

STADT OLFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "OLFENER HEIDE I"

## **BEGRÜNDUNG**

---

---

**vielhaber** stadtplanung · städtebau

59757 Arnsberg

16.11.2020

## INHALT:

1	Anlass der Planung: Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Olfen .....	3
2	Ziel der Planung: Entwicklung des Wohngebietes "Olfener Heide I" .....	4
3	Abgrenzung des Geltungsbereiches im Detail .....	5
4	Planungsrechtliche Situation.....	6
4.1	Regionalplan Westmünsterland.....	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	7
5	"Olfener Heide I": Erschließungskonzept und städtebauliches Konzept.....	8
5.1	Erschließungskonzept.....	8
5.2	Städtebauliches Konzept.....	9
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 (1) BauGB .....	10
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
6.2	Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude .....	10
6.3	Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.4	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen.....	12
6.5	Garagen / Nebenanlagen .....	12
6.6	Öffentliche Verkehrsflächen.....	12
6.7	Grünzug entlang der Sammelstraße .....	14
6.8	Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	14
6.9	Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen .....	15
7	Örtliche Bauvorschriften .....	16
7.1	Dächer / Drempel .....	16
7.2	Vorgartenbereiche / Einfriedungen .....	16
7.3	Doppelhäuser.....	17
8	Ver- und Entsorgung .....	17
8.1	Versorgung .....	17
8.2	Entsorgung .....	17
9	Umweltbericht.....	17
9.1	Hohe Beeinträchtigung der Schutzgüter Fläche / Boden .....	18
9.2	Schutzgut Klima .....	18
9.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	18
10	Artenschutz .....	19
11	Immissionen .....	19
11.1	Verkehrslärm .....	19
11.2	Festsetzungen zum Immissionsschutz .....	19
11.3	Verhältnismäßigkeit der Festsetzungen zum Immissionsschutz .....	20
12	Altlasten .....	20
13	Denkmalschutz.....	20
14	Flächenbilanz .....	21

## **1 Anlass der Planung: Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Olfen**

Olfen gehört zu den Städten, denen auf lange Sicht eine steigende oder zumindest stabile Bevölkerungszahl prognostiziert wird.<sup>1</sup> Ursache dafür ist ein positiver Wanderungssaldo, der sowohl den Sterbeüberschuss als auch den Wegzug vor allem junger Menschen, bspw. wegen der Aufnahme eines ortsfernen Arbeitsverhältnisses oder Studiums, kompensiert.

Bedingt insbesondere durch die Zuzüge junger Familien ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ungebrochen groß. Verstärkt wird der Bedarf durch die auch in Städten dieser Größenordnung festzustellende Tendenz zu geringeren Haushaltsgrößen und steigender durchschnittlicher Wohnfläche pro Person. Denn auch junge Erwachsene, die ihren Wohnstandort in Olfen behalten möchten, gründen Hausstände, sei es mit oder ohne eigene Familie. Gleichzeitig bewohnen die alternden Eltern ihr nach Auszug der Kinder zu groß gewordenes Eigenheim in der Regel über viele weitere Jahre, solange ihnen dies gesundheitlich möglich ist.

Diese demographischen und strukturellen Entwicklungen erfordern eine darauf abgestimmte, bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauflächen bzw. Wohnungen. Die ungebremste Ausweitung des Siedlungsraumes in die Fläche ist nicht nur aus ökologischen Gründen, sondern auch unter ökonomischen Gesichtspunkten aufgrund der aufwändigen und langfristig vorzuhaltenden infrastrukturellen Ausstattung kritisch zu bewerten. Die Stadt Olfen ist daher um "Innenentwicklung" bemüht und hat in den letzten Jahren, soweit dies ihr möglich war, innerstädtische Flächen für die Wohnnutzung entwickelt und vermarktet. Die darüber hinaus vereinzelt vorhandenen Baulücken im Stadtgebiet sind in privater Hand und stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

Ungeachtet stabiler Bevölkerungszahlen wird auch in Olfen das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigen. Die zukünftig sicherlich stärker spürbaren Veränderungen in der Nachfragestruktur hin zu mehr altersgerechten, barrierefreien Wohnungen, "betreutem" Wohnen oder Singlewohnungen deuten sich derzeit bereits an. Der weit überwiegende Teil des Wohnraum- bzw. Wohnbauflächenbedarfs wird aber aktuell immer noch von jungen Familien vorgetragen, die Baugrundstücke für den Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern suchen. Vordringlicher Handlungsbedarf besteht somit in der Entwicklung geeigneter Baugrundstücke zur Deckung dieses kurz- bis mittelfristig hohen Bedarfs. Um eine unverhältnismäßige Inanspruchnahme von Freiraum zu vermeiden, steht bei der Planung neuer Wohngebiete die Entwicklung kleiner Grundstücke und die sparsame Festsetzung von Erschließungsflächen im Fokus. Darüber hinaus werden bei Neuausweisung von Wohngebieten Teilbauflächen für andere, stärker verdichtete Wohnformen wie bspw. den Geschosswohnungsbau geöffnet.

Das vor einigen Jahren entwickelte Wohngebiet "Ächterheide" ist zwischenzeitlich nahezu vollständig vermarktet. Das letzte städtische Baugrundstück wurde im Sommer 2017 verkauft. Eingehende Anfragen von Bauinteressenten müssen derzeit negativ beschieden werden. Die Stadt Olfen hat daher die erforderlichen Verfahrensschritte zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen eingeleitet. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.09.2017 wurde einem ersten städtebaulichen Konzept zur Entwicklung eines Wohngebietes im Westen der Kernstadt zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchzuführen. In seiner Sitzung

---

<sup>1</sup> Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Pressemitteilung vom 14.08.2015:

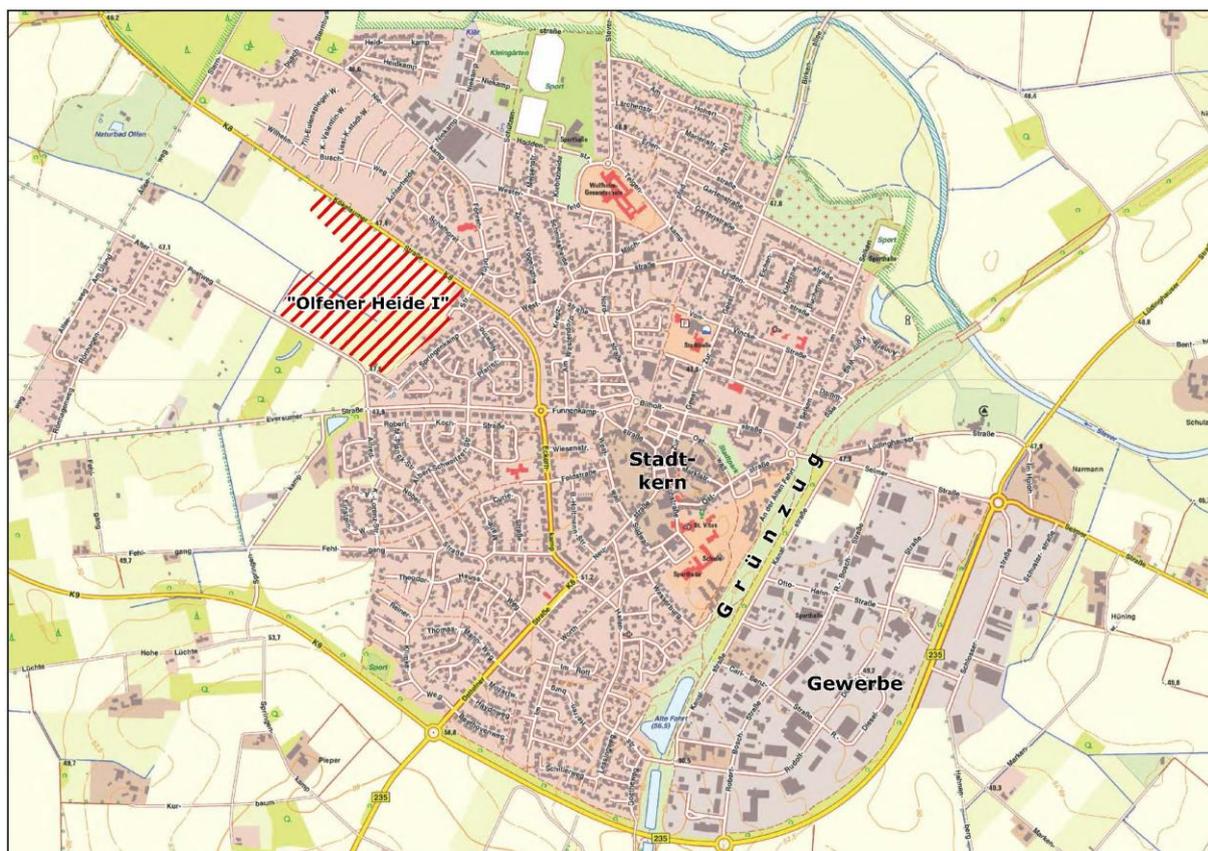
12.182 Einwohner im Jahr 2014 und 12.952 Einwohner im Jahr 2040 in der Stadt Olfen demgegenüber und vermutlich bedingt durch eine andere Prognosemethodik:

"wegweiser-kommune.de", Bertelsmann-Stiftung; Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH: Bevölkerungsrückgang um 2 % von 2012 bis 2030 in der Stadt Olfen

am 08.09.2020 hat der Rat der Stadt Olfen die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

## 2 Ziel der Planung: Entwicklung des Wohngebietes "Olfener Heide I"

Die Stadtentwicklungsplanung unterliegt in Olfen seit vielen Jahren siedlungs- und naturräumlichen Zielsetzungen, die konsequent verfolgt werden und auch zukünftig bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen Gültigkeit haben. So liegt im östlichen bzw. südöstlichen Bereich der Kernstadt der Schwerpunkt auf der Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten. Die "Alte Fahrt" als wichtiges und vielfältig nutzbares "Grünes Band" im Stadtraum bildet die Trennlinie. Unmittelbar westlich dieses Grünzuges befindet sich der Stadtkern, um den herum sich wiederum die Wohngebiete entwickelt haben.



Kernstadt Olfen, Topographische Karte (© Land NRW 2018):

Das Plangebiet "Olfener Heide I" ist in roter Schraffur angelegt.

Die Steveraue im Norden und die Umgehungsstraße K9 im Süden begrenzen das Segment, in dem in der Vergangenheit Wohngebiete ausgewiesen wurden und in dem sich auch zukünftig der Siedlungsbereich entwickeln wird. Angesichts dieser gesamtstädtischen Strukturen und der bestehenden Abgrenzung des westlichen Siedlungsrandes soll zwischen den stadtauswärts führenden Straßen "Kökelsumer Straße" und "Alter Postweg" im Bereich "Olfener Heide I" ein neues Wohngebiet entwickelt werden.

Das Gebiet bietet wegen der geringen Entfernung zum Stadtkern (ca. 800 m Luftlinie), zu Schulen und Sportanlagen und gleichzeitig der Nähe zum Natur- und Erholungsraum Steveraue sowie dem Naturbad alle Voraussetzungen zur Schaffung eines qualitativ hochwertigen und attraktiven Wohnstandortes. Die Fläche schließt an die im Norden und Osten gelegenen, vorhandenen Wohngebiete an und rundet den Siedlungsbereich ab. Eine

unverhältnismäßige Inanspruchnahme des umgebenden Landschaftsraumes kann durch diese periphere und die kompakte Siedlungsform stützende Erweiterung vermieden werden. Nahezu das gesamte Plangebiet wird intensiv-landwirtschaftlich genutzt. Die zu beanspruchenden Flächen sind dementsprechend von mäßigem ökologischem Wert.

### 3 Abgrenzung des Geltungsbereiches im Detail



Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Olfener Heide I"

Luftbild [© Land NRW 2020 – Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))]

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Olfener Heide I" schließt im Nordosten unmittelbar an die "Kökelsumer Straße" an. Im Süden reicht das Gebiet bis an die Straße "Alter Postweg". Im Südosten wird das Plangebiet durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der entlang der Straße "Springenkamp" vorhandenen Bebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung "Olfen-Stadt" / Flur 1 die Flurstücke Nr. 89 bis 99, 218 bis 222, 326, 424 bis 428, 461 bis 464, 539 bis 544 und 546 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 88, 121 und 223 bis 228. Insgesamt belegt das Plangebiet eine Fläche von ca. 127.000 m<sup>2</sup>.

## 4 Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionalplan Westmünsterland



Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des wirksamen Regionalplans Münsterland<sup>2</sup>

Der Allgemeine Siedlungsbereich ist in mittelbrauner Farbstellung und das Plangebiet "Olfener Heide I" in roter Schraffur angelegt.

Die vorhandenen Wohngebiete der Stadt Olfen liegen innerhalb des durch den Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Entlang der stadtauswärts verlaufenden "Kökelsumer Straße" erstreckt sich dieser ausgewiesene Siedlungsbereich bis zu den Flächen des Naturbades. Die nördlich dieser Straße befindlichen Bereiche werden bereits überwiegend baulich genutzt.

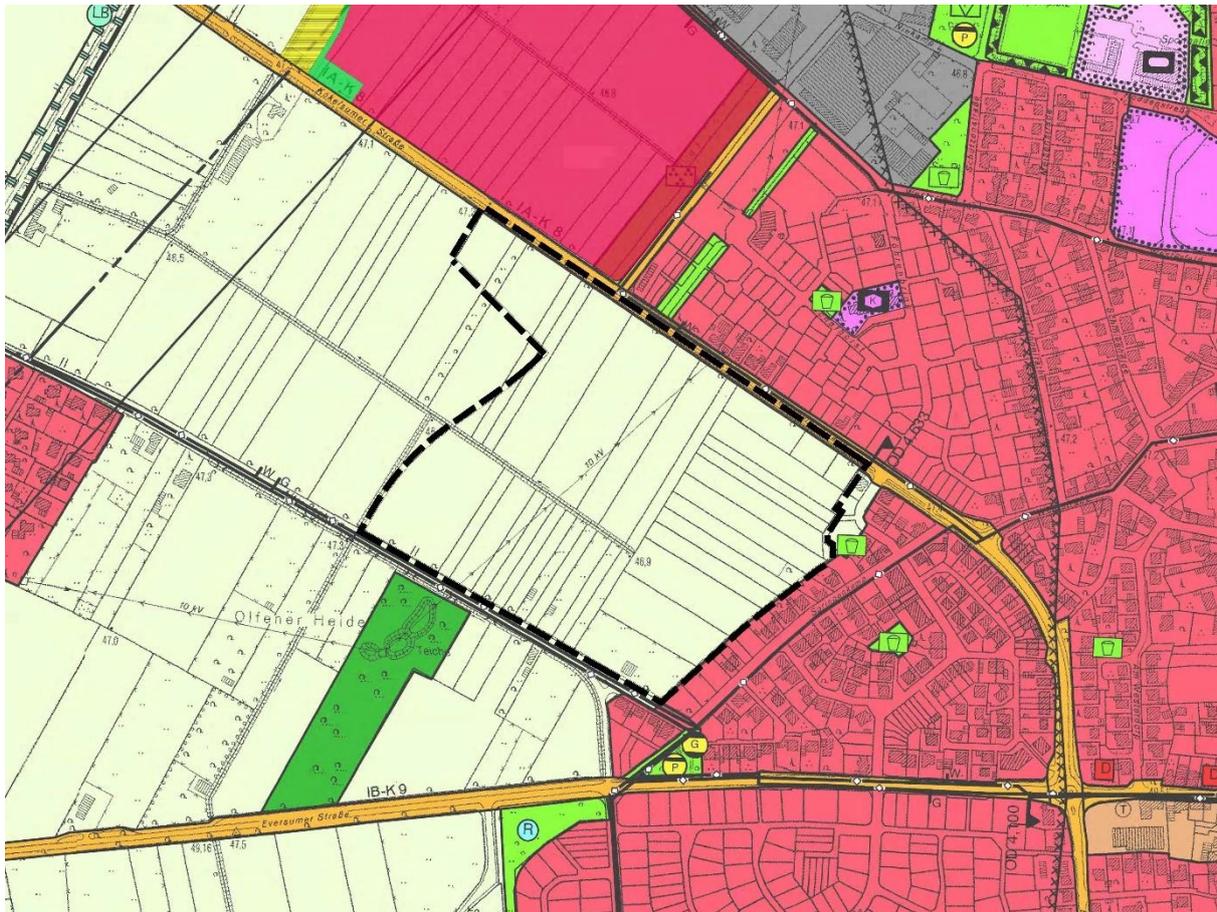
Das Wohngebiet "Olfener Heide I" soll zwischen der "Kökelsumer Straße" und der Straße "Alter Postweg" entwickelt werden und dabei unmittelbar an die vorhandenen innenstadtnahen Siedlungsflächen anschließen. Es ist jedoch nicht vorgesehen, das neue Baugebiet in Richtung Westen bis an das Naturbad heranzuführen. Wie obige Darstellung zeigt, kann nur der nordöstliche Teil des geplanten Wohngebietes aus den Darstellungen des Regionalplanes entwickelt werden.

Das Gebiet "Olfener Heide I" überschreitet hinsichtlich der Gebietsgröße nicht den Flächenumfang, den der Regionalplan südlich der "Kökelsumer Straße" als ASB darstellt und für die zukünftige Siedlungsentwicklung vorsieht. Dieser Siedlungsbereich ist basierend auf den Berechnungen der Bezirksregierung Münster zum Siedlungsflächenbedarf der einzelnen Kommunen festgelegt worden, jedoch beruht seine Abgrenzung nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze.

<sup>2</sup> Der Regionalplan für das Münsterland ist seit dem 27.06.2014 und der Sachliche Teilplan Energie seit dem 16.02.2016 wirksam.

Im Vorfeld der Planung konnte mit der Bezirksregierung abgestimmt werden, dass unter Berücksichtigung dieser Sachlage die Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes unkritisch ist. Von der Bezirksregierung ist die zeitnahe Fortschreibung des Regionalplanes in Aussicht gestellt worden, die einen entsprechend geänderten Zuschnitt des ASB berücksichtigen wird.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung



*Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Olfen:*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Olfener Heide I" ist mit schwarzer Strichellinie markiert.*

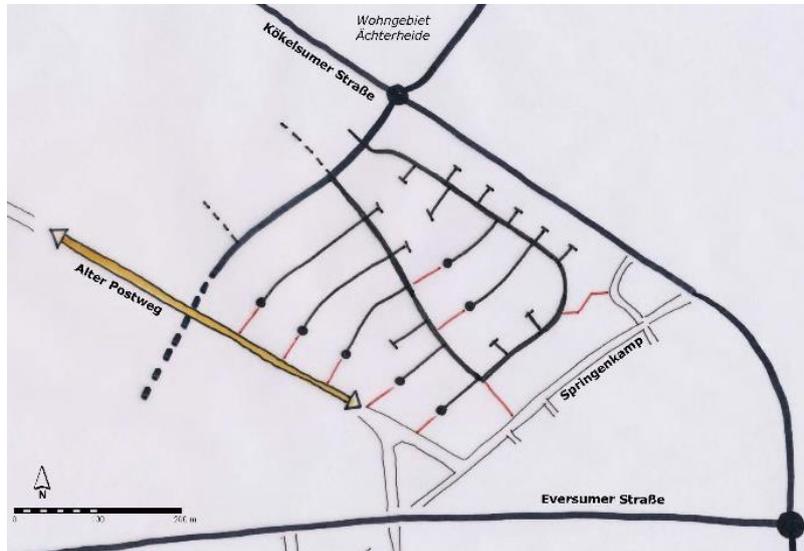
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Olfen stellt das gesamte Plangebiet entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Das Wohngebiet "Olfener Heide I" kann nicht aus dieser Darstellung entwickelt werden. Voraussetzung für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet "Olfener Heide I" gibt es keine verbindliche Bauleitplanung; es liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Die Bebauungspläne "Ächterheide", "Vogelruthe / Niekampweg II" und "Kökelsumer Straße / Eversumer Straße" treffen Festsetzungen für die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete.

## 5 "Olfener Heide I": Erschließungskonzept und städtebauliches Konzept

### 5.1 Erschließungskonzept



Die Prinzipskizze zur verkehrlichen Erschließung des Wohngebietes "Olfener Heide I" wurde bereits zu einem frühen Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und hat – abgesehen von geringfügigen Änderungen im Detail – weiterhin Gültigkeit:

Ausgehend von der geplanten Kreisverkehrsanlage "Kökelsumer Straße / Ächterheide" wird das Gebiet durch ein Schleifen- und Stichstraßensystem erschlossen und durch Fuß- und Radwegeverbindungen, hier rot skizziert, ergänzt.

Der gelb dargestellte "Alter Postweg" soll zukünftig besondere Funktionen als örtlicher und überörtlicher Radweg übernehmen.

#### 5.1.1 Einbettung des Plangebietes in das örtliche Verkehrsnetz

Das geplante Wohngebiet "Olfener Heide I" wird im Nordosten und Südwesten von der "Kökelsumer Straße" und der Straße "Alter Postweg" eingefasst. Diese beiden Wegeverbindungen sollen zukünftig in ihrer Bedeutung für die Verknüpfung der Erholungs- und Naturräume mit den Wohngebieten und der Innenstadt gestärkt und weiterentwickelt werden.

Die Straße "Alter Postweg" war in früheren Zeiten von überörtlicher Bedeutung. Heute stellt sie für das Gebiet "Rönhagen" die direkte Verbindung mit der Kernstadt her. Darüber hinaus wird sie aber überwiegend von Spaziergängern, Radfahrern und anderen Erholungssuchenden genutzt. Zwischen den Städten Haltern und Olfen wurde sie dementsprechend zu einer attraktiven Radwegeverbindung ausgebaut. Um dieser Bedeutung auch zukünftig gerecht werden zu können, soll die Trasse keine zusätzlichen Erschließungsfunktionen für motorisierte Quell- und Zielverkehre des neuen Wohngebietes übernehmen.

Demgegenüber ist die "Kökelsumer Straße" für alle Verkehrsteilnehmer eine wichtige Straßenverbindung zwischen Olfen und dem nordwestlichen Umland. Auch der sie begleitende Radweg stellt für die Olfener Bevölkerung eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung zwischen den Wohngebieten und dem Umland mit Naturbad und Erholungsraum Steveraue dar. Um auch zukünftig die Attraktivität und Sicherheit des viel genutzten und durch eine Baumreihe von der Fahrbahn getrennten Radweges zu wahren, wird davon abgesehen, Grundstückszufahrten aus dem Plangebiet "Olfener Heide I" direkt auf die "Kökelsumer Straße" zu führen.

Das geplante Wohngebiet wird folglich für motorisierte Verkehre ausschließlich über die einzurichtende Kreisverkehrsanlage "Ächterheide" an die "Kökelsumer Straße" und damit an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Eine Ausnahme bildet das für ein Wohnprojekt der Caritas vorgesehene Grundstück an der "Kökelsumer Straße", gegenüber Haus Nr. 32. Diese Fläche soll direkt von der "Kökelsumer Straße" aus über den nördlichen Abschnitt des dort festgesetzten Fuß- und Radweges erreichbar sein.

### 5.1.2 Innere Erschließung

- Sammelstraße und grüne Achse

Ausgehend von der Kreisverkehrsanlage "Ächterheide" soll eine Sammelstraße in Richtung Südwesten in das Gebiet führen. Ihre Trasse ist so angelegt, dass sie Optionen auch für langfristig denkbare Erweiterungen des Baugebietes einräumt.

Die Sammelstraße soll mit den sie begleitenden Geh- und Radwegen sowie Baumreihen eine für das Gebiet wichtige Achse bilden. Neben der Aufnahme aller durch das Wohngebiet erzeugter Quell- und Zielverkehre soll ein durchgehender Grünzug entlang der östlichen Straßenseite angelegt werden, der Spiel- und Aufenthaltsbereiche und auch die für die Regenrückhaltung notwendigen Flächen aufnehmen kann.

- Schleifenerschließung, Anliegerstraßen und Wohnwege

Es ist beabsichtigt, von der Sammelstraße ausgehend eine Schleifenerschließung durch das Gebiet "Olfener Heide I" zu legen. Ausgehend von dieser führen Stichstraßen und Wohnwege zu den einzelnen Baugrundstücken.

- Fuß- und Radwege

Olfen ist eine Stadt der kurzen Wege und dieses in jeder Hinsicht positive Merkmal soll auch zukünftig bei der Planung von Wohngebieten berücksichtigt und gestärkt werden. Das Erschließungskonzept sieht dementsprechend vor, dass zwar nicht die sehr kurzen Wohnwege, wohl aber die in einem gestalteten Platz endenden Stichstraßen eine Fortführung in Form von Fuß- und Radwegen finden. Insgesamt soll ein engmaschiges Wegenetz sowohl innerhalb des Plangebietes als auch zu den umgebenden Wohngebieten und somit anknüpfend an die Straßen "Alter Postweg", "Springenkamp" und "Kökelsumer Straße" geknüpft werden.

### 5.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, welches der Entwicklung des Wohngebietes "Olfener Heide I" zugrunde liegt, berücksichtigt einige Prinzipien, die überwiegend schon für die in der Vergangenheit realisierten Wohngebiete "Ächterheide" und "Apfelstiege" Gültigkeit hatten und sich dort bewährt haben:

- Zum Zweck der inneren Erschließung sollen die einzelnen Grundstücke ausgehend von einer übergeordneten Straße über Stichstraßen erschlossen werden. Für Fußgänger und Radfahrer soll das Gebiet eine hohe Durchlässigkeit aufweisen.
- Es soll eine schrittweise Entwicklung der Grundstücksflächen in Anpassung an die jeweilige Nachfragesituation möglich sein.
- Bindende Regelungen zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und der angrenzenden Vorgartenbereiche sollen eine hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität im öffentlichen Raum gewährleisten.
- Ein die Sammelstraße begleitender großzügiger Grünzug soll zwischen der "Kökelsumer Straße" und der Trasse "Alter Postweg" durchgängig gestaltet werden und vielfältig nutzbar sein. Diese grüne Achse verbindet das Gebiet mit der in erster Linie Freizeit- und Erholungszwecken dienenden Straße "Alter Postweg" und bietet gleichzeitig Flächenpotenziale zur Sammlung und Ableitung von Regenwasser. Mit Blick auch auf die langfristig denkbare Entwicklung weiterer Wohnbauflächen und das damit verbundene Verkehrsaufkommen wird der Grünzug überdies als "Puffer" zur Minderung des Verkehrslärms im Bereich der anliegenden Wohnbaugrundstücke fungieren.

- Im Plangebiet sollen neben den klassischen Einzel- und Doppelhausgebieten auch Optionen für verdichtetes Wohnen oder Geschosswohnungsbau eingeräumt werden.
- Geringe Grundstücksgrößen und eine hinsichtlich der Straßenquerschnitte sparsame Erschließung sollen die Flächeninanspruchnahme pro Baugrundstück auf ein vernünftiges Maß begrenzen.
- Bezüglich der baulichen Anlagen setzen die gestalterischen Vorgaben ihren Schwerpunkt auf die Ausführung der Dächer und treffen wie schon im Wohngebiet "Ächterheide" für zweigeschossige Gebäude engere Vorgaben hinsichtlich Dachneigung und -aufbauten als für eingeschossige Wohnhäuser.

## **6 Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 (1) BauGB**

Die wesentlichen im benachbarten Wohngebiet "Ächterheide" getroffenen Erschließungsprinzipien und Festsetzungen zur Bebauung der einzelnen Grundstücke werden auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 aufgegriffen.

Insbesondere im Nahbereich der anzulegenden Kreisverkehrsanlage "Ächterheide" sollen Flächen für andere Bauformen bzw. für eine leicht verdichtete Bebauung zur Verfügung stehen. Damit wird ein städtebauliches Pendant zu der auf der gegenüberliegenden Seite im Wohngebiet "Ächterheide" vorgesehenen Bebauung möglich. Auch wenn die Bauherren überwiegend das klassische, freistehende Einfamilienhaus errichten möchten, ist es doch im Sinne der Nachhaltigkeit und angesichts der demographischen Perspektiven geboten, für einen Teilbereich des Gebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung auch anderer Wohnformen zu schaffen. Stichworte sind hier z.B. die Themen "Mehrgenerationenwohnen", "Einpersonenhaushalte", "Wohnen im Alter" oder "Wohnen in der Gemeinschaft". Die Lage an der "Kökelsumer Straße" als bedeutender Verbindung zwischen Stadtkern und Umland ist prädestiniert für besondere Wohnformen, die möglicherweise auch Vorbildcharakter entwickeln können.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für alle Bauflächen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dabei werden gemäß § 1 (6) BauNVO die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel der Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers und fügen sich auch hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung und ihrer Standortanforderungen nicht in die Eigenarten eines Wohngebietes ein.

### 6.2 Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Eine höhere Ausnutzung der überbaubaren Flächen mit dem daraus resultierenden erhöhten Verkehrsaufkommen, dem größeren Bedarf an Parkflächen im öffentlichen Raum und möglichen Beeinträchtigung des homogenen Charakters des Wohnquartiers ist nicht erwünscht.

Die an der "Kökelsumer Straße" skizzierten größeren Grundstücke werden nicht mit einer derartigen Einschränkung belegt. Ausdrückliches Ziel ist hier die Realisierung "anderer" Wohnformen. Da die Flächen nicht inmitten des Wohngebietes liegen, sind die oben genannten Probleme wie Störung des homogenen Charakters des Quartiers oder erhöhter Parkdruck nicht zu erwarten.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt der Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhen.

#### 6.3.1 Grundflächenzahl

§ 17 BauNVO nennt für ein allgemeines Wohngebiet als Obergrenze der gemäß § 19 BauNVO festzusetzenden Grundflächenzahl das Maß 0,4. Für die nicht zwingend mit Einzel- oder Doppelhäusern zu bebauenden Grundstücksflächen im Norden des Plangebietes findet dieses Maß Anwendung. Damit wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, dort das Spektrum zu weiten und auch eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

Für den weitaus größten Teil der Grundstücksflächen wird die Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt. Damit darf nur 30 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden.<sup>4</sup> Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Einzel- bzw. Doppelhausbebauung stellt dies keine unzumutbare Härte hinsichtlich der baulichen Möglichkeiten auf den einzelnen Baugrundstücken dar. Es ist jedoch ein Baustein, um einem unnötig hohen Versiegelungsgrad vorzubeugen.

#### 6.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß §§ 16 und 20 BauNVO wird für die Baugrundstücke, eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Für die Bauflächen im Norden des Plangebietes wird im Sinne einer "anderen" Bebauung eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise vorgeschrieben. Damit werden die Festsetzungen aufgegriffen, welche auch für die auf der anderen Seite der "Kökelsumer Straße" geplante Mehrfamilienhausbebauung Gültigkeit haben.

#### 6.3.3 Gebäudehöhen

Die Festsetzungen bzw. die Maßgaben zu den Gebäudehöhen in Abhängigkeit von den Geschossigkeiten werden ebenfalls leicht modifiziert aus dem Bebauungsplan "Ächterheide" übernommen.

- Traufhöhen

Um eine harmonische Abwicklung der Gebäude im Straßenablauf zu gewährleisten, wird die Traufhöhe als wesentliches raumprägendes Merkmal gemäß §§ 16 und 18 BauNVO begrenzt. Bei eingeschossiger Bebauung darf sie das Maß von 4,3 m nicht überschreiten. Da bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden kein Drempel zulässig ist, ist in diesen Fällen eine Traufhöhe von 6,5 m bzw. 9,5 m ausreichend und wird entsprechend als Höchstmaß festgesetzt.

- Firsthöhen

Ebenso wie die Traufhöhe ist auch die Firsthöhe von großer städtebaulicher Relevanz. Vom Straßenraum aus wird sie jedoch vornehmlich bei giebelständigen Gebäuden wahrgenommen. Ihre Begrenzung ist ein wichtiges Regulativ, um die Beeinträchtigung von benachbarten Baugrundstücken durch übermäßig hohe Baukörper zu vermeiden. Für die Bauflächen im Plangebiet wird daher gemäß §§ 16 und 18 BauNVO eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,5 m bei eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Aufgrund der bei zwei-

<sup>4</sup> Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische bauliche Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Bei einer GRZ 0,3 bedeutet dies, dass maximal 30 % der Grundstücksfläche durch das Hauptgebäude überbaut werden darf, in der Summe mit den o.g. Anlagen aber eine Inanspruchnahme von 45 % des Grundstücks zulässig ist.

bzw. dreigeschossigen Gebäuden geringeren zulässigen Dachneigung von maximal 25° und zulässigen Traufhöhen von bis zu 6,5 m bzw. bis zu 9,5 m sind hier Firsthöhen von 8,5 m bzw. 11,5 m ausreichend.

Hintergrund der Festsetzung einer gegenüber eingeschossigen Gebäuden niedrigeren Firsthöhe und Dachneigung ist das Ziel, auch bei den zweigeschossigen Baukörpern die Wohnnutzung nur im Bereich des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses zu ermöglichen. So wird die Zahl der Wohnungen im Gebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt und überdies hinsichtlich der Gebäudehöhen ein stadtgestalterisch harmonisches Nebeneinander von ein- und zweigeschossigen Gebäuden erreicht.

#### 6.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO wird im überwiegenden Teil des Plangebietes eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise festgesetzt. Diese Bebauung repräsentiert die typische Bauform in den Olfener Wohngebieten und entspricht den Anforderungen, die erfahrungsgemäß an die Bebaubarkeit der im Plangebiet nachgefragten Baugrundstücke gestellt werden.

Für drei Teilflächen an der "Kökelsumer Straße" wird die offene Bauweise festgesetzt. Neben Einzel- oder Doppelhäusern eröffnet die Festsetzung auf diesen größeren überbaubaren Grundstücksflächen die Option zur Errichtung von Reihenhäusern oder Hausgruppen. Insgesamt bestehen somit vielfältige Möglichkeiten bezüglich des Zuschnitts und der Positionierung der einzelnen Baukörper.

Ausschließlich durch Baugrenzen werden gemäß § 23 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen markiert. Dabei halten sie i.d.R. einen Abstand von 3 m zu den jeweiligen Erschließungsstraßen. Durch die großzügig bemessene Tiefe der überbaubaren Flächen ist gewährleistet, dass ein ausreichender Spielraum zur Bebauung der einzelnen Grundstücke verbleibt. Position und Stellung der Wohnhäuser sind somit nicht vorgegeben.

#### 6.5 Garagen / Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO fest, dass die Errichtung von Garagen, Carports und sonstigen baulichen Anlagen in den "Vorgartenflächen" der Grundstücke nicht zulässig ist. In den übrigen nicht überbaubaren Bereichen können diese Nebenanlagen untergebracht werden.

Als "Vorgartenfläche" werden im Bebauungsplan die Bereiche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Das Erschließungssystem sieht Straßen von eher geringem Querschnitt vor. Umso größer ist der Einfluss, den die Gestaltung der Vorgartenfläche auf den Charakter des Straßenraumes ausübt. Insbesondere eine Bebauung dieser Flächen kann zu unerwünschten Beeinträchtigungen der Gestalt- und damit Aufenthaltsqualität des Straßenraumes führen. Der im Allgemeinen nur 3,0 m breite Vorgartenbereich ist daher aus städtebaulichen Gründen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### 6.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB fußt auf dem für das Gesamtgebiet "Olfener Heide I" entwickelten Erschließungskonzept, welches in Kapitel 5.1 dieser Begründung ausführlich erläutert ist.

#### 6.6.1 Sammelstraße

Alle motorisierten Quell- und Zielverkehre des Wohngebietes "Olfener Heide I" werden in der geplanten Sammelstraße zusammengeführt und über diese in das örtliche Straßennetz geleitet. Langfristig und abhängig vom sich entwickelnden Wohnbauflächenbedarf ist denkbar, dass weitere Baugrundstücke über diese Straße zu erschließen sind. Als wichtige Verbindungsachse zwischen der "Kökelsumer Straße" und der Straße "Alter Postweg" sind in ihrem Verlauf für Fußgänger und Radfahrer komfortable und sichere Wege vorzusehen.

Der Vorentwurf setzt daher für die Sammelstraße einen großzügigen Streifen von 19,5 m Breite als "Öffentliche Straßenverkehrsfläche" fest. Dieser Querschnitt erlaubt neben der eigentlichen Fahrbahn die Anlage beidseitiger Grünstreifen bzw. Baumreihen sowie beidseitiger Fuß- und Radwege. An ihrer östlichen Seite wird die Trasse von einem gesondert festgesetzten öffentlichen Grünzug begleitet.

#### 6.6.2 Schleifenförmige Erschließungsstraße – öffentliche Parkflächen

Wie auch im Baugebiet "Ächterheide" weist die übergeordnete, schleifenförmig das Gebiet durchziehende Erschließungsstraße durchgängig eine Breite von 6,75 m auf. Somit ist es möglich, wechselseitig und unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Grundstücksteilungen Parkflächen und Baumstandorte anzuordnen und bindend festzusetzen.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass durch die verbindliche Festsetzung dieser Elemente Konflikte mit den einzelnen Bauherren im Rahmen der Ausführungsplanung und der Fertigstellung der Erschließungsstraßen weitgehend vermieden werden können. Überdies ist somit gewährleistet, dass an dafür geeigneten Stellen Parkplätze in gewünschter Anzahl realisiert werden. In der Regel ist je zwei Baugrundstücken ein "Besucherparkplatz" im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet.

#### 6.6.3 Anliegerstraßen und Wohnwege

Von der das Gebiet schleifenförmig durchlaufenden Erschließungsstraße zweigen Stichstraßen bzw. kurze Wohnwege ab, die i.d.R. nur einen Querschnitt von 4,75 m aufweisen. Einzelne Abschnitte sind auf eine Breite von 6,75 m geweitet, um auch hier Stellplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen realisieren zu können.

Die kurzen Wohnwege sind an ihren Endpunkten mit Aufweitungen versehen, die ein bequemes Ein- und Ausfahren in die bzw. aus den Grundstücken erlauben, aber Müllfahrzeugen keine Rangiermöglichkeit bieten. Die Abfallbehälter können von den Anwohnern aufgrund der kurzen Wegstrecken an die übergeordnete Straße geschoben werden. Demgegenüber werden den längeren Stichstraßen Wendeanlagen zugewiesen, die in ihrer Größe und Gestaltung den bewährten Plätzen der Wohngebiete "Appelstiege" und "Ächterheide" entsprechen. Sie sind von hoher Aufenthaltsqualität und fördern damit als "Treffpunkte" das Entstehen von Nachbarschaften. Für Wendemanöver dreiachsiger Müllfahrzeuge sind sie ausreichend dimensioniert.

#### 6.6.4 Fuß- und Radwege

Die zwischen den jeweiligen Stichstraßen und der übergeordneten Erschließungsstraße bzw. den angrenzenden Straßen "Alter Postweg", "Springenkamp" und "Kökelsumer Straße" vermittelnden Fuß- und Radwege werden durch die Festsetzung von "Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg" festgelegt. Sie weisen eine Breite von jeweils 3,0 m auf. Lediglich der im Südosten aus dem Gebiet auf die Straße "Alter Postweg" führende Weg ist mit einer Breite von 3,5 m geplant. So sind alle Optionen gegeben, um für besondere Situationen oder Notfälle ggf. einen weiteren "Durchlass" in das und aus dem Gebiet öffnen zu können.

#### 6.6.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Straße "Alter Postweg" soll keine Quell- und Zielverkehre des neuen Wohngebietes aufnehmen (siehe dazu Kapitel 5.1.1). Daher und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist vorgesehen, auch den unmittelbaren Anliegern keine Ein- und Ausfahrten zu dieser Straße zu gestatten. Entsprechend wird zwischen diesen Grundstücken und der Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB die Festsetzung "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" getroffen.

#### 6.7 Grünzug entlang der Sammelstraße

Wie schon in Kapitel 5.1.2 dieser Begründung erläutert, soll entlang der Sammelstraße ein durchgängiger Grünzug angelegt werden. Dieser weist eine Breite von 24 m auf. Den einzelnen Abschnitten dieser Freifläche werden verschiedene Funktionen zugeordnet, die dementsprechend differenzierte planungsrechtliche Festsetzungen erfordern:

##### 6.7.1 Öffentliche Grünflächen

Die nördlich gelegenen Abschnitte werden gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als "Öffentliche Grünflächen" festgesetzt. Die ins Gebiet führenden Planstraßen gliedern die Grünfläche in einen nördlichen Teil mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und einen südlichen Bereich mit der Zweckbestimmung "Spielplatz". Grundsätzlich sollen beide Flächen jedermann zugänglich sein und der wohnungsnahen Erholung mit Spiel und Aufenthalt dienen. Entlang der Sammelstraße und im Nahbereich einer möglicherweise verdichteten Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass sowohl ein gewisses Maß sozialer Kontrolle als auch der Bedarf an öffentlich nutzbarem Grün gegeben sind.

##### 6.7.2 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Fläche für eine Ortsnetzstation (Elektrizität)

Zwecks Errichtung einer Ortsnetzstation zur Versorgung des Plangebietes mit Strom wird gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB eine zentral in das Netz der Planstraßen eingebundene und gut zugängliche Fläche festgesetzt.

- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Regenwasser soll in ein ortsnahes Gewässer abgeführt werden. Um die Abflussmengen regeln und das Wasser ggf. gedrosselt einem Vorfluter zuführen zu können, ist die Anlage eines oder mehrerer Regenrückhaltebecken erforderlich. Gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB wird zu diesem Zweck der südliche Teil des straßenbegleitenden Grünzuges als "Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser" festgesetzt.

#### 6.8 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Grundlage des im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erarbeiteten Schallgutachtens werden gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.<sup>5</sup>

##### 6.8.1 Aktive Schallschutzmaßnahme - Lärmschutzwand

Zur Abschirmung der geplanten Wohnbebauung vor den von der "Kökelsumer Straße" ausgehenden Immissionen wird eine "Fläche für die Anlage einer Lärmschutzwand" fest-

---

<sup>5</sup> Zum Thema "Immissionen" und dem erstellten Gutachten enthält Kapitel 11 dieser Begründung weitergehende Ausführungen. Das Gutachten ist Anlage dieser Begründung.

gesetzt. Der Streifen begleitet die "Kökelsumer Straße" im gesamten Verlauf des Plangebietes. Für die dort zu errichtende Lärmschutzwand wird eine Höhe von 3 m vorgeschrieben. So werden die Erdgeschosszonen und die Gartenbereiche der anliegenden Grundstücke wirkungsvoll geschützt. Dennoch können die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Da die Lärmquelle im Nordosten der Grundstücke liegt, ist es jedoch gut möglich und zumutbar, auf den einzelnen Grundstücken durch entsprechende Grundrissplanung ruhige Aufenthaltsbereiche im Freien und von der Straße abgewandte Wohnräume anzulegen.

Allein das auf die Anforderungen des Caritasverbandes zugeschnittene größere Baugrundstück wird von der "Kökelsumer Straße" nicht durch eine Lärmschutzwand getrennt. Ähnlich wie an der "Dattelner Straße", möchte der Verband auch hier eine Wohnanlage für Menschen mit Behinderung errichten und eine direkte Anfahrbarkeit von der übergeordneten Straße, in diesem Fall der "Kökelsumer Straße", gewährleisten. Die Anforderungen des Lärmschutzes werden durch eine der Situation angepasste Grundrissgestaltung und Positionierung von Gebäude und Aufenthaltsbereichen sowie durch entsprechende Gestaltung der Außenanlagen erfüllt. Ein entsprechender Nachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

#### 6.8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

- Schutzabstände zwischen Baugrundstücken und Straße

Entlang der vom Kreisverkehr "Ächterheide" in das Gebiet führenden Sammelstraße ist aufgrund des dort prognostizierten Verkehrsaufkommens ebenfalls mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen halten Abstände von 30 m bzw. 40 m zu den Fahrbahnen ein. Dadurch werden im Bereich der an dieser Sammelstraße anliegenden Baugrundstücke die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 weitestgehend eingehalten.

- Bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden

Entlang der "Kökelsumer Straße" werden auch unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Lärmschutzwand Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 prognostiziert. Im Bebauungsplan sind daher ergänzende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese basieren auf den vom Gutachter ermittelten und in die Planzeichnung übernommenen Lärmpegelbereichen.

Die textliche Festsetzung schreibt in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile vor. Ergänzend dazu wird für die Bereiche, in denen nachts ein Mittelungspegel von mehr als 50 dB(A) zu erwarten ist, festgesetzt, dass Schlafräume mit fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen sind. Davon betroffen sind in erster Linie die Obergeschosse der unmittelbar an der "Kökelsumer Straße" zu errichtenden Baukörper.

#### 6.9 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

##### 6.9.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zahlreiche Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt. Neben ihrer ökologischen Bedeutung sind Straßenbäume auch wesentliche Elemente zur Gliederung und Gestaltung des öffentlichen Raumes. Der rasant fortschreitende Klimawandel wirkt sich bereits messbar auf das Kleinklima in unseren Städten aus und ist gesundheitlich belastend insbesondere für ältere Menschen. Die positiven Effekte von Bäumen im öffentlichen Raum als Schatten-, Feuchtigkeits- und Sauerstoffspender können in diesem Zusammenhang nicht hoch genug bewertet werden.

Die textliche Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen im Verlauf der Erschließungsstraßen lässt ein geringfügiges Abweichen von den in der Planzeichnung bestimmten Standorten ausdrücklich zu. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Verlauf bspw. der Leitungstrassen in den Planstraßen, der eine Verschiebung von Baumstandorten bedingen kann, nicht bekannt.

Im Verlauf der Sammelstraße ist die Anpflanzung von zwei Baumreihen vorgesehen. Hier werden keine konkreten Standorte festgesetzt. Dies bleibt der nachgeschalteten Ausführungsplanung vorbehalten.

#### 6.9.2 Begrünung der Lärmschutzwände

Vordringlich aus gestalterischen, aber selbstverständlich auch aus ökologischen und klimatischen Gründen wird gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB die Begrünung der festgesetzten Lärmschutzwände an der straßenzugewandten Seite vorgeschrieben. Dabei können entweder rankende Pflanzen oder eine Eingrünung durch Bepflanzungen unmittelbar vor der Anlage sinnvoll sein. Denkbar ist, wie schon im Bereich des Baugebietes "Ächterheide", die Anpflanzung einer Hainbuchenhecke.

## 7 Örtliche Bauvorschriften

Die in der jüngeren Vergangenheit für die entwickelten Wohnbaugebiete gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW getroffenen gestalterischen Festsetzungen haben sich bewährt und werden daher auch in den Bebauungsplan für das neue Wohngebiet "Olfener Heide I" übernommen.

### 7.1 Dächer / Drempe

Die Gestaltung von Dächern prägt in starkem Maße das Stadtbild. So vermittelt eine harmonische Dachlandschaft bereits aus der Ferne einen positiven Eindruck von dem Ort und lässt ihn als zusammengehöriges Gebilde in Erscheinung treten. Der Bebauungsplan formuliert aus diesem Grunde einen gestalterischen Rahmen zur Farbe der Dacheindeckungen, zur Dachform und -neigung sowie zu Dachaufbauten und Zwerchhäusern.

Es werden dabei unterschiedliche Regelungen in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse getroffen. Um ein aus stadtgestalterischer Sicht verträgliches Nebeneinander von ein- und zwei- bzw. dreigeschossiger Bebauung zu gewährleisten, werden für die zwei- und dreigeschossige Bebauung stärkere Restriktionen insbesondere hinsichtlich Drempe, Dachneigung und Dachaufbauten formuliert. So können vergleichbare Höhenabwicklungen sichergestellt werden und gleichzeitig sind vielfältige Variationsmöglichkeiten und eine individuelle Architektur möglich.

### 7.2 Vorgartenbereiche / Einfriedungen

Die Flächen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Erschließungsstraße werden im Bebauungsplan gemäß § 86 BauO NW als Vorgartenflächen definiert. Die Gestaltung der Vorgartenbereiche beeinflusst maßgeblich die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes. Der Bebauungsplan bestimmt daher in Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung zum Ausschluss von Garagen u.a. baulichen Anlagen, dass Vorgärten grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und zu begrünen sind und maximal die Hälfte der Fläche durch Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden darf. Zudem wird die Höhe der Einfriedungen im Bereich der Vorgärten begrenzt. Diese Festsetzungen verhindern, dass der unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzende Grundstücksteil vollflächig versiegelt und z.B. als Stellplatzanlage "gestaltet" wird. Außerdem wird einer "Ab-

schottung" der Grundstücke vom Straßenraum durch übermäßig hohe, mauerähnliche Einfriedungen vorgebeugt.

Der geplante Grünzug ist von großer Bedeutung für das Wohngebiet und auch Identifikationsmerkmal. Die Einfriedungen der anliegenden Baugrundstücke sollen zu einem positiven Gesamteindruck der grünen Achse beitragen. Störende hohe Zäune oder massive Mauern werden daher entlang dieses stadträumlich wichtigen Bereiches ausgeschlossen. Festgesetzt wird, dass von außen ausschließlich Gehölzpflanzungen bzw. Hecken sichtbar sein sollen.

### 7.3 Doppelhäuser

Ausgesprochen negativ präsentieren sich Doppelhäuser, bei denen die Gestaltung der jeweiligen Haushälften nicht aufeinander abgestimmt ist. Um diesem Problem vorzubeugen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bestimmende Merkmale der Dach- und Fassadengestaltung bei beiden Teilen von Doppelhäusern übereinstimmen müssen. Die in diesem Zusammenhang geforderte einheitliche Gestaltung von Traufe und First schließt nicht aus, dass Doppelhaushälften versetzt errichtet werden, sondern bezieht sich auf die jeweilige Höhe und bauliche Ausführung dieser Elemente.

## 8 **Ver- und Entsorgung**

### 8.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Trinkwasser und Strom erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Regelwerk für Wohngebiete mit Gebäuden, die bis zu drei Vollgeschosse aufweisen, eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde (800 l pro Minute) für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Die zur Löschwasserentnahme erforderlichen Hydranten sind gemäß DVGW-Regelwerk anzuordnen und gemäß DIN 4066 dauerhaft zu kennzeichnen. Eine ausreichende Versorgung des zukünftigen Wohngebietes mit Löschwasser sowie die erforderlichen Hydrantenstandorte werden im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanungen berücksichtigt.

### 8.2 Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem abgewickelt werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und über ein zu erstellendes Regenwasserkanalisationsnetz den in die vorgesehene Fläche integrierten Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Die dort aufgespeicherten Niederschlagswassermengen sollen anschließend gedrosselt und angeglichen einer natürlichen Abflusscharakteristik in den Lambertgraben und schließlich in die Stever eingeleitet werden.

Hinsichtlich der Entsorgung des Schmutz- und des Niederschlagswassers wird derzeit eine Entwässerungsplanung erarbeitet.

## 9 **Umweltbericht**

Der Umweltbericht<sup>6</sup> ist Anlage und gleichzeitig Bestandteil dieser Begründung.

---

<sup>6</sup> "Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Olfener Heide I' der Stadt Olfen (Kreis Coesfeld)"; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; Stand: November 2020

### 9.1 Hohe Beeinträchtigung der Schutzgüter Fläche / Boden

Der Umweltbericht stuft die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Schutzgütern als gering bis mittel ein. Aufgrund der Inanspruchnahme von Freiraum und den Folgewirkungen der mit der Wohnnutzung einhergehenden Versiegelung sind aber die Schutzgüter Fläche / Boden stark betroffen.

Eine Abwägung zwischen den städtebaulichen Zielen und den aus Sicht des Flächen- und Bodenschutzes zu berücksichtigenden Belangen ist bereits im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgt:

Für die Stadt Olfen ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes die einzige Möglichkeit, dem Bedarf an zusätzlichen Baugrundstücken zu begegnen. Optionen zur Nachverdichtung sind im Gebiet der Kernstadt nahezu ausgereizt. Der mit der Entwicklung des Wohngebietes verbundene Flächenverbrauch wird durch geringe Grundstücksgrößen gemildert. Positiv ist zu bewerten, dass das Plangebiet unmittelbar an den Siedlungsbereich anschließt. Es werden keine schützenswerten Biotopstrukturen zerstört bzw. zerschnitten und die für Erschließungsanlagen benötigten Flächen können auf ein verhältnismäßig geringes Maß begrenzt werden.

### 9.2 Schutzgut Klima

Die auch im Umweltbericht angeführten und mit Realisierung des Wohngebietes zu erwartenden Auswirkungen auf das städtische Klima sind in die Abwägung eingeflossen, wurden aber den Zielen der Siedlungsentwicklung untergeordnet.

Die u.a. aufgrund reduzierter Grundflächenzahl und den Festsetzungen zu Vorgartengestaltung und Baumpflanzungen zu erwartenden kleinteiligen und stark durchgrünten Strukturen des Wohngebietes mildern die negativen Folgen der Bebauung. Mit den im Verlauf der Sammelstraße vorgesehenen durchgängigen Grünstrukturen (Anlage einer Baumallee, großzügiger Grünzug mit Niederschlagswasser-Rückhalteflächen, etc.) werden negative Folgen von Versiegelung und Bebauung auf das Kleinklima gemindert. Wenn auch mit dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen stadtnahe Frischluftentstehungsgebiete beschnitten werden, sind die Auswirkungen diesbezüglich als eher moderat einzustufen, da die Planung nicht zur Zerschneidung einer wichtigen Frischluftschneise führt.

Die Stadt Olfen hat im Jahr 2014 ein Klimakonzept erstellen lassen, um "kurz-, mittel- und langfristig CO<sub>2</sub> einzusparen, selbst Energie aus erneuerbaren Quellen bereitzustellen und die Energieeffizienz in Olfen zu steigern." Die Umsetzung der in diesem Konzept beschriebenen klimaschützenden Maßnahmen soll auf freiwilliger Basis erfolgen und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

### 9.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandteil des Umweltberichtes ist eine Gegenüberstellung der im Plangebiet im Bestand festzustellenden Biotoptypen mit den nach Umsetzung der Planung zu erwartenden Strukturen. Unter Anwendung eines allgemein anerkannten Bewertungsmaßstabes werden den einzelnen Biotoptypen Punkte zugeordnet. Im Ergebnis kann so eine Bewertung des Eingriffs erfolgen.

Die vorgenommene Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Umsetzung der Planung eine Minderung der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes verursacht wird. Diese ist rechnerisch mit 160.167 Punkten zu beziffern. Dieses Defizit wird die Stadt Olfen durch das Ökokonto ausgleichen.

## 10 Artenschutz

Die durchgeführte Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung des Wohngebietes aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, wenn Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden.<sup>7</sup> Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken.

- Vermeidungsmaßnahmen

Bauvorbereitende Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Überdies sind gemäß Bundesnaturschutz-Gesetz in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen und unter besonderen Voraussetzungen und Bedingungen zulässig.

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Zum Schutz der Rauchschnalbe sind als Ausgleich für zwei entfallene Brutplätze vier Kunstnester in einem möglichst noch genutzten Stall mit Viehbesatz anzubringen. Zum Schutz von Fledermäusen ist der vorgefundene Fledermauskasten umzuhängen und es sind zwei weitere Sommerquartiere in Form von Fledermausflachkästen anzubringen.

Details zu diesen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ("CEF-Maßnahmen") können dem Bericht zur Artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden, der Anlage dieser Begründung ist. Darüber hinaus enthält der Bericht Ausführungen und Empfehlungen zur Thematik "Licht und Beleuchtung" im Hinblick auf den Schutz von nachtaktiven Insekten, Fledermäusen und Brutvögeln.

## 11 Immissionen

### 11.1 Verkehrslärm

Das Wohnen möglicherweise störende Gewerbebetriebe sind in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Hinsichtlich der Thematik "Immissionen" ist in erster Linie der Verkehrslärm zu beachten: Im Nordosten wird das Plangebiet durch die "Kökelsumer Straße", eine wichtige Ein- und Ausfahrtstraße in den Stadtkern, begrenzt. Davon zweigt die geplante Sammelstraße ab, die das Gebiet im Westen umfasst und in deren Verlauf langfristig ein steigendes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Prognosen zum Verkehrsaufkommen wurden im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erarbeitet.<sup>8</sup> Durch ein schalltechnisches Gutachten wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet prognostiziert und beurteilt sowie Empfehlungen für passive und aktive Schallschutzmaßnahmen gegeben.<sup>9</sup>

### 11.2 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz haben mit Festsetzung der Lärmschutzwand und den in Abhängigkeit von den eingetragenen Lärmpegelbereichen vorgeschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen Eingang in

<sup>7</sup> "Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 'Olfener Heide I' der Stadt Olfen"; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; Stand: November 2020

<sup>8</sup> "Verkehrsuntersuchung Baugebiet Kökelsumer Straße, Olfen", Stand 22. Januar 2019; Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin

<sup>9</sup> "Schalltechnisches Gutachten -Immissionsprognose- / Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 'Olfener Heide I' der Stadt Olfen / Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr"; Bericht Nr. L-4812-01/1; 11. August 2020; Richters & Hüls, Erhardstraße 9, 48683 Ahaus

den Bebauungsplan gefunden. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag- und Nachtzeitraum im Nahbereich der "Kökelsumer Straße" auch unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand nicht eingehalten werden können, sind ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen, z.B. erhöhte Anforderungen an die Bauschalldämm-Maße von Außenbauteilen und / oder fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, notwendig.

Entlang der Sammelstraße hält die Wohnnutzung wegen des die Verkehrsfläche begleitenden Grünzuges einen großen Abstand zu den Fahrbahnen ein. Die Grundstücksflächen sind dadurch keinen übermäßigen Lärm-Immissionen ausgesetzt.

### 11.3 Verhältnismäßigkeit der Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die Errichtung einer höheren und durchgängig geschlossenen Lärmschutzwand, welche die Belastungen für die unmittelbaren Anlieger der "Kökelsumer Straße" sicherlich senken würde, ist städtebaulich nicht erwünscht. Die negativen Folgewirkungen auf die Aufenthaltsqualitäten des öffentlichen Raumes und auch auf die anliegenden Grundstücke überwiegen in der Abwägung die positiven Wirkungen auf die Immissionsbelastung. Auch der Verzicht auf die Unterbrechung der Lärmschutzwand im Bereich der geplanten Wohnanlage des Caritas-Verbandes ist nicht zielführend. Mit Errichtung des Wohnheims und den auch dort voraussichtlich notwendigen Anlagen zur Abschirmung von Straßenlärm wird sich eine Wirkung einstellen, die mit einer durchgängigen Lärmschutzwand nahezu vergleichbar ist.

Das Einhalten eines größeren Abstandes der Baugrundstücke oder der überbaubaren Grundstücksflächen zur "Kökelsumer Straße" wird aufgrund der damit verbundenen Steigerung des Flächenverbrauchs dem aus Umweltgesichtspunkten unumstrittenen Ziel, die Inanspruchnahme von Freiraum zu minimieren, untergeordnet. Anders zu bewerten ist der entlang der Sammelstraße vorgesehene Grünzug, welcher vielfältige und für das Gebiet bzw. die Bewohner notwendige Funktionen übernehmen wird.

Insgesamt wird unter Berücksichtigung der dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegenden Rahmenbedingungen und der sehr großen Nachfrage nach Baugrundstücken die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm als hinnehmbar und mit dem Abwägungsgebot des § 1 (6) BauGB vereinbar angesehen. Überdies ist durch die Lage der Verkehrslärmquelle im Nordosten des Gebietes eine Orientierung der Außen- und Wohnbereiche der einzelnen Grundstücke zur lärmabgewandten Südwestseite problemlos möglich und zumutbar.

## **12 Altlasten**

Ein Vorkommen von Altlasten ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung besteht kein Verdacht auf relevante Bodenverunreinigungen.

## **13 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Bodendenkmäler können nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan gibt Hinweise zur Vorgehensweise nach dem Auffinden von Bodendenkmälern.

## 14 Flächenbilanz

Das dem Entwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Olfener Heide I" die Schaffung von 156 neuen Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser vor. Ergänzend dazu werden an der "Kökelsumer Straße" drei größere Grundstücksflächen für die Realisierung anderer Bauformen zur Verfügung gestellt.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

<b>Planungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
<b>Baugrundstücke, davon:</b>	<b>96.230 m<sup>2</sup></b>	<b>75,8 %</b>
Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhausbebauung	81.785 m <sup>2</sup>	
3 Baugrundstücke für andere Wohnformen an der "Kökelsumer Straße"	14.445 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen, davon:</b>	<b>22.230 m<sup>2</sup></b>	<b>17,5 %</b>
Erschließungsstraßen / Parken (einschl. der gesamten 19,5 m breiten Parzelle für die Sammelstraße)	21.238 m <sup>2</sup>	
Selbstständig geführte Fuß- und Radwegeverbindungen (5)	992 m <sup>2</sup>	
<b>Öffentliche Grünflächen Spielplatz und Parkanlage</b>	<b>2.610 m<sup>2</sup></b>	<b>2,1 %</b>
<b>Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser</b>	<b>5.365 m<sup>2</sup></b>	<b>4,2 %</b>
<b>Flächen für die Errichtung von Lärmschutzwänden an der "Kökelsumer Straße"</b> (Streifen von 1,5 m Breite)	<b>565 m<sup>2</sup></b>	<b>0,4 %</b>
<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b> <b>"Olfener Heide I"</b>	<b>127.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Arnsberg, den 16.11.2020

**vielhaber** stadtplanung · städtebau / Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW  
Konrad-von-Bergheim-Weg 25, 59757 Arnsberg

Anlagen:

- Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Schalltechnisches Gutachten
- Verkehrsuntersuchung