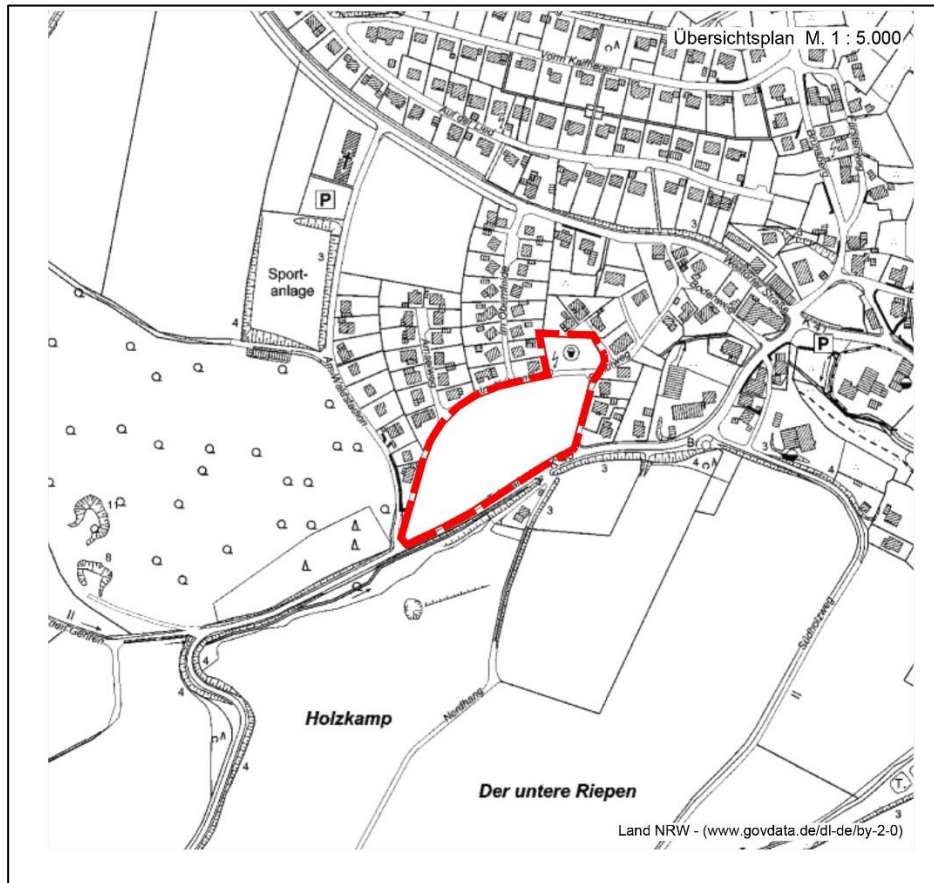




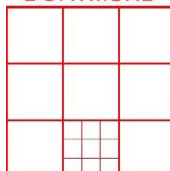
GEMEINDE KALLETAL

## Bebauungsplan Nr. 16/05 – Kuhlenkamp –

Begründung zur Offenlage



PLANQUADRAT  
DORTMUND



## Inhalt

<b>1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>1</b>
<b>2. GEGENWÄRTIGE SITUATION IM PLANGEBIET .....</b>	<b>2</b>
<b>3. PLANVERFAHREN .....</b>	<b>2</b>
<b>4. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>3</b>
<b>5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>4</b>
<b>6. PLANINHALT .....</b>	<b>6</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	8
6.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	8
6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	8
6.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	9
6.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	10
6.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	11
<b>7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M § 89 BAUO NRW) .....</b>	<b>11</b>
<b>8. UMWELTBELANGE .....</b>	<b>13</b>
8.1 Natur und Landschaft, Artenschutz .....	13
8.2 Fläche und Boden .....	13
8.3 Wasser.....	14
8.4 Klimaschutz / Klimaanpassung .....	14
8.5 Immissionsschutz .....	14
<b>9. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>15</b>
<b>10. KOSTEN .....</b>	<b>15</b>

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16/05 – Kuhlenkamp – befindet sich im Ortsteil Westorf der Gemeinde Kalletal und grenzt unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich nördlich Im Kuhlenkamp und östlich des Schulwegs an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 346 der Flur 4, Gemarkung Westorf mit einer Fläche von ca. 1,4 ha. Darüber hinaus wird das Flurstück 86 nordöstlich der Straße Im Kuhlenkamp in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Hierbei handelt es sich um eine vorhandene öffentliche Spielplatzfläche.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden / Nordwesten durch die Straße Im Kuhlenkamp, die im Südwesten auf die Talstraße zuläuft; einbezogen das Flurstück 86 (Spielplatz) im Eckbereich Im Kuhlenkamp / Schulweg
- Im Osten durch den Schulweg und
- Im Süden / Südosten durch die Talstraße K 40

Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan (Abb. 1) zu entnehmen.

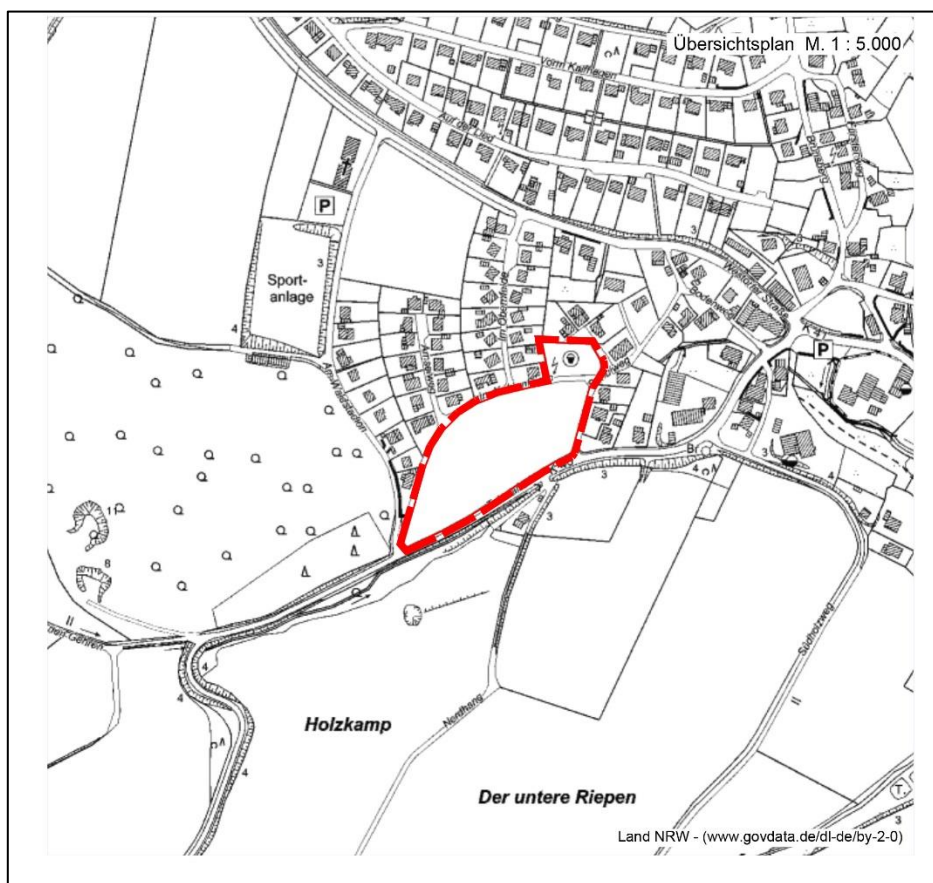


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16/05 – Kuhlenkamp – Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Kalletal hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 16/05 – Kuhlenkamp – aufzustellen.

Planungsziel ist es, die Fläche einer wohnbaulichen Folgenutzung als Allgemeines Wohngebiet WA zuzuführen, die sich im Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise an die wohnbauliche Nachbarbebauung anpasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Plangebiets und die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken geschaffen werden, um der vorhandenen örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken nachkommen zu können. Das vorhandene Angebot an baureifen Grundstücken im Gemeindegebiet ist weitgehend erschöpft. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann ein entsprechendes Angebot auf kurze bis mittelfristige Sicht geschaffen werden, da die Eigentümerin des Flurstücks 346 die Baulandentwicklung aktiv begleitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16/05 – Kuhlenkamp – kann somit eine an den Siedlungsbestand unmittelbar angrenzende Außenbereichsfläche sinnvoll arrondiert und ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumversorgung der Gemeinde Kalletal geleistet werden.

## **2. GEGENWÄRTIGE SITUATION IM PLANGEBIET**

Das Plangebiet mit dem Flurstück 346 wird ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Auf dem Flurstück befinden sich keinerlei sonstige Biotopstrukturen wie Gehölze, Einzelbäume oder Hecken. Auch in den Randbereichen sind keine linearen Saumflächen vorhanden. Lediglich entlang zur Straße Im Kuhlenkamp ergibt sich eine kleine Böschungsfäche, die aber ebenfalls keine nennenswerte landschaftsräumliche oder ökologisch wertvolle Ausprägung besitzt.

Das Geländere relief weist ein Gefälle in nordöstliche Richtung zum Eckbereich Im Kuhlenkamp / Schulweg auf. Im südwestlichen Eckbereich des Zusammentreffens von Talstraße und Im Kuhlenkamp liegt das Geländeneiveau auf einer Höhe von ca. 214 m über Normalhöhen null (m. ü. NHN) und fällt dann in nordöstliche Richtung zum Eckbereich Im Kuhlenkamp / Schulweg auf ca. 206,50 m ü. NHN ab. Auch von Süd (Eckbereich Talstraße / Schulweg) nach Nordost fällt das Relief um ca. 2 m ab, so dass der Eckbereich Im Kuhlenkamp / Schulweg den Tiefpunkt des Plangebiets bildet. Somit ist auch die Entwässerungsrichtung für das Plangebiet vorgegeben.

Die umliegende Siedlungsstruktur nördlich Im Kuhlenkamp sowie östlich des Schulwegs ist von Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geprägt., wobei die Parzellen- und Baustruktur mit tlw. hofartiger Ausprägung östlich / nordöstlich des Schulwegs noch die Dorfstruktur erkennen lässt. Die Talstraße K 40 im Süden des Plangebiets stellt die eindeutige Abgrenzung zum freien Landschaftsraum südlich der Ortslage Westorf dar, was durch die Baumreihe auf der Südseite der Straße unterstrichen wird.

## **3. PLANVERFAHREN**

Der Bebauungsplan Nr. 16/05 – Kuhlenkamp – wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt.

Die Grundstücksflächen des Plangebietes sind aufgrund ihrer Größe, Lage und Ausdehnung dem Außenbereich zuzuordnen. Gem. § 13b BauGB kann zum Zwecke der Wohnbebauung das Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a BauGB erfolgen. Formelle Voraussetzung ist, dass das Verfahren bis zum 31.12.2019

eingeleitet und bis zum 31.12.2021 mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird. Die Frist zur förmlichen Einleitung des Verfahrens bis zum 31. Dezember 2019 gemäß § 13b BauGB wurde mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 16/05 – Kuhlenkamp – im Rat der Gemeinde Kalletal am 23.05.2019 eingehalten.

Weitere Voraussetzung ist, dass die zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> (überbaubare Fläche, nicht Größe des Plangebiets) nicht überschritten wird, was vorliegend zu bejahen ist. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit erfüllt die Planung die Voraussetzungen, den Bebauungsplan Nr. 16/05 – Kuhlenkamp – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie der Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

#### **4. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

##### **Landschaftsplan 4 Kalletal**

Das Plangebiet wird von den Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 4 „Kalletal“ nicht berührt. Es liegt außerhalb eines förmlich festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

##### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kalletal stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 16/05 – Kuhlenkamp – gem. § 8 Abs. 2 BauGB unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

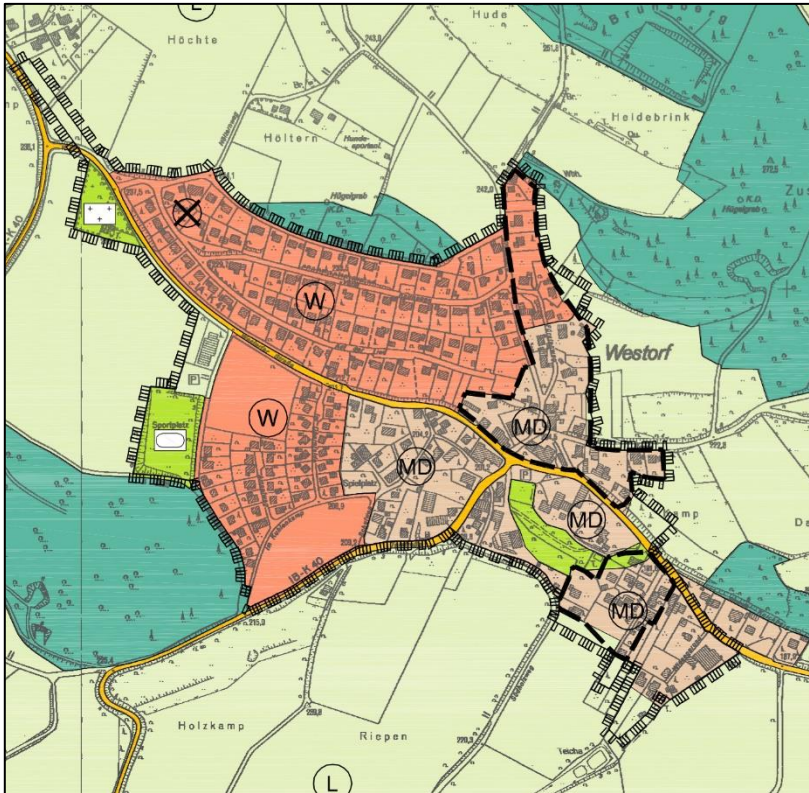


Abb. 2: Ausschnitt - Flächennutzungsplan Gemeinde Kalletal

## 5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept wird maßgeblich durch die zu beachtenden Rahmenbedingungen der Erschließung bestimmt. Die Straße Im Kuhlenkamp liegt höhenmäßig ca. 1,5 bis 2,0 m über dem Gelände des Plangebiets und ist bislang nicht ausgebaut. Auf eine Anbindung von Wohnbaugrundstücken an die Straße Im Kuhlenkamp soll daher verzichtet werden. Demzufolge bietet sich eine Erschließung des Plangebiets als Stichstraße über eine Anbindung an den Schulweg im Osten an. Die Erschließungsstraße wird mittig des Plangebiets geführt, so dass beidseitig in etwa gleich tiefe Baugrundstücke entstehen. Hiermit wird die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung nördlich beidseits des Amselwegs und Im Oberfelde aufgenommen. Diese weist Grundstückstiefen zwischen 35 und 39 m sowie Grundstücksgößen zwischen 650 und 800 m<sup>2</sup> auf. Grundsätzlich sind die Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau vorgesehen, wobei neben dem frei stehenden Einfamilienhaus auch Doppelhäuser errichtet werden können. Auf verdichtete Bauformen wie Reihenhausergruppen oder Geschosswohnungsbau soll in Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur verzichtet werden. Hierfür finden sich in der gesamten Ortslage keine vergleichbaren Strukturen.

Die Erschließungsstraße folgt höhenmäßig dem natürlichen Geländeverlauf mit einer Längsneigung von Südwest nach Nordost zum Schulweg. Damit ist gleichzeitig auch die Entwässerung des Plangebietes vorgegeben. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Tiefpunkt des Plangebiets im Eckbereich Im Kuhlenkamp / Schulweg zugeleitet und dort in ein Regenrückhaltebecken aufgenommen.

Die Gebäude werden traufständig zur Erschließungsstraße hin ausgerichtet. Aufgrund der Süd-/Südostausrichtung rückt die nördlich der Erschließungsstraße angelegte Gebäude-

reihe von der Straße ab, so dass die Freibereiche mit den Gärten ebenfalls in südliche Richtung angeordnet werden können. Auf der Südseite der Erschließungsstraße bietet sich aufgrund der Südausrichtung auch der Bau von Doppelhäusern an. Grundsätzlich können die Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen ausgebildet werden, wobei das zweite Vollgeschoss auch im Dachraum liegen kann. In der Ortslage von Westorf wird die Dachform überwiegend von Satteldächern geprägt, teilweise sind auch Walmdächer zu sehen. Dementsprechend und zur Wahrung einer ruhigen Dachlandschaft in der Ortsrandlage ist auch im Plangebiet ausschließlich das Satteldach als zulässige Dachform vorgesehen.

Die Ortsrandlage des künftigen Wohngebiets mit dem Übergang in den freien Landschaftsraum erfordert einen „grüne“ Ausbildung des Ortsrandes entlang der Talstraße K 40. Hier soll eine breitere Feldgehölzhecke einen wirksamen Ortsrandabschluss herstellen und gleichzeitig die Privatsphäre der Wohn- und Gartenbereiche schützen. Weitergehende Maßnahmen zur Grüngestaltung innerhalb des Plangebiets werden im Hinblick auf Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur gärtnerischen Gestaltung von Vorgärten (Ausschluss von Schottergärten) und nicht überbauten Grundstücksflächen im Bebauungsplan getroffen.



Abb. 3: Städtebauliche Konzeptskizze

## 6. PLANINHALT

### 6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das geplante Wohnquartier werden als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA1-WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit bleiben quartiersbezogene Möglichkeiten zu kleinteiligen funktionalen Mischungen zulässig.

Eine klarstellende Akzentuierung bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Sinne des Ziels, Wohnraum zu schaffen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO durch den Ausschluss der in Allgemeinen Wohngebieten laut § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Diese Nutzungen weisen in den meisten Fällen einen größeren Flächenbedarf auf und erzeugen zusätzlichen Verkehr und Immissionen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der geplanten als auch bestehenden Wohnbebauung ist daher der Ausschluss gerechtfertigt. Unabhängig hiervon besteht an diesem Standort auch keine erkennbare Nachfrage nach diesen Nutzungen. Flächen für gewerbliche und ähnliche Nutzungen können in dem benachbarten Dorfgebiet MD untergebracht werden.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse und
- Höhe baulicher Anlagen

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Als Grundstücksfläche gilt das als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Baugebiet. Für das WA-Gebiet wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Damit wird die nach § 17 BauNVO definierte Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 unterschritten. Mit der Unterschreitung der maximal zulässigen GRZ wird sichergestellt, dass eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der Umgebungsbebauung realisiert werden kann.

Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse im bauordnungsrechtlichen Sinne festgesetzt, wobei diese zwingend einzuhalten ist. Mit der Vorgabe der zwingenden Zweigeschossigkeit soll eine angemessene Ausnutzung des Baugebiets gewährleistet werden. Der Bau von Gebäuden mit niedriger Grundstücksausnutzung im Hinblick auf die zu realisierende Geschossfläche wird somit unterbunden. Zur Klarstellung ist hier anzuführen, dass das

zweite Vollgeschoss auch im Dachraum des Satteldachgebäudes liegen kann. Die Anforderung an das Vollgeschoss ist dann gegeben, wenn die Fläche des Dachgeschosses über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses (hier Erdgeschoss) hat und auf dieser Fläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m hat (§ 2 Abs. 6 BauO NRW). Die nachfolgende Systemskizze verdeutlicht die Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet.

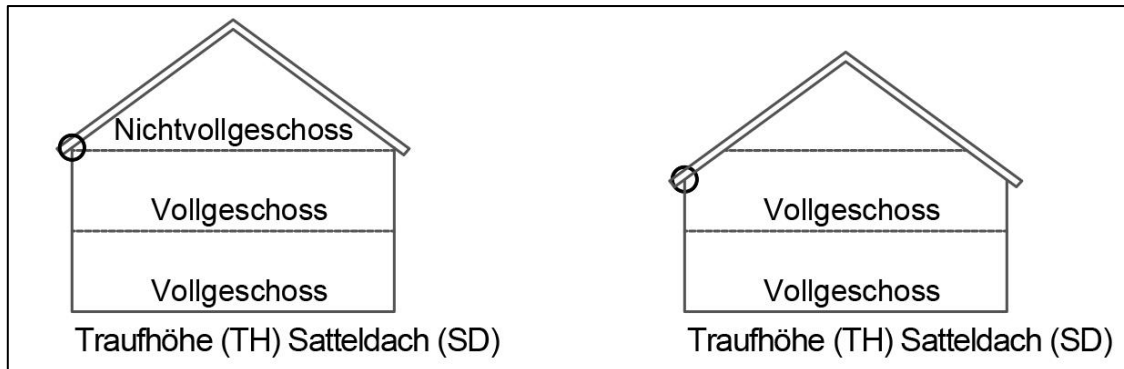


Abb. 4: Konzeptskizze zur zulässigen Geschossigkeit und Traufhöhen

Einzig mit der Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gebäude mit stark unterschiedlicher Höhenentwicklung im Baugebiet realisiert werden und somit die Einheitlichkeit des städtebaulich gewollten Erscheinungsbildes gestört wird. Grundsätzlich ist es möglich, dass weitere Geschossausbauten erfolgen, die nicht das Kriterium des Vollgeschosses erfüllen, z.B. Kellergeschosse, die nicht mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen oder Dachgeschosse, die etwas unterhalb des vorstehend dargelegten Maßes von drei Viertel des darunterliegenden Geschosses liegen.

Ergänzend wird daher die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Festsetzung der zulässigen Traufhöhe bestimmt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage mit Satteldach erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Bei der Berechnung der max. zulässigen Höhe des Gebäudes mit Satteldach ist die Traufhöhe (TH) als Bezugspunkt maßgebend. Die Traufhöhe (TH) bestimmt sich nach dem Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Verlängerung der Außenwand des Gebäudes. Die Höhe wird in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) angegeben. Da das Plangebiet eine Geländeneigung aufweist, somit nicht auf einem einheitlichen Höhenniveau verläuft, wird die zulässige Traufhöhe abschnittsweise entsprechend der Höhensituation des Geländes bzw. der Planstraße festgelegt. Die projektierte Planstraße verläuft ebenfalls geländenah. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind die geplanten Kanaldeckelhöhen der Regen- und Schmutzwasserkanalisation ebenfalls in m. ü. NHN eingetragen. Diese Kanaldeckelhöhen können als informeller Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe genommen werden. Beispiel: die zulässige Traufhöhe in den beiden östlichen Baufeldern wird mit 213,75 m ü. NHN festgesetzt. Die Kanaldeckelhöhen in diesem Abschnitt werden mit 207,08 und 207,35 m ü. NHN angegeben. Die zulässige Traufhöhe der Gebäude in diesem Abschnitt des Baugebiets liegt somit ca. 6,40 – 6,65 m über dem Höhenniveau der Planstraße.

Die Firsthöhe einer baulichen Anlage mit Satteldach ergibt sich durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigung von 30° - 40° und in Abhängigkeit von der Gebäudetiefe.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Dem Bauungskonzept entsprechend wird in dem WA-Gebiet eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Hierbei wird zwischen zwei Baugebietsteilen unterschieden. Im Abschnitt WA1 nördlich der Erschließungsstraße sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Dies begründet sich in der Ausrichtung der Frei- und Gartenflächen nach Süden. Da Doppelhäuser nur eine geringe Grundstücksbreite aufweisen, würde die Gartenzone durch die Südzufahrten zu Garage und Stellplatz weiter eingeengt.

Im WA2-Gebiet südlich der Erschließungsstraße hingegen werden die Gartenbereiche von Doppelhäusern nicht durch die Gargen- und Stellplatzzufahrten gestört. Für diesen Baugebietsabschnitt wird daher die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an dem geplanten Baukonzept. Die festgesetzte überbaubare Fläche wird als zusammenhängendes Baufeld definiert, um eine flexiblere Einteilung des Plangebiets in die zu bildenden Baugrundstücke zu ermöglichen. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen mit überwiegend 18 m lässt den jeweiligen Bauherren\*innen einen hinreichenden Gestaltungsspielraum bei der Positionierung des Wohnhauses auf dem Grundstück.

### **6.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den privaten Baugrundstücksflächen unterzubringen. Stellplätze, Garagen oder Carports sind gem. § 12 Abs. 1 BauNVO auf dem privaten Baugrundstück zulässig. Zur Wahrung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes wird dabei bestimmt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den hierfür zeichnerisch gesondert festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig sind. Die Zufahrten zu Garagen und Carports gelten als Stellplätze.

Zusätzlich ist auf den Wohngrundstücken jeweils ein Garten- oder Gerätehaus mit einer zulässigen Grundfläche von max. 12 m<sup>2</sup> zulässig. Mit der Begrenzung von Anzahl und Größe wird vermieden, dass die Gartenflächen durch eine Vielzahl von Nebengebäuden oder überdimensionierte Garten-/Gerätehäuser ihren offenen und gärtnerisch angelegten Charakter verlieren.

### **6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelwohngebäude und je Doppelhaushälfte auf zwei Wohneinheiten je Gebäudeinheit beschränkt. Damit wird eine sich nicht in den Umgebungsbereich einfügende Wohnungsdichte (z.B. durch Kleinappartements) und weitere Erfordernisse an Stellplatzflächen vermieden.

Die Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten eröffnet den Bau von Einliegerwohnungen, so dass beispielsweise auch zu betreuende ältere Menschen eine eigenständige Wohneinheit in unmittelbarer Nähe zu ihren Familienangehörigen haben können.

## 6.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss der Erschließungsstraße soll über den im Bestand 3,55 m breiten Schulweg erfolgen. Um den Anschluss zu realisieren, muss die Fahrbahn des Schulwegs im Rahmen der Erschließung auf 5,50 m Breite verbreitert werden. Die Verbreiterung erfolgt in westliche Richtung durch Inanspruchnahme der hierfür benötigten Teilflächen auf dem Flurstück 346. Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließungsstraße des geplanten Wohngebiets bindet im Osten an den Schulweg an. Von hier verläuft sie leicht geschwungen in der Mitte der Parzelle auf einer Länge von ca. 170 m in westlicher Richtung und endet in einem Wendehammer. An der Straße Schulweg weist die Fahrbahn eine Höhe von ca. 206,50 m ü. NHN auf. Das Gelände steigt in Richtung Südwesten zur Spitze hin bis auf eine Höhe von ca. 214,00 m ü. NHN an. Der Höhenverlauf der Straße (Gradiente) folgt diesem natürlichen Geländeverlauf, so dass Abgrabungen oder Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers vermieden werden.

Die Straße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Breite der Straßenparzelle beträgt 6 m. Die Wendeanlage erhält eine Breite von 18,5 m und ist somit für ein zweiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Der Bebauungsplan setzt ausschließlich die Verkehrsfläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinien fest. Die Ausbauf orm bleibt der nachfolgenden Fachplanung vorbehalten. Die Breite von 6,0 m erlaubt die einseitige Anordnung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum (ggf. auch alternierend), so dass auch Besucherstellplätze untergebracht werden können. Ebenso ist die Anordnung von Straßenbäumen (z.B. in Kombination mit Stellplätzen) möglich. Die nachfolgende Abbildung zeigt den möglichen Ausbau der Erschließungsstraße auf der Grundlage der Vorplanung des Ingenieurbüros Steinbrecher + Gohlke.

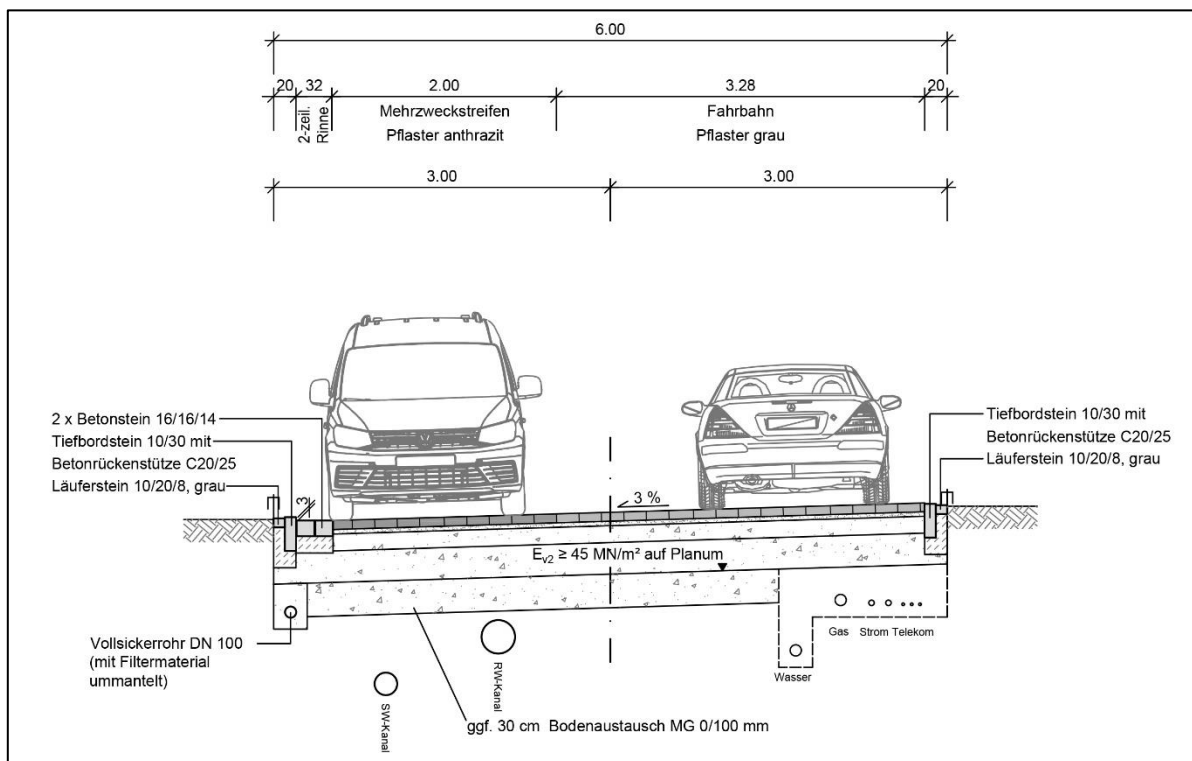


Abb. 5: Querschnitt und Ausbau der Erschließungsstraße – Vorplanung (Steinbrecher + Gohlke)

Grundsätzlich handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine Wohnstraße mit entsprechendem Anliegerverkehr. Schwerlastverkehr ist hier nur in geringen Umfang zu erwarten,

abgesehen von Müllfahrzeugen. Wohnstraßen werden gemäß RASt 06 der Belastungsklasse Bk 0,3 zugeordnet.

### **6.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser bislang unbebauter Flächen ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

In der Straße Im Kuhlenkamp verläuft eine Trennkanalisation mit Einleitung des Regenwassers (ohne Vermischung mit Schmutzwasser) in ein oberirdisches Gewässer. Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebiets wird daher diesem Regenwasserkanal zugeführt und somit in ein Gewässer eingeleitet.

Gemäß Auskunft der Stadt Kalletal mit Schreiben vom 01. Oktober 2019 ist folgendes bei der Entwässerung zu beachten:

"Aufgrund der Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Kalletal vom 17.07.2018 ist jeder Anschlussberechtigte verpflichtet, sein Grundstück in Erfüllung der Abwasserüberlassungspflicht nach § 48 des Wassergesetzes des Landes Nordrhein Westfalen (LWG) an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen, sobald Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) auf dem Grundstück anfällt. Außerdem ist jeder Anschlussnehmer verpflichtet, das gesamte auf seinem Grundstück anfallende Schmutz- und Regenwasser in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten, um seine Abwasserüberlassungspflicht nach § 48 LWG zu erfüllen".

Die Vorplanung der Entwässerungsanlagen durch das Ingenieurbüro Steinbrecher + Gohlke sieht folgende Konzeption vor. Zur kanalbautechnischen Erschließung der angrenzenden Grundstücke wird in die Erschließungsstraße ein Schmutzwasserkanal DN 200 Steinzeug verlegt. Die neue Kanalisation wird innerhalb der Erschließungsstraße bis zum Knotenpunkt Im Kuhlenkamp / Schulweg geführt. Dort wird der neue Schmutzwasserkanal an den vorhandenen Kanal DN 200 über den bestehenden Schacht 2402 angeschlossen. Auf eine hydraulische Bemessung des Schmutzwasserkanals kann aufgrund der zu erwartenden geringen Anschlusswerte verzichtet werden.

Der Regenwasserkanal wird aus einem Rohr DN 300-500 Beton hergestellt. Hieran werden die Straßenentwässerung sowie die anliegenden Grundstücke angeschlossen.

Die Kanalisation ist nach Vorgabe der Gemeinde Kalletal auf eine Überstauhäufigkeit von einmal in fünf Jahren auszulegen. Um eine Überlastung des an den anzuschließenden Kanals zu verhindern wird ebenfalls eine Drosselung des Abflusses auf 5 l/s\*ha gefordert.

Die Rückhaltung wird am Tiefpunkt im Osten des Baugebietes im Nordosten errichtet. Die Dimensionierung nach dem DWA A-117 ergibt für eine Auslegung auf eine Überstauhäufigkeit von einmal in fünf Jahren und einer Drosselwassermenge von 5 l/s\*ha ein notwendiges Speichervolumen von mindestens 235 m<sup>3</sup>. Der neue Regenwasserkanal schließt an den bestehenden Kanal DN 400 bei Schacht 1402 an.

Entsprechend den Vorgaben der Entwässerungsplanung wird im Eckbereich Im Kuhlenkamp / Schulweg eine Fläche in der Größe von ca. 875 m<sup>2</sup> als Regenrückhaltebecken festgesetzt.

## **6.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die vorhandene öffentliche Spielplatzfläche (Flurstück 86) im nordöstlichen Eckbereich Im-Kuhlenkamp / Schulweg wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert. Die Einbeziehung der Spielplatzfläche in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 23.05.2019 zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Der vorhandene Spielplatz übernimmt auch die Versorgungsfunktion für das neue Baugebiet und steht den künftigen Bewohnern\*innen und ihren Kindern zur Verfügung. Auf die Festsetzung einer separaten Spielplatzfläche in dem neuen Baugebiet kann daher verzichtet werden. Als Ausgleich beabsichtigt die Gemeinde Kalletal den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhaben- bzw. Erschließungsträger des Plangebiets zur Übernahme der Kosten für eine verbesserte Ausstattung und Gestaltung dieses Spielplatzes. Eine Vereinbarung darüber wird zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Kalletal erarbeitet.

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes ist eine angemessene Eingrünung des Baugebietes vorzunehmen, um eine ablesbare Zäsur zum anschließenden freien Landschaftsraum herzustellen. Entlang der Talstraße wird daher eine private Grünfläche in einer Breite von 5m festgesetzt und mit einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB belegt. Auf dem Grünstreifen ist eine frei wachsende Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Dies gilt auch für die dreiecksförmige „Spitze“ im Südwesten, die den Ortsrand an dieser Stelle des Einmündungsbereichs Im Kuhlenkamp / Talstraße markiert. Ebenfalls mit Sträuchern zu bepflanzen ist die Böschungsfäche entlang der Straße Im Kuhlenkamp. Mit diesen Begrünungsmaßnahmen wird eine ortsgerechte Einbindung des Plangebiets in den Siedlungs- und Landschaftsraum gewährleistet.

## **7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M § 89 BAUO NRW)**

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, zur Bauweise, zu den überbaubaren Flächen bestimmt.

Weitere gestalterische Regelungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll.

- In dem WA2-Gebiet wird die Zulässigkeit von Doppelhäusern eröffnet. Da Doppelhaushälften als bauliche Einheit wirken, ist eine gleiche Ausführung aller nach außen hin wirkenden baulichen Elemente erforderlich, um einen das Ortsbild störenden Gestaltungsbruch zu vermeiden. In den gestalterischen Festsetzungen werden die entsprechenden Vorgaben definiert und festgesetzt. Diese beziehen sich auf identische Materialien und Farben, die einheitliche Dachgestaltung einschließlich gleicher Trauf- und Firsthöhen sowie die Einhaltung einer gemeinsamen vorderen Bauflucht.
- Die Dachlandschaft eines Baugebietes stellt ein wesentliches ortsbildprägendes Element dar. Dementsprechend werden im Bebauungsplan Vorgaben zur Dachform, der zulässigen Dachneigung und zu Dachaufbauten getroffen. In den Allgemeinen Wohngebieten mit geplanten Einfamilienhäusern wird als Dachform das regional typische Satteldach als zulässige Dachform bestimmt. Weitergehend erfolgt zur zulässigen Dachform die Bestimmung, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte die Hälfte der

Gebäudelänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten dürfen, damit die Grundform des Daches als bestimmendes Gestaltungselement erkennbar bleibt.

- Vorgärten und Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum bestimmen in erheblichem Maße das Orts- und Straßenbild der Wohnsiedlung. Um den öffentlichen Straßenraum nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Grundstückseinfriedungen (Zäune und Mauern unterschiedlichster Materialien und Ausführungen) in seiner einheitlichen Gestaltwirkung zu stören, wird festgelegt, dass Einfriedungen der Grundstücke gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich mit Schnitthecken bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig sind. Zäune sind nur zulässig, wenn sie hinter der Heckenpflanzung erstellt werden und die Höhe der Hecke nicht überragen. In den Terrassenbereichen sind seitliche, geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes zulässig. Zur Vermeidung unangemessen langer und hoher Einfriedungen zu den benachbarten Grundstücken bzw. Wohnungen erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Höhe auf max. 2 m und eine Begrenzung der Länge auf max. 4 m, gemessen senkrecht von der hinteren Gebäudekante.
- Es ist eine zunehmende Tendenz sowohl in Neubau- als auch in Bestandsgebieten zu beobachten, dass Vorgärten und Gartenflächen aus vermeintlichen Praktikabilitäts Gesichtspunkten eines geringeren Pflegeaufwandes nicht mehr gärtnerisch gestaltet, sondern durch Stein-, Schotter- und Kiesschüttungen (vielfach mit darunter liegender Teichfolie) abgedeckt werden. Neben den negativen umweltrelevanten Begleiterscheinungen (Aufheizung, Niederschlagswasserabfluss bei Verwendung von zusätzlichen Folienabdeckungen), führt dies auch zu einer negativen Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Grün als wichtiges Gestaltungselement des Straßenraumes tritt in den Hintergrund und Baumaterialien bestimmen als dominierendes Element das Siedlungsbild. Es wird daher die Festsetzung getroffen, dass die Vorgärten und nicht überbauten Grundstücksflächen vollständig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen sind. Hiervon ausgenommen sind lediglich der Bereich der Garagenzufahrt und die fußläufige Zuwegung zum Hauseingang sowie die Standflächen für Müllbehälter und Fahrradabstellplätze. Explizit wird festgesetzt, dass die Anlage von nichtbepflanzten Schottergärten unzulässig ist.
- Da jeder Haushalt bzw. jedes Einzelgebäude über mehrere Abfall- und Recyclingbehälter (graue, blaue, gelbe und braune Tonne) verfügt und diese in der Regel in der Nähe des Straßenraumes bzw. dem Vorgartenbereich aufgestellt werden, ist eine geordnete Unterbringung zur Vermeidung eines desolaten Straßenbildes erforderlich. Es wird daher festgesetzt, dass außerhalb des Gebäudes aufgestellte Abfallbehälter durch Heckenpflanzungen oder durch eine Konstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen sind.
- Die solarenergetische Nutzung in Form von Photovoltaikanlagen stellt einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz dar. Gleichzeitig sind diese Anlagen aber auch prägend für das Ortsbild. Es wird daher bestimmt, dass die Anlagen auf geeigneten Dächern nur liegend (keine Aufständigung) angebracht werden dürfen, um die Dachfläche nicht zu überformen.

Ziel der vorstehenden gestalterischen Festsetzungen ist eine konzeptionell abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Bebauung und die Einbindung in den Siedlungsbestand.

Die Festsetzungen setzen damit ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche lassen.

## **8. UMWELTBELANGE**

Wie bereits unter Pkt. 4 dieser Begründung ausgeführt, wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit erfüllt die Planung die Voraussetzungen, den Bebauungsplan Nr. 16/05 – Kuhlenkamp – im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufzustellen.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie der Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange bei der Planaufstellung zu berücksichtigen.

### **8.1 Natur und Landschaft, Artenschutz**

Das Flurstück 346 wird ausschließlich ackerbaulich genutzt und weist keine sonstigen zu beachtenden Biotopstrukturen auf. Aufgrund der Monostruktur ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass mit der Planung artenschutzrechtliche Belange beeinträchtigt werden. Da keine Gehölze (Bäume, Hecken und Sträucher) vorhanden sind, bietet das Plangebiet Wald- und Altholzbewohnern sowie Gehölz- und Gebüschbrütern keinen Lebensraum. Zudem können Brutvögel des Offenlandes bzw. der ländlichen Kulturlandschaft, Gewässerarten sowie Fels- und Nischenbrüter bzw. Gebäudebrüter ausgeschlossen werden. Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist nicht gegeben, weil Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Durch die Anlegung von frei wachsenden Strauchecken in den Randbereichen werden neue Habitate für Gehölz- und Gebüschbrüter geschaffen. Durch die Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung von Vorgärten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der extensiven Begrünung von Garagendächern und Carports kann davon ausgegangen werden, dass durch Blühpflanzen auch ein Beitrag zum Insektenschutz geleistet wird.

### **8.2 Fläche und Boden**

Mit der Umsetzung der Planung wird landwirtschaftliche Fläche im Umfang von ca. 1,4 ha entzogen. Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung der Gemeinde eine Wohnbaufläche an dieser Stelle vorsieht. Den Belangen der Wohnraumversorgung wird in der Abwägung den Belangen des Flächen- und Bodenschutzes gem. der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB der Vorrang eingeräumt. Dies begründet sich auch in der Tatsache, dass im Gemeindegebiet keine relevanten Flächen der Innenentwicklung, z.B. durch Nachnutzung von Brachflächen, zur Verfügung stehen.

### **8.3 Wasser**

Im Plangebiet oder dem unmittelbaren Umgebungsbereich befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Mit der teilweisen Versiegelung der Fläche durch die Erschließungsstraße und die Überbauung kommt es zu einem verminderten Eintrag von Niederschlagswasser in das Grundwasser. Das Niederschlagswasser wird nicht in eine Mischkanalisation eingeleitet, sondern über eine Regenwasserkanalisation einem natürlichen Gewässer zugeleitet.

### **8.4 Klimaschutz / Klimaanpassung**

Aufgrund der offenen Bauweise und der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer GRZ von 0,3 sowie der Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage von Vorgärten und nicht überbauten Grundstücksflächen werden keine relevanten klimatischen Auswirkungen (Hitzeinseln, Hitzestau) im Plangebiet als auch im Umgebungsbereich erwartet.

Im Hinblick auf den Energieeinsatz und den damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Neubebauung ist zunächst anzuführen, dass mit der Südost-Ausrichtung der Gebäudekörper ein relativ hoher passiver Solareintrag generiert wird. Gleichzeitig bietet die Dachausrichtung mit der Südostseite des Satteldaches gute Voraussetzungen für die Gewinnung thermischer und/oder elektrischer Energie (Photovoltaik).

Die Geothermische Karte von Kalletal weist für den Bereich Westorf eine gute bis sehr gute Nutzung von geothermischen Wärmequellen mittels Erdwärmesonden und zur Wärmegegewinnung durch Wärmepumpenheizungen auf (zitiert nach Wikipedia).

Insgesamt kann somit davon ausgegangen werden, dass die Energieversorgung des Neubaugebiets ohne oder ohne weitgehenden Einsatz fossiler Energieträger erfolgen wird.

In Folge des Klimawandels sind lokale Starkregenereignisse eine häufigere Erscheinung. Aufgrund der Geländerelevs kann bei Starkregen ein Abfluss des Niederschlagswassers aus den Siedlungsbereichen nördlich Im Kuhlenkamp in das tiefer liegende Plangebiet nach den Ergebnissen einer Fließwegeanalyse nicht ausgeschlossen werden. Es müssen gegebenenfalls Maßnahmen ergriffen werden, die verhindern, das Niederschlagswasser von der Straße Im Kuhlenkamp in das Baugebiet fließt. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist ein entsprechender Überflutungsnachweis mit einem mindestens 30-jährigem Regenereignis zu führen und entsprechende Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge aufzuzeigen.

### **8.5 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken keine relevanten Immissionen durch Straßenverkehr (Lärm und Luftschadstoffe), gewerblich-industrielle Nutzungen oder Geruchsbelastungen ein.

Die Talstraße (Kreisstraße K 40) hat lediglich eine Verbindungsfunktion zwischen den Ortslagen Westorf und Talle mit niedriger Verkehrsbelastung. Es wird daher kein Erfordernis zur Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Plangebiet gesehen.

## 9. FLÄCHENBILANZ

<b>Bebauungsplangebiet (gesamt)</b>	15.745 m <sup>2</sup>
Wohngebiet (WA1 und WA2)	9.800 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.640 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	875 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	1.580 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen (Strauchhecke)	1.850 m <sup>2</sup>

## 10. KOSTEN

Der Gemeinde Kalletal entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16/05 – Kuhlenkamp – keine Kosten. Die Kosten werden durch den aktuellen Grundstückseigentümer / Antragsteller allein getragen. Ebenso ist beabsichtigt, die Erschließung des Baugebiets einem Erschließungsträger zu übergeben. Hierzu ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Kalletal und dem Erschließungsträger vorgesehen. Die Kosten der Erschließung werden dann in den Verkaufspreis der Baugrundstücke eingestellt. Eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Gemeinde nach § 127 BauGB entfällt somit.

Dortmund, 30. April 2021