befindet sich überwiegend westlich der Burgstraße (B 480) sowie südöstlich der Straße Zum Schlankerberg und umfasst dabei vollständig die Flurstücke 50, 52, 53, 54, 55, 59, 538, 650, 651, 687, 688, 795, 797, 799, 842, 843, 844, 1006 und 1007 der Flur 8 sowie 113, 114, 115, 117, 118, 236, 239, 260 und 297 der Flur 13 und teilweise die Flurstücke 108 und 309 der Flur 13, Gemarkung Wünnenberg. Der Bereich der Bebauungsplanaufstellung umfasst dabei eine Größe von knapp 10,7 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten: durch die südliche Grenze der Flurstücke 44 und 142, Flur 8 (Zum Schlankerberg), sowie die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 110, 119, 120 und 241 sowie die Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstücks 241, Flur 13 sowie eine durch das Flurstück 108 verlaufende Gerade.

Im Nordosten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 934, Flur 8 (Burgstraße) sowie die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 380 und 272 sowie die Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 272, Flur 13

Im Südosten: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 373, Flur 8 (Weg)

Im Südwesten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 373, Flur 8 (Weg)

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

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

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.



## 4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Zentrums von Bad Wünnenberg und schiebt sich dabei keilartig in den zusammenhängend bebauten Ortsteil ein. Zurzeit wird es überwiegend landwirtschaftlich genutzt. An der nordwestlich angrenzenden Straße Zum Schlankerberg ist jedoch bereits vereinzelt Wohnbebauung vorzufinden, welche sich in dem Geltungsbereich des Plangebietes befindet. Hierbei handelt es sich um freistehende Einzelhäuser mit geneigten Dächern. Nördlich sowie östlich an das Plangebiet grenzen weitläufig Wohngebiete an, in denen insgesamt eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern vorzufinden ist. In südlicher und westlicher Richtung schließt sich der offene Landschaftsraum an. Innerhalb des Plangebietes ist eine von der Burgstraße nach Nordosten hin stärker abfallende Topographie zu verzeichnen.

Das Plangebiet ist räumlich gesehen bereits gut in den Stadtteil integriert. Obwohl es bislang überwiegend unbebaut ist, ist es zu einem großen Teil von Bebauung umgeben und an das Ortszentrum bzw. infrastrukturelle Einrichtungen gut angebunden. Die örtliche Grundschule ist lediglich 700 m entfernt, der Kindergarten „Schöne Aussicht“ befindet sich nordöstlich des Plangebietes in knapp 100 m Entfernung. Nahversorger befinden sich überwiegend im Norden von Bad Wünnenberg, woraus sich eine Distanz von knapp über einem Kilometer zum Plangebiet ergibt.

Innerhalb des Plangebietes, am nordöstlichen Randbereich, soll im Laufe dieses Jahres das Feuerwehrgerätehaus Wünnenberg errichtet werden.

Südöstlich wird das Plangebiet durch die heutige Bundesstraße B480 (Burgstraße) begrenzt. Dabei handelt es sich um eine verkehrlich hoch belastete Straße, wodurch im Planverfahren die von dieser Straße ausgehenden Lärmimmissionen zu beachten sind. Allerdings wird in absehbarer Zeit die Ortsumgehungsstraße B480n fertiggestellt, wodurch eine erhebliche Entlastung der B480 zu erwarten ist, was auch eine Reduktion der Lärmimmissionen mit sich bringt.

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben

### 5.1 Ziele der Raumordnung / Landesplanung

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

Die zur Überplanung beabsichtigten Flächen sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Paderborn als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Die beabsichtigten Planungen sind somit grundsätzlich aus dem Regionalplan entwickelt.

Dennoch wurde eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPIG gestellt, die mit Schreiben vom 07.09.2017 seitens der Landesplanungsbehörde positiv beschieden wurde (Az. 32.710.17.3-3573).

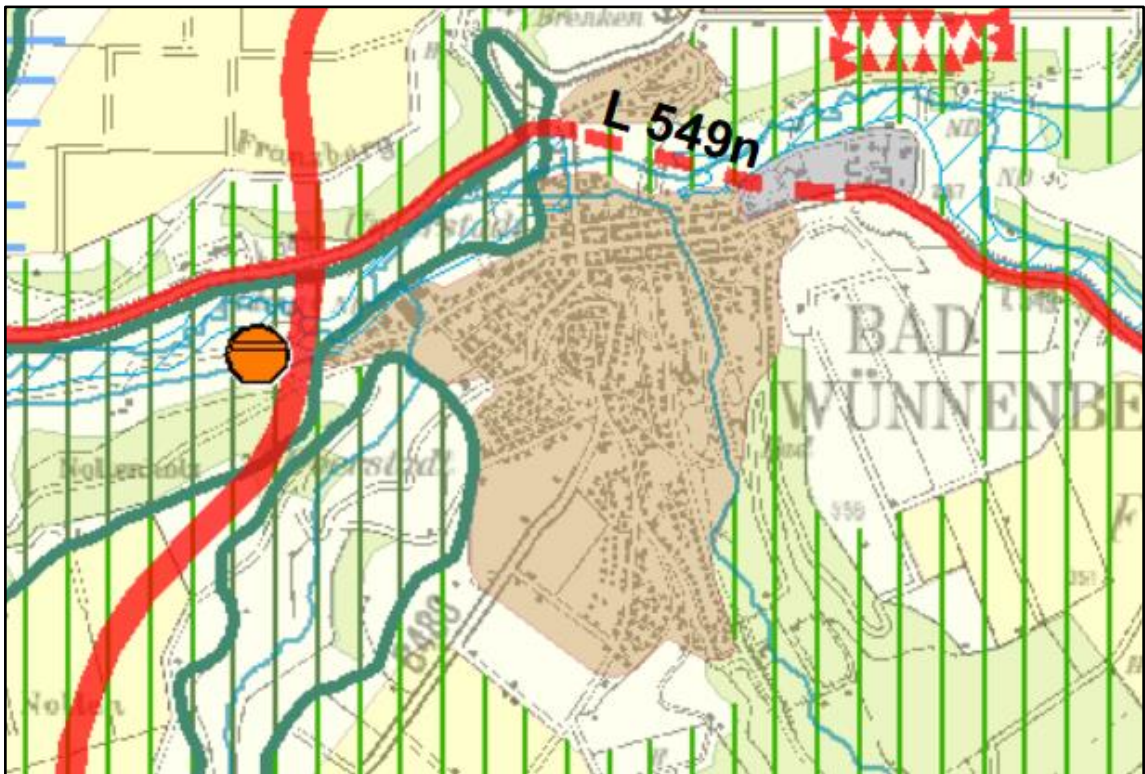


Abbildung 1: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Paderborn, Auszug ohne Maßstab

## 5.2 Flächennutzungsplan

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wünnenberg stellt für das Plangebiet überwiegend landwirtschaftliche Flächen dar. Für den nordwestlichen und nordöstlichen Randbereich, in dem sich bereits Wohnbebauung befindet, sind in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (Allgemeine Wohngebiete) dargestellt. Bei dem Vorhaben sollen in dem Gebiet überwiegend Allgemeine Wohngebiete entwickelt werden, wie sie auch nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzen. Südöstlich grenzt eine Straße für den überörtlichen Straßenverkehr an das Gebiet an, wobei es sich um die B 480 (Burgstraße) handelt. Im südlichen Grenzbereich des Plangebietes befindet sich ebenfalls ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Denkmal, wobei es sich um einen Bildstock handelt, welcher demnach zu erhalten ist.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist eine Anpassung dessen notwendig, welche gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Auf der Iserkuhle“ durchgeführt werden kann.

Mit der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes soll für das gesamte Plangebiet Wohnbaufläche dargestellt werden, sodass mit der parallelen Änderung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen wird.

Zusätzlich soll innerhalb des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)“ sowie eine Grünfläche dargestellt werden. Somit können die Vorhaben für das Plangebiet auch für eine langfristige Entwicklung gesichert werden.

Im nordöstlichen Bereich, in dem der Bau eines Feuerwehrgerätehauses geplant ist, soll Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt werden, sodass auch hier eine langfristige Sicherung des Standortes gegeben ist.



Eine entsprechende landesplanerische Anfrage zur Anpassung des Flächennutzungsplanes wurde gestellt, die mit Schreiben vom 07.09.2017 seitens der Landesplanungsbehörde positiv beschieden wurde (Az. 32.710.17.3-3573).

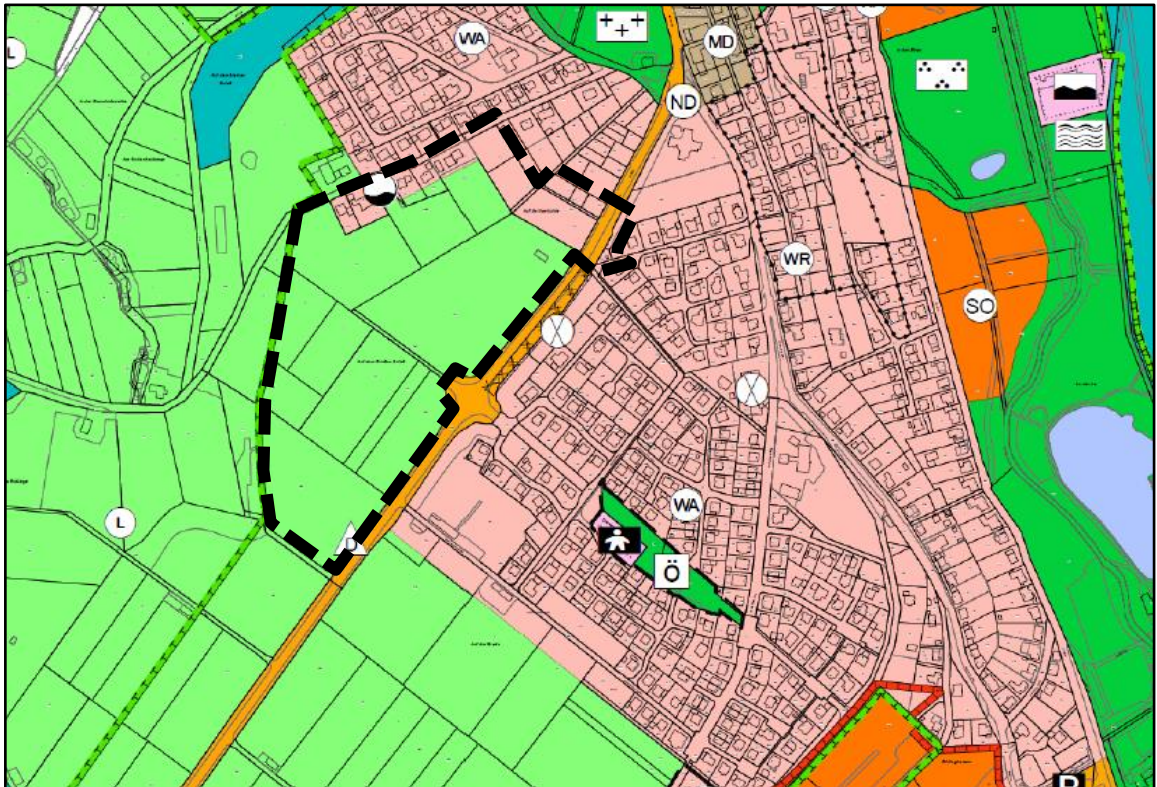


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wünnenberg, ohne Maßstab

#### 5.4 Landschaftsplan / Landschaftsschutz

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Seitentäler von Alme und Afte“ (Nummer 02-2.2.2), befindet sich jedoch nicht innerhalb dessen Geltungsbereich, so dass sich daraus keine Auswirkungen auf das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Auf der Iserkuhle“ ergeben.

#### 6 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung

Mit der Bebauungsaufstellung ist eine planungsrechtliche Erweiterung des Stadtteiles Bad Wünnenberg beabsichtigt, wodurch der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt nachgekommen werden soll.

Das Plankonzept zur Entwicklung der Fläche sieht eine Wohnbebauung mit hauptsächlich Einfamilien- aber auch Mehrfamilienhäusern, welche in maximal zweigeschossiger Bauweise errichtet werden sollen, vor. Die Standorte für Mehrfamilienhäuser werden dabei auf zwei Teilbereiche vorgesehen, wodurch eine städtebauliche Betonung erzielt werden soll. So ist jeweils ein Bebauungstreifen senkrecht zur Burgstraße im Süden als neue Ortseingangssituation sowie im Bereich des Kreisverkehrs als Eingangssituation ins Quartier vorgesehen. Durch die Trennung der unterschiedlich genutzten Wohnbauten kann eine optische Gliederung des Wohngebietes geschaffen werden, da die unterschiedlich genutzten Wohnbauten auch unterschiedliche bauliche Ausdehnungen aufweisen.

Grundsätzlich wird das Plangebiet durch eine von dem bestehenden Kreisverkehr östlich des Plangebietes abgehende Stichstraße mit 7,50 m Breite erschlossen. Von dort aus gehen sowohl in nordöstliche als auch in südwestliche Richtung jeweils zwei Planstraßen ab, die in einem ringförmigen System weiter geführt werden. Die ersten Schlei-



fen weisen dabei ebenfalls eine Breite von 7,50 m auf, während die außenliegenden Schleifen im Schnitt 6,00 m breit zu gestalten sind. Die Straßenführung ist dabei an der abschüssigen Topographie innerhalb des Plangebietes orientiert.

Durch die Form der Erschließung ergeben sich ebenfalls die künftigen Baufelder. Die Hauptachse mit Anschluss an den Kreisverkehr, welcher die Burgstraße unterteilt, wird begleitet von einer öffentlichen Grünfläche. Diese soll künftig als zentrale Grünanlage für das Wohngebiet dienen, der von allen Anwohnern gut zu erreichen ist. Gleichzeitig dient sie als Schutzstreifen für die dort verlaufende Fernwasserleitung der Aabach-Talsperre.

Sowohl am nordwestlichen als auch an dem nordöstlichen und südwestlichen Enden des Erschließungssystems schließen neu geplante Fuß- und Radwege an, die das Gebiet mit den, das Plangebiet umschließenden, Straßen verbinden. Somit ist ein Anschluss in alle Richtungen und vor allem ins Ortszentrum gegeben, ohne PKW-Durchgangsverkehr in dem Wohngebiet zu erzeugen. Dadurch wird der Straßenverkehrsbereich innerhalb des Plangebietes beruhigt und dementsprechend eine höhere Sicherheit vor allem für Fußgänger und Radfahrer erzeugt.

Südlich der geplanten Hupterschließungsachse sind zusätzlich der Bau einer Kindertagesstätte und eines Nahversorgers Teil des Konzeptes. Es ist ein anhaltend hoher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen zu verzeichnen, wobei zusätzlich durch das Vorhaben weitere Bedarfe ausgelöst werden, sodass zu dem bestehenden Kindergarten in der Umgebung des Gebietes der Bau einer weiteren Kindertagesstätte notwendig sein wird. Diese soll an zentraler und somit gut erreichbarer Stelle des Wohngebietes erbaut werden, ohne dass der Hol- und Bringverkehr sich ins Plangebiet verlagert.

Im Norden von Bad Wünnenberg besteht bereits ein breites Angebot an Nahversorgern. Um das neue Wohngebiet im Süden des Stadtteils ebenfalls ausreichend zu versorgen und ein fußläufig erreichbares Angebot zu schaffen, ist der Bau eines kleinflächigen Nahversorgers im Zentrum des Plangebietes geplant. Der Standort dafür befindet sich in Nähe des Kreisverkehrs, um auch hier eine gute Erreichbarkeit sowohl für die Anwohner als auch von Außerhalb zu schaffen, ohne dabei ein erhöhtes Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes zu erzeugen.

Südwestlich angrenzend an den Nahversorger, zwischen diesem und dem Kreisverkehr, werden in dem Konzept Flächen für Versorgungsanlagen vorgesehen. Hier sollen im Randbereich des Wohngebietes in einer das Wohnen nicht störenden Lage zum einen ein Wasserhochbehälter und zum anderen ein Blockkraftheizwerk errichtet werden, um künftig das Gebiet mit Löschwasser, Strom und Wärme zu versorgen.

In den Bebauungsplan wird ebenfalls eine Fläche mit aufgenommen, auf welcher der Bau des neuen Feuerwehrgerätehauses Wünnenberg geplant ist. Das derzeitige Feuerwehrgerätehaus an der Schützenstraße entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen, wobei eine Sanierung wirtschaftlich nicht rentabel wäre. Die Fläche an der B480, innerhalb des Plangebietes, ist verkehrlich gut angebunden und soll nun für einen an heutige Ansprüche und energetische Standards angepassten Neubau genutzt werden. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit dafür zu schaffen wurde in diesem Jahr bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Feuerwehrgerätehaus Wünnenberg“ veranlasst, welcher ausschließlich die entsprechende Fläche in seinem Geltungsbereich umfasst. Dieser soll jedoch nun mit in den Bebauungsplan Nr. 15 „Auf der Iserkuhle“ mit einbezogen werden.

## **7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Auf der Iserkuhle“ werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

## 7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird für den überwiegenden Teil des Gebietes derselbe Zulässigkeitsmaßstab (WA1) angewandt. Lediglich für das Baufeld südwestlich des Kreisverkehrs, in dem zukünftig ein Nahversorger für das Gebiet entstehen soll, gelten veränderte Zulässigkeiten (WA2). Dort sollen neben dem Wohnen dann hauptsächlich der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen, wie der geplante Nahversorger, zulässig sein. Durch diese Unterteilung in WA1 und WA2 können dementsprechende Angebote auf den Plangebietseingang beschränkt werden.

### WA1:

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

### WA2:

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Die Anpassung des Nutzungskataloges für Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO soll vorgenommen werden, um die aufgrund

- Ihrer typischen baulichen Struktur,
- des im Vergleich zu der geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie
- des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionskonflikten)

nicht in das Gebiet passenden Nutzungen in dem Plangebiet auszuschließen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

### Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl gibt den flächenmäßigen Anteil des Baugrundstückes an, welcher überbaut werden darf.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine Obergrenze der GRZ von 0,3 festgesetzt. So wird eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauung sichergestellt, die das Gebiet dementsprechend optisch prägen soll. Eine solche aufgelockerte Bebauung ist typisch für Bad Wünnenberg, somit würde sich das Plangebiet optisch in das Ortsbild eingliedern. Für den nordöstlichen Bereich entlang der Burgstraße, für den eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geplant ist, wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, sodass dort der geringfügig erhöhte Flächenbedarf durch die Bebauung mit Wohngebäuden mit bis zu 8 Wohneinheiten erfüllt werden kann, wobei sich dieses Maß weiterhin in einem üblichen Maß für Allgemeine Wohngebiete befindet.

Lediglich im Bereich des geplanten Nahversorgers wird dieses Maß durch die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,8 überschritten, dies hat jedoch keine Auswirkungen auf das gesunde Wohnen in dem Gebiet, da in diesem Bereich keine Wohnbebauung, sondern lediglich der Bau des kleinflächigen Nahversorgers geplant ist, für den eine solche Ausnutzung des vorhandenen Grundstückes notwendig ist.

### Geschossflächenzahl GFZ

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Gemäß § 17 BauNVO wird diese im Bereich der geplanten Einfamilienhausbebauung, sprich für den Großteil des Gebietes, auf das Höchstmaß von 0,6 beschränkt. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung, in dem auch die GRZ mit dem Höchstmaß von 0,4 geringfügig höher ist als im restlichen Bereich, wird die GFZ auf maximal 0,8 beschränkt. Dieses Maß gilt ebenfalls für den Bereich der Realisierung des Nahversorgers.

### Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die Anzahl der Vollgeschosse wird nahezu im gesamten Plangebiet auf maximal zwei beschränkt, sodass insgesamt eine optische Einheitlichkeit erzeugt wird, die sich ebenfalls den angrenzenden Wohngebieten in nördlicher sowie östlicher Richtung anpasst. Die geplanten Einfamilienhäuser dürfen dabei die Gebäudehöhe von 9,50 m nicht überschreiten, während die Mehrfamilienhäuser maximal 10,50 m hoch errichtet werden dürfen. Dementsprechend kann ein drittes Geschoss als Staffelgeschoss errichtet werden.

Für das Baufeld, in dem der Bau des Nahversorgers realisiert werden soll, gilt die Vorschrift von maximal einem Vollgeschoss, was ebenfalls dem Vorhaben entspricht. Das Gebäude darf dabei eine maximale Höhe von 10,50 m aufweisen.

In dem Bereich des Feuerwehrgerätehauses sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer Höhe von maximal 9,00 m zulässig. Diese Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Wünnenberg“ übernommen und entsprechen somit dem geplanten Vorhaben. Insgesamt sind alle Gebäude mit einer höheren zulässigen Gebäudehöhe entlang dem nördlichen, zum Zentrum orientierten, Teil der Burgstraße verortet.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird am fertiggestellten Gebäude am obersten Abschluss des Gebäudes gemessen.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf gem. § 31 (1) BauGB durch Anlagen zur Solarenergienutzung um 1,00 m überschritten werden.

Ebenfalls kann eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Für das Feuerwehrgerätehaus gilt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technisch bedingte Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang z.B. für Maschinenräume, lufttechnische Anlagen und dergleichen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um max. 2,00 m ist zulässig ist.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen NHN-Höhenpunkte enthalten (in Meter über Normalhöhenull). Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist der untere Bezugspunkt durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln. Die Bezugshöhenpunkte beziehen sich auf die Ausführungsplanung zur Trennkanalisation und die hierin angegebenen Kanaldeckelhöhen (Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH, Büren 2020 / Anlage 5) und berücksichtigt zudem die vorhandene Topografie.

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gilt für die festgesetzte Gebäudehöhe die Straßenbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Burgstraße), gemessen in der Fahrbahnmitte als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO.

### **7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Für das gesamte Plangebiet wird gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise vorgesehen, sodass der vorgesehene aufgelockerte Charakter des Wohngebietes gesichert werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO von Baugrenzen vorgegeben. Hierbei soll den später Bauenden maximal viel Spielraum gelassen werden. Lediglich im östlichen Bereich entlang der Burgstraße müssen die Baugrenzen einen gewissen Abstand zu der Straße einhalten, um gesunde Wohnverhältnisse einzuhalten, die in dem Grenzbereich zu der Straße aufgrund der Lärmimmissionen bedingt durch den PKW-Verkehr nicht gegeben wären (siehe Kapitel 10.1).

Hauptsächlich sollen Einzel- und Doppelhäuser in dem Plangebiet zulässig sein, wodurch der angestrebte aufgelockerte Charakter gefördert wird, welcher auch in den umliegenden Wohngebieten wiederzufinden ist. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, die für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen sind (hier soll die offene Bauweise nicht weiter eingeschränkt werden) sowie für den Bereich des geplanten Feuerwehrgerätehauses. Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, sodass die Gebäude hier die Länge von 50,00 m überschreiten dürfen.

### **7.4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Für die Einzel- und Doppelhausbebauung wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei beschränkt. Pro Baugrundstück bzw. Einzelhaus dürfen demnach zwei Wohnungen errichtet werden, pro Doppelhaushälfte darf maximal eine Wohnung errichtet werden. Für den Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung sind maximal 8 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

### **7.5 Erschließung / Verkehrsflächen**

Die bereits bestehende Bebauung im Norden des Plangebietes wird heute über die Straße Zum Schlankerberg erschlossen, zukünftig soll hier keine Veränderung der Erschließung stattfinden, hingegen werden weitere noch nicht bebaute Grundstücke, angrenzend an die Bestandsbebauung über diese Straße erschlossen. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch neu anzulegende Planstraßen erschlossen. Hier wird der Hauptanschluss an den vorhandenen Kreisverkehr an der Burgstraße gegeben sein. Eine Ausfahrt in Richtung des Plangebietes ist bereits beständig, daran soll der Bau der Planstraßen angeschlossen werden. Dabei ist eine ringförmige innere Erschließung des Gebietes mit Straßenbreiten zwischen 6,00 m und 7,50 m geplant. Durchgangsverkehr wird durch diese ringförmige Erschließung ausgeschlossen. Verbindungen zu den umliegenden Wegen im Nordosten sowie Westen des Plangebietes wird es durch die Verbindung dieser mit den Planstraßen durch Fuß- und Radwege geben. Durch eine von der Straße Zum Schlankerberg abgehend geplante Stichstraße im



Norden des Gebietes werden weitere Grundstücke in dem Bereich erschlossen und zusätzlich eine Verbindung des Geländes des neuen Feuerwehrgerätehauses zur Straße Zum Schlankerberg geschaffen. Somit ist dieses künftig in alle Richtungen gut angebunden. Dabei wird jedoch die Zu- und Abfahrt zu dem Feuerwehrgerätehaus in Richtung Burgstraße angelegt, sodass der davon ausgehende Hauptverkehr in diese Richtung abgeht.

Die zuvor genannte Stichstraße ist mithilfe eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über das Grundstück des Feuerwehrgerätehauses und einen daran anschließenden Fuß- und Radweg mit dem Erschließungsnetz des Plangebietes verbunden.

## 7.6 Nebenanlagen / Private Stellplätze

Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO können gem. § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Um zu verhindern, dass der öffentliche Verkehrsraum durch Bebauung optisch eingengt wird, müssen Garagen einen Mindestabstand zu diesem einhalten.

Zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und der Garagenöffnung muss ein Stauraum mit einem Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden. Wird die Garage parallel zur Straße angeordnet, so ist an der Längsseite ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 75 m<sup>3</sup> Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten und Feuerstätten im Sinne des § 62 (1) Ziffer 1 BauO NRW sowie Einfriedungen.

Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr allgemein innerhalb der festgesetzten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiermit soll an dem Standort eine Flexibilität bzgl. des Ausnutzens der zur Verfügung stehenden Fläche gewährleistet werden.

## 7.7 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung, ohne dabei tiefgreifend in die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren einzugreifen.

### Dachform

In dem gesamten Plangebiet sind geneigte Dächer (Sattel-, Pult- und Walmdächer), wie sie größtenteils in den angrenzenden Wohngebieten vorzufinden sind, zulässig.

Um jedoch auch moderne Bauweisen zulässig zu machen und den späteren Bauherren ausreichend gestalterischen Freiraum einzuräumen, sollen Flachdächer ebenfalls zulässig sein.

### Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Dacheindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aus gestalterischen Gründen aufeinander abzustimmen.

Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

### Einfriedungen

Um wild lebenden Kleintieren das ungehinderte Überqueren der Grundstücksgrenzen zu ermöglichen, muss eine Durchlässigkeit der Einfriedungen gegeben sein. Dies kann beispielsweise durch eine ausreichende Bodenfreiheit der Einfriedung von mind. 10 cm Höhe oder durch ausreichend große Spalten von mind. 10 cm Breite in der Einfriedung erreicht werden.

### Vorgärten

Um ein durchgrüntes Straßenbild zu erzeugen, ist im gesamten Plangebiet die Vorgartenfläche als grüne Vegetationsfläche auszubilden, die Befestigung der Vorgartenfläche darf maximal 30 % betragen. Ein Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist nicht zulässig. Die Definition des hier genannten Vorgartens umfasst einen 3,00 m breiten Streifen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bis zur straßenzugewandten Baugrenze.

### Zahl der Stellplätze je Wohnung

Um den Parkdruck in den jeweiligen Wohnstraßen zu verringern, ist im Bebauungsplan eine bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Zahl der Stellplätze je Einfamilien- und Doppelhaus sowie je Wohnung in Mehrfamilienhäusern enthalten.

Für Einfamilien- und Doppelhäuser sind für die jeweils erste Wohnung zwei Stellplätze und für eine zweite Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen. Dabei dürfen mehrere einer Wohnung zugeordnete Stellplätze ohne separate Anfahrbarkeit hintereinander angelegt werden. Bei Mehrfamilienhäusern gilt folgender Stellplatzschlüssel:

- bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz je Wohnung,
- bis 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze je Wohnung,
- ab 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung.

## **7.8 Baurecht auf Zeit**

Entlang der Burgstraße wird eine Fläche mit aufschiebend bedingtem Baurecht festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den Bereich, in dem Geräuschmissionen der Burgstraße (B480) mit Pegeln einwirken, bei denen keine gesunden Wohnverhältnisse gesichert werden können (siehe Kapitel 9.1). Da jedoch eine Ortsumgehungsstraße, die B480n, im Bau ist, wird sich die Lärmsituation mit Abschluss des Baus verbessern, sodass nach Freigabe der B480n ein Bau in diesem Bereich möglich sein wird. Ab diesem Zeitpunkt (voraussichtlich 2020) ist die Errichtung baulicher Anlagen dort zulässig.

## **7.9 Grünflächen**

Zentral in dem Plangebiet wird von Nordwesten nach Südosten eine zusammenhängende öffentlich zugängliche Grünfläche angelegt. Diese verläuft somit nördlich entlang der Haupterschließungsachse des Gebietes, an welcher ebenfalls, südlich dieser, der geplante Nahversorger wie auch der Kindergarten verortet wurden. Diese Achse und somit auch die Grünfläche sind sowohl von allen Teilen des Gebietes als auch von Außerhalb des Gebietes über den Kreisverkehr an der Burgstraße gut zu erreichen. Die Zweckbestimmung der Grünfläche wird dabei als Park festgesetzt, sie dient somit den Bewohnern des Gebietes als zentral gelegene Parkanlage zur Naherholung.

Im westlichen Bereich wird die Grünfläche durch den Verlauf einer Planstraße und einen Fuß- und Radweg unterteilt.

Mit der Anlage der Grünfläche in diesem Bereich wird sichergestellt, dass ein 10,00 m breiter Schutzstreifen für die dort verlaufende Wasserleitung des Wasserverbandes Aabach-Talsperre gewahrt wird. In diesem Streifen dürfen zum Schutz der Leitung jeweils 5,00 m in beide Richtungen der Rohrachse keine Bauwerke errichtet werden oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Leitung gefährden. Dazu zählen Abgrabungen, wesentliche Aufschüttungen oder das Anpflanzen von tiefwurzelnden oder großwüchsigen Bäumen und geschlossenen Hecken. Auch Maßnahmen, von denen bestandsgefährdende sekundäre Wirkungen ausgehen können, wie z.B. Lockerungssprengungen zur Erleichterung des Bodenaushubs im Nahbereich der Leitung, tiefe und standsicherheitsgefährdende Abgrabungen neben dem Schutzstreifen, zu vermeiden.

Innerhalb der Grünfläche, in dem südwestlichen Bereich dieser, ist außerdem ein Regenrückhaltebecken zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswas-

sers vorgesehen (siehe Kapitel 10.3), welches sich in die Grüngestalt des Parks und somit in das gesamte Gebiet optisch einfügen soll.

### **7.10 Flächen für den Gemeinbedarf**

Innerhalb des Plangebietes werden insgesamt in zwei Bereichen Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB festgesetzt.

Zum einen handelt es sich hierbei um eine Fläche südwestlich der Haupteerschließungsachse des Gebietes und zum anderen um die Teilfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Diese Flächen werden jeweils mit den Zweckbestimmungen „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)“ und „Feuerwehr“ versehen.

Damit wird sichergestellt, dass langfristig ein Angebot zur Deckung der anhaltend hohen Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen geschaffen und erhalten und außerdem der Standort des neu geplanten Feuerwehrgerätehauses Wünnenberg auf Dauer gesichert werden kann.

### **7.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Als Eingrünung des Plangebietes zur offenen Landschaft hin werden im südwestlichen Randbereich des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 festgesetzt. Diese sind mit einer dreireihigen Baum- und Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen.

Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach abschließender Fertigstellung genehmigter baulicher Anlagen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes NRW anzulegen und dauernd zu pflegen und zu erhalten. Sind durch Umwelteinflüsse schädigende Ereignisse, infolge Alters oder anderer Ursachen, Bäume oder Sträucher abgängig oder abgestorben, so ist am selben Standort eine gleichartige Ersatzpflanzung zu leisten.

Im südlichen Plangebietsbereich befindet sich innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Fläche ein denkmalgeschützter Bildstock, welcher dort in unveränderter Form zu erhalten ist.

Des Weiteren sind die privaten Vorgärten, soweit sie nicht für Zufahrten und Zuwegungen benötigt werden, flächig zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze.

## **8 Belange der Umwelt**

### **8.1 Umweltbericht**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Auf der Iserkuhle“ im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die detaillierte Darstellung der Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) nach § 2 (4) BauGB erfolgt im Umweltbericht als separater Teil B der Begründung (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld 2020). Die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt detailliert im beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden im Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange des Menschen einschl. der menschlichen Gesundheit, der Tiere und Pflanzen, der Fläche und des Bodens, des Wasser, des Klimas und der Luft, der Landschaft, der Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen dargestellt.

## 8.2 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 Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Grundlage für die Eingriffsbewertung ist dabei der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Ausgangszustand). Im Anschluss daran erfolgt die Berechnung des Planwertes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Planungszustand).

Aus der Differenz der jeweils errechneten Biotopwertpunkte im Bestand und nach der Realisierung des Vorhabens ergibt sich der Bedarf an entsprechenden Kompensationsflächen, die um diesen Differenzbetrag durch geeignete landschaftsökologische Maßnahmen aufzuwerten sind.

Im Ausgangszustand ist im Plangebiet zu 58 % Wiese (intensiv), zu 31 % Ackerfläche, rd. 4 % Nutz- und Ziergarten sowie rd. 1 % Hecken, Gehölzstreifen und Gebüsch vorhanden. Insgesamt weist das Plangebiet im Bestand 286.655 Biotopwertpunkte auf. Die ausgewiesenen Bebauungsflächen werden gemäß der Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,8 zu 45 % - 80% als versiegelte Flächen und zu 55 % - 20 % mit Nutz- und Ziergärten berücksichtigt.

Insgesamt weist der Planwert 119.477 Biotopwertpunkte auf, sodass ein externer Kompensationsbedarf von 116.816 Biotopwertpunkten entsteht.

Das verbleibende externe Kompensationsdefizit soll auf Flächen des gemeindeeigenen Ökokontos ausgeglichen werden. Hierfür stehen mehrere Flächen zur Verfügung, auf denen Aufforstungsmaßnahmen stattfinden sollen. Hierzu ist zunächst eine Umrechnung der Wertpunkte in m<sup>2</sup>-Flächenangaben vorzunehmen, wofür eine Division des errechneten Kompensationsbedarfes mit dem Wert 4 vorgenommen wird (modellhaft Aufwertung von Acker mit Wertpunktzahl 2 zu Laubwald mit Wertpunktzahl 6 ergibt die Differenz von 4 Wertpunkten). Somit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 41.795 m<sup>2</sup>. Diese werden auf folgende Kompensationsflächen aufgeteilt:

Flur	Flurstück	anerkannte Fläche in m <sup>2</sup>	für die Kompensation in Anspruch genommen
8	782	4.920	ganzflächig
7	531	4.050	ganzflächig
7	531	6.382,5	ganzflächig
6 + 7	278 + 531	11.400	ganzflächig
1	208, 211, 249	5.850	ganzflächig
12	706	8.670	ganzflächig
8	136	1.680	522,5 m <sup>2</sup>

## 8.3 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 sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht worden (Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, November 2019 / siehe Anlage 6).



Zunächst wurden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. Anschließend sind die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet worden. Zur weitergehenden Bewertung der zu erwartenden vorhabensspezifischen Auswirkungen wurde das Plangebiet in die Lebensraumtypen „Äcker“, „Fettwiesen und -weiden“ und „Gebäude“ des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) überführt.

Es erfolgte am 04. März 2019 eine Begehung des Untersuchungsgebiets zur Untersuchung der anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet auf deren Eignung als Lebensstätte von Tierarten. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 4118 „Bad Wünnenberg“, Quadrant 3, für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 31 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind fünf Säugetierarten und 26 Vogelarten. Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) weist für das Untersuchungsgebiet keine Vorkommen von Arten aus.

Des Weiteren wurde im Frühjahr und Sommer eine Brutvogelkartierung im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Einzelsichtung eines Neuntötters lieferte einen Hinweis auf ein Vorkommen der Art, ein konkreter Brutverdacht im Plan- oder Untersuchungsgebiet ging jedoch nicht daraus hervor. Von einer unmittelbaren Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten des Neuntötters durch das Vorhaben ist daher derzeit nicht auszugehen. Die Nutzung des Plangebiets als Teillebensraum des Neuntötters ist dennoch wahrscheinlich. Eine mittelbare Beeinträchtigung des potenziellen Lebensraumes des Neuntötters durch die Planung ist ohne die Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen nicht auszuschließen.

Um eine mittelbare Beeinträchtigung von potenziellen Fortpflanzungsstätten des Neuntötters gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, muss die Baufeldräumung für Grundstücke angrenzend zum Flurstück 373, Flur 9, Gemarkung Bad Wünnenberg außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit der genannten Art im Zeitraum von Anfang August bis Anfang Mai beginnen. So kann gewährleistet werden, dass die Art nicht während der Brutzeit gestört wird und in der Reviergründungsphase auf ungestörte Bereiche in der Umgebung ausweicht.

Die Erhaltung und Erweiterung der Heckenstruktur an der westlichen Plangebietsgrenze durch lebensraumtypische Gehölze wie Schwarz- und Weißdorn ist artenschutzfachlich ebenfalls zu empfehlen, um den potenziellen Teillebensraum des Neuntötters zu erhalten.

Da entsprechend dem geltenden Recht alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 44 (1) BNatSchG unterliegen, ist auch die vorhabenspezifische Erfüllung der Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink und Kohlmeise) zu prüfen. Bei den häufigen und ungefährdeten Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Im Regelfall kann bei diesen Arten davon ausgegangen werden, dass nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird.

Um ein Töten und Verletzen nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01. März bis 30. September) vorzunehmen. Fäll- und Rodungsarbeiten sollen dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums, ist vor Beginn der Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen und Gebäuden statt-

finden. Werden Bruten festgestellt, sind die Abbruch- und Rodungsmaßnahmen bis zum Abschluss- / der Aufgabe der Brut und Aufzucht der Jungen zu verschieben.

Unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen löst die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Auf der Iserkuhle“ der Stadt Bad Wünnenberg keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus. Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen somit bezüglich des Artenschutzes keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegen.

## 9 Auswirkungen der Planung

### 9.1 Immissionsschutz

#### 9.1.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen des KFZ-Verkehrs auf der südöstlich angrenzenden Burgstraße (B 480) ein. Da die Straße jedoch sehr belastet ist, ist eine Ortsumgehungsstraße (B 480n) als Entlastung im Bau. Mit der Nutzung ebendieser Straße geht auch eine Minderung der Immissionen ausgehend von der Burgstraße einher. Für das Planverfahren wurden daher hauptsächlich die Immissionswerte aufgrund der zu erwartenden Situation betrachtet, aber auch die derzeitige Situation wurde bei der Auswertung berücksichtigt.

Für die zu erwartende Situation mit Entlastung der B480 durch die neue B480n wurden folgende Immissionswerte für das Plangebiet errechnet.

Tagsüber	61 dB(A) – 45 dB(A)
Nachts	54 dB(A) – 35 dB(A)

Für die Beurteilung von Immissionseinwirkungen kommen in der Bauleitplanung unterschiedliche Beurteilungsgrundlagen zum Einsatz. Für die Entwicklung von Quartieren in Nachbarschaft zu Verkehrswegen werden dabei zunächst die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 herangezogen, welche als idealtypisch angesehen werden können. Dabei werden folgende Orientierungswerte für die Beurteilung von Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen herangezogen:

	Allgemeine Wohngebiete	Mischgebiete
Tagsüber	55 dB(A)	60 dB(A)
Nachts	45 dB(A)	50 dB(A)

Für ein allgemeines Wohngebiet sieht die DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten aber im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Bei dem Neubau und der Änderung von Verkehrswegen wird die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen, in der folgende Grenzwerte festgesetzt sind:

	Wohngebiete	Mischgebiete
Tagsüber	59 dB(A)	64 dB(A)
Nachts	49 dB(A)	54 dB(A)

Im Plangebiet werden überwiegend sowohl die Grenzwerte als auch die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Für den Bereich entlang der B 480 werden diese Werte jedoch überschritten, dort sind größtenteils mischgebietstypische Werte zu erwarten. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden hier

tagsüber um 6 dB(A) und nachts um 9 dB(A) überschritten. Die Werte für Mischgebiete werden im äußersten Randbereich, an dem das Plangebiet an die B480 grenzt um 1 dB(A) tagsüber sowie um 4 dB(A) nachts überschritten. Solange jedoch die Grenzwerte für Mischgebiete eingehalten werden, können gesunde Wohnverhältnisse in dem Plangebiet sichergestellt werden, da auch in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkungen möglich ist.

Der kritische Beurteilungszeitraum für die Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse ist nachts im EG sowie im 1. OG. Dort müssen zu diesem Zeitpunkt die Grenzwerte für Mischgebiete eingehalten werden.

Daher wurde eine 54 dB(A)-Nacht-Isofone für das EG und 1. OG entlang der B 480 erstellt, die anzeigt, ab wo in dem Plangebiet Mischgebietswerte eingehalten werden. Diese Isofone diente bei der Aufstellung des Bebauungsplanes dafür, festzusetzen, ab wo Bebauung zulässig ist bzw. welcher Bereich von Bebauung freizuhalten ist, da dort die entsprechenden Werte für gesunde Wohnverhältnisse nicht eingehalten werden können. Dieses wurde durch Baugrenzen festgesetzt, wodurch entlang der B 480 ein schmaler Streifen entsteht, der nicht wohnbaulich zu nutzen ist. Bei ortsüblicher Bauweise unter Verwendung handelsüblicher Baumaterialien können in dem bebaubaren Bereich, angrenzend an den freizulassenden Streifen, idealtypische Innenpegel von 40 / 30 dB(A) tagsüber / nachts erreicht werden.

Eine solche Isofone wurde auch für die gemessenen Immissionswerte bei heutiger Situation ohne Entlastung der B 480 durch die Umgehungsstraße erstellt.

Dementsprechend reicht die Isofone weiter in das Plangebiet hinein, verläuft aber ansonsten gleichermaßen entlang der B 480. Die Konsequenz hieraus ist, dass vor der Inbetriebnahme der B 480n in diesem Bereich zwischen der Isofone und der B 480 keine Bebauung zulässig ist, da keine gesunden Wohnverhältnisse in diesem Bereich gesichert werden können, da die Grenzwerte für Mischgebiet überschritten werden. Da jedoch von einer zeitnahen Verbesserung der Situation auszugehen ist, da die B480n voraussichtlich 2020 fertiggestellt wird, ist dieser Bereich trotzdem im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und mit Baufeldern beplant. Allerdings darf dieser Bereich erst nach Inbetriebnahme der B 480n bebaut werden. Dazu ist dort eine Fläche mit aufschiebend bedingtem Baurecht festgesetzt (siehe Kapitel 7.8).

Zusätzlich wird der Bebauungsplan mit einer Empfehlung zum Immissionsschutz ergänzt. In dem mischgebietstypisch lärmvorbelasteten Bereich, welcher im Bebauungsplan gekennzeichnet ist, wird geraten die Grundrissgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudeteilen so vorzunehmen, dass Schlafräume an der vom Emissionsort, sprich der Burgstraße, abgewandten Seite errichtet werden.

Darüber hinaus wird empfohlen, innerhalb der gekennzeichneten lärmvorbelasteten Fläche Gebäude und Gebäudeteile mit Schlafräumen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, sodass nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Für Außenwohnbereiche wird empfohlen, innerhalb der gekennzeichneten lärmvorbelasteten Fläche passive Lärmschutzmaßnahmen in Form der architektonischen Selbsthilfe (z.B. verglaste Wintergärten) vorzusehen, sodass tagsüber 60 dB(A) nicht überschritten werden.

### 9.1.2 Gewerbelärm

In dem Plangebiet ist die Unterbringung eines Kinderbetreuungsangebotes sowie eines Nahversorgers geplant. Durch die Lage in einem Allgemeinen Wohngebiet sind diese in dem Emissionsverhalten insoweit eingeschränkt, dass die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete einzuhalten sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen müssen aufgrund der geplanten Nutzung nicht getroffen werden. Aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit der Einrichtungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind derartige Nutzungen allerdings durchweg verträglich.

Im Rahmen des mittlerweile aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 16 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses ge-

schaffen. Zur Untersuchung der hierdurch entstehenden Emissionen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (AKUS GmbH, Bielefeld 2020 / Anlage 3). Das geplante Feuerwehrgerätehaus soll über eine Fahrzeughalle mit Stellplätzen für 5 Einsatzfahrzeuge sowie über 40 PKW-Stellplätze verfügen.

Bei der Berechnung von Gewerbeimmissionen von genehmigungsbedürftigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gem. den Anforderungen des zweiten Teiles des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Vorschriften der TA Lärm anzuwenden. Die TA-Lärm gibt folgende Immissionsrichtwerte vor:

	Allgemeine Wohngebiete	Mischgebiete
Tagsüber	55 dB(A)	60 dB(A)
Nachts	40 dB(A)	45 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Richtwerte unterscheiden sich somit tagsüber bis auf die Berücksichtigung der kurzzeitigen Geräuschspitzen im Grunde nicht von den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Für den Nachtzeitraum liegen sie allerdings um 5 dB(A) niedriger, womit hier dem Wohnen ein erhöhter Schutz zu Teil wird. Auch bei der TA-Lärm gelten die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Regelfall noch als gewahrt, wenn die Richtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Zu unterscheiden sind Geräusch-Emissionen durch den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses im Regelbetrieb sowie Einsatzfall. Zu den relevanten Geräuschquellen des geplanten Betriebes des Feuerwehrgerätehauses gehören im Wesentlichen die ein- und ausfahrenden Einsatzfahrzeuge und PKW. Des Weiteren finden Tätigkeiten auf dem Übungshof statt. Zusätzlich zu dem Regelbetrieb und den Einsätzen soll das Feuerwehrgerätehaus größeren Versammlungen der Einheit sowie gemütlichen Zusammenkünften zur Förderung der Gemeinschaft mit maximal 100 Personen zur Verfügung stehen. Diese Versammlungen werden weniger als 10 Mal im Jahr stattfinden.

Für den Regelbetrieb wurden folgende Immissionswerte errechnet:

tagsüber	≤ 53 dB(A)	an den bestehenden Gebäuden östlich der Burgstraße (Auf der Brede Nr. 20 und 21)
	≤ 55 dB(A)	im Großteil des Plangebietes (3. OG)
	≤ 55 - 62 dB(A)	südlich des geplanten Feuerwehrgerätehauses (3. OG)
nachts	≤ 31 dB(A)	an den bestehenden Gebäuden östlich der Burgstraße (Auf der Brede Nr. 20 und 21)
	≤ 40 dB(A)	im Großteil des Plangebietes (3. OG)
	≤ 41 dB(A)	westlich des geplanten Feuerwehrgerätehauses (3. OG)

Es zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an den bestehenden Gebäuden eingehalten und um bis zu 2 dB(A) tags bzw. um bis zu 9 dB(A) nachts unterschritten werden.

Auf den überbaubaren Flächen des Plangebietes werden die WA-Richtwerte größtenteils eingehalten. Tags kommt es jedoch südlich des geplanten Feuerwehrgerätehauses zu Richtwertüberschreitungen um bis zu 12 dB(A), nachts kommt es westlich des geplanten Gerätehauses zu Richtwertüberschreitungen um bis zu 1 dB(A).



Für den Einsatzfall wurden folgende Immissionswerte errechnet:

tagsüber	≤ 43 dB(A)	an den bestehenden Gebäuden östlich der Burgstraße (Auf der Brede Nr. 20 und 21)
	≤ 50 dB(A)	im gesamten Plangebiet (3. OG)
nachts	≤ 45 dB(A)	an den bestehenden Gebäuden östlich der Burgstraße (Auf der Brede Nr. 20 und 21)
	≤ 40 dB(A)	im Großteil des Plangebietes (3. OG)
	≤ 47 dB(A)	westlich des geplanten Feuerwehrgerätehauses (3. OG)
	≤ 47 dB(A)	südlich des geplanten Feuerwehrgerätehauses (3. OG)

Es zeigt sich, dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete tags sowohl an den bestehenden, als auch an den geplanten Wohngebäuden eingehalten und um 12 dB(A) bzw. 5 dB(A) unterschritten wird. Nachts wird der WA-Richtwert an den bestehenden Wohnhäusern um bis zu 5 dB(A) und auf den überbaubaren Flächen im Plangebiet um bis zu 12 dB(A) überschritten.

Für die geplanten Versammlungen wurden folgende Immissionswerte errechnet:

tagsüber	≤ 27 dB(A)	an den bestehenden Gebäuden östlich der Burgstraße (Auf der Brede Nr. 20 und 21)
	≤ 50 dB(A)	im gesamten Plangebiet (3. OG)
nachts	≤ 38 dB(A)	an den bestehenden Gebäuden östlich der Burgstraße (Auf der Brede Nr. 20 und 21)
	≤ 53 dB(A)	im gesamten Plangebiet (3. OG)

Es zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse sowohl an den bestehenden, als auch an den geplanten Wohngebäuden eingehalten und tags um 43 dB(A) bzw. 20 dB(A) sowie nachts um 17 dB(A) bzw. 2 dB(A) unterschritten werden.

Es sind tags und nachts Spitzen-Schall-Leistungspegel von  $L_{WA,max} = 106$  dB(A) für LKW-Bremsen so-wie Spitzen-Schall-Leistungspegel von  $L_{WA,max} = 97,5$  dB(A) für Türenschnellen der PKW zu erwarten. Die Spitzenpegel-Situation stellt sich tags als unkritisch dar. Nachts kann es durch die LKW-Bremsen der Feuerwehrfahrzeuge (Druckluft-Entlastung) zu Überschreitungen des Spitzenpegels um bis zu 6 dB(A) kommen. Zusätzlich kann es nachts durch das Türenschnellen der PKW auf den Parkplätzen zu Überschreitungen des Spitzenpegels um bis zu 14 dB(A) kommen. Die nächtlichen Überschreitungen des Spitzenpegels könnten allerdings als akzeptabel angesehen werden, da einerseits gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gegeben ist und laut Punkt 7.1 der TA-Lärm die Immissionsrichtwerte überschritten werden können, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist. Allerdings ist zur Einhaltung der nächtlichen Richtwerte auf eine Nutzung von Stellplätzen nordwestlich des geplanten Feuerwehrgerätehauses zu verzichten.

#### Diskussion zu ergreifender Schallschutzmaßnahmen

Die Stadt Bad Wünnenberg hat bei ihrer Bauleitplanung und der damit verbundenen Abwägung zu entscheiden, ob unter den gegebenen Immissionsbedingungen eine Wohnnutzung an dem Standort erfolgen soll bzw. wie ein für die Wohnnutzung ausreichender Schutz gewährleistet werden kann. Die Abwägung ist dabei nicht auf die nach dem Immissionsschutzrecht unzumutbaren "schädlichen Umwelteinwirkungen" oberhalb normativ festgelegter Grenzwerte zu beschränken. Vielmehr hat die Kommune eine umfassende planerische Problembewältigung zu leisten, bei der sämtliche vom Vorhaben berührten privaten und öffentlichen Belange einbezogen werden müssten.

Auf die Ermittlung - und Abwägung - konkret zu erwartender Immissionswerte kann nur verzichtet werden, wenn nach den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls keine Belästigungen zu besorgen sind, die die Geringfügigkeitsgrenze überschreiten. Dies ist

hier nicht der Fall, womit zunächst die Standortwahl für eine Wohnbebauung bzw. für das Feuerwehrgerätehaus vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort zu begründen ist.

Um die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiet nachts einhalten zu können, müssten die geplanten Wohngebäude südlich des Feuerwehrgerätehauses um bis zu rd. 30 m abgerückt werden. Um hier den städtebaulichen Zusammenhang zu sichern, sollen hier allerdings keine Bebauungslücken im o.g. Umfang gefestigt werden. Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes zu sehen. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Lärmbelastung durch das Feuerwehrgerätehaus sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Auch ist der Standort des Feuerwehrgerätehauses nicht in Frage zu stellen. So wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 festgestellt, dass für den Standort des Feuerwehrgerätehauses sich aus verkehrlicher Sicht folgende Anforderungen ergeben:

- Die Alarmausfahrt muss an der Burgstraße (B 480) liegen.
- Es sind PKW-Stellplätze erforderlich. Dabei ist es wichtig, dass ankommende PKW der Einsatzkräfte und ausrückende Einsatzfahrzeuge getrennte Fahrwege haben.

Die Suche nach einem Standort für das neue Feuerwehrgerätehaus kann sich aufgrund der erforderlichen Zeit zum Erreichen der Einsatzgebiete nur im näheren Umfeld des geplanten Standortes bewegen. Hinsichtlich der Abdeckung des Stadtgebietes hat hier die Fahrzeit der Bestandssituation zu entsprechen. Eine vollständige Abdeckung des Ortsteiles Wünnenberg einschließlich des südlich gelegenen Siedlungsraumes ist derzeit noch gegeben. Die bedarfsplanerischen Bedingungen eines gut positionierten Standortes werden vor dem Hintergrund der perspektivischen Siedlungsentwicklung („Auf der Iserkuhle“) an dem geplanten Standort in vollem Maße erfüllt. Der neue Standort an der B 480 ist geeignet, da eine vollständige Abdeckung des Siedlungsgebietes gegeben ist. Eine nennenswerte Veränderung der Ausrückzeit der ersten Einsatzkräfte ist nicht zu erwarten.

Die Beratungen zum Brandschutzbedarfsplan haben ergeben, dass dort der optimale Standort für dieses Vorhaben liegt, denn Bad Wünnenberg entwickelt sich nach Süden in der Oberstadt. Realistische Standortalternativen bestehen im näheren Umfeld des geplanten Standortes nicht. Hier sind keine Flächen verfügbar, die die Flächenansprüche erfüllen können. Unter Berücksichtigung des Brandschutzbedarfsplanes ist der geplante neue Standort in seiner räumlichen Planung als gut anzusehen, so dass ein erforderlicher reibungsloser und schneller Alarmablauf erfolgen kann.

Auch wurde zunächst eine Sanierung und Erweiterung des bisherigen Feuerwehrgerätehauses geprüft. Durch einen Kostenvergleich wurde aber festgestellt, dass ein Neubau wirtschaftlicher ist und zudem die heutigen Nutzungsansprüche sowie die energetischen Standards wesentlich besser erfüllen kann. Daher wurde von der Stadt Bad Wünnenberg beschlossen, das vorhandene Feuerwehrgerätehaus zugunsten eines Neubaus zu überplanen. Zudem ist die Lage des bisherigen Feuerwehrgerätehauses an der Schützenstraße nicht optimal bzgl. der Zu- und Abgangszeiten im Alarmfall. Die Errichtung des neuen Feuerwehrgebäudes erfolgt daher im Bereich westlich der Burgstraße (B 480). Die Überplanung des vorhandenen Standortes der Feuerwehr würde aufgrund des Flächenanspruches die Inanspruchnahme angrenzender Flächen erforderlich machen. Dieses lässt sich jedoch nicht zeitnah umsetzen. Des Weiteren zeigt sich ein Standort westlich der Burgstraße aus Sicht der Feuerwehr aufgrund der für die Feuerwehr maßgeblich zu erreichenden Einsatzgebiete vorteilhafter.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Wohnbebauung zu treffen, wenn es gelingt, durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen. Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung des notwendigen Schallschutzes von folgenden Grundlagen auszugehen:

- für die Beantwortung des Lärmschutzes scheidet eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung aus (es ist ein Allgemeines Wohngebiet aus stadtplanerischer Sicht gewollt). Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht nicht der gewünschten Gebietsstruktur im Sinne der zulässigen Art der Nutzung unter Wahrung der dann zuzulassenden Gebietstypik,
- für die Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird davon ausgegangen, dass die in den Verordnungen und Normen für Mischgebiete genannten Orientierungs- bzw. Grenzwerte anzuwenden sind, da innerhalb von Mischgebieten einerseits das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und andererseits eine mindestens mischgebietstypische Vorbelastung aufgrund der oben skizzierten Siedlungsstruktur ohnehin für weite Bereiche des Siedlungsgebietes Bad Wünnenbergs zu Grunde gelegt werden kann. Demnach wird davon ausgegangen, dass auch bei der Einhaltung sog. Mischgebietswerte der Schutzgrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 1 BImSchG) und der Vorsorgegrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 2 BImSchG) sowie der Gesundheitsschutz (Art. 2 (2) GG) ausreichende Berücksichtigung finden.

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist. Es verbleibt eine problematische Lärmbelastung im Einwirkungsbereich des Feuerwehrgerätehauses. Daher sind folgend die Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes geprüft worden.

Zur Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm schlägt das Lärmschutzgutachten im Plangebiet die Errichtung von Lärmschutzwänden im Bereich der geplanten Stellplatzanlagen und der Aufstellflächen bzw. der Zufahrt entsprechend der Baugenehmigungsunterlagen vor. Die Höhe der Lärmschutzwände ist dabei abhängig von den möglichen Gebäudehöhen und dem höchstgelegenen wohngenutzten Geschoss als maßgeblicher Immissionsort. Zum Vorentwurf sah der Bebauungsplan südlich angrenzend zum Feuerwehrgerätehaus eine Mehrfamilienhausbebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m vor, sodass eine Wohnnutzung bis ins dritte Geschoss (zweites Obergeschoss als sog. Nicht-Vollgeschoss) möglich wäre. Um den entsprechenden Lärmschutz für den Regelbetrieb bis ins zweite Obergeschoss sicherstellen zu können, müssten Lärmschutzwände eine Höhe von 7,50 m aufweisen. Eine Lärmschutzwand in derartiger Höhe entfaltet allerdings eine unverhältnismäßige stadtgestalterische Wirkung, wie sie innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Bad Wünnenberg nicht vorkommt und nicht üblich ist. Eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 7,50 m soll daher hier nicht zum Einsatz kommen.

Darüber hinaus gibt das Schallgutachten zur Einhaltung der Richtwerte im Plangebiet auch die erforderlichen Höhen für Lärmschutzwände an, wenn angrenzend zum Feuerwehrgerätehaus maximal eine zweigeschossige oder lediglich eine eingeschossige Wohnbebauung ermöglicht wird. Bei Gebäuden mit bis zu zwei Geschossen müssten die Lärmschutzwände eine Höhe von bis zu 5,50 m sowie bei eingeschossigen Wohngebäuden eine Höhe von 2,50 m nordwestlich des Feuerwehrgerätehauses sowie von 3,50 m südlich des Feuerwehrgerätehauses aufweisen. Während die stadtgestalterische Wirkung einer maximal 3,50 m hohen Lärmschutzwand als eher gering angesehen werden kann, muss hierbei jedoch auch die Ausnutzbarkeit der späteren Baugrundstücke und der damit verbundene Eingriff in das Privateigentum Dritter in Verhältnis gesetzt werden. Vor diesem Hintergrund soll im Nahbereich zum Feuerwehrgerätehaus die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung weiterverfolgt werden, wodurch sich die Bebaubarkeit insgesamt in das geplante Baugebiet einfügt. Auch wird eine Lärmschutzwand in Höhe von zu 5,50 m südlich des Feuerwehrgerätehauses als verträglich angesehen. Einerseits sind die Auswirkungen einer derartigen Lärmschutz-



wand aufgrund ihrer Nordlage zur geplanten Wohnbebauung eher gering, andererseits stellt eine Wandhöhe von 5,50 m eine übliche Traufhöhe für Gebäude mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen dar und ist in dieser Form auch an anderer Stelle im Plangebiet zu erwarten. Nordwestlich des Feuerwehrgerätehauses ist die vorzusehende Lärmschutzwand in seiner Länge derart reduziert (rd. 6,00 m), dass hiervon ebenfalls keinen gravierenden stadtgestalterischen Wirkungen ausgehen.

Vor diesem Hintergrund wurde zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes einerseits die Gebäudehöhen südlich angrenzend zum Feuerwehrgerätehaus auf maximal 9,50 m begrenzt, sodass hier lediglich Gebäude mit maximal zwei Geschossen errichtet werden können. Mit der Errichtung von Lärmschutzwänden mit Höhen von 5,00 m und 5,50 m, können im Regelbetrieb des Feuerwehrgerätehauses für die angrenzend geplanten Allgemeinen Wohngebiet die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Es verbleibt allerdings im Einsatzfall nachts eine mischgebietstypische Vorbelastung, sodass hier analog zum Verkehrslärm eine Kennzeichnung erfolgt und für die betroffenen Bereiche eine lärmabgewandte Grundrissorientierung empfohlen wird sowie architektonische Selbsthilfemaßnahmen, um Innenraumpegel von nachts 30 dB(A) zu erhalten. Zwar verbleiben hier störende bzw. belästigende Lärmpegel, diese sind allerdings hinnehmbar, da auch für Mischgebietswerte gesundes Wohnen sichergestellt werden kann.

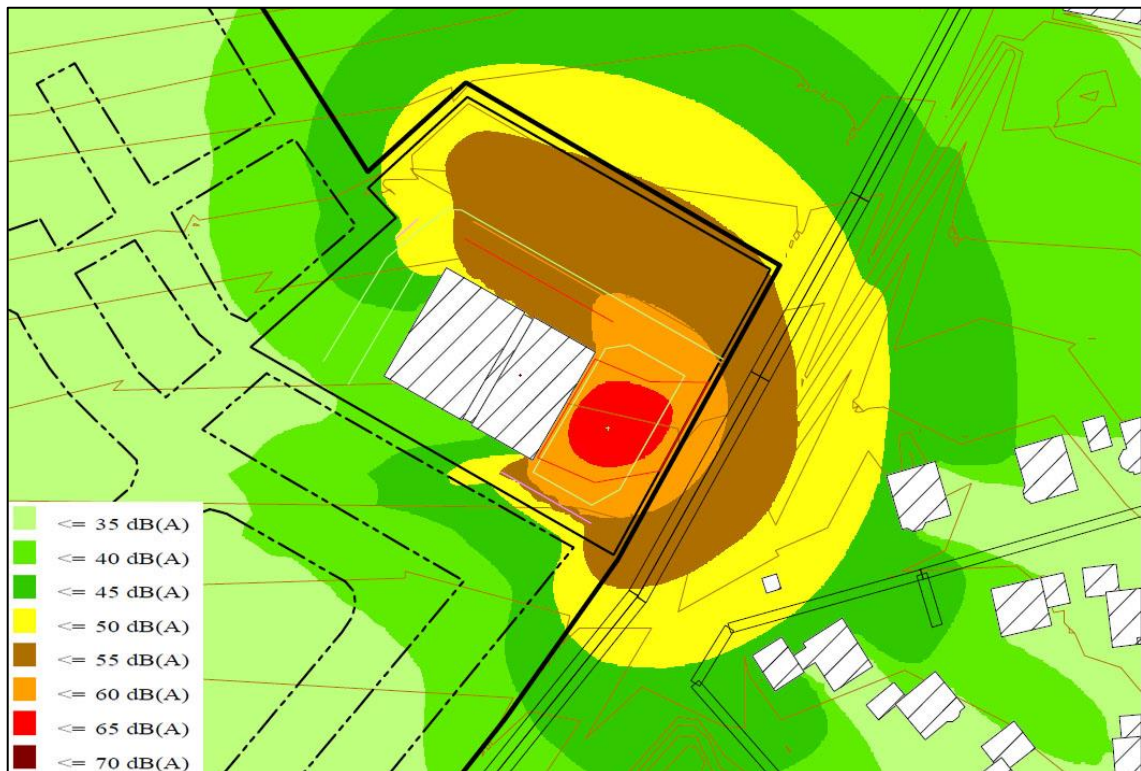


Abbildung 3: Wirksamkeit von Lärmschutzwänden südlich und nordwestlich des geplanten Feuerwehrgerätehauses im Einsatzfall nachts im 1. OG (Akus GmbH 2020)

In Bezug auf die bestehende Wohnbebauung östlich der Burgstraße errechnet das Schallgutachten nachts eine Überschreitung der Richtwerte um bis zu 5 dB(A). In einer ergänzenden Stellungnahme kam der Schallgutachter zu dem Ergebnis, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nacht von 40 dB(A) an den Bestandsgebäuden entlang der Burgstraße ein 5,50 m hoher Lärmschutzwand bzw. eine Lärmschutzwand in rd. 60 m Länge zu errichten ist (AKUS GmbH, Bielefeld 2020 / Anlage 4).

Bei der Bestandswohnbebauung östlich der Burgstraße ist eine differenzierte Betrachtung gegenüber der neu geplanten Wohnbebauung westlich der Burgstraße vorzunehmen. Denn neu hinzuziehende Bauherren werden mit der Kennzeichnung im Bebauungsplan auf eine mischgebietstypische Vorbelastung bereits zum Zeitpunkt der Grundstücksauswahl hinsichtlich der bestehenden Lärmbelastungen im Plangebiet



sensibilisiert und können diese in ihren Kaufentscheidungen entsprechend berücksichtigen. Die Anwohner der bestehenden Wohnbebauung östlich der Burgstraße haben diese Wahlmöglichkeiten nicht und werden durch das Heranrücken des Feuerwehrgerätehauses ungewollt mit einer erhöhten Lärmbelastung konfrontiert. Daher wurde zur Entwurfsfassung der Bebauungsplan dementsprechend erweitert und eine Lärmschutzwand in den erforderlichen Ausmaßen festgesetzt, wodurch für die bestehende Wohnbebauung vollumfänglich der heutige Schutzstatus aufrechterhalten werden kann.

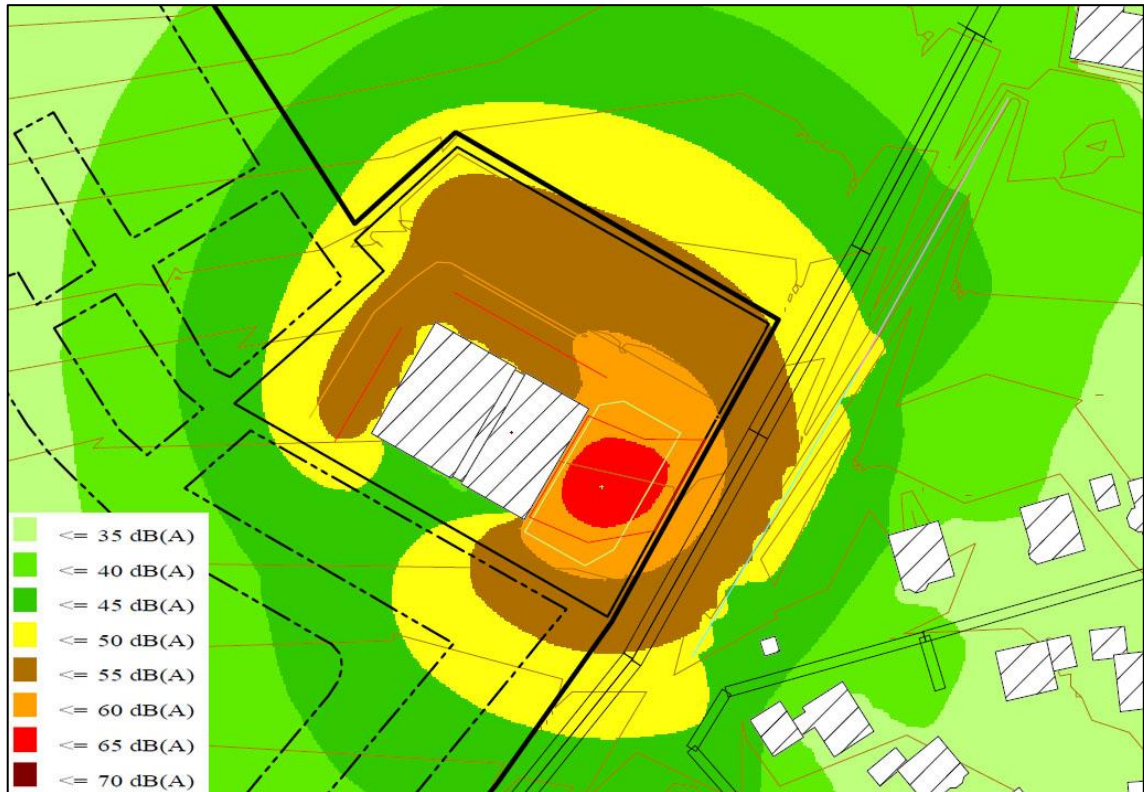


Abbildung 4: Wirksamkeit einer Lärmschutzwand östlich der Burgstraße an den Bestandsgebäuden im Einsatzfall nachts im 1. OG (Akus GmbH 2020)

### 9.1.3 Stellplatzlärm

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter PKW-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarschaftlicher Rücksichtnahme. Vom Änderungsbereich selbst gehen keine über das sozial-adäquate Maß hinausgehenden Negative Auswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus.

### 9.1.4 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Ca. 770 m westlich des Plangebietes liegt die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebs mit umfangreicher Rinderhaltung, knapp 200 m westlich des Vorhabenbereichs werden in geringem Umfang Rinder gehalten. Weitere Rinderhaltungen liegen in südlicher Richtung in größeren Entfernungen. Immissionen in Form von Gerüchen und Geräuschen im Plangebiet sind daher nicht auszuschließen. Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Betriebe durch o.g. Planung in ihrem Bestand und in ihren derzeitigen Entwicklungsmöglichkeiten ist nach Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen aufgrund der Planung nicht gegeben. Im Bebauungsplan wird auf mögliche Immissionen während der Erntezeit sowie auf mögliche

Immissionen (Gerüche, Geräusche) ausgehend von den landwirtschaftlichen Tierhaltungen hingewiesen. Diese Immissionen sind zulässig und hinzunehmen.

## 9.2 Belange des Boden- / Gewässerschutzes

Anlass der Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Bad Wünnenberg. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, in diesem Maßstab neue Grundstücke zur Verfügung zu stellen, stehen keine geringerwertigen Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücke vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Im Plangebiet ist als Bodentyp Braunerde vorhanden, welcher nicht als schutzwürdig zu bewerten ist. Für Böden gilt gem. § 1 (1) LBodSchG der Vorsorgegrundsatz, dass mit Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Die Bodenversiegelung in dem Plangebiet wird großflächig durch die Grundflächenzahl von 0,3 bzw. in Teilbereichen von 0,4 und in einem Ausnahmefall von 0,8 auf das notwendige Maß begrenzt.

Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten. Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend den Schichten zu trennen und zu lagern. Gem. DIN 18915 ist besonders Blatt 3 zu beachten (Bodenabtrag, Bodenlagerung)

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

## 9.3 Belange der Ver- und Entsorgung

### Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser kann durch den Bau eines Wasserhochbehälters im westlichen Bereich des Plangebietes gesichert werden.

Ansonsten kann die Versorgung mit Wasser durch die örtlichen Versorgungsträger durch das Ergänzen des entsprechenden Leitungsnetzes erfolgen.

### Wärmeversorgung / Elektrizität / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Blockkraftheizwerkes geplant, wodurch das gesamte Plangebiet mit Wärme versorgt werden kann.

Darüber hinaus erfolgt die Stromnetzerschließung aus den bereits bestehenden Ortsnetzstationen der Westnetz GmbH im Bereich der Straße Zum Schlankenberg über den geplanten neuen Fuß- und Radweg und der Ortsnetzstation im Bereich der Straße Auf der Brede parallel im Grünstreifen zur B480, deren Standort im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Trafo gesichert wird. Für einen zukünftigen zu erwartenden höheren Bedarf z.B. durch E-Mobilität wird in Abstimmung mit der Westnetz GmbH ein weiterer Standort für eine zusätzliche Ortsnetzstation im Bereich der geplanten Grünfläche mit einer Flächengröße von 4,0 m x 5,0 m festgelegt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter nachstehendem Kontakt - Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung West  
PTI 15 Münster  
Nico Meierholz  
Referent PPB NBG Münster

+49 251 78877-7724 (Tel.)  
+49 251 78877-9609 (Fax)  
+49 170 917-9063 (Mobil)  
E-Mail: Nico.Meierholz@telekom.de  
Wolbecker Str. 268, 48155 Münster

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

#### Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll einem im Westen des Plangebietes vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt und von dort aus in den Golmke-Bach eingeleitet werden. Die Einleitung in das Regenrückhaltebecken erfolgt über Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. teilweise im Norden des Plangebietes über festgesetzte Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Der Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich, das anfallende Schmutzwasser soll grundsätzlich in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und von dort der Zentralkläranlage zugeführt werden.

#### Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt mit 6,00 m bzw. 7,50 m ausreichend dimensioniert.

### **9.4 Belange des Klimaschutzes**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf gem. § 31 (1) BauGB durch Anlagen zur Solarenergienutzung um 1,00 m überschritten werden.

Durch den Bau und die Nutzung eines Blockkraftheizwerkes als alternatives Energieversorgungssystem für die Versorgung des Plangebietes, werden aktive Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, ergriffen. Dementsprechend wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Kraft-Wärme-Kopplung (Blockkraftheizwerk) in dem Bebauungsplan festgesetzt.

### **9.5 Belange des Denkmalschutzes**

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Bildstock, welcher an der Burgstraße gelegen ist und unter Denkmalschutz steht. Dieser wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Dadurch, dass sich dieser innerhalb der festgesetzten Flä-

chen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindet, ist keine nachteilige Veränderung zu erwarten, sodass das Denkmal entsprechend unverändert erhalten bleibt.

Aufgrund der topographischen Lage und des Verlaufs alter Verkehrsachsen nach Süden meldete im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung die LWL-Archäologie für Westfalen den begründeten Verdacht auf eine archäologische Fundstelle an. Daher wurde im Planverfahren eine archäologische Sondierung in Form von Suchschnitten durchgeführt. Hierbei konnte der Anfangsverdacht allerdings nicht bestätigt werden. Ggf. können im Rahmen der Baureifmachung der Baugrundstücke detaillierte Untersuchungen erforderlich werden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Beelen oder dem Landschaftsverband Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Denkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL- Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

## **9.6 Kampfmittel**

Allgemein gilt, dass sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

## **9.7 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Altlastenstandorte bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Alttablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Paderborn umgehend zu verständigen.

Bielefeld / Bad Wünnenberg, März 2020

Verfasser:

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