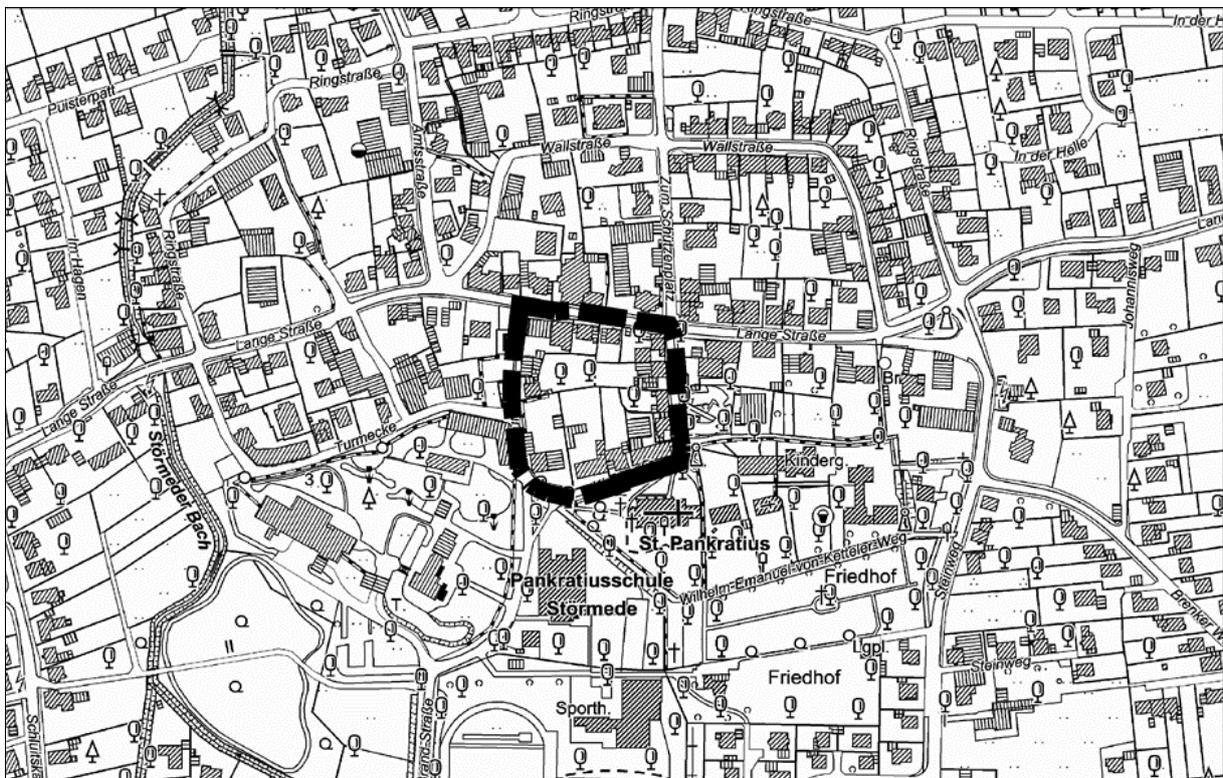




Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lange Straße / Turmecke“

Stadtteil: Störmede

Plangebiet: südlich der Lange Straße, nördlich und westlich der Kirchstraße, östlich der Albert-Brand-Straße



Begründung

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

28.09.2023

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	5
5.1	Ziele der Raumordnung / Regionalplan	5
5.2	Flächennutzungsplan	6
6	Städtebauliches Konzept / Erschließung	7
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	9
7.4	Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
7.5	Örtliche Bauvorschriften	10
8	Belange der Ver- und Entsorgung	11
8.1	Elektrizitäts- und Wärmeversorgung.....	11
8.2	Abfallbeseitigung	11
9	Belange der Umwelt	11
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	11
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
9.3	Artenschutz.....	13
10	Auswirkungen der Planung	13
10.1	Altlasten und Kampfmittel	13
10.2	Boden	13
10.3	Denkmalschutz.....	14
10.4	Hochwasserschutz / Starkregen	15
10.5	Immissionsschutz.....	17
10.6	Klimaschutz und Energie	18
10.7	Luft	18
10.8	Verkehr	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches	4
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg.....	5
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geseke, Stand Februar 2023	6
Abbildung 4:	Extremes Starkregenereignis – betroffene Bereiche in blau	17

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lange Straße / Turmecke“

Stadtteil: Störmede
Plangebiet: südlich der Lange Straße, nördlich und westlich der Kirchstraße, östlich der Albert-Brand-Straße

Verfahrensstand: **Satzung gem. § 10 (1) BauGB**

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lange Straße / Turmecke“ soll eine maßvolle wohnbauliche Nachverdichtung planungsrechtlich gesteuert und darüber hinaus die bestehende örtliche Situation planungsrechtlich gefasst werden.

Es gab in der Vergangenheit planerische Absichten, den rückwärtigen Bereich, also die heutigen Gartenbereiche, einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Im Zuge dessen wurden Gespräche mit den Eigentümern geführt, aus denen sich herauskristallisiert hat, dass kein Interesse an einer städtebaulichen Nachverdichtung und damit einer Gesamtentwicklung des Gebietes besteht. Somit ist eine Erschließung der in zweiter Reihe gelegenen, möglichen Baugrundstücke über eine öffentliche Verkehrsfläche nicht realisierbar, da sich die Grundstücke im Privateigentum befinden und die Stadt keine Verfügbarkeit über die Flächen hat. Eine Erschließung über private Sticherschließungen und damit über die vorhandenen Baugrundstücke stellt kein städtebauliches Ziel dar.

In der Vergangenheit gab es Bauvoranfragen und Baugenehmigungsverfahren, die eine heterogen geprägte Struktur des Plangebietes zur Folge haben. Das Erfordernis für die vorliegende Planung ergibt sich dadurch, dass das geltende Baurecht, die Ersatzvorschriften aus § 34 BauGB, eine bauliche Entwicklung ermöglichen, welche einer in den Augen der Stadt nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen.

Um das Nachverdichtungspotenzial sinnvoll nutzen zu können, ist eine städtebauliche Steuerung mittels eines Bebauungsplanes erforderlich. Somit werden zum einen die bereits bestehenden Gebäude im Plangebiet planungsrechtlich gesichert und zum anderen wird geregelt, in welchem Umfang Nachverdichtungspotenziale genutzt werden können.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB abgesehen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lange Straße / Turmecke“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Die Planung dient der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO liegt unter 20.000 m² (Geltungsbereich insgesamt = 1,11 ha).
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete/Europäische Vogelschutzgebiete).
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 9.1).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand jeweils vom 18.07.2023 bis zum 22.08.2023 statt.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lange Straße / Turmecke" befindet sich inmitten des Dorfes Störmede in der Stadt Geseke zwischen Kirchstraße und Lange Straße (L 875). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Störmede, Flur 010 mit den Nummern 193, 191, 189, 187, 185, 142, 121, 101, 11, 303, 12, 153, 151, 17, 145, 18, 147, 149, 2.

Die Begrenzung erfolgt wie beschrieben:

Im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 146, 148, 150 und 247 (Kirchstraße);

Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 345 (Lange Straße (L 875));
Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 150, 152, 154 und 247 (Kirchstraße);
Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 252 (Turmecke).

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Zusätzlich ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt:

- Artenschutzprüfung (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 08/2022)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 (7) BauGB im Bebauungsplan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

4 Situationsbeschreibung

Verkehrlich angebunden ist das Plangebiet an das Stadtzentrum Geseke über die Landesstraße 875 (Abschnitte Lange Straße und Störmeder Straße). Die Entfernung vom Dorfzentrum zum Stadtzentrum Gesekes beträgt etwa 3 km. Verkehrlich angebunden an das Fernstraßennetz ist Störmede über die Bundesstraße 1 (Abschnitt Erwitter Straße). Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr in Richtung Geseke erfolgt durch die Bushaltestelle Kemper im Nord-Westen und im Süden durch die Bushaltestelle Kirche.

Das Plangebiet liegt im Zentrum vom Stadtteil Störmede an der Lange Straße (L 875). Geprägt ist das Plangebiet und die den Geltungsbereich des B-Plan umgebende Bebauung von einer Mischung aus Gewerbe und Wohnnutzungen. Das Plangebiet grenzt östlich an das historische Zentrum des Dorfes an. Das Zentrum besteht derweil aus der St. Pankratius Kirche, der Grundschule Pankratius Störmede, dem Kindergarten Störmede, einer Postfiliale, einem Café, einer Pizzeria, sowie jeweils einer Bank- und Sparkassenfiliale.

Im Süden des Plangebiets befinden sich an der Kirchstraße mit der Blumendeele e. K. ein Einzelhandelsgeschäft und in Form von Oskars Gasthof & Festsaal ein Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft, welcher ergänzende Funktionen zur Beherbergung erfüllt. Die übrigen Gebäude im Plangebiet werden vornehmlich zu Wohnzwecken genutzt.

Die Siedlungsstruktur im Norden an der Lange Straße und im Osten an der Kirchstraße besitzt durch das Wand an Wand von Garagen und Hauptanlagen einen eher geschlossenen Charakter, während die Bebauung im Süden und Westen sich durch eine offene Siedlungsbauweise mit großzügigen Grundstücksflächen auszeichnet.

Die Zusammensetzung der Bebauung im Plangebiet gestaltet sich relativ heterogen. So finden sich neben historischen großteiligen Bauernhäusern und vereinzelt älteren Einfamilienhäusern auch ein Einfamilienhaus und Zweifamilienhaus aus jüngerer Zeit wieder.

Die Grundstücke im Plangebiet weisen tiefe Zuschnitte von teilweise bis zu 70 m auf. Im vorderseitigen Grundstücksteil sind vornehmlich Hauptanlagen und Anbauten für Wohnen und Gewerbe, sowie Stellplätze, Garagen und einige Nebenanlagen vorhanden. Insbesondere die Bauernhäuser zeichnen sich durch ihre ausgeprägten Hofstrukturen aus. Im rückwärtigen Grundstücksteil besitzen die meisten Grundstücke große Gärten, sofern sie nicht dichter bebaut wurden, wie etwa die Flurstücke 185, 147 und 149.

In ihrer optischen Erscheinung zeichnet die Bebauung ein homogenes Bild mit einem gestalterischen Gesamtzusammenhang aus. So sind die Gebäude zu großen Teilen verklinkert und entweder in Sandstein, oder in rötlichen Backsteinfarben gehalten. Auch finden sich in der Bebauung Gebäudeteile, welche in Fachwerkbauweise errichtet wurden bzw. eine Fachwerkoptik aufweisen. Aber auch Putzfassaden lassen sich im Plangebiet finden, welche in weißen und beige Farben gehalten werden. Eine Besonderheit stellt das Einfamilienhaus dar, welches eine bordeauxrote Putzfassade besitzt.

Die Dächer im Plangebiet sind relativ homogen und weisen Satteldächer und bei der Dachverkleidung in der Regel rote und vereinzelt schwarze Dachziegel auf. Bei einzelnen Gebäuden wurde das Dachgeschoss zudem mit Holzverkleidung optisch von den Vollgeschossen abgesetzt.



Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches

Quelle: TIM online, Land NRW (2022), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) - ohne Maßstab

Fotos vom 19.08.2022 und 10.01.2023 (eigene Aufnahmen):



Wohnbebauung an der Kirchstraße



Brache in der Kirchstraße 1



Großteilige Bauernhäuser an der Lange Straße



Neubau mit Satteldach

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung / Regionalplan

Gem. § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg stellt den Geltungsbereich des B-Plans als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Planung befindet sich somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

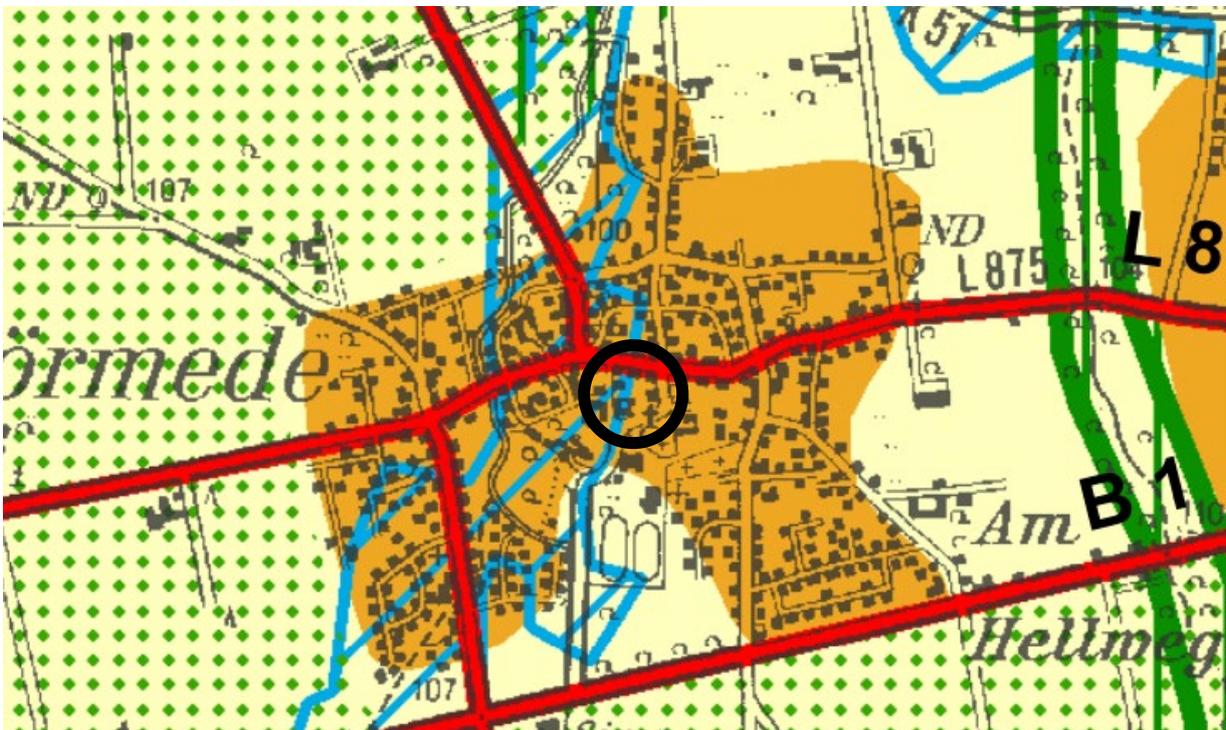


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg
- ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Geseke stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan lässt sich demnach nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB jedoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzung wird im vorliegenden Vorhaben deshalb erfüllt, weil die Vorhabenplanung der im Plangebiet und den umliegenden Gebieten dominant auftretende Wohnnutzung entspricht und eine weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben verschiedener Art nicht wahrscheinlich erscheint. Die Vorhabenplanung erfordert aufgrund der geplanten Festsetzung eines besonderen Wohngebietes eine entsprechende Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan soll daher gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Es erfolgt somit eine Änderung der als gemischte Bauflächen dargestellten Flächen zu Wohnbauflächen im Rahmen der Anpassung im Wege der Berichtigung im Verfahren nach § 13a BauGB (siehe Anlage dieser Begründung). Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB kann somit entsprochen werden.

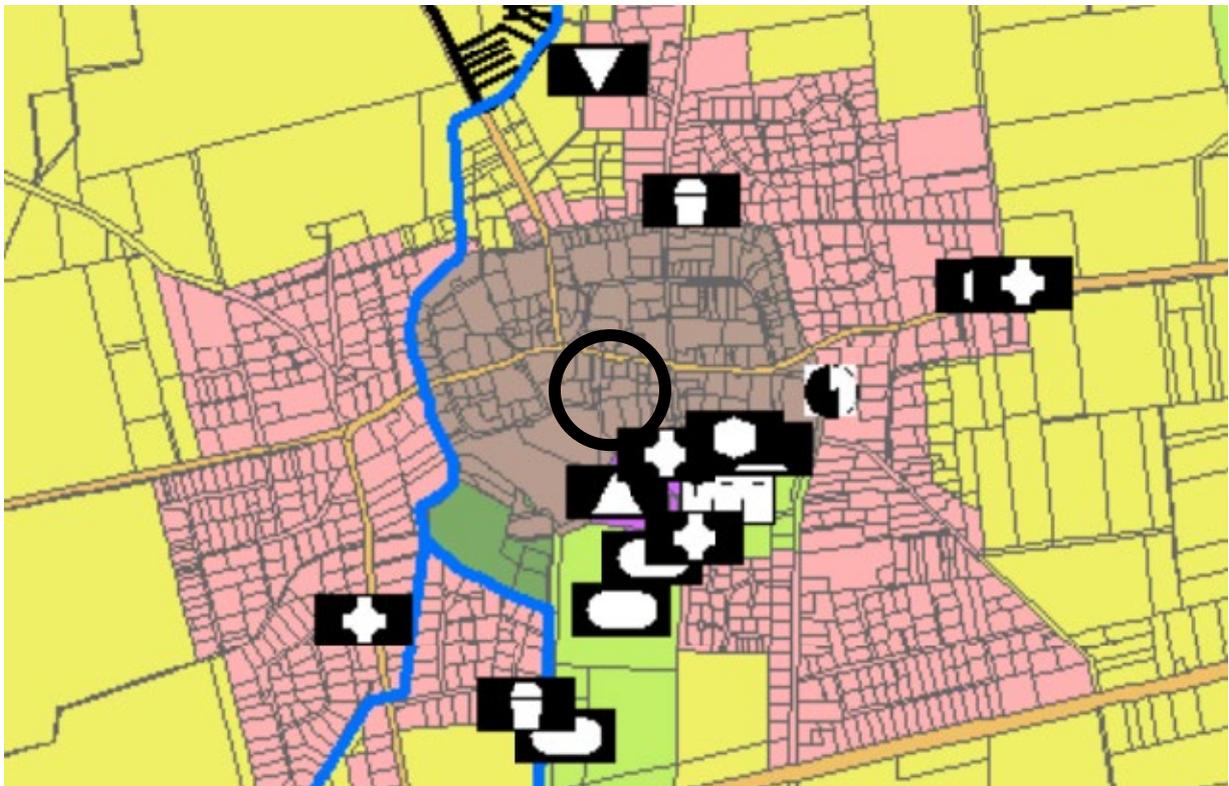


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geseke, Stand Februar 2023
- ohne Maßstab

6 Städtebauliches Konzept / Erschließung

Im Zuge der angestrebten städtebaulichen Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksflächen wurden seitens der Stadt Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt. Aus den Gesprächen hat sich herauskristalliert, dass kein Interesse an einer städtebaulichen Nachverdichtung besteht. Somit ist eine Erschließung der in zweiter Reihe gelegenen, möglichen Baugrundstücke über eine öffentliche Verkehrsfläche nicht realisierbar, da sich die Grundstücke im Privateigentum befinden und die Stadt keine Verfügbarkeit über die Flächen hat. Eine Erschließung über private Stickerschließung und damit über die vorhandenen Baugrundstücke stellt kein städtebauliches Ziel dar.

Das aktuelle städtebauliche Konzept greift in großen Teilen die bestehende Bebauung im Plangebiet auf und sichert diese planungsrechtlich. Kern des Konzepts ist dabei die straßenbegleitende Bebauung, welche durch die vorhandenen Baufluchten aufgelockert wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen greifen die Tiefen der Bestandsgrundstücke auf, sodass einer weiteren Versiegelung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen entgegengesteuert wird. Auch die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude werden gesteuert. So orientieren sich Geschossigkeit, Dachform, Traufhöhe und Firsthöhe an der derzeitigen Bestandsbebauung, damit das Ortsbild nicht beeinträchtigt und kleinteilig ein homogenes Straßenbild geschaffen wird.

Das Plangebiet ist vollständig durch die umliegenden Verkehrsflächen erschlossen. Im nördlichen Teil erfolgt die Erschließung über die Lange Straße (L 875), im westlichen Teil über die Albert-Brand-Straße und im Süden und Osten über die Kirchstraße.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der in Kapitel 4 aufgezeigten Nutzungsstruktur und der daraus resultierenden Gliederung des Plangebietes sind nutzungsstrukturell zwei Bereiche abzulesen, die mit den nachfolgenden Festsetzungen abgebildet und planungsrechtlich gesichert sowie fortgeführt werden sollen.

Der nord-östliche Teil des Plangebiets, welcher sich durch ein historisch geformtes hohes Maß an baulicher Dichte auszeichnet, wird als besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Das Gebiet kennzeichnet sich durch seine überwiegende Wohnnutzung, welche durch einen Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft ergänzt wird, aus. Darüber hinaus ergibt sich die besondere Eigenart des Gebiets vor allem durch das baurechtlich bereits genehmigte Bürogebäude im Nord-Osten des Plangebietes. Da sich dieses Gebäude nach seiner Art nicht unter die in § 4 BauNVO nicht störenden sonstigen Gewerbenutzungen einordnen lässt, ist eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht sinnvoll. In Abgrenzung zum Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fehlt der Tatbestand einer quantitativ gleichgewichtigen Mischung von Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen, sodass eine Festsetzung nicht in Frage kommt, da jegliche weitere Wohnnutzung voraussichtlich nicht genehmigungsfähig wäre. Eine sich daraus zwangsläufig ergebende Verschiebung der Nutzungsstruktur von überwiegender Wohnnutzung zu einem deutlich größeren gewerblichen Nutzungsanteil soll jedoch explizit nicht alternativlos sein.

Wichtiger Bestandteil des Besonderen Wohngebiets ist das gemeindliche Ziel das Gebiet, vor dem Hintergrund seiner Eigenart, für die Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln.

Der süd-westliche Teil des Plangebiets, welcher sich durch eine geringere Dichte mit großzügigen Grundstücken kennzeichnet, wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet kennzeichnet sich durch seine überwiegende Wohnnutzung, welche durch einen Gartenbaubetrieb erweitert wird.

Die allgemeine Zulässigkeit der Nutzungen im WB und WA entspricht den im § 4a (2) bzw. § 4 (2) der BauNVO getroffenen Regelungen. Von den nach § 4a (3) BauNVO bzw. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Tankstellen ausgeschlossen.

Der Nutzungsausschluss von Tankstellen erfolgt, da diese aufgrund ihres typischen Flächenbedarfes und der baulichen Struktur nicht in das geplante Quartier passen und zudem als verkehrsinensive Nutzung im Plangebiet selbst zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen würden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird für das allgemeine Wohngebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 begrenzt. Mit dieser Festsetzung wird im süd-westlichen Bereich des Plangebietes eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich an den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit, den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herstellt, sowie die Wahrung des Ortsbildes gewährleistet.

Im Norden und Osten des Plangebiets, wird für das besondere Wohngebiet die Grundflächenzahl auf 0,8 oberhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO angesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 bildet dem im Bestand vorhandenen Versiegelungsgrad, sodass dieser mit der vorliegenden Planung gesichert wird.

Zahl der Vollgeschosse

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen wird – neben der Anordnung der Gebäudekörper über die überbaubaren Grundstücksflächen – das dreidimensionale Erscheinungsbild des Plangebietes geordnet. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan die Maximalzahl der zu errichtenden Vollgeschosse festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Die Festsetzung entspricht damit der Geschossigkeit der im Plangebiet vorhandenen überwiegend für Wohnen genutzten Gebäude und ebenfalls der umgebenden Bebauung.

Gebäudehöhen

Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet ausschließlich zulässigen geneigten Dächern festgesetzt werden. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf eine Traufhöhe von 6,00 – 7,50 m beschränkt. Die Traufhöhe wird ab Schnittpunkt der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut gemessen, setzt in etwa am zweiten Obergeschoss an, wo auch die Bestandsgebäude im Plangebiet ihre Traufen haben. Ziel ist dabei vornehmlich die Sicherung eines homogenen Straßenbildes.

Die Firsthöhe von 12,50 m, welche ab Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen wird, hat den Zweck die Höhe der baulichen Anlagen zu beschränken. Sie orientiert sich an den im Plangebiet bestehenden Bestandsgebäuden.

Mit diesen Festsetzungen können zwei aufgehende Fassadengeschosse mit einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss im Dachraum errichtet werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 (2) und 3 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Insgesamt ist mit der Planung ein umlaufendes Baufenster vorgesehen, welches eine Aussparung für den Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen, also der heutigen Gartenbereiche berücksichtigt. Mit dem Baufenster werden sowohl die geplante Neubebauung als auch der vorhandene Bestand gefasst. Die Baukörper werden größtenteils innerhalb des Baufensters abgebildet, teilweise ergibt sich ein kleiner Gestaltungsspielraum zur Ausnutzung des Baugrundstückes.

Darüber hinaus verfolgt das Baufenster mit den entsprechenden Baugrenzen und Baulinien das Ziel, die zukünftige bauliche Ausnutzung der Grundstückstiefen und die Stellung der Gebäude zu steuern.

Innerhalb des Plangebietes ist entlang der Lange Straße weitestgehend eine einheitliche Gebäudeflucht vorhanden, diese ist allerdings nicht ortsbildprägend. Nördlich der Lange Straße sind die Gebäude versetzt zur Verkehrsfläche angeordnet bzw. weisen Versprünge in der Ausrichtung auf, was sich auch im weiteren Verlauf der Verkehrsfläche widerspiegelt. Aufgrund der aufgelockerten Struktur wird im nördlichen Bereich eine Baugrenze zur Straße hin festgesetzt. Somit wird hier zukünftig die bestehende Bebauungskante nicht zwangsweise weiter vorgegeben und die umliegende Struktur mit einem vor- bzw. zurückspringen der Gebäude entlang der Verkehrsfläche kann aufgegriffen werden. Insgesamt besteht so mehr Flexibilität in der Ausrichtung und Anordnung der Gebäude.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist im Bestand ebenfalls eine deutliche Raumkante abzulesen, mit der Stellung der Gebäude wird eine Flucht in Richtung Gemeinschaftshaus ausgebildet und mit der im Bestand vorhandenen Natursteinmauer fortgeführt. Vor einigen Jahren wurde das Gemeinschaftshaus mitsamt der Natursteinmauer saniert, sodass eine ortsbildprägende Situation besteht. Die vorhandene Flucht in Richtung des Gemeinschaftshauses soll auch zukünftig sichergestellt werden, sodass für die südliche Bauzeile eine Baulinie festgesetzt wird.

Mit der östlichen Bauzeile ist ebenfalls eine einheitliche Bebauung unmittelbar an der Kirchstraße vorhanden, die mit der vorliegenden Planung beibehalten und abgebildet werden soll. Für den Bereich wird ebenfalls eine Baulinie festgesetzt.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine eher aufgelockerte Bebauungsstruktur zu erkennen. In der Bebauungsstruktur sind Versprünge vorhanden, sodass mit der Festsetzung einer Baugrenze auch zukünftig eine flexible Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gewährleistet wird.

7.4 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Naturnahe Gartengestaltung

Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die nicht überbauten oder unterbauten Grundstücksflächen zu begrünen sowie wasseraufnahmefähig zu gestalten und unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Festsetzung gibt eine strukturreiche Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Pflanzen, Bäumen, Sträuchern und Stauden vor und schließt die aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen unerwünschten Steingärten/Schottergärten an den Gebäuden aus.

Zweck der Pflanzungen ist den Verlust von Lebensräumen durch die Versiegelung von Böden auf den versiegelten überbaubaren Grundstücksflächen im räumlichen Zusammenhang in Teilen abzumildern, sodass Flora und Fauna geschützt wird und sich entwickeln kann.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Baugestalterische Festsetzungen sollen auf Vorgaben zur Dachform, Dacheindeckung und zur Fassadengestaltung beschränkt werden.

Als **Dachform** soll ausschließlich das Satteldach zulässig sein. Hierbei handelt es sich zum einen für die Nutzungszwecke funktional geeignete Dachform. Zum anderen trägt das Satteldach dazu bei, die horizontale Dimension der zweigeschossigen Baukörper zu steuern, sodass die rückwärtigen Gartenflächen besonnt und belichtet werden.

Die Vorgaben zu den zulässigen Farben bei der **Dacheindeckung** haben den Zweck die bisher genutzten Farben aufzugreifen, um damit ein stimmiges Ortsbild im Zentrum Störmedes zu erhalten.

Die Vorgaben zur **Fassadengestaltung** sollen sicherstellen, dass die Baukörper in das städtebauliche Umfeld passen. Das direkte städtebauliche Umfeld weist sowohl verklinkerte als auch verputzte Fassaden auf, die Farbwahl ist dabei insgesamt relativ heterogen. Die Putzfassaden sind mit Ausnahme einer bordeauxroten Fassade in weißen und beige Farben gehalten. Die Klinkerfassaden sind in roter, sandfarbener und brauner Optik vorhanden. Um die gestalterische Situation aufzugreifen, soll im Bebauungsplan die Farbwahl für Fassaden auf diese bereits im Gebiet genutzten Fassadenfarben, abgesehen von der bordeauxroten Putzfassade, beschränkt werden. Andere Materialien und Farben sind je Fassadenseite bis zu einem Anteil von 30 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig, um eine optische Gliederung der Fassaden zu ermöglichen. Die Fensterflächen sind bei der Ermittlung der Fassadenfläche nicht mitzurechnen.

Einfriedungen

Einfriedungen beeinflussen die äußere Wahrnehmung von Baugrundstücken und damit das Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung maßgeblich. Um ein durchgrüntes und möglichst offenes Straßenbild im Plangebiet sicherzustellen, werden Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke gemacht. Darüber hinaus soll die im Plangebiet sowie der Umgebung prägende Natursteinmauer mit der Planung abgebildet werden. So sind Einfriedungen nur als Laubhecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen sowie als freiwachsende Sträucher oder Natursteinmauern zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Innerhalb der Hecke (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit

Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich, sodass diese von außen bzw. vom Straßenraum nicht einsehbar sind.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist hergestellt. Die bestehende und projektierte Neubebauung kann die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die bereits alle im Plangebiet liegenden Grundstücken erschließt, nutzen. Der Bebauungsplan schafft kein neues Planungsrecht, welches nicht ohnehin im Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB anwendbar wäre.

8.1 Elektrizitäts- und Wärmeversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist über das vorhandene Leitungsnetz in den umliegenden Verkehrsflächen sichergestellt.

8.2 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet ist sichergestellt.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kap. 2). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitige Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Das Plangebiet hat keine relevante Erholungsfunktion für den Menschen. Die Gartenflächen, welche von den Bewohner*innen für Erholungszwecke genutzt werden, bleiben erhalten.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Die Flächen sind bereits bebaut und werden schon für Wohnzwecke bzw. wohnverträgliches Gewerbe genutzt.
Pflanzen und Tiere	Abgesehen von den rückwärtigen Gartenflächen ist das Plangebiet zu großen Teilen versiegelt. Das Plangebiet weist keine Biototypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf.	Die Planung löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus, sofern die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden (siehe Kapitel 9.3).
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.

	Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.	
Boden und Fläche	Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK) findet sich im Plangebiet „Kolluvisol“. Dieser gilt als natürlich fruchtbarer Boden mit sehr hoher Regelungs- und Pufferfunktion.	Der Boden ist bereits zu großen Teilen versiegelt. Eine weitere Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser ist nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer/ Grundwasser.
Luft / Klima	Das Plangebiet hat eine innerstädtisch integrierte Lage und hat keine besondere Relevanz für stadtklimatische Prozesse.	Es werden keine Kaltluftentstehungsgebiete beansprucht oder Luftaustauschprozesse beeinträchtigt. Es kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben werden.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

Der ökologische Wert der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als sehr gering eingeschätzt. Bei den Grundstücken handelt es sich um Wohnsiedlungsflächen, welche zum überwiegenden Teil bereits von Gebäuden bedeckt, oder durch Zufahrten und Höfe versiegelt wurden. Der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan ist damit insgesamt als gering zu bewerten.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist gemäß § 13a (2) i. V. m. § 13 (2) und 3 Satz 1 BauGB weder eine Umweltprüfung, noch ein Umweltbericht erforderlich. § 13a (2) Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 m² von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind.

Weitere Eingriffe auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes der Ersatzvorschriften aus § 34 BauGB wären bereits heute planungsrechtlich zulässig. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird daher mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht begründet.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berührt werden, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden. Hierzu wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I + II von einem Fachbüro durchgeführt (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 08/2022).

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Das unmittelbar geltende Recht der §§ 44 (1), (5), (6) und § 46 (7) BNatSchG setzt die Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) um und verlangen somit die Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung wurde festgehalten, dass Zwergfledermäuse als planungsrelevantes Säugetier (ASP Stufe II) durch das Vorhaben betroffen sein könnten, sodass Verbotstatbestände n. § 44 (1) u. (3) BNatSchG vorliegen könnten. Zur Vorbeugung dieser Tatbestände sollen Abbrucharbeiten und Fällung von Höhlenbäumen außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, im Zeitraum vom 15. November bis 15. März, umgesetzt werden. Im Falle eines Abbruchs zwischen Mitte März und Mitte November muss sichergestellt werden, dass die potenziellen Quartiersstrukturen der Fledermäuse zum Abbruchtermin nicht genutzt werden, oder die Quartiere bei Verlassen der Tiere verschlossen werden. Auch müssen in dem Fall Ersatzquartiere zur Verfügung gestellt werden.

Um eine Beeinträchtigung auch für die nicht planungsrelevanten Vogelarten auszuschließen, sind Rodungsarbeiten entsprechend den geltenden gesetzlichen Regelungen außerhalb der Schutzzeiten im Winter zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Damit wird eine Verletzung oder Tötung nicht fluchtfähiger Tiere in der Brutsaison ausgeschlossen.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Informationen über Altlasten oder Altlastenablagerungen, sowie über das Vorhandensein von Kampfmitteln, vor.

10.2 Boden

Die vorgesehenen Eingriffe in den Boden, insbesondere die weitere Versiegelung, sind auf der Grundlage der Ersatzvorschriften aus § 34 BauGB bereits heute zulässig. Von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist insgesamt daher nicht auszugehen

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck (Wohngebiet) entsprechende Maß (Orientierungswert für Obergrenzen nach BauNVO) begrenzt. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) steht im Plangebiet „Kolluvisol“ und damit ein regional weit verbreiteter und häufig anzutreffender Bodentyp an. Die Schutzwürdigkeit wurde hinsichtlich der Fruchtbarkeit sowie einer sehr hohen Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion bewertet. Das Plangebiet ist im Bestand zu einem Großteil mit den bestehenden Gebäuden überbaut. Bereits heute sind in der Bestandssituation die Flächen größtenteils versiegelt. Diese Situation besteht in der Örtlichkeit bereits seit vielen Jahren und wird durch die vorliegende Planung nicht neu ausgelöst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geht lediglich die Steuerung möglicher Nachverdichtungspotenziale einher.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im vorliegenden Plangebiet unabdingbar.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden. Der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

10.3 Denkmalschutz

Gleichwohl die schriftlichen Überlieferungen des Namens „Sturmithi“ / „Sthurmidi“ durch die Corveyer Traditionen bzw. die Nennung „in marcha Sturmethi“ in der Vita Meinwerchi bereits im 9. bzw. frühen 11. Jahrhundert einsetzen ist der Ort Störmede vornehmlich als ein Konstrukt des 13. Jahrhunderts zu betrachten. Im Rahmen des allgemeinen stadtgeschichtlichen Geschehens in Westfalen nach 1180 gehört der Ort zur Phase der Gründungen kleiner Dynasten, welche sich grob in die Phase 1240 bis 1290 datieren lässt (dazu vor allem H.Schoppmeyer: Städte in Westfalen (2021) S.139ff.). Verantwortlich dafür zeichneten sich die Herren von Störmede, die erstmals 1155 als Dienstadelige des Bistums Paderborn erwähnt werden. Um 1277 in den kölnisch-paderbornischen Auseinandersetzungen um die Landesherrschaft zerstört, wurde die damals zuerst genannte städtische Siedlung („oppidum Stormede“; vgl. WUB IV, Nr.1481) wiederaufgebaut und mit einer Wall-Graben-Befestigung umgeben, die wiederholt in den spätmittelalterlich/frühneuzeitlichen Quellen genannt wird.

Ausgehend von Unregelmäßigkeiten im Stadtgrundriss wird angenommen, dass der ältere Teil des Ortes im Bereich „Lange Straße“ / „Kirchstraße“ lag, während der westliche, an die Burg anschließende Teil als eine Stadterweiterung des späten 14. / beginnenden 15. Jahrhunderts gilt, deren Großparzellen auf Hofverlegungen eines allgemein in diese Zeit zu datierenden Wüstungsprozesses im Umland hindeuten sollen. Belegen lässt sich dies aus den historischen Quellen jedoch nicht einwandfrei. Deutlicher ist, dass der Verlauf der „Lange Straße“ die historische Hauptverkehrsachse durch den Ort bildete und die Kirchstraße wiederum die wesentliche Erschließung in den südlichen Bereich, somit in Richtung Kirche, Burg und ab den 1480er Jahren auch zum

Augustinerinnenkloster Nazareth, ermöglichte. Innerhalb des städtischen Siedlungsgefüges kommt somit dem ausgewiesenen Planungsareal, da randseitig an beide Straßen angrenzend aufgrund seiner innerörtlichen Gunstlage eine besondere Bedeutung zu. Es liegt darüber hinaus unmittelbar angrenzend an eingetragene Bodendenkmalbereiche.

Auf Basis des kurzen historischen Abrisses und der Lagekriterien im historischen Ortskern ist innerhalb des Planungsgebietes daher grundsätzlich mit untertägig erhaltenen Befunden und Funden zu rechnen, welche in direktem Zusammenhang mit der allgemeinen Ortsgeschichte stehen und mindestens bis in das späte 13. bzw. frühe 14. Jahrhundert zurückreichen dürften. Hierbei kommen neben untertägig erhaltene Strukturen im Zusammenhang mit historischer (Straßenrand-) Bebauung auch rückwärtig gelegene Strukturen in Betracht, welche in direktem Zusammenhang mit dieser stehen (etwa Kloaken, Brunnen, alte Oberflächen, etc.).

Vor diesem Hintergrund weist die LWL-Archäologie für Westfalen explizit auf folgende Dinge hin:

- Im Planungsgebiet liegt aus den genannten Gründen ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW vor. Der Schutz des Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (vgl. dazu § 5 (2) DSchG NRW).
- Im Falle von Abbrüchen ab der Bodengleiche, (Neu-)Bauvorhaben oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen innerhalb des in den Unterlagen ausgewiesenen Bereiches ist grundsätzlich von der Notwendigkeit (bauvorgreifender) archäologischer Dokumentationsmaßnahmen auszugehen, deren Art und Umfang sich nach den jeweiligen Ausführungsplanungen richten. Im Falle einer Konkretisierung von Vorhaben ist daher eine rechtzeitige Kontaktierung der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsflächen und -tiefen, im Zusammenhang mit zur Abriss vorgesehenen Bestandsbebauung incl. vorhandener Unterkellerung) hinsichtlich einer Beurteilung unerlässlich.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Geltungsbereich liegt ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW vor. Im Falle von Abbrüchen ab der Bodengleiche, (Neu-)Bauvorhaben oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen innerhalb des in den Unterlagen ausgewiesenen Bereiches ist grundsätzlich von der Notwendigkeit (bauvorgreifender) archäologischer Dokumentationsmaßnahmen auszugehen, deren Art und Umfang sich nach den jeweiligen Ausführungsplanungen richten.

Im Falle einer Konkretisierung von Vorhaben ist daher eine rechtzeitige Kontaktierung der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsflächen und -tiefen, im Zusammenhang mit zum Abriss vorgesehenen Bestandsbebauung inkl. vorhandener Unterkellerung) hinsichtlich einer Beurteilung vorzunehmen.

Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 27 (1) DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Darüber hinaus verweisen wir auf die Bestimmungen des § 26 (2) DSchG NRW (Betretungsrecht).

10.4 Hochwasserschutz / Starkregen

Im Plangebiet befindet sich keine Still- oder Fließgewässer. Abseits des Plangebiets verläuft im Westen der Störmeder Bach. Die nordwestlichen und westlichen Grenzen des Plangebiets gelten räumlich zu den sonstigen, vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Die Hochwassergefahrenkarte zeigt für das Plangebiet eine Betroffenheit der vorderliegenden Grundstücksflächen nördlich, westlich und östlich im Plangebiet bei Eintreten eines Hochwassers der mittleren Wahrscheinlichkeit (HQ 100) mit Wassertiefen bis 0,5 m und eine etwas größere Betroffenheit, mit größeren Wassertiefen bei Eintreten eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem).

In den vergangenen Jahren sind zunehmend Starkregenereignisse in den planerischen Fokus gerückt, da diese ebenfalls massives Schadenspotenzial entfalten können. In § 1 (6) Nr. 12 BauGB wird die „Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden“ als ein im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigender Belang aufgeführt.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde).

Die Starkregenhinweiskarte für NRW zeigt auf, dass im Falle eines extremen Starkregens von 90 mm pro Stunde die nordwestlichen Grundstücke an der Lange Straße mit Wasserhöhen von 0,5 bis 2 m am meisten betroffen sind.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche, es werden u. a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Eine detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächengewässers ist bei der Planung der Straße, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.



Abbildung 4: Extremes Starkregenereignis – betroffene Bereiche in blau
Darstellung extremes Starkregenereignis: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021)
Quelle: TIM online, Land NRW (2022), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) - ohne Maßstab

10.5 Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Festsetzungen und vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Nutzung an diesem Standort sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der umliegenden Nutzungen keine Immissionskonflikte zu erwarten. Mit der Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation. Es wird davon ausgegangen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der vorhandenen Wohngebiete eingehalten werden. Im Bestand ist bereits eine Wohnnutzung vorhanden, sodass sich mit der vorliegenden Planung keine Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben. Mit der Bauungsplanung keine Einschränkung der bestehenden umliegenden Gewerbebetriebe, bspw. durch Heranrücken, verbunden.

Erhebliche Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet sind nicht zu befürchten. So werden die Immissionen der vielbefahrenen Lange Straße (L 875) durch die nördliche Bestandsbebauung im Plangebiet abgeschirmt. Auf der Kirchstraße und Albert-Brand-Straße besteht nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen. Auf die Immissionssituation im Umfeld des Plangebietes haben die Festsetzungen keine negativen Auswirkungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keinen signifikanten Anstieg von Verkehrsemissionen zur Folge haben, weshalb kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht. Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschemissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschemissionen i. d. R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.

Vom Plangebiet selbst gehen keine über das sozial-adäquate Maß hinausgehenden Negativauswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus.

Lediglich in der Bauphase der genehmigten Bauvorhaben muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese an der benachbarten Wohnbebauung temporär auftretende Schallkulisse stellt jedoch keine unzumutbare Lärmbelästigung dar.

10.6 Klimaschutz und Energie

Durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen ist eine geringfügige Veränderung der Strahlungsverhältnisse und des Wärmehaushaltes zu erwarten. Eine grundsätzliche Änderung der bioklimatischen Verhältnisse ist jedoch nicht zu erwarten. Dies gilt zu betonen, da die Grundstücke des Bebauungsplangebiets bereits zu großen Teilen bebaut sind. Die Auswirkungen in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung auf das Meso- und das Makroklima von Störmede sind wegen der Größe des Plangebietes ebenfalls nicht zu erwarten. Auch relevante Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind aufgrund der überschaubaren Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.

10.7 Luft

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist im Plangebiet von einem geringen Luftverschmutzungsgrad auszugehen, welcher keine besonderen Handlungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung zur Folge hat. Die Umgebung des Plangebiets ist verhältnismäßig gering mit Luftschadstoffen belastet. Relevant sind hier Hausbrand und Kfz-Emissionen. Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kommt es zu keiner erhöhten Schadstoffbelastung. Insbesondere ist ein Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der aktuellen Luftreinhaltevorschriften, auch nach Umsetzung der Planung, als unwahrscheinlich anzusehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind insgesamt als gering einzustufen.

10.8 Verkehr

Mit der Bauleitplanung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs verbunden. Der Planbereich ist in den Randbereichen bereits nahezu vollständig bebaut. Planungsrechtliche Entwicklungsmöglichkeiten sind zudem auf Grundlage des § 34 BauGB bereits heute möglich. Eine ergänzende Bebauung mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist danach und künftig auf Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes lediglich in sehr untergeordnetem Umfang im Süden bzw. Westen des Quartieres denkbar, da ansonsten keine freien Entwicklungsflächen in den Randbereichen des Quartieres bestehen. Ein wesentlicher Anstieg des Verkehrsaufkommens kann auf Grundlage der Bauleitplanung, die eine Nachverdichtung der innenliegenden Frei- und Gartenflächen des Quartieres ausschließt, nicht ausgelöst werden.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Anlage: Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Lange Straße / Turmecke“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes sowie eines allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt, während im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt sind.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB jedoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzung wird im vorliegenden Vorhaben deshalb erfüllt, weil die Bebauungsplanung der im Plangebiet und den umliegenden Gebieten dominant auftretenden Wohnnutzung entspricht und eine weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben verschiedener Art nicht wahrscheinlich erscheint und im Gebiet funktional nicht länger angestrebt wird. Die Vorhabenplanung erfordert entsprechend der geplanten Festsetzung eines besonderen Wohngebietes sowie eines allgemeinen Wohngebietes eine Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht absehbar.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes hat folgende Größenordnung:

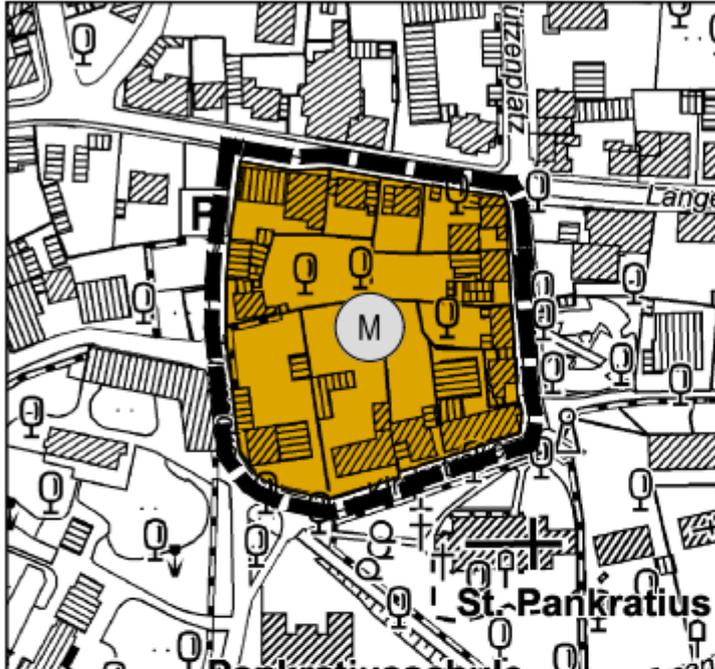
Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rund	Künftig rund
Gemischte Bauflächen	1,11 ha	-----
Wohnbauflächen	-----	1,11 ha
Gesamt	1,11 ha	1,11 ha

Die zeichnerische Darstellung der Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.



Flächennutzungsplan der Stadt Geseke Anpassung im Wege der Berichtigung

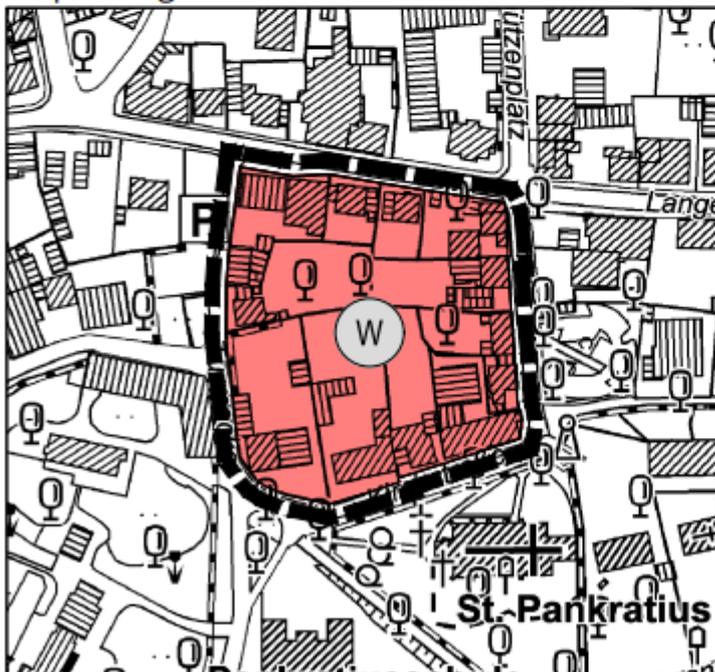
z.Zt. wirksame Fassung



Darstellung gem. § 5 (2) BauGB

-  Grenze des Anpassungsbereiches
-  Gemischte Bauflächen

Anpassungsbereich



Darstellung gem. § 5 (2) BauGB

-  Grenze des Anpassungsbereiches
-  Wohnbauflächen

0 25 50 75 100 125

Maßstab im Original 1 : 2.500

22.02.2023 VS

Drees  Huesmann
Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vernhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de