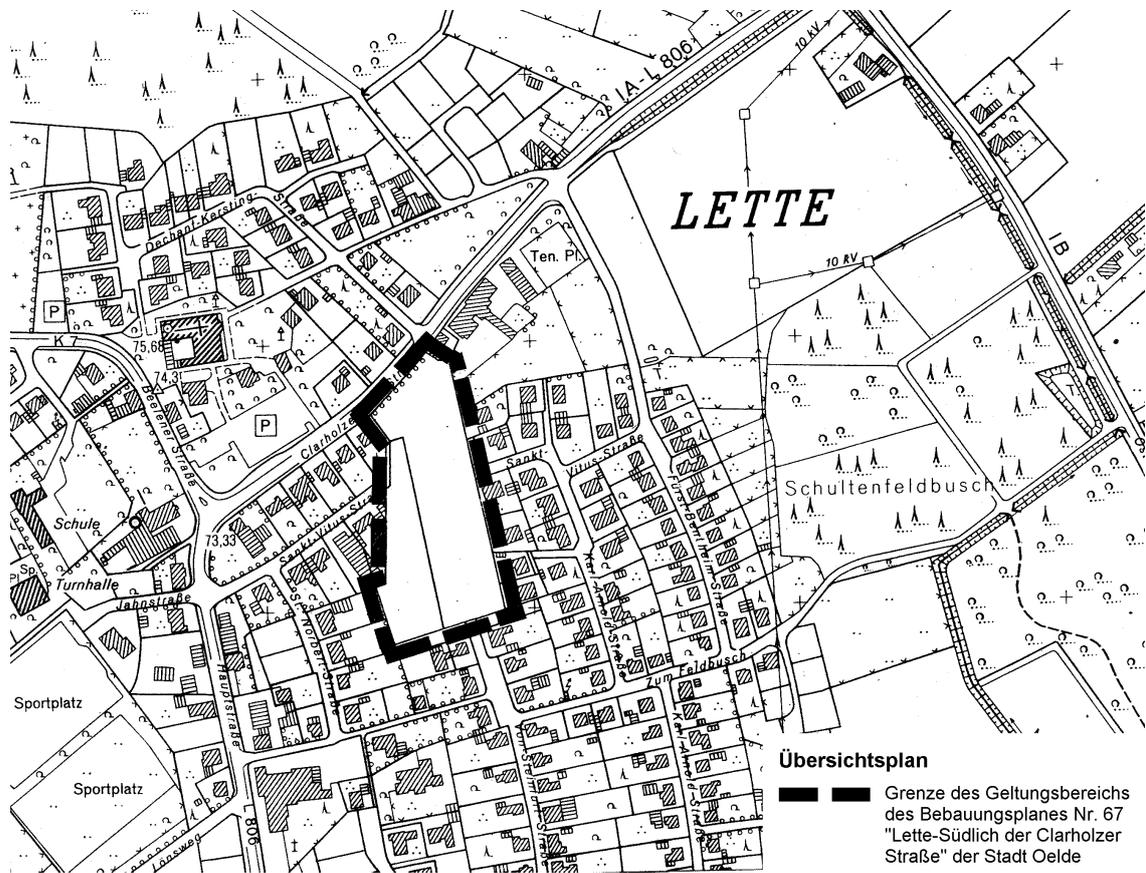


Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 67 „Lette - Südlich der
Clarholzer Straße“ der Stadt Oelde



Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 23.03.1998 aufgrund des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch für ein „Allgemeines Wohngebiet“ beschlossen.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfaßt:
Flur 23, Flurstücke 135, 136

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

im Norden: Flur 23, Flurstück 104 (Clarholzer Straße),
im Osten: Flur 23, Flurstücke 134, 133, 310, 109 (St.-Vitus-Straße), 305, 304, 347, 348,
im Süden: Flur 23, Flurstücke 131, 165 (Von-Steinfurt-Straße), 332,
im Westen: Flur 23, Flurstück 159, 160, 145, 144 (St.-Vitus-Straße), 137 (Weg).

Erfordernis der Planaufstellung

Zur Zeit besteht in Oelde und seinen Ortsteilen ein dringender Bedarf an Bauplätzen. Dieser Bedarf läßt sich an der Zahl der Wohnungssuchenden und an der Zahl der Bewerber für Eigenheimgrundstücke ablesen. Zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist es daher erforderlich weitere Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden auszuweisen. Zur Sicherung der Entwicklung des Ortsteils Lette soll die Fläche südlich der Clarholzer Straße überplant und als Allgemeines Wohngebiet in einer Größenordnung von ca. 1,4 ha ausgewiesen werden. Mit dieser Ausweisung soll eine Baulücke mitten im Ortsteil Lette geschlossen werden, die bisher für eine Bebauung nicht zur Verfügung stand.

Planungsgrundlage

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde werden die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

Vorhandene Nutzungsstruktur

Der Planbereich ist ca. 1,4 ha groß und liegt südlich der Clarholzer Straße und wird im Osten, Süden und Westen von Wohnbebauung in ein- und zweigeschossiger Bauweise begrenzt. An das Plangebiet führen drei Erschließungsstraßen, im Westen und Osten die St.-Vitus-Straße und im Süden die Von-Steinfurt-Straße. Am Rand des Plangebietes (St.-Vitus-Straße 10) liegt eine Polsterei.

Besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Landschaftlich bedeutend sind die vorhandenen großen Einzelbäume. Hierbei handelt es sich um eine Eiche an der Clarholzer Straße und zwei Eichen am südlichen Rand des Plangebietes an der Von-Steinfurt-Straße. Die Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Planung und bauliche Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes umfaßt die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen von ca. 0,2 ha, ca. 1,1 ha Baufläche, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden und ca. 0,1 ha öffentliche Grünflächen für einen Kinderspielplatz. Die Erschließung erfolgt über die St.-Vitus-Straße und die Von-Steinfurt-Straße. Die beiden Mehrfamilienwohnhäuser sollen über die Clarholzer Straße erschlossen werden.

Auf den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind, bis auf den Bereich südlich der Clarholzer Straße auf denen die beiden Mehrfamilienhausgrundstücke vorgesehen sind, nur Einzel- oder Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei beschränkt, um die zukünftige Bebauung des Gebietes der ortsüblichen Baudichte anzupassen. Bei der vorgesehenen Grundstücksaufteilung können 14 Einzelhäuser und zwei Doppelhaushälften errichtet werden. Für die beiden Mehrfamilienhausgrundstücke ist eine offene, maximal zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Auch auf diesen Flächen wird in Bezug auf die ortsübliche Baudichte die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf sechs beschränkt.

Aufgrund der in Aussicht genommenen Grundstücksgrößen wird aus Gründen der Vermeidung einer weitreichenden Flächenversiegelung das Höchstmaß des § 17 BauNVO weitestgehend nicht ausgenutzt, sondern mit einer GRZ von 0,3 um 25% unterschritten. Hiermit wird eine maßvolle Ortsrandbebauung gewährleistet. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bleibt bis zu 50 % zulässig, so daß die Flächenversiegelung sich auf eine maximale GRZ von 0,45 beschränkt. Lediglich im Bereich der vorgesehenen kleineren unter 400 m² großen Grundstücke wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ bis zu 50 % bleibt ebenfalls zulässig.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 67 „Lette - Südlich der Clarholzer Straße“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen für die bauliche Gestaltung aufgenommen:

- DACHNEIGUNG:** Die Dachneigung richtet sich nach der Darstellung im Bebauungsplan.
- FIRSTRICHTUNG:** Die Firstrichtung richtet sich nach der Darstellung im Bebauungsplan.
- DREMPELHÖHE:** Die Drenpelhöhe darf, gemessen an der Gebäudeaußenkante von OK Rohdecke bis OK Tragekonstruktion der Dachhaut, bei eingeschossigen Gebäuden maximal 1,00 m betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Drenpelhöhe maximal 0,50 m betragen.
- SOCKELHÖHE:** Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über OK Straße (Endausbau) betragen.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN:** Bei eingeschossiger Bauweise darf eine Firshöhe von 10,00 m über OK Straße (Endausbau) nicht überschritten werden. Bei zweigeschossiger Bauweise darf eine Firshöhe von 12,00 m über OK Straße (Endausbau) nicht überschritten werden.
- GARAGEN:** Die Traufhöhe darf maximal 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen, soweit kein Flachdach vorgesehen ist, dem Hauptdach entsprechen.

**DACHAUFBAUTEN/
DACHEINSCHNITTE:** Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einer einzelnen Dachgaube darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muß mind. 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte.

Die gestalterischen Festsetzungen bedeuten keine unzumutbaren Auflagen für die zukünftigen Bauwilligen.

Mit den Festsetzungen zur max. Bodenversiegelung, zum Maß der baulichen Nutzung und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine landschaftsgerechte und umweltverträgliche Ergänzung der in der Ortsmitte von Lette bestehenden Bebauung gewährleistet.

Erschließung und ruhender Verkehr

Das neue Wohngebiet wird im Osten und im Westen jeweils von der St.-Vitus-Straße aus und im Süden von der Von-Steinfurt-Straße aus erschlossen. Diese enden innerhalb des Plangebietes als Sackgassen mit entsprechenden Wendemöglichkeiten. Die beiden Mehrfamilienwohnhäuser werden über die Clarholzer Straße erschlossen. Die als Sackgassen endenden Erschließungsstraßen des neuen Wohngebietes werden untereinander durch kombinierte Fuß- und Radwege verbunden. Eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung führt am westlichen Rand des Plangebietes von der St.-Vitus-Straße zur Clarholzer Straße. Hierdurch ist eine ausreichende Erschließung des Plangebietes gewährleistet, weitere Erschließungsanlagen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Verkehrsflächen fest. Die Straßenraumaufteilung und die Bepflanzung bleiben einer gesonderten Ausbauplanung vorbehalten.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Garagen müssen min. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, um ausreichenden Stauraum zu gewährleisten. Im Bereich der beiden Mehrfamilienhäuser sind Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese PKW-Abstellflächen der Gemeinschaftsstellplatzanlage sind aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, Schotterrasen, o. ä.) anzulegen. Durch die Festsetzung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage soll eine flächen- und kostensparende Anordnung der Stellplätze erreicht werden. Gleichzeitig werden die hinteren Grundstücksbereiche geschützt.

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zur Ortsmitte von Lette. Dieser ist auf kurzen Wegen für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Buslinie Clarholz - Oelde der Teutoburger Waldeisenbahn sichergestellt. Eine Bushaltestelle befindet sich im Bereich der Kreuzung Hauptstraße/Clarholzer Straße. Das nicht optimale Angebot insbesondere in Bezug auf die Frequenz entspricht wie überall im ländlichen Raum der mangelnden Tragfähigkeit.

Grünflächen und Spielplatzanlagen

In der Mitte des Plangebietes wird eine Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielplatz - in einer Größe von ca. 650 m² ausgewiesen. Dieser Kinderspielplatz dient der Versorgung des neuen Wohngebietes und der vorhandenen Wohnbebauung. Zu den zukünftigen Baugrundstücken und zu den angrenzenden Verkehrsflächen wird der Kinderspielplatz eingegrünt.

Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Wohngebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese der Kreismülldeponie in Ennigerloh zugeführt.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem. Aus ökologischen Gründen und gem. § 51 a (1) S.1 LWG NW i. V. m. § 9 (4) BauGB werden zur Minimierung der Regenwasserabflusssmengen für die Bauflächen Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

REGELUNG DES WASSERABFLUSSES: Im gesamten Plangebiet ist auf den Flächen, die als „Allgemeines Wohngebiet“ und als „Mischgebiet“ ausgewiesen sind, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen, wie Dächern, Terrassen o. ä. durch geeignete Anlagen (z. B. Teichanlagen, Zisternen, u. ä.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird auf der Grundlage der wasserwirtschaftlich genehmigten Pläne sichergestellt.

Immissionssituation

Belastung durch Verkehrslärm

Nördlich des Planbereichs verläuft die L 806 (Clarholzer Straße), weitere zu berücksichtigende Straßen sind nicht vorhanden. Eine überschlägige Ermittlung der Belastung durch Verkehrslärm der L 806 (Clarholzer Straße) auf der Basis der Prognosedaten des Verkehrsentwicklungsplanes für die Stadt Oelde (ca. 3.000 Kfz/24h im Jahr 2010) hat ergeben, daß die Orientierungswerte, die in der Anlage zur DIN 18005 einem allgemeinen Wohngebiet (tags 55 dB, nachts 45 dB) zugeordnet sind, im Bereich der geplanten zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser überschritten werden. Diese Überschreitungen liegen auf der nördlichen Seite der Gebäude bei 3 dB tags und 4 dB nachts, auf der südlichen Seite der Gebäude liegen die Werte, ohne die Verringerung der Schallausbreitung durch die späteren Wohngebäude zu berücksichtigen, um 1 dB tags und 2 dB nachts über den Orientierungswerten.

Da aufgrund der vorhandenen umgebenden Wohnbebauung entlang der Clarholzer Straße, hier insbesondere des städtebaulichen Zusammenhangs, auf eine Bebauung dieser Grundstücke nicht verzichtet werden soll, wird angesichts der ermittelten Schallpegel im Bebauungsplan ein 40 m breiter Streifen, gemessen von der Fahrbahnmitte, entlang der Clarholzer Straße als lärmbelastete Fläche gekennzeichnet. Gleichzeitig wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß Fenster der Schallschutzklasse 1 vorzusehen sind. Diese Fenster stellen (im geschlossenen Zustand) sicher, daß sich im Innenbereich die Geräuschbelastung im Rahmen des Zumutbaren (gem. den Kriterien der DIN 4109) hält. Desweiteren wird empfohlen bei der Grundrißgestaltung darauf zu achten, Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen.

Belastung durch Gewerbe

Am westlichen Rand des Plangebietes liegt auf den Flurstücken 145 und 146 (St. Vitus-Straße 10) der Gewerbebetrieb Kottenstede. Hierbei handelt es sich um eine Polsternäherei mit Lagerhalle. Aufgrund der innerbetrieblichen Anordnung, die Lagerhalle befindet sich im südlichen Gebäudeteil und schirmt die Polsternäherei größtenteils zur Wohnbebauung hin ab, und der Größe des Gewerbebetriebs sind die vom Gewerbebetrieb ausgehenden Emissionen nicht so groß, daß sie einer Ausweisung eines angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes widersprechen. Zusätzlich wird durch die in der Baugenehmigung zur Errichtung des Gebäudes erteilten Auflagen sichergestellt, daß lärm erzeugende Maschinen oder Geräte nicht aufgestellt werden dürfen. Somit ist ein ausreichender Schutz für die künftige Wohnbebauung sichergestellt.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Planbereich unterlag bisher größtenteils einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland. Auf den angrenzenden Flächen befinden sich Wohngebäude mit den dazugehörigen Hausgärten. Besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Landschaftlich bedeutend sind die vorhandenen großen Einzelbäume. Hierbei handelt es sich um eine Eiche an der Clarholzer Straße und zwei Eichen am südlichen Rand des Plangebietes an der Von-Steinfurt-Straße. Desweiteren befinden sich entlang der Clarholzer Straße zwei Buchenhecken und am südlichen Rand des Plangebietes eine Strauchreihe aus Hasel und Birke. Zu erhaltende wertvolle Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die weitere Inanspruchnahme des Freiraums ist in Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur Deckung des dringenden Baulandbedarfs zu sehen. Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen werden insbesondere in Hinblick auf die teilweise Versiegelung von vegetationsbestandenen offenen Bodenflächen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Diese Auswirkungen betreffen besonders den Wasserhaushalt und die Verdunstungsrate sowie allgemein die mikroklimatische Situation. Unter Berücksichtigung des Leitsatzes "Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken" werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem *Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope) - Kreis Warendorf 1995* (in Anlehnung an das Verfahren des Landkreises Osnabrück "Das Kompensationsmodell" - Herausgeber: Amt für Naturschutz des Landkreises Osnabrück, im Mai 1994). Hierbei wird zunächst eine Erfassung der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorliegenden ökologischen Werte der überplanten Flächen (Eingriffsflächenwert) unter Berücksichtigung der Funktionszusammenhänge vorgenommen. Als zweiter Verfahrensschritt wird die ökologische Wertverschiebung durch die Planung (Kompensationswert) ermittelt, um anschließend eine Aussage bzgl. eventueller benötigter Flächengrößen für externe (außerhalb der Eingriffsfläche) Kompensationsmaßnahmen treffen zu können.

I. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 1,82 ha (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Lette - Südlich der Clarholzer Straße“

Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
Ackerflächen, ebene Fläche, Tiefumbruch, Gesamtfläche ca. 13.100 m ²	13.100	0,3	3.930
Einzelbäume, Eichen Gesamtfläche ca. 400 m ²	400	2,0	800
Hecken, Strauchreihe Gesamtfläche ca. 250m ²	250	0,7	175
Summen	13.750	--	4.905

II. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Im Bereich des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen getroffen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen:

1.) Von dem 1,82 ha großen Plangebiet werden ca. 1,11 ha als Bauflächen ausgewiesen. Für diese Fläche werden Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können ca. 5.210 m² des gesamten Plangebietes mit Wohngebäuden und den dazugehörigen baulichen Anlagen überdeckt werden.

2.) Im Plangebiet werden ca. 0,17 ha als Verkehrsflächen für die notwendigen Erschließungsanlagen ausgewiesen. Durch die Festsetzung von großzügigen Wendehämmern soll eine umfangreiche Ausstattung des Straßenraumes mit Verkehrsgrün ermöglicht werden. Hierbei wird bewußt im Bebauungsplan auf eine Aufteilung der Straßenverkehrsflächen verzichtet, um den erforderlichen Spielraum für die Straßenausbauplanung nicht einzuschränken. Für das geplante Verkehrsgrün wird ein Anteil an der Straßenverkehrsfläche von 20% angenommen. Die vorgesehenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen mit wassergebundenen Decken versehen werden. Der Anteil dieser Flächen beträgt ca. 0,03 ha.

3.) Im Bereich der öffentlichen Grünflächen für den Kinderspielplatz (insgesamt 0,07 ha) werden ca. 200 m² zusätzlich als Fläche mit Pflanzgeboten zum Anpflanzen von standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Hierdurch soll eine Durchgrünung des Wohngebietes gefördert werden.

4.) Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern umfassen ca. 0,07 ha. Hier wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eine dauerhafte Erhaltung und Pflege des Bestandes sichergestellt.

Für die beabsichtigte Nutzung der Flächen ergeben sich folgende Kompensationswerte:

Punkt	Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
1	Flächen für Allgemeines Wohngebiet			
	Anteil bebaute Flächen	5.210	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen	5.310	0,3	1.593
2	Verkehrsflächen			
	Anteil versiegelte Verkehrsflächen	1.260	0,0	0,0
	Anteil Verkehrsgrün (mit Baumpflanzen)	340	0,4	136
3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (wassergeb. Decken)	330	0,1	33
	Einzelbäume, Eichen	400	2,0	800
	Hecken, Strauchreihe	250	0,7	175
2	Öffentliche Grünflächen			
	Kinderspielplatz	450	0,3	135
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	200	0,7	140
Summen		13.750		3.012

Stellt man nun die Ergebnisse des unter I berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter II berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber ergibt sich für den Planbereich ein Kompensationsdefizit von 1.893 WE.

III. Ermittlung der Flächengröße der extern erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

Für die Ermittlung der extern erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt zunächst die Berechnung des durch die geplanten Maßnahmen anzusetzenden Aufwertungsfaktors auf den betreffenden Kompensationsflächen. Der Aufwertungsfaktor ergibt sich aus der Gegenüberstellung von derzeitigem Ist-Wert und dem angestrebten Wert auf der Fläche (Soll-Wert). Für das oben berechnete Ergebnis (Kompensationsdefizit von 1.893 WE) soll der externe Ausgleich wie folgt geschaffen werden:

Das verbleibende Defizit von 1.893 WE kann durch die geplanten ökologischen Maßnahmen an dem Regenrückhaltebecken im Bereich Am Landhagen westlich des Maibaches (Flur 39, Flurstück 29tlw.) ausgeglichen werden, hier werden gem. der Berechnung des Ing.-Büros Korte und Greiwe für Ausgleichsmaßnahmen weitere 8.954 Werteinheiten zur Verfügung stehen.

Somit kann festgestellt werden, daß die Eingriffe in die Umwelt größtenteils durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und weiterhin durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs ausgeglichen werden. Zur Sicherstellung der außerhalb des Plangebietes geplanten Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Oelde die entsprechenden Flächen erworben und wird durch geeignete Maßnahmen die angestrebte Aufwertung der Flächen durchführen.

Hinweise

ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen vermutet.

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen, jedoch sind im Falle von möglichen kulturhistorischen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	11.070 m ²	81 %
Verkehrsflächen	1.700 m ²	12 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung F+R	330 m ²	2 %
öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Kinderspielplatz	650 m ²	5 %
Gesamtfläche	13.750 m ²	100 %