



Begründung zur
2. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 50 „Im Ohl“
(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)



Verfahrensschritt:

Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Entwurf

07/2024



INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	3
3	Bestehendes Planungsrecht	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	6
4	Städtebauliches Konzept	6
5	Festsetzungen / Änderungsinhalte	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	7
5.3	Gestalterische Festsetzungen / Stellplätze	8
5.4	Nutzung solarer Strahlungsenergie	8
5.5	Grünfläche, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	9
6	Erschließung	11
6.1	Verkehrsfläche	11
6.2	Ver- und Entsorgung	11
7	Sonstige Belange	11
7.1	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	11
7.2	Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln	12
7.3	Altlasten	12
7.4	Starkregenereignisse / Überflutungsschutz	12
8	Umweltbelange	13
8.1	Kompensationsmaßnahmen	13
8.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	15

Anlagen:

Anlage 1:

Eingriffsbewertung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Im Ohl“ der Gemeinde Wickede (Ruhr); Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein-Hirschberg, Juli 2024

Anlage 2:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Im Ohl“ der Gemeinde Wickede (Ruhr); Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein-Hirschberg, Juli 2024



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) hat in seiner Sitzung am den Aufstellungs-/Änderungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Im Ohl“ gefasst.

Ziel ist es, im nordöstlichen Bereich des seit 1998 rechtskräftigen Gesamtbebauungsplanes dringend benötigten Wohnraum durch den Bau von Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich zu ermöglichen und den Innenbereich im Zuge dieser Planung neu zu ordnen.

Der Änderungsbereich deckt sich dabei teilweise mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung aus 2004.

Neben der Schaffung von Mehrfamilienwohnhäusern soll auch Raum für eine Spiel- und Freizeitfläche und für Parkplätze geschaffen werden, die auch der unmittelbaren Nachbarschaft an Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser) zugutekommen sollen.

Die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich dieser 2. Änderung sehen östlich der Erschließungsstraße „Im Ohl“ zwei Baufenster für die Errichtung von Einzelhäusern in maximal 2-geschossiger Bauweise vor. Östlich dieser bisher vorgesehenen Bebauung ist gemäß dem Ursprungsbebauungsplan eine größere Grünfläche mit der Zweckbindung: Spielplatz vorgesehen. Weder die geplante Bebauung noch der Spielplatz sind bisher realisiert.

Aufgrund des bereits oben erwähnten Mangels an Mietwohnungen soll durch die 2. Änderung des Bebauungsplans die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, um dadurch auch städtebaulich einen homogenen Übergang zwischen der westlich vorhandenen überwiegend eingeschossigen Einfamilienhausbebauung und den südöstlich gelegenen 3-geschossigen Wohnblöcken geschaffen werden. Der Spielplatz ist nun an die Straße „Im Ohl“ verlegt, wodurch eine höhere Sichtbarkeit der Anlage gegeben ist. Die sechs Parkplätze sorgen für ein geregeltes Parken im Wohngebiet, wodurch die Straßenverkehrsfläche, insbesondere der Wendebereich westlich des Geltungsbereichs, von parkenden Autos freigehalten werden soll.

Zwar wird durch die Planung der Innenbereich neu geordnet werden, jedoch bleiben die Grundzüge der Planung unberührt, um das Gesamtbild nicht zu stören. Aus dem Grund der Innen- und Nachverdichtung wird das Änderungsverfahren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung liegt am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50 „Im Ohl“. Wie bereits erwähnt handelt es sich um eine nicht realisierte Planung, welche im Zuge dieser Änderung neu geordnet werden soll. Der Änderungsbereich befindet sich in einem Wohngebiet im westlichen Siedlungsrand von Wickede (Ruhr).

Bestandteil des Änderungsbereichs sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Wickede, Flur 12; Flurstück 225, 226, 228, 338, 363, 385 und 405 tlw.



Abbildung 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Änderungsbereich (ohne Maßstab); Quelle: tim-onlien.nrw.de

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) stellt den Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die geplanten Darstellungen im Bebauungsplan gehen somit mit den Aussagen des Regionalplanes konform.

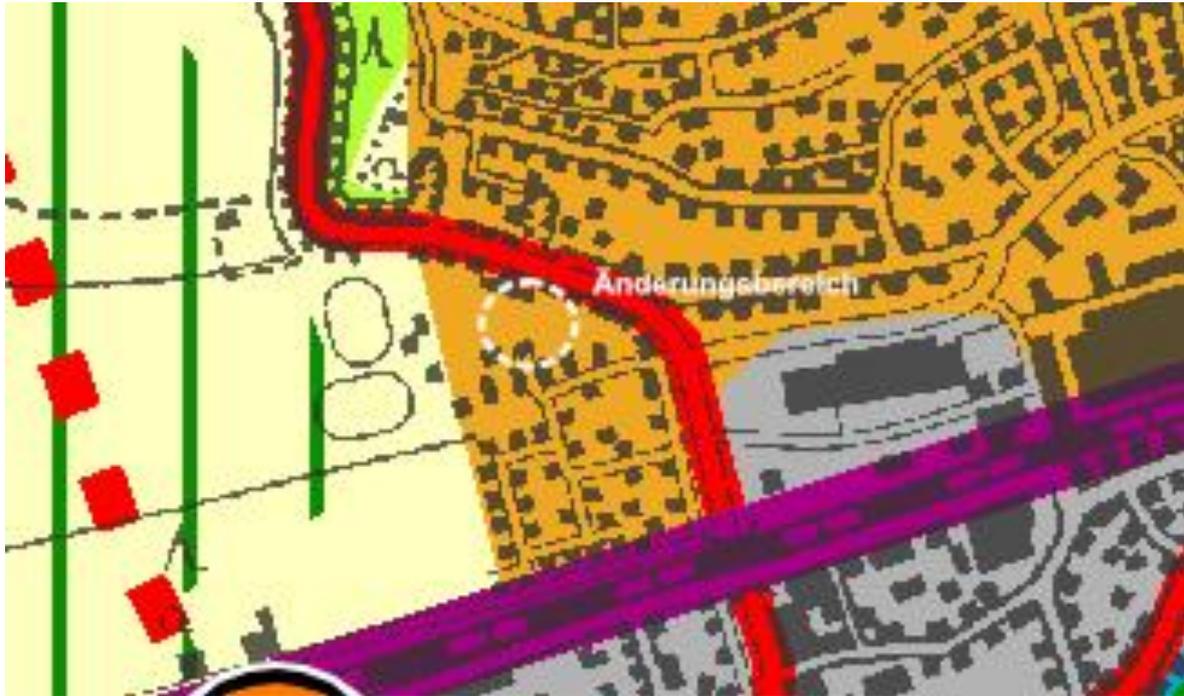


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab); Quelle: Bez.Reg. Arnsberg, Regionalplan (Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 4); ohne Maßstab

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeitige rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wickede (Ruhr) stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar.

Damit widerspricht die geplante Änderung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Bebauungsplanänderung wird aus diesem entwickelt.



Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wickede (Ruhr); ohne Maßstab; Quelle: Gemeinde Wickede (Ruhr)



3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan (1. Änderung) Nr. 50 „Im Ohl“ sind entlang der Straße „Im Ohl“ zwei Baufelder für die Wohnbebauung festgesetzt. Im östlichen Bereich wurde ein Spiel- und Bolzplatz festgesetzt, welcher durch eine bestehende Anpflanzungsfläche von dem Allgemeinen Wohngebiet getrennt ist. Um einen geregelten Zugang zum Spiel- und Bolzplatz zu schaffen, wurde eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Fußweg festgesetzt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll eine Neuordnung der Flächen vorhanden sein.

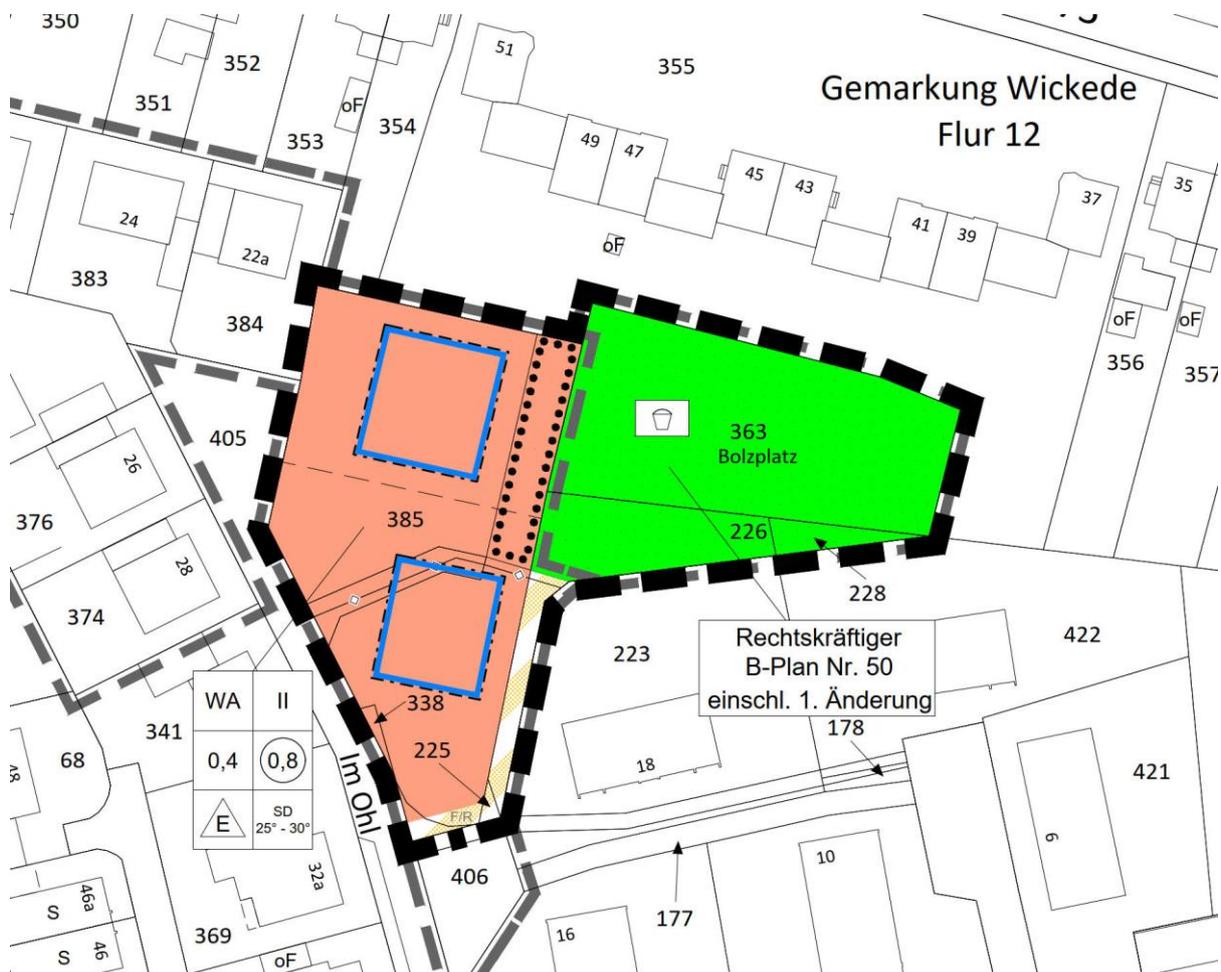


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (1. Änderung) mit den Festsetzungen im Änderungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: Gemeinde Wickede (Ruhr), eigene Darstellung

4 Städtebauliches Konzept

Im größtenteils unbebauten Plangebiet wird auf zwei Baufelder Wohnraum für Mehrfamilienwohnen geschaffen. Demnach ist die Errichtung von zwei Hauptgebäuden denkbar, welche Raum für insgesamt maximal 12 Wohnungen / Wohneinheiten in Aussicht stellt. Für die Wohnungen sind auch entsprechende Stellplätze notwendig, welche überirdisch unter einer Überdachung (Carport) geplant sind. Für den Zugang zu den Stellplatzflächen dient eine



ausreichend dimensionierte Hoffläche beziehungsweise eine private Zuwegung. Die Grundstücke sollen mithilfe einer neuen Stichstraße, ausgehend vom dem Wendehammerbereich der Straße „Im Ohl“, erreichbar sein. Südlich der Stichstraße ist ein neuer Spiel- und Bolzplatz geplant, um Familien mit Kleinkindern am Siedlungsrand eine öffentliche Aufenthaltsfläche zu ermöglichen. Die 6 Parkplätze ermöglichen auch wohnferne Personen, den Siedlungsbereich mit der Spielplatzanlage zu besuchen. Durch das städtebauliche Konzept sollen auch Maßnahmen zum Schutz des Klimas getroffen werden.

5 Festsetzungen / Änderungsinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß der Zielsetzung der Schaffung von neuem Wohnen im Plangebiet gem. § 3 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sodass auch andere Nutzung die der Bedürfnisse des Gebietes dienen zulässig sind. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig, da sich ausschließlich Wohngebäude angrenzend am Geltungsbereich befinden und der Charakter von Wohnstraßen auch weiterhin erhalten werden soll.

Um einen städtebaulichen Übergang in Bezug auf die Geschossigkeit zu schaffen und sich in das vorhandene Siedlungsbild einzufügen, werden zwei zulässige Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Zahl der maximal Vollgeschosse auf zwei beziffert, jedoch nicht zwingend festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt, welche der Obergrenze der Grundflächenzahl für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 17 BauNVO entspricht.

Die maximale Gebäudehöhe von 11,00 m Meter orientiert sich an die umliegende Bebauung. Als oberer Bezugspunkt für die zulässige maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der jeweiligen Dachkonstruktion. Als der maßgebliche untere Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßengradiente der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie (M) des Baugrundstücks.

Ein oberstes Geschoss, welches weniger als 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat und somit bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss darstellt, ist zulässig.

5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan sind zwei Baufenster festgesetzt, in denen jeweils ein Einzelhaus mit maximal 6 Wohneinheiten vorgesehen ist. Getrennt werden diese beiden Baufenster von einer privaten Zuwegung und den Carportflächen. Die Baugrenzen orientieren sich an den Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze oder zu den Carportflächen. Im westlichen Baufenster wird nahezu die gesamte verfügbare Fläche auf dem Grundstück, unter Anbetracht des Mindestabstandes zur Grundstücksgrenze, genutzt. Das östliche Baufenster ist im Gegensatz zum westlichen Baufenster leicht vergrößert, da hier eine größere Grundstücksfläche gegeben ist. Jedoch werden zur südlichen und östlichen Grundstücksgrenze Flächen von der



Bebauung freigehalten, sodass eine maximale Ausschöpfung der überbaubaren Flächen nicht vorhanden ist und für die Außengestaltung genutzt werden kann.

5.3 Gestalterische Festsetzungen / Stellplätze

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass als Dachform nur ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 25° - 30° zulässig ist. Diese Festsetzungen wurden aufgehoben, um auch eine moderne Gestaltung durch Flach- oder Pultdächer zu ermöglichen.

Für die Schaffung von privaten Stellplätzen sind Fläche für Carports festgesetzt, welche mittels privater Zuwegung erreicht werden können. Dadurch ist eine übersichtliche und geordnete Stellplatzgestaltung mit der Funktion der Überdachung vorhanden.

Des Weiteren werden folgende Festsetzungen bezüglich der Stellplätze getroffen:

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem privaten Baugrundstück unterzubringen. Stellplätze und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen (Carporthöfe) zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Erschließungsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von begrünten Müllbehälterabstellflächen unzulässig.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Vor- und Maßgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wickede (Ruhr). Die genannte Stellplatzsatzung liegt dieser Planzeichnung bei und kann grundsätzlich zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Wickede (Ruhr) im Bauamt eingesehen werden.

Stellplatzflächen, einschl. deren Zufahrten, und Grundstückszufahrten sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW 2018 sind "die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen." Größere Stein- und Schotterflächen bzw. Vliesbahnen (Schottergärten) sind damit nicht zulässig.

Anhand dieser Festsetzung soll der Anteil der versiegelten Fläche geringgehalten werden, wodurch die Grundstücke durch den Ausbau von Versickerungsmöglichkeiten eine Resilienz vorweisen.

5.4 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Der Klimaatlas NRW bietet für die Sonnenscheindauer und die Globalstrahlung Karten mit jährlich gemittelten Werten. Danach hatte die Gemeinde Wickede (Ruhr) eine Sonnenscheindauer zwischen 1.500 und 1.650 Stunden pro Jahr. Im Gebiet des Bebauungsplanes liegt die



Sonnenscheindauer bei ca. 1.550 Stunden (jeweils gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2021) und damit im landesweiten Durchschnitt. Die Zunahme der Sonnenscheindauer in NRW zeigt sich auch in der Gemeinde Wickede (Ruhr), im Zeitraum 1981-2010 lag die Sonnenscheindauer noch zwischen 1.450 und 1.550 Stunden pro Jahr.

Die jährliche Globalstrahlung liegt in Salzkotten zwischen 1.010 und 1.030 kWh/m² (gemittelter Wert über den Zeitraum 1991-2021). Damit liegt Wickede (Ruhr) im Mittelfeld hinsichtlich der mittleren jährlichen Globalstrahlung in NRW (NRW um 1.000 kWh/m²). Der Vergleich der Zeiträume 1981-2010 und 1991-2020 zeigt auch hier einen Anstieg der Globalstrahlung in NRW; in Salzkotten lag der gemittelte Wert über den Zeitraum 1981-2010 noch zwischen 990 und 1.010 kWh/m². Im Gebiet des Bebauungsplanes wird die Globalstrahlung mit 1.020 kWh/m² für den Zeitraum 1991-2021 angegeben.

Aufgrund der oben erläuterten Sonnenscheindauer und Globalstrahlung liegt im Geltungsbereich eine hohe Eignung für die Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen vor. Aus dem Solaratlas NRW lassen sich geeignete Flächen für die Solarenergie identifizieren und Informationen über die Eignung der vorhandenen Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie ableiten.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Photovoltaik-Pflicht festgesetzt, um das Potenzial der Dachflächen zur Energiegewinnung mittels solarer Strahlungsenergie auszuschöpfen. Demnach sind im gesamten Änderungsbereich die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die von Solarwärmekollektoren beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Dachfläche durch Photovoltaikmodule angerechnet werden.

Dachflächen von überdachten Stellplatzanlagen (Carports) sind ebenfalls mit Photovoltaikmodulen auszustatten.

5.5 Grünfläche, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Im Südwesten soll auf einer bestehenden Grünwiese ein öffentliche mit einem Spiel- und Bolzplatz geschaffen werden. Bisher war die Spielplatzanlage im Nordosten des Plangebietes festgesetzt, wird jedoch nun an die öffentliche Straßenverkehrsfläche verlagert, wodurch der Spielplatz eine höhere Sichtbarkeit gewinnt. Die Spielplatzanlage bietet insbesondere für Familien mit Kleinkindern eine attraktive Aufenthaltsfläche im Wohngebiet. Auf dieser Grünfläche befindet sich ein großkroniger Laubbaum, welcher zu erhalten ist.

Zwischen der Spielplatzanlage und dem benachbarten Wohnhaus auf dem Flurstück 223 soll ein 3,00 m breiter Pflanzenstreifen ausgebildet werden und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt werden. Dadurch sollen zum einen immissionsschutzrechtliche Konflikte vermieden werden, zum anderen wertet eine pflanzliche Gestaltung den öffentlichen Raum auf und hat zudem auch eine klimatische Bedeutung.



Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als überwiegend geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen der folgenden Pflanzenliste zu bepflanzen.

Sträucher:

Weißdorn	Crataegus monogyna	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Waldhasel	Corylus avellana	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa	Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Faulbaum	Rhamnus frangula	Hundsrose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa glauca	Blaugrüne Rose	Rosa rubiginosa
Silberweide	Salix alba	Salweide	Salix caprea
Grauweide	Salix cinerea	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder		Sambucus racemosa	
Gemeiner Schneeball		Viburnum opulus	
Gemeinde Heckenkirsche		Lonicera xylosteum	
Gewöhnliche Traubenkirsche		Prunus padus	

Heister:

Feldahorn	Acer campestre	Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Erle	Alnus glutinosa
Sandbirke	Betula pendula	Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica	Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium	Stieleiche	Quercus robur
Ebersche	Sorbus aucuparia	Winterlinde	Tilia cordata

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Für eine ansprechende Parkplatzgestaltung im Süden des Änderungsbereiches werden 3 Bäume zum Anpflanzen festgesetzt und unterstützen als umweltbezogenes Schutzgut den klimatischen Aspekt.

Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dächer sind mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist mit einer artenreichen, standortgerechten Vegetation aus Sedum, Kräutern und Gräsern vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 qm sind gleichartig zu ersetzen. Das gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist für Hauptgebäude zulässig. Von der Vorschrift ausgenommen sind begehbare Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen. Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind die Dachflächen, auf denen Solarwärmekollektoren und/oder Photovoltaikanlagen installiert sind.

Hinsichtlich der Themen Klimawandel und Klimaanpassung werden Dachbegrünungen eingesetzt, um Niederschlagswasser auf den Dächern zurückzuhalten und den Anteil der Verdunstung im innerstädtischen Raum zu erhöhen.



6 Erschließung

6.1 Verkehrsfläche

Die beiden Bauflächen werden von einer Stichstraße erschlossen, welche zu dem bestehenden Wendehammer der Straße „Im Ohl“ führt. Das Ende der Stichstraße bildet ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 11,00 m, wodurch ein ausreichend Raum zum Wenden vorhanden ist. Wie bereits erwähnt sind private Zuwegungen im Bebauungsplan enthalten, wodurch die Stellplatzfläche (Carport) erreicht werden können. Diese private Zuwegung wird als Verkehrsfläche mit bestimmter Zweckbestimmung; hier private Zuwegung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Derzeit befinden sich im südwestlichen Bereich des Änderungsbereiches 6 Parkplätze, welche erhalten bleiben sollen, um parkende PKWs auf der Straßenverkehrsfläche zu vermeiden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser, Gas etc. kann über die Verlängerung der westlich vorhandenen Leitungen erfolgen, die in bestehenden Wegen verlegt werden können. Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Die zukünftigen Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig mit den entsprechenden Erschließungsträgern abgestimmt.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung (800 l/min für 2 h) kann über das bestehende Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden. Es befinden sich ausreichend Löschwasserentnahmestellen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein von der Gemeinde konzessioniertes Unternehmen. Die Verkehrsflächen sind zur Entsorgung im Querschnitt ausreichend dimensioniert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird über die vorhandenen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanäle geregelt. Durch die Festsetzung der Vorgartenzone (siehe 5.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung (Verbot von Schottergärten) wird die Begrünung auf dem Grundstück gefördert, wodurch sich mehr Versickerungsmöglichkeiten ergeben.

7 Sonstige Belange

7.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist Folgendes zu beachten:



Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Olpe (In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

7.2 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Wickede (Ruhr) als Örtliche Ordnungsbehörde und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen -Staatlicher Kampfmittlräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898) oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132), zu verständigen.

7.3 Altlasten

Nach heutigem Wissenstand sind keine Altablagerungen vorhanden. Somit gehen für das Plangebiet keine Gefährdungen aus. Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.

7.4 Starkregenereignisse / Überflutungsschutz

Eine Gefährdung durch Starkregenereignisse ist gemäß der Starkregenereigniskarte nicht gegeben. Auch durch die Zunahme durch die Erweiterungsfläche sind keine gravierende Auswirkungen durch Starkregen zu erwarten.



Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (1. Änderung) mit den Festsetzungen im Änderungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: Gemeinde Wickede (Ruhr), eigene Darstellung

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig ausgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1986, Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

8 Umweltbelange

8.1 Kompensationsmaßnahmen

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Durch die Aufgabe der Grünfläche kommt es jedoch zu einem Eingriff in den Naturhaushalt, der ausgeglichen werden muss.

Die als Anlage zu dieser Begründung beigefügte Eingriffsbewertung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung ein Wertpunktdefizit von 390 Biotopwertpunkten entsteht.



Dies können weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld ausgeglichen werden.

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 5.255 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 4.685 Biotoppunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 390 Biotopwertpunkte erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wohngebiet Osterdorf“ in Wickede-Echthausen wurden zwei Kompensationsmaßnahmen entwickelt:

- Kompensationsmaßnahme 1 (K 1): Aufm Kleiberge in Wickede-Wiehagen (Gemarkung Wiehagen, Flur 1, Flurstück 15 und 13 (Teil einer Wegeparzelle))
- Kompensationsmaßnahme 2 (K 2): Aufm Hieken in Wickede-Wiehagen (Gemarkung Wiehagen, Flur 2, Flurstück 374)

Da diese beiden Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig zur Eingriffskompensation des genannten Bebauungsplanes benötigt wurden und ein Überschuss von 460 Biotopwertpunkten verblieb, wird dieser Überschuss nun zur Kompensation der Eingriffe, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Im Ohl“ ausgelöst werden, herangezogen.

Die Lage der beiden Kompensationsmaßnahmen zum Plangebiet ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

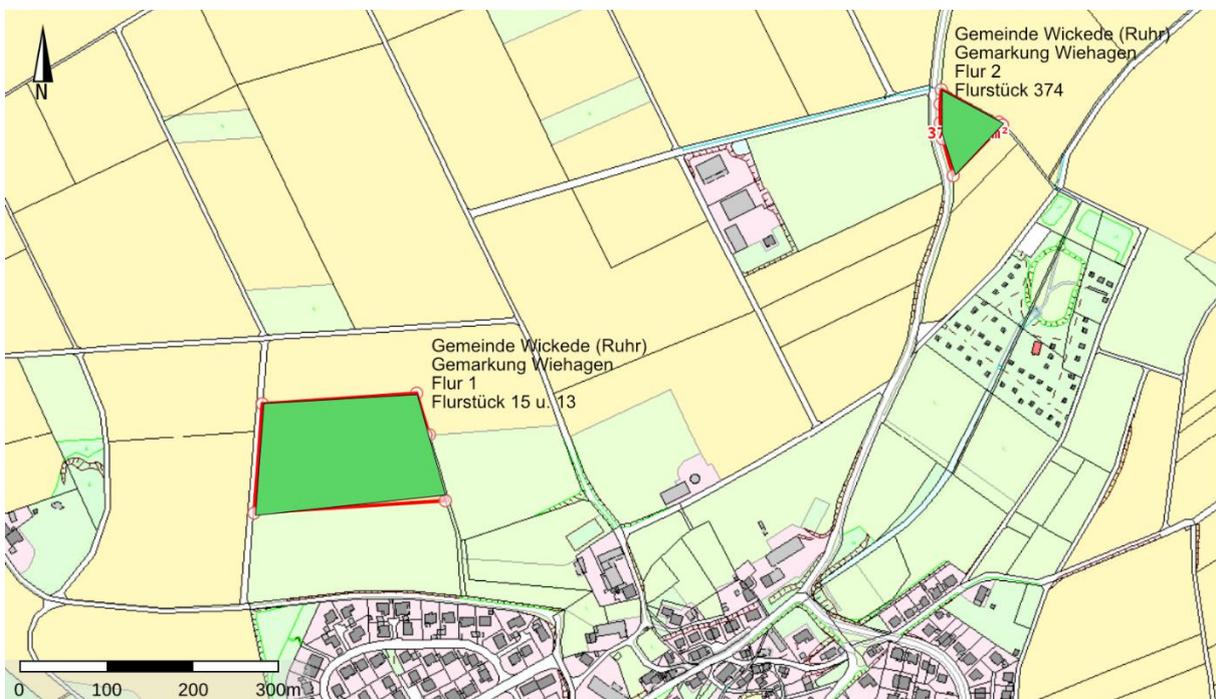


Abbildung 6: Lage der kompensationsmaßnahmen; ohne Maßstab; Quelle: tim-onlien.nrw.de, eigene Darstellung



8.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Im Ohl“ der Gemeinde Wickede (Ruhr) werden Wirkungen auf die folgenden Lebensraumtypen entstehen können:

- Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Vegetationsarme und -freie Biotope
- Säume, Hochstaudenfluren
- Gärten
- Gebäude

Die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ für das Messtischblatt 4513 „Neheim-Hüsten“, Quadrant 1 erbringt Hinweise auf 48 Arten, die als planungsrelevant gelten (neun Säugetierarten, 35 Vogelarten, drei Amphibienarten und eine Reptilienart). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt.

Im Zuge der Ortsbegehung am 16. Juni 2024 erfolgte eine Plausibilitätskontrolle. Dabei wurde überprüft, ob die Arten der Artenliste im Plangebiet bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vor-kommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Ortsbegehungen ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet ausgeschlossen: (vgl. Anlage: Protokoll einer Artenschutzprüfung)

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (03. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.



Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Im Ohl“ der Gemeinde Wickede (Ruhr) hat, bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen, keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Arten.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Büren

Gemeinde Wickede (Ruhr)
Der Bürgermeister

im Juli 2024

Wickede (Ruhr),.....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari

H:\Projekte\131-Wickede\003-00 2. Änd. B-Plan Nr. 50 Om Ohl, § 13a\03 Entwurf\Begründung_2_Änd_BPlan Im Ohl (Offenlegung).docx