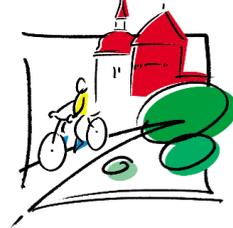


# STADT VELEN

Velen Ramsdorf



*Da geht's mir gut!*

## Begründung

**zur**  
**1. vereinfachten Änderung**  
**des Bebauungsplanes BW 44**  
**„Musekamp“**  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

**Planungsträger:** Stadt Velen

### **Verfahrensstand**

- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

## A. Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>I. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“ (im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)</b>	<b>4</b>
<b>1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Planungsziel	5
<b>2 Allgemeine Informationen zur Planung</b>	5
2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung	5
2.2 Verfahren	5
<b>3 Beschreibung des Geltungsbereiches</b>	6
3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches	6
3.2 Bestandssituation/Städtebauliche Konzeption	7
3.3 Erschließung	9
3.3.1 Verkehrliche Erschließung	9
3.3.2 Ver- und Entsorgung	9
<b>4 Planungsalternativen</b>	11
<b>5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des     Planes aus dem Flächennutzungsplan</b>	11
5.1 Flächennutzungsplan	11
<b>6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen</b>	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Stellplätze und Garagen	13
6.3 Maß der baulichen Nutzung	13
6.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)	13
6.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	14
6.3.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)	14
6.3.4 Zulässige Höhen	14
6.4 Bauweise	14
6.5 Überbaubare Grundstücksflächen	14
6.6 Straßenverkehrsfläche	14
6.7 Immissionsschutzfestsetzungen	15
6.8 Gestalterische Festsetzungen	16
<b>7 Umweltauswirkungen</b>	17
7.1 Eingriff-/Ausgleich	18
7.2 Artenschutz	19
<b>8 Sonstige Auswirkungen der Planung</b>	20
8.1 Immissionsschutz	20
8.1.1 Emissionen	20
8.1.2 Immissionen	20
<b>9 Altlasten/Kampfmittelgefährdung</b>	21
<b>10 Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>	22
<b>11 Umsetzung der Planung</b>	22
<b>12 Flächengliederung</b>	22
<b>13 Quellenverzeichnis</b>	22
<b>II. Anhang</b>	<b>23</b>

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

---

**Anlage 1a:** Ausgangszustand des Plangebiets

**Anlage 1b:** Planungszustand nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“

**B. Abbildungsverzeichnis**

	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches .....	7
Abbildung 2: Süd- und Nordansicht der Flüchtlingsunterkunft .....	8
Abbildung 3: West- und Ostansicht der Flüchtlingsunterkunft .....	8
Abbildung 4: Auszug aus der Begründung zum B-Plan BW 44 "Musekamp" zur Entwässerungsplanung .....	10
Abbildung 5: Auszug F-Plan mit rot eingekreistem Plangebiet .....	12

Seite

**C. Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Bisherige Stellplatz- und Garagenfestsetzung .....	13
Tabelle 2: Bisherige Einfriedungsfestsetzung .....	17
Tabelle 3: Ausgangszustand des Plangebietes .....	18
Tabelle 4: Planungszustand nach der 1. Änderung .....	19
Tabelle 5: Externe Ausgleichsmaßnahme B-Plan BW 44 "Musekamp" .....	19
Tabelle 6: Nutzungsaufteilung im Plangebiet .....	22

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

---

## **I. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“ (im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

Der Rat der Stadt Velen begründet die Notwendigkeit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“ und seiner Einzelheiten wie folgt:

### **1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Bereitstellung von Flüchtlingsunterkünften hat die Stadtverwaltung vor einigen Herausforderungen gestellt. Die derzeit genutzten Unterkünfte sind baulich in einem schlechten Zustand. Um den Flüchtlingen kontinuierlich adäquate Unterkünfte bereitstellen zu können, bietet sich der Neubau auf dem Grundstück an der Weseker Straße an.

Für eine mittel- bis langfristige Lösung der Unterkunftsproblematik bietet sich ein Baugrundstück an der Weseker Straße an. In dem angedachten zweigeschossigen Bau können 10 Wohnungen für Flüchtlinge entstehen. Die Wohnungen sind so zugeschnitten, dass eine Folgenutzung als normale Eigentumswohnungen mit geringem Aufwand möglich ist. Mietwohnungen wären ebenso denkbar. Schließlich suchen anerkannte Asylbewerber auf dem freien Wohnungsmarkt auch nach Wohnungen.

Der Standort liegt in einem nicht umgesetzten Bebauungsplan, der ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Flüchtlingsunterkünfte sind je nach Betriebskonzept Wohnungen oder soziale Unterkünfte und somit im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Allerdings ist die überbaubare Grundstücksfläche zu klein, weswegen die festgesetzte Straßenverkehrsfläche und die Grünfläche für einen Kinderspielplatz mit genutzt werden müssen. Da die Straße nur der Erschließung des Grundstückes und des Spielplatzes dient und letzterer über eine zweite Erschließung verfügt, kann die Straße aufgehoben werden. Der Spielplatz ist nur am Rande betroffen, sodass eine akzeptable Spielfläche verbleibt.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung für den Bau von Flüchtlingsunterkünften, die später auch als Wohnungen genutzt werden können, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“ erforderlich.

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

---

## **1.2 Planungsziel**

Für die Flüchtlingsunterkünfte ist der Bebauungsplan zu ändern. Langfristig ist ein Umbau zu Wohnungen denkbar.

Die Planung verfolgt folgende Ziele:

- Bereitstellung für Wohnraum für Flüchtlinge
- Ggf. die Nachnutzung als Miet- oder Eigentumswohnung
- Anschluss an ein Wohngebiet zur bestmöglichen Integration

## **2 Allgemeine Informationen zur Planung**

### **2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung**

Stadtentwicklung hat den globalen Klimaschutz zu unterstützen. Sie soll durch ihre Planung den Ausstoß von klimaschädlichen Gasen (insbesondere Kohlendioxid und Methan) reduzieren. Zentraler Bestandteil ist eine kompakte Siedlungsstruktur mit Kohlendioxidsenken (z. B. Bäume). Die Reduktion von Verkehrswegelängen führt bei allen Verkehrsarten zu geringeren Emissionen. In einer kompakten Stadt profitieren emissionsarme Verkehrsarten von kurzen Wegen. Die Vorbereitung der emissionsfreien<sup>1</sup> Elektromobilität ist ein weiterer Baustein zur klimafreundlichen Stadtentwicklung.

Die vorliegende Planung dient als Grundlage für eine Flüchtlingsunterkunft mit ca. 10 Wohnungen. Wärme- und Energiestandards werden auch zum Wohle der Stadtkasse eingehalten. Es kann außerdem auf den Bau einer Straße verzichtet werden, weswegen weniger Baumaterialien erforderlich sind, wodurch die CO<sub>2</sub>-Emissionen sinken. Die Planung führt außerdem dazu, dass mehr Personen auf weniger Grundstücksfläche als bisher geplant untergebracht werden, wodurch ebenfalls Stoff- und Energieströme eingespart werden können, sodass ein bescheidener Beitrag auf lokaler Ebene zum globalen Klimaschutz geleistet wird.

### **2.2 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB), weswegen von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen worden ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Grundzüge der Planung werden durch die Planung nicht berührt.

---

<sup>1</sup> Emissionsfrei bezieht sich nur auf den Betrieb des Verkehrsmittels. Die tatsächliche Klimafreundlichkeit ist abhängig vom verwendeten Elektrizitätsmix zum Betrieb des Fahrzeuges und die Produktions-emissionen.

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

---

Kerninhalt ist die planungsrechtliche Sicherung einer Flüchtlingsunterkunft, wofür die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Aufhebung der Anzahl der maximalen Wohneinheiten erforderlich sind. Der festgesetzte aber noch nicht umgesetzte Stichweg kann entfallen, weil durch den Weg quasi nur noch ein Grundstück erschlossen würde. Der Spielplatz verfügt schließlich über eine zweite Erschließung.

- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Das Gebiet befindet sich nicht im Umfeld von Natura-2000-Gebiete und die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1 lässt keine Konflikte erkennen.

### **3 Beschreibung des Geltungsbereiches**

#### **3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“ befindet sich westlich des Wohngebietes Bogertkamp und südlich der Weseker Straße.

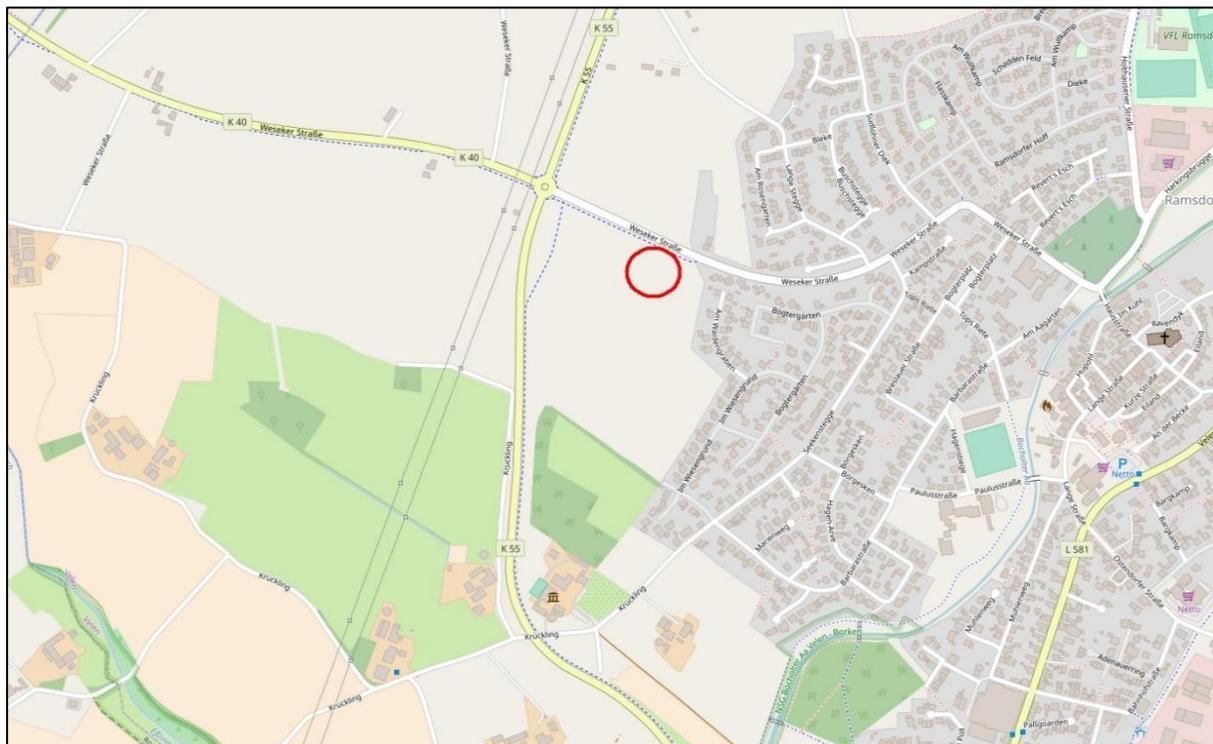
Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im **Norden** durch den Fuß-/Radweg südlich der Weseker Straße
- im **Osten** durch eine Parallele mit Abstand von 50 m zur festgesetzten Erschließungsstraße, die in der Örtlichkeit noch nicht anzutreffen ist,
- im **Süden** durch eine Linie, die gemessen von dem Fuß-/Radweg südlich der Weseker Straße nach 32,3 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie rechtwinklig abknickt und selbst eine Länge von 50 m hat.
- und im **Westen** durch die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie im rechtswirksamen Bebauungsplan.

Der Änderungsplan umfasst die Flächen Gemarkung Ramsdorf, Flur 25, Flurstück 906 tlw. und 1185 tlw.

Die Angaben entsprechen dem Katasterstand von Juni 2018.

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

**Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches**

(eigene Zusammenstellung auf Basis OpenStreetMap-Mitwirkende 2017)

### 3.2 Bestandssituation/Städtebauliche Konzeption

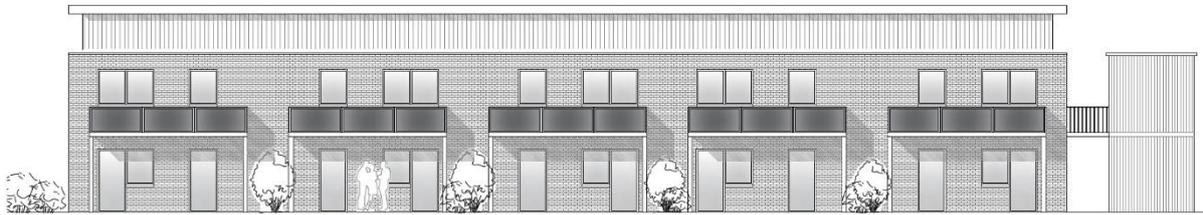
Der rechtswirksame Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“ erwartet seine Umsetzung. Vor Ort findet man eine Ackerfläche vor. Das noch zu bauende Wohngebiet schließt im Westen an das Wohngebiet Bogertkamp an. Nördlich führt die Weseker Straße vorbei. Die Umgehungsstraße K 55 Dlugoleka Ring liegt ca. 233 m westlich des Plangebietes.

Die **städtebauliche Konzeption** sieht die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft mit ca. 10 Wohnungen vor. Die Wohnungen haben eine Größe zwischen 60 und 70 m<sup>2</sup>. Sie sind so konzipiert, dass sie ohne größeren Aufwand in Eigentumswohnungen umgewandelt werden können, wenn die Anzahl der Flüchtlinge abnimmt. Für das zweigeschossige Gebäude ist ein Pultdach vorgesehen. Die Stichstraße, die zur Erschließung der Wohnbaugrundstücke und sekundär für den Spielplatz vorgesehen war, kann entfallen. An ihrer Stelle sieht die Planung eine Stellplatzzufahrt bzw. die interne Grundstückserschließungszufahrt vor.

Zum Bau des rund 37 m langen und rund 12 m breiten Gebäudes und seiner Anlagen ist eine Grundstücksgröße notwendig, die um einige Meter sowohl nach Süden als auch nach Osten ursprünglich benachbarte Grundstücke einbezieht. So entfallen Grundstücksflächen für den angrenzenden Spielplatz und für die südlich gelegenen Wohngrundstücke, wobei eine Grundstückstiefe von etwas weniger als 26 m den Nachbarn erhalten bleibt.

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

**Abbildung 2: Süd- und Nordansicht der Flüchtlingsunterkunft**



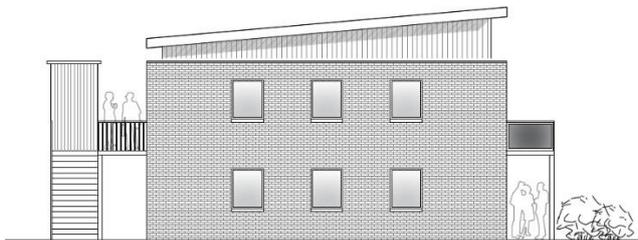
Süd-Ansicht



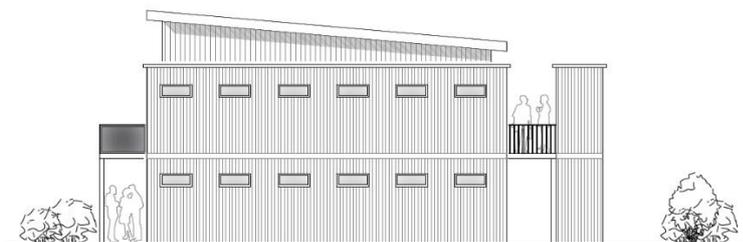
Nord-Ansicht

(Velen. 2018)

**Abbildung 3: West- und Ostansicht der Flüchtlingsunterkunft**



West-Ansicht



Ost-Ansicht

(Velen. 2018)

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

---

### 3.3 Erschließung

#### 3.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung übernehmen die Weseker Straße und die K 55 Dlugoleka Ring.

Die Grundstückerschließung erfolgt über die noch zu bauende Erschließungsstraße für das neue Wohngebiet im Musekamp.

Der nächste Bahnhof liegt in Borken ca. 6 km entfernt.

Für den ruhenden Verkehr ist der Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken zu führen.

#### 3.3.2 Ver- und Entsorgung

##### Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Das **Trinkwassernetz** ist vom örtlichen Versorgungsträger zu ergänzen. Das Leitungsnetz muss an die neuen Anforderungen angepasst werden, d. h. Wasserleitungen werden mit Ausnahme von Hausanschlüssen möglichst in die Straßenverkehrsfläche gelegt. Die Verlegungen erfolgen in Abstimmung zwischen dem örtlichen Versorgungsträger und der Stadt Velen.

Der Grundschatz für die **Löschwasserversorgung** nach DWG-Arbeitsblatt W 405 ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet. Ein darüber hinausgehender Objektschutz kann nicht erfüllt werden. Für den Objektschutz ist die Bereitstellung von Löschwasser durch ergänzende Maßnahmen, soweit erforderlich, sicherzustellen. Ein über den Objektschutz hinausgehender Schutz kann nicht durch den örtlichen Versorger gewährleistet werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss mindestens eine Löschwassermenge von 800 l/Min. für das Baugebiet für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 schreibt den Nachrang der Löschwasserentnahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz und den Vorrang von anderen Löschwasserquellen vor. Alternative Entnahmemöglichkeiten wären Fließgewässer, Teiche, Brunnen, Zisternen usw. Eine Unterbrechung oder Unregelmäßigkeiten der Trinkwasserversorgung aus Gründen der Löschwasserentnahme sind nicht statthaft. Ausnahme bilden Kriegseinwirkungen und Katastrophenfälle.

Sollten die genannten oder andere Quellen nicht zur Deckung des Löschwasserbedarfes ausreichen, ist nachrangig als Ultima Ratio der Bedarf über die öffentliche Sammelwasserversorgung im Rahmen des Wasserlieferungsvertrages sicherzustellen.

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

Nach den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (FSHG, Feuerschutz- und Hilfeleistungsgesetz) ist die Löschwasserversorgung Aufgabe der Gemeinden. Aufgrund des Konzessionsvertrages der Rheinisch-Westfälischen-Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW) mit der Stadt Velen gestattet die RWW im Rahmen eines Löschwasserbereitstellungsplanes der Gemeinde die Trinkwasserentnahme zu Löschwasserzwecken.

### **Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Entwässerungsplanung der 1. Änderungsplanung erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“.

#### **Abbildung 4: Auszug aus der Begründung zum B-Plan BW 44 "Musekamp" zur Entwässerungsplanung**

Die Entwässerungsplanung durch das Büro Martinko aus Stadtlohn wurde bereits erstellt. Der Bebauungsplan muss nur die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsplanung belegen. Die konkreten Ausführungsplanungen, Genehmigungen und Erlaubnisse schließen sich an. Die Entwässerung erfolgt im **Trennsystem**. Einzelheiten sind der **Entwässerungsstudie** zu entnehmen.

Die anfallenden Sozialwässer (**Schmutzwasser**) werden der örtlichen Kläranlage zugeführt werden. Aussagen zur Aufnahmekapazität liegen dem Planungsbüro nicht vor.

Die Tiefenlage der bestehenden Kanäle ist ausreichend, um alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches ohne Anfüllung im freien Gelände anschließen zu können. Die Anschlusspunkte der Schmutzwasserkanäle sind im weiteren Verfahren zu klären. Zwei Anschlüsse sind mindestens an die Straße „Im Wiesengrund“ vorgesehen (vgl. Martinko. 2014. S. 8).

**Grundsätzlich ist Niederschlagswasser** zu nutzen oder zur Grundwasserneubildung zu versickern. Als letzte Möglichkeit ist die Einleitung in die Kanalisation oder direkt in ein Gewässer (Vorfluter) gedrosselt vorzusehen. Ein Regenrückhaltebecken ist im Süden außerhalb des Plangebietes gegliedert.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellte das Ingenieurbüro Urbanski & Vermold eine Bodenuntersuchung. Die Untersuchung ergab, dass aufgrund der bindigen Böden im Untergrund sowie des hoch anstehenden Stau- und Grundwassers eine Versickerung am Bauvorhaben Musekamp nicht möglich ist (vgl. Urbanski & Vermold. 2014. S. 9). Eine Versickerung ist nicht möglich. Das anfallende Regenwasser muss über ein Regenwasserrückhaltebecken direkt am Gewässer Nr. 1241 eingeleitet werden. Allerdings muss das Gewässer vertieft und ausgebaut werden, um an der Einleitungsstelle die Wassergaben aufzunehmen (vgl. Martinko. 2014. S. 12).

Genehmigung und Erlaubnisse sind grundsätzlich zeitnah zu stellen bzw. einzuholen.

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

---

(Velen. 2015. S. 10f.)

### **Energieversorgung und Telekommunikation**

Der Anschluss an die Energieversorgungs- und Telekommunikationsnetze ist bereits gegeben bzw. zu ergänzen. Die Verlegung der Netze ist zum Schutz vor Witterungseinflüssen und der städtebaulichen Gestaltung ortsüblich in **unterirdischer Bauweise** auszuführen.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist nach Ortsrecht geregelt. Die anfallenden Siedlungsabfälle können problemlos in das Entsorgungsintervall des beauftragten Unternehmens aufgenommen werden.

## **4 Planungsalternativen**

Als einzige Planungsalternative für den Geltungsbereich ist die **Nullvariante** zu nennen. Es wären, sobald die Erschließung gesichert ist, zweigeschossige Wohnhäuser unter einem Pultdach mit maximal zwei Wohneinheiten je Einzel- und Doppelhaus zulässig. Es würden dadurch zwar mehr Wohnungen zur Verfügung stehen, aber eine Flüchtlingsunterkunft würde fehlen.

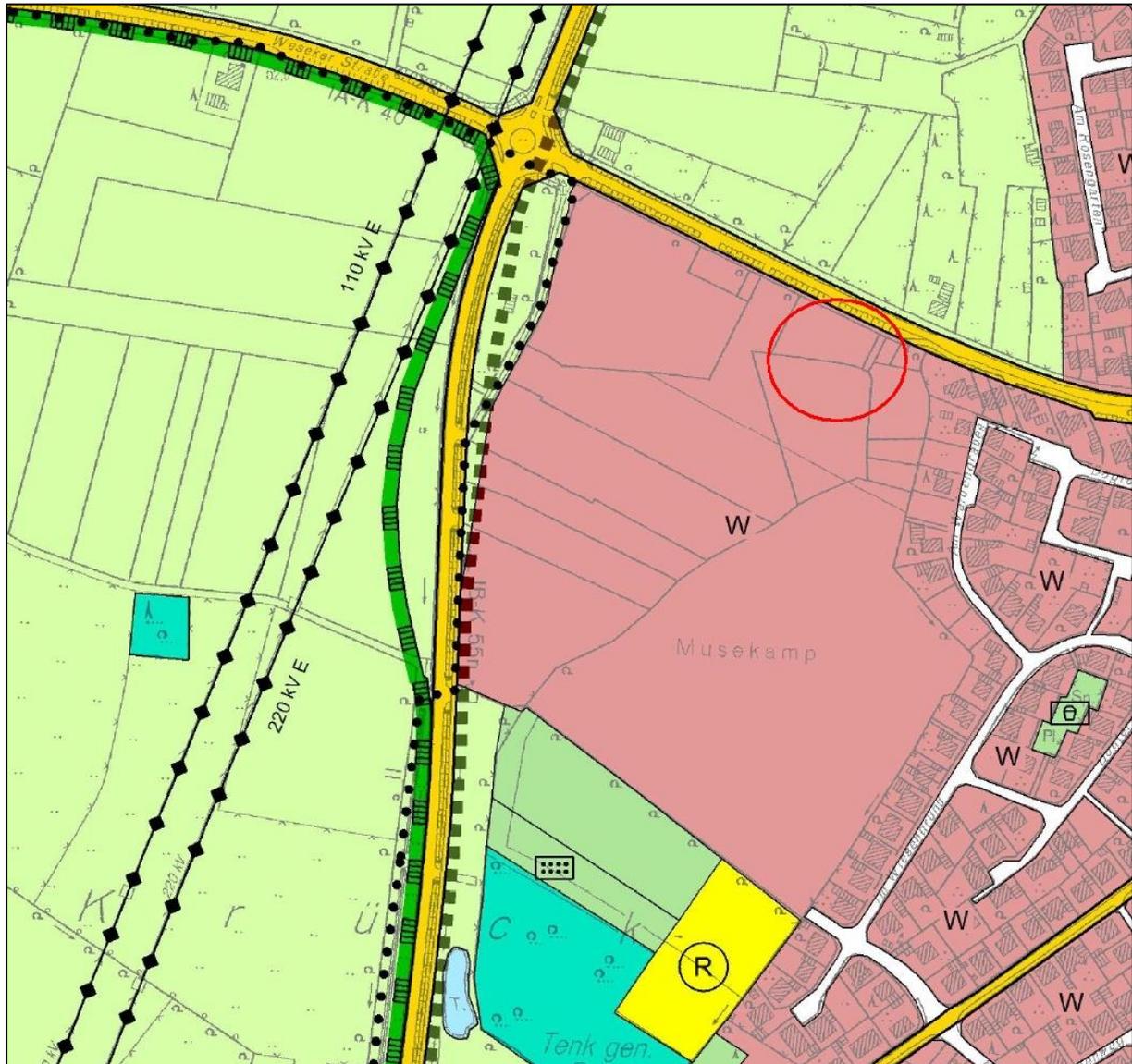
## **5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Velen stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar (vgl. Velen 2004).

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Abbildung 5: Auszug F-Plan mit rot eingekreistem Plangebiet



(eigene Zeichnung nach Velen 2004)

Zukünftig setzt der Änderungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest. Es ist aus der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan entwickelt.

## 6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Velen.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

Die Änderung begründet die Anpassung der Festsetzungen zum Bau einer Flüchtlingsunterkunft. Im allgemeinen Wohngebiet sind soziale Anlagen zu denen Flüchtlingsunterkünfte gehören und Wohnungen u. a. zulässig. Je nach Entwicklung der Flüchtlingszahlen ist eine Umnutzung in normale Wohnungen denkbar.

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt bereits ein allgemeines Wohngebiet fest. Aufgrund der Planung ist die Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Grundstückes nicht mehr notwendig, weswegen an ihrer Stelle ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Die benachbarte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird im Randbereich eine Fläche von ca. 223 m<sup>2</sup> zum allgemeinen Wohngebiet abgeben.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind, wie im Bestandsplan, unverändert unzulässig.

Die **Anzahl der Wohneinheiten**, die bisher auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt war, wird durch diese Änderung aufgehoben, um 10 Flüchtlingswohnungen in einem Gebäude unterbringen zu können.

## **6.2 Stellplätze und Garagen**

Der rechtswirksame Bebauungsplan lässt Garagen und überdachte Stellplätze zwischen Straße und überbaubarer Grundstücksfläche nicht zu bzw. nur bei Einhaltung von bestimmten Bedingungen – siehe folgende Tabelle.

**Tabelle 1: Bisherige Stellplatz- und Garagenfestsetzung**

**Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen** sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche, Fuß-/Radweg) unzulässig. **Abweichend** zu Satz 1 sind im seitlichen Grenzabstand zum Wohnhaus Carports und Garagen zulässig, wenn sie die Flucht der hinteren Baugrenze nicht überschreiten und einen seitlichen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche, Fuß-/Radweg) von 0,5 m einhalten.

(eigene Zusammenstellung)

Diese Änderung hebt die Festsetzung für den Geltungsbereich auf.

## **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird folgendes festgesetzt:

### **6.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Im **allgemeinen Wohngebiet** beträgt die Grundflächenzahl unverändert 0,4.

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

---

### **6.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Im **allgemeinen Wohngebiet** wird die Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,8 angepasst, um die größere Geschossfläche der Unterkunft zu berücksichtigen.

### **6.3.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Anzahl der Vollgeschosse bleibt unverändert.

### **6.3.4 Zulässige Höhen**

Die Entwicklung der Gebäudehöhe wurde bisher durch eine maximal zulässige Oberkante des Gebäudes und einer maximalen Traufhöhe begrenzt. Die Gestaltungsvorschriften steuern die Gebäudeentwicklung durch die maximal zulässige Sockelhöhe – Punkt 6.7 auf der Seite 15.

Für die Umsetzung der Planung ist eine Anhebung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante von bisher 58,6 m NHN auf 59,5 m NHN erforderlich. Die zulässige Gebäudehöhe wächst somit um 0,9 m.

Die Traufhöhe wird aufgehoben, weil es im Geltungsbereich kein Steuererfordernis mehr gibt.

## **6.4 Bauweise**

Es bleibt bei einer offenen Bauweise. Allerdings sind nun auch Hausgruppen zulässig. Bisher waren nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig. Bei einer Folgewohnnutzung ist die Aufteilung des Gebäudes in Hausgruppen denkbar. Eine Hausgruppe schirmt die südlichen Nachbarn außerdem besser vor Verkehrsschallemissionen ab.

## **6.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Das bisherige Baufeld hatte die Maße von ca. 32,5 m x 15,0 m. Zukünftig sind Hauptnutzungen auf einer Fläche von 42,0 m x 18,0 m zulässig. Das derzeit geplante Gebäude kann somit auch geringfügig erweitert werden.

## **6.6 Straßenverkehrsfläche**

Die bisherige Erschließungsstraße wird aufgehoben. Zur Erschließung des Plangebietes ist sie nicht mehr erforderlich. Der Spielplatz verfügt über eine zweite Zuwegung, sodass er erschlossen ist.

Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

## 6.7 Immissionsschutzfestsetzungen

Den Immissionsschutzfestsetzungen zum Schutz vor Verkehrsschalleinwirkungen liegt die Schalltechnische Untersuchung zum unveränderten Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“ aus dem Jahr 2014 zugrunde. Die Rahmenbedingungen für das Gutachten sind gleichgeblieben, sodass von einer Aktualisierung des Gutachtens abgesehen werden kann und die Festsetzungen anhand des alten Gutachtens erfolgen können. Das Gutachten gelangt zu folgenden Ergebnissen:

*„Innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplans BW 44 „Musekamp“ ergeben sich in Teilbereichen sowohl unter Berücksichtigung der „16.BImSchV“ als auch entsprechend „DIN 18005“ Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bzw. der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung im Bereich der Baugrenzverläufe sowie in den angrenzenden Außenwohnbereichen“ (Geise. 2014: S. 10)*

*„Entlang der Südseite der Weseker Straße (K40) ergeben sich Grenzwertüberschreitungen an den der Straße am nächsten liegenden, zugewandten geplanten Baugrenzverläufe und im Bereich der Vorgärten an den Immissionspunkten 5, 5.2, 7 und 7.2. Die schalltechnischen Anforderungen entsprechen je nach Lage der Immissionsorte den Lärmpegelbereichen III und IV. Die Vorgartenbereiche eignen sich auf Grund ihrer direkten Lage zu Weseker Straße nicht zur Aufnahme von schalltechnisch schutzwürdigen Außenwohnbereichen (z. B. Terrassen, Balkone, etc.).“ (Geise. 2014: S. 8)*

*„Die Orientierungswerte werden ebenfalls an den Immissionspunkten 1, 1.4, 1.5, 2, 2.2 OG, 3.1 OG, 3.2, 3.3 OG, 4.3, 4.4 OG, 5- 5.2, 5.3 OG, 6 OG, 7- 7.2 und 7.3 OG überschritten. (...) Diese Bereiche des Bebauungsplangebietes östlich des Dlugoleka Ringes und südlich der Weseker Straße sind durch die Verkehrsbelastung der als Kreisstraßen K55 und K40 klassifizierten Verkehrswege bereits lärmtechnisch vorbelastet. Entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 kann in vorbelasteten Gebieten insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen von der Einhaltung der Orientierungswerte begründet abgewichen werden. Dieses Beiblatt enthält keine zusätzlichen genormten Festlegungen zur DIN 18005 Teil 1 (Seite 1), sondern beinhaltet Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung, sie weist ausdrücklich keine Grenzwerte aus.“ (Geise. 2014: S. 9)*

*„(...)Im Nahbereich der Weseker Straße kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen wegen der direkten Lage an der Straße, der verbleibenden Einschalllücke im Bereich der verkehrlichen Gebietserschließung und wegen der Freihaltung der Zufahrten nicht in Betracht. (Geise. 2014: S. 10)*

Die Änderung setzt aus den genannten Gründen passive Schallschutzmaßnahmen in Bereichen fest, in denen die Orientierungswerte nach der DIN 18005 überschritten werden. Zum Schutz vor Schalleinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Weseker Straße und dem Dlugoleka Ring setzt der Bebauungsplan Schalldämmmaße für Außenbauteile an Wohnungen hinter denen sich Aufenthaltsräume (z. B. Schlaf-, Wohn-, Kinderzimmer) befinden fest. Der Bauherr kann durch grundrissgestaltende Maßnahmen also der Ausrichtung der Aufenthaltsräume an der schallquellenabgewandten Gebäudeseite die Anforderungen senken.

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

---

Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen nach VDI 2719 sind lediglich an der Gebäudeseite zur Weseker Straße innerhalb der ersten überbaubaren Grundstücksfläche notwendig, weil dort nur ein Außengeräuschpegel > 50 dB(A) in der Nacht prognostiziert wird.

**Außenwohnbereiche** umfassen neben Terrassen auch Balkone oder Altane. Sie sind nur am Tag schutzwürdig, weil Menschen sich in der Nacht dort nur selten aufhalten. Für sie sind Werte von mehr als 55 dB (A) zumutbar. Ein Dauerpegel von mehr als 62 dB (A) sollte nicht erreicht werden. Die Immissionsprognose zeigt, dass in einem Bereich zur Weseker Straße die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. In diesem Bereich schließt der Bebauungsplan Außenwohnbereiche zwischen dem Fuß-/Radweg entlang der Weseker Straße und der straßenzugewandten Seite aus.

Außerdem werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in zwei Außenwohnbereichen (Nord: Weseker Straße und Südwesten: Dluogleka Ring) überschritten. Der Lageplan zur Bewertung nach „DIN 18005“ in der Schalltechnischen Untersuchung markiert aber nur Außenwohnbereiche zwischen der Baugrenze und der jeweiligen Straßenlärmquelle. Die Bauherren hält die Festsetzung dazu an, die Außenwohnbereiche auf der abgewandten Seite zu planen. Zwar werden die Orientierungswerte überschritten, die Grenzwerte der 16. BIm-SchV bleiben aber unangetastet, sodass Außenwohnbereiche auch auf der lärmzugewandten Seite prinzipiell möglich sind. Schließlich lassen die Grundstückszuschnitte teilweise eine andere Ausrichtung kaum zu.

Die getroffenen Festsetzungen sichern den erforderlichen Schallschutz, sodass die Grenzwerte der 16. BImSchV an den relevanten Immissionsorten im Plangebiet eingehalten werden. Die Planung erfolgt in Kenntnis der Kreisstraßen. Sie verursacht keine zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzmaßnahmen, Flüsterasphalt oder, Geschwindigkeitsreduzierung) für den Straßenbaulastträger.

### **6.8 Gestalterische Festsetzungen**

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich Pultdächer fest, deren niedrigere Traufwand zur Weseker Straße steht. Außerdem wird eine maximale Sockelhöhe von ca. 0,8 m über dem Gelände festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte bezogen auf NHN.

Diese Änderung hebt die maximale Sockelhöhe auf. Die Gebäudehöhenentwicklung ist ausreichend durch die maximale Gebäudehöhe geregelt.

Die bisherige Festsetzung zu Dachgauben ist entfallen. Ein Regelungserfordernis wird aufgrund der angedachten Nutzung nicht mehr gesehen. Sie sind zudem nur im Bereich der Satteldächer für Bauherren von Interesse.

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

Die Einfriedungsfestsetzung entfällt für den 1. Änderungsbereich. Zur Weseker Straße schränkt Verkehrsgrün den Blick auf das Plangebiet ein. Die Eingrünung kann von öffentlicher Hand auf dem Spielplatz zum Änderungsbereich vorgenommen werden. Lediglich auf einer Strecke von etwas mehr als 30 m zur neuen Erschließungsstraße ist mit einer Auswirkung auf den öffentlichen Straßenraum zu rechnen. Die Stadt verfügt über Nutzungsrechte auf dem Grundstück, sodass sie die Einfriedung selbst gestalten kann. Auf den südlich angrenzenden Grundstücken außerhalb des Änderungsbereiches bleibt die Einfriedungsfestsetzung unverändert gültig.

**Tabelle 2: Bisherige Einfriedungsfestsetzung**

Garteneinfriedung zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze: Kantensteine oder Verblendsteine sind bis 0,5 m Höhe und Hecken sowie hölzerne, senkrechte Lattenzäune bis 0,7 m Höhe zulässig. Material und Farbe der Verblendsteine sind mit dem Hauptgebäude abzustimmen. Außerhalb dieser Bereiche ist eine höhere Einfriedung bis 1,8 m Höhe in Form einer Hecke oder eines Zaunes entlang der Verkehrsfläche mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zulässig.

(eigene Zusammenstellung)

Regelungen zu Dachform und Dacheindeckung bleiben unverändert.

## **7 Umweltauswirkungen**

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalles nach § 2 Abs. 1 und §§ 3 bis 3f UVPG ist nicht notwendig.

Die Planung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB – siehe Punkt 2.2 auf der Seite 5. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und von der Angabe welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich gem. § 13 Abs. 3 BauGB.

Die Planung führt dazu, dass im Vergleich zu kleineren Einzelhäusern die nun geplante Flüchtlingsunterkunft tatsächlich zu einem besseren Schallschutz vor Verkehrsschalleinwirkungen führt. Die Unterkunft ist für Flüchtlinge erforderlich. Das Orts- und Landschaftsbild wird im Vergleich zur bisherigen Planung kaum beeinflusst. Es bleibt bei einem zweigeschossigen Gebäude mit Pultdach, das nun lediglich 0,9 m höher gebaut werden darf. Auch ist das Haus in der offenen Bauweise zulässig.

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

Einzig die Aufhebung der Anzahl der maximal zulässigen 2 Wohneinheiten wird zu einer Belegung des Bereiches führen. Allerdings nutzen Flüchtlinge weniger motorisierte Verkehrsmittel, sodass der zusätzliche Verkehr durch Fußgänger und Radfahrer erzeugt wird.

### 7.1 Eingriff-/Ausgleich

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt anhand der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“. Das allgemeine Wohngebiet wurde im Planungszustand mit 60 % versiegelter Fläche (Code 1.1, Wert 0,0) und 40 % Zier- und Nutzgarten, strukturarm, (Code 4.1, Wert 2,0) bilanziert. Die Straßenverkehrsfläche wurde im Planungszustand komplett als versiegelte Fläche (Code 1.1, Wert 0,0) bilanziert. Für die Spielplätze mit einer Fläche von insgesamt 2.161 m<sup>2</sup> dürfen maximal 860 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Das ergibt eine GRZ von 0,4. Die 860 m<sup>2</sup> wurden als versiegelte Fläche (Code 1.1, Wert 0,0) angesetzt und die verbleibende Fläche als Intensivgrünfläche Spielplatz (Code 4.4, Wert 2,0).

Entsprechend der aufgeführten Planungszustandsbilanzierung gehen die Flächen in die Ausgangszustandsbewertung für die 1. Änderung ein.

**Tabelle 3: Ausgangszustand des Plangebietes**

A. Ausgangszustand vor der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 "Musekamp"							
Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert A (Sp 5)	Gesamtkorrekturfaktor (Sp 6)	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6 = Sp 7)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 7 = Sp 8)
		(Sp 3)(ca.)	(ca.)				
1.1	zulässige versiegelte Fläche im WA GRZ 0,4, 60 %	679 m <sup>2</sup>	41,9%	0,0	1,0	0,0	0,0
1.1	versiegelte Fläche (Straße)	265 m <sup>2</sup>	16,4%	0,0	1,0	0,0	0,0
1.1	zulässige versiegelte Fläche (Spielplatz) 40%	89 m <sup>2</sup>	5,5%	0,0	1,0	0,0	0,0
4.1	Ziergarten strukturarm (WA) 40 %	452 m <sup>2</sup>	27,9%	2,0	1,0	2,0	904,0
4.4	Intensivgrünfläche Spielplatz 60%	134 m <sup>2</sup>	8,3%	2,0	1,0	2,0	268,0
		1.619 m <sup>2</sup>	100,0%				
						<b>Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)</b>	<b>1.172,0</b>

(eigene Berechnung)

Die bisher als Straßenverkehrsfläche zu 100 % versiegelte Fläche darf zukünftig als Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes nur bis zu 60 % versiegelt werden. Die Bilanzierung des Planungszustandes für das allgemeine Wohngebiet erfolgt entsprechend mit 60 % versiegelter Fläche (Code 1.1, Wert 0,0) und 40 % Zier- und Nutzgarten, strukturarm, (Code 4.1, Wert 2,0)

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

**Tabelle 4: Planungszustand nach der 1. Änderung**

<b>B. Planzustand nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 "Musekamp"</b>							
Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert P (Sp 5)	Gesamtkorrekturfaktor (Sp 6)	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6 = Sp 7)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 7 = Sp 8)
		(Sp 3) (ca.)	(ca.)				
1.1	zulässige versiegelte Fläche im WA GRZ 0,4, 60 %	971 m <sup>2</sup>	60,0%	0,0	1,0	0,0	0,0
4.1	Ziergarten strukturarm (WA) 40 %	648 m <sup>2</sup>	40,0%	2,0	1,0	2,0	1.296,0
		1.619 m <sup>2</sup>	100,0%				
						<b>Gesamtflächenwert</b>	<b>1.296,0</b>
<b>Planungszustand (Gesamtflächenwert B) - Ausgangszustand (Gesamtflächenwert A)</b>							<b>124,0</b>

(eigene Berechnung)

Die Bilanzierung ergibt durch die 1. Änderung einen ökologischen Überschuss.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft für den rechtswirksamen Bebauungsplan, sofern sie nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, ordnet der B-Plan BW 44 „Musekamp“ externen Ausgleichsflächen zu. Die Zuordnung bleibt von der 1. Änderung unberührt.

**Tabelle 5: Externe Ausgleichsmaßnahme B-Plan BW 44 "Musekamp"**

Die Planung verursacht durch **Eingriffe in Natur und Landschaft** ein auszugleichendes ökologisches Defizit in Höhe von 98.029 Ökowerteinheiten. Externe Ausgleichsflächen werden den unvermeidlichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wie folgt zugeordnet.

- Der Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 24.862 Ökowerteinheiten verursacht durch Straßenverkehrsfläche und besondere Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg, wird den Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Tungerloh-Pröbsting, Flur 10, Flurstücke 9 zugeordnet.
- Der Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 11.313 Ökowerteinheiten verursacht durch die öffentlichen Grünflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Flächen für Verkehrsgrün und Gewässer, wird den Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Tungerloh-Pröbsting, Flur 10, Flurstücke 9 zugeordnet.
- Der Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 49.329 Ökowerteinheiten verursacht durch das allgemeine Wohngebiet, wird den Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Hülsten, Flur 7, Flurstücke 126 zugeordnet.
- Der Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 12.525 Ökowerteinheiten verursacht durch das allgemeine Wohngebiet, wird den Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Tungerloh-Pröbsting, Flur 10, Flurstücke 9 zugeordnet.

(eigene Zusammenstellung)

Die Zuordnung des externen Waldausgleiches bleibt von der 1. Änderung ebenfalls unbehellig.

## 7.2 Artenschutz

Die Artenschutzprüfung aus dem Jahr 2014 ist ausreichend jung, um sie für dieses Änderungsverfahren zu verwenden. Die Untersuchung ergab:

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

---

„Die Suche nach Fledertieren erbrachte regelmäßiges Auftreten von Breitflügel- und Zwergfledermäusen.“ (Pfeifer. 2014. S.16)

„Unter den Amphibien und Reptilien sind lediglich Kammmolch, Laubfrosch bzw. Zauneidechse planungsrelevante Arten (s. Tab. I). Diese Arten können jedoch mangels geeigneter Lebensräume im Plangebiet nicht auftreten. Aber auch für die anderen, potenziell zu erwartenden Amphibien- und Reptilienarten konnten trotz Suche keine Nachweise erbracht werden.“ (Pfeifer. 2014. S.18)

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind CEF-Maßnahmen für den Kiebitz zur Umsetzung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“ erforderlich. Die Maßnahmen werden unabhängig von der 1. Änderung auf den Grundstücken Gemarkung Hülsten, Flur 7, Flurstück 126 mit einer Flächengröße von 9.135 m<sup>2</sup> und Gemarkung Tungerloh-Pröbsting, Flur 10, Flurstück 9 mit einer Flächengröße von 40.255 m<sup>2</sup> umgesetzt.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die 1. Änderung nicht zu erwarten, weil die CEF-Maßnahmen unverändert dem ungeänderten Bebauungsplan zugeordnet sind und die Fläche, wie seinerzeit, ackerbaulich genutzt wird.

## **8 Sonstige Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Immissionsschutz**

#### **8.1.1 Emissionen**

Vom allgemeinen Wohngebiet inkl. Flüchtlingsunterkunft gehen für ein Wohngebiet normale Emissionen aus. Die Baugebietsausweisungen führen zu keinen absehbaren Emissionskonflikten innerhalb des Plangebiets mit den umliegenden Nutzungen.

#### **8.1.2 Immissionen**

Von der höher gelegenen Weseker Straße gehen **Licht**emissionen von den Verkehrsteilnehmern aus. Die Baugrenze hält einen Abstand von rund 21 m zur Straßenbegrenzungslinie ein. In dem Zwischenraum sind keine Außenwohnbereiche zulässig, sodass hierzu auch keine Konflikte erzeugt werden. Auch führt die Weseker Straße so an dem Gebäude vorbei, dass ein direktes Ausleuchten unterbleibt. Lediglich bei Abbiegevorgängen könnten die Nord- und die Ostfassade von einem Lichtschein kurz betroffen sein.

Aufgrund der geringen Vorbelastung und der vorgesehenen Nutzungen sind keine unverträglichen **Staub**immissionen zu erwarten.

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

---

**Geruchseinwirkungen** auf das Plangebiet wurden im Aufstellungsverfahren des rechtswirksamen Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“ geprüft. Für den 1. Änderungsbereich sind im Gutachten aus dem Jahr 2014 Jahresstunden von 0,04 bis 0,05 bei einem Richtwert von 0,10 für ein allgemeines Wohngebiet ermittelt worden (vgl. Wenker & Gesing, 2014, S. 14). Größere Neuansiedlungen von Tierhaltungsanlagen im direkten Umfeld sind nicht bekannt. Zwar wurde die Berechnungsgrundlage inzwischen mehrmals geändert, aber aufgrund des großen Abstandes zum Richtwert ist davon auszugehen, dass der Richtwert weit unterschritten bleibt.

Verkehrsschalleinwirkungen von der Weseker Straße/Dlugoleka Ring (K55)<sup>2</sup> wirken auf das Plangebiet ein. Die Ergebnisse zeigen, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Von aktiven Schallschutzwänden (aktiven Maßnahmen) wird abgesehen, weil aufgrund der höheren Lage der Weseker Straße erst eine Wand mit einer Höhe von 5,2 m dazu führt, dass die Orientierungswerte eingehalten werden.

Der Bebauungsplan inkl. dieser 1. Änderung sieht deswegen passive Schallschutzmaßnahmen vor. Außerdem sollen Aufenthaltsräume möglichst nach Süden auf die straßenabgewandte Seite geplant werden. Außenwohnbereiche sind zur Straße unzulässig. Die festgesetzten Maßnahmen zeigen, dass der Verkehr ohne Einschränkungen auf der Weseker Straße und dem Dlugoleka Ring unverändert fließen kann und der Schutz der Menschen im Plangebiet gesichert ist. Aufgrund der Festsetzungen sind keine Konflikte mit Verkehrsschalleinwirkungen zu erwarten. Das Wohnen wesentlich störende gewerbliche Schalleinwirkungen sind aufgrund der Lage am Wohngebiet nicht zu erwarten.

## **9 Altlasten/Kampfmittelgefährdung**

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und keine Altlastenverdachtsflächen.

Informationen über **Kampfmittleinwirkungen** im Plangebiet sind unbekannt.

Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden, bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Stadt Velen umgehend zu verständigen.

---

<sup>2</sup> Die Verkehrsschallimmissionen verursacht primär die Weseker Straße. Das Gutachten berücksichtigt aber auch die Schalleinwirkungen vom Dlugoleka Ring.

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

## 10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes stehen.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Denkmälern bleiben von der Planung unberührt.

## 11 Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die Stadt Velen.

## 12 Flächengliederung

Die Aufteilung der Nutzungen im Plangebiet ist aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

**Tabelle 6: Nutzungsaufteilung im Plangebiet**

<b>Nutzungen</b>	<b>Fläche (ca.)</b>	<b>Anteil</b>
Allgemeine Wohngebiete	1.619m <sup>2</sup>	100,0%
Plangebiet	1.619m <sup>2</sup>	100,0%

(eigene Zusammenstellung)

## 13 Quellenverzeichnis

GEISE (2014) Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“ östlich der Umgehungsstraße Dlugoleka Ring (K 55) in Velen-Ramsdorf. Bearbeitung: Ingenieurbüro für Schallschutz A. Geise. 17.12.2014. Münster

OPPENSTREETMAP (2018) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org). Zugriff: Juli 2018

PFEIFER (2014) Endbericht – Artenschutzprüfung (Stufe I und Stufe II) zur Aufstellung des BBP BW 44 „Musekamp“ Velen-Ramsdorf, Flur 25, Flurstück 912. August 2014. Bearbeitung Friedrich Pfeifer. Ahaus

VELEN (2015) Begründung zum Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“. Stand: 12.2014. Ergänzung 09.02.2015, Planungsträger: Stadt Velen

VELEN (2004) Flächennutzungsplan der Stadt Velen

WENKER & GESING (2014) Geruchstechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Musekamp“ der Stadt Velen. Bericht Nr. 2422.5/01. Stand: 13.06.2014. Bearbeitung Ingenieure- und Sachverständigenbüro Wenker & Gesing. Ahaus

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“  
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

---

Aufgestellt: Borken, Stand: Juli 2018, Ergänzung August 2018

---

Torben Schulte  
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Velen

**SWO**  
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte  
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0  
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

Rot gekennzeichnete Passage sind aufgrund von Anregungen durch Ratsbeschluss vom  
..... in die Begründung eingetragen worden.

## **II. Anhang**

# Anlage 1a: Ausgangszustand des Plangebietes

Gemarkung: Ramsdorf Flur: 25 Flurstück: 906tlw., 1185tlw.



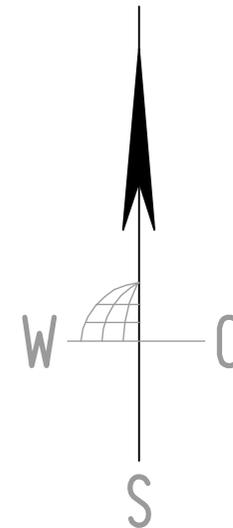
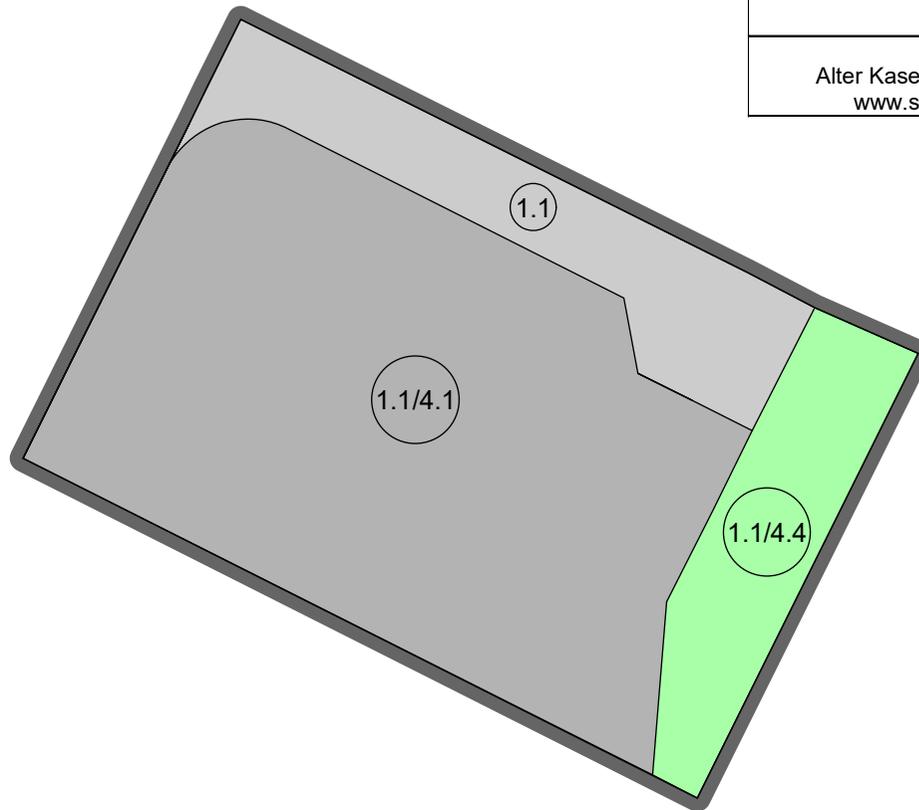
Maßstab 1: 500

Borken, 11.07.2018

Projekt Nr.: 28478

ÖbVI Schemmer Wülfing Otte  
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0  
[www.swo-vermessung.de](http://www.swo-vermessung.de) • [info@swo-vermessung.de](mailto:info@swo-vermessung.de)

Bearbeiter: ker



50 m



**Anlage 1b: Planungszustand nach den Festsetzungen der  
1. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“**

Gemarkung: Ramsdorf      Flur: 25      Flurstück: 906tlw., 1185tlw.



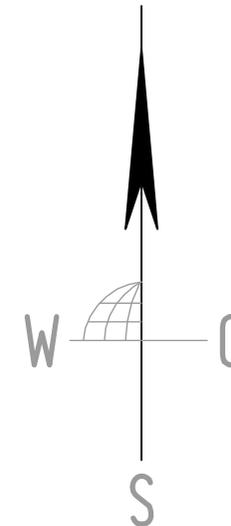
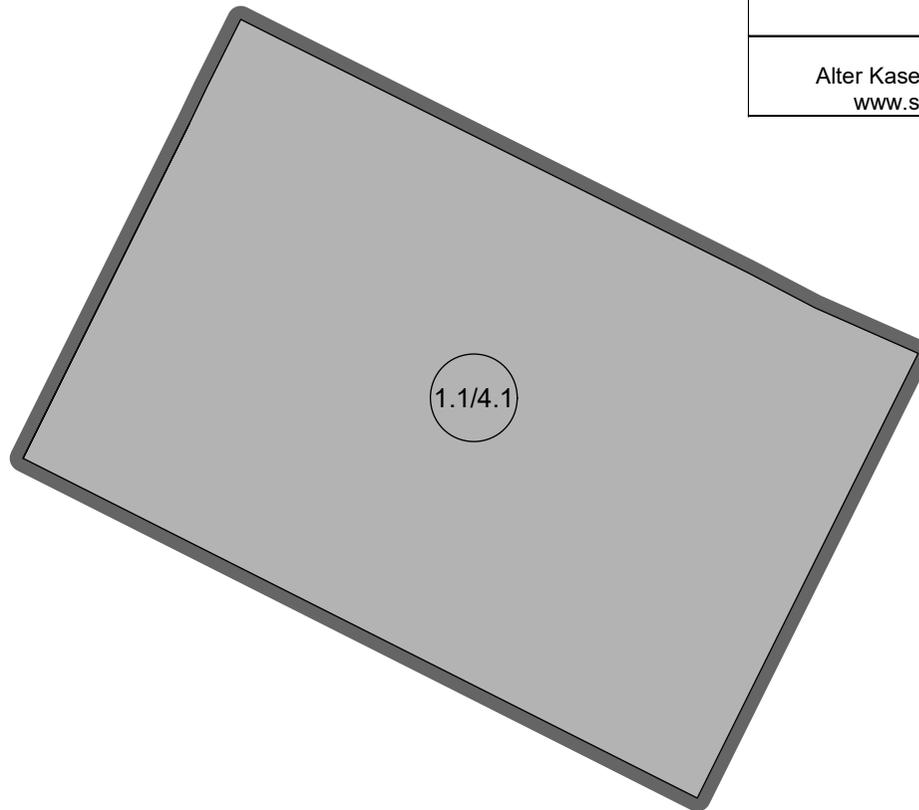
Maßstab 1: 500

Borken, 11.07.2018

Projekt Nr.: 28478

ÖbVI Schemmer Wülfing Otte  
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0  
[www.swo-vermessung.de](http://www.swo-vermessung.de) • [info@swo-vermessung.de](mailto:info@swo-vermessung.de)

Bearbeiter: ker



50 m

