

Städtebauliche Zielvorstellungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Baugebiet „Weitkamp II“

Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Stadtplanung

Idee / Kriterium	Festsetzungsmöglichkeit	Ziel / Begründung
87 Einfamilienhausgrundstücke mit etwa 430 – 700 m ²	Vorschlag für Grundstücksgrenzen	Verschieden große Grundstücke, um flexibel auf Nachfrage reagieren zu können (Große + kleine Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Stadtvillen, Bungalows)
12 Mehrfamilienhausgrundstücke mit etwa 800 - 1.200 m ² und max. 6 bzw. 8 Wohneinheiten	Vorschlag für Grundstücksgrenzen	Bedarf an Wohnungen decken
Verschiedene Bereiche im Plangebiet mit verschiedenen Dachformen	Festsetzung von Satteldächern, Flachdächern oder Zeldächern	Möglichst flexible, aber dennoch strukturierte Gestaltungsmöglichkeiten der Wohngebäude in Anlehnung an den Bestand und unter Berücksichtigung aktueller Nachfragen, Dachgeschossausbau zu Wohnraum möglich machen (Dachneigung)
Überwiegend lockere Bebauung	Festsetzung offener Bauweise	Vorbeugung der urbanen Hitze durch städtebauliche Dichte
Höhenentwicklung beschränken	Eingeschossigkeit, Traufhöhen von maximal 4,80 m, Firsthöhen von maximal 9,20 m für Einfamilienhäuser festsetzen; Mehrfamilienhäuser erhalten entsprechend angepasste Festsetzungen	Harmonisches Stadtbild ermöglichen, welches nutzbar ist, sich aber an den Bestand anlehnt und aktuelle Nachfragen bedient

Verkehrsplanung

Idee / Kriterium	Festsetzungsmöglichkeit	Ziel / Begründung
Neuer Kreisverkehr im Norden und Anbindung an die Straße „Uthof“	Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche	Gute Anbindung an die vorhandenen Strukturen; guten Verkehrsabfluss ermöglichen; Erschließung des nördlichen Teils über zwei Seiten und des südlichen als Ringschließung, um Grundstücke auch bei einer Teilschließung der Straßen erreichen zu können

Fuß- und Radwegeverbindungen	Festsetzung von Grünflächen, auf denen Fuß- und Radwege hergestellt werden können	Verbindung des neuen Plangebiets mit dem Bestand; Förderung des Radverkehrs; Realisierung von Naherholungsbereichen
Straßenquerschnitt: 8,50 m Fahrbahnbreite auf den Haupterschließungsstraßen sowie 6,00 m für die Erschließung rückwertiger Bebauung; 1,50 m Gehwege, 5 cm Rundbord, Pflanzbeete, mehrere höhengleiche Überquerungsmöglichkeiten, Tempo 30)	Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche	Straßenquerschnitt, der von allen Verkehrsteilnehmern ausreichend nutzbar ist, aber möglichst wenig Fläche zur Versiegelung beansprucht

Grün- und Freiflächenplanung

Idee / Kriterium	Festsetzungsmöglichkeit	Ziel / Begründung
Erweiterung bzw. Herstellung eines Grünstreifens mittig des Plangebiets sowie Aufwertung des dort vorhandenen Grabens	Festsetzung der Fläche als öffentliche Grünfläche, welche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist	Nutzung der Freifläche als Retentionsraum, Kaltluftschneise und Naherholungsraum; der Graben wird zu Entwässerungs- und Versickerungszwecken genutzt
Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern	Festsetzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (entlang des Bergelerbachs) sowie für Anpflanzungen (entlang des Grabens mittig des Plangebiets); Blühstreifen anlegen	Förderung eines guten Mikroklimas sowie der Kaltluftschneisen, Förderung und Sicherung der Artenvielfalt

Klimaschutz- und Klimaanpassungsplanung

Idee / Kriterium	Festsetzungsmöglichkeit	Ziel / Begründung
Grüne Infrastruktur		
Begrenzung der zu versiegelnden Flächen auf privaten Grundstücken	Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3 für klassische Einfamilienhausgrundstücke und 0,4 für Mehrfamilienhausgrundstücke und kleine Grundstücke für Bungalows	Steuerung baulicher Dichte / Begrenzung der Verdichtung, Freiflächen, Abfluss und Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser auf den Grundstücken
Verbot von Schottergärten	Gestaltung privater unbebauter Flächen: „Die Vorgärten auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ziergärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die befestigte Fläche darf die Hälfte	Möglichst geringe Versiegelung von privaten Gärten sowie Schaffung artenreicher und insekten-freundlicher Strukturen; Durchgrünung von Siedlungen; positive Beeinflussung des

	der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind grundsätzlich unzulässig. Ein erforderlicher Fassadenspritzputz ist davon ausgenommen.“	Stadtklimas; positiver Albedo-Effekt, Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser auf den Grundstücken
Grundstückseinfriedungen durch Hecken	Grundstückseinfriedungen: „Von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur Gebäudevorderkante sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m Höhe zulässig, gegebenenfalls mit einem innenliegenden Zaun.“	Vermeidung von Sichtschutzzäunen zum Straßenraum hin sowie Schaffung artenreicher und insektenfreundlicher Strukturen; Durchgrünung von Siedlungen; positive Beeinflussung des Stadtklimas
Wasser und Boden		
Retentionsflächen	Festsetzung der Fläche als öffentliche Grünfläche, welche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist	Nutzung der Freifläche als Retentionsraum, Kaltluftschneise und Naherholungsraum; offene begrünte Entwässerungsmulde zur langsamen Regenwasser-Ableitung und/oder ortsnahe Retention und Versickerung
Dachbegrünung auf Carports, Garagen und Nebenanlagen	„Garagen, überdachte Stellplätze, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 2 m ² sind dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Für die Gewinnung von Solarenergie genutzt Flächen können hierfür angerechnet werden. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn Dachflächen für technische Einrichtungen oder Belichtungsflächen benötigt werden.“	Versickerung von Niederschlag auf eigenem Grundstück, so dass öffentliche Retentionsflächen und Kanäle entlastet werden; Verbesserung des Stadtklimas Förderung der Artenvielfalt
Bauen		
Verwendung heller Baumaterialien (Fassaden)	Fassadengestaltung: „Für die Gestaltung der Fassaden sind Sichtmauerwerke unter Verwendung folgender Vormauerziegel zulässig: rot bis rotbraun, rot-blau-bunt, rot-braun-blau-bunt sowie hellbeige bis hellgrau. Ebenso sind Putzfassen in hellen Farbtönen	Berücksichtigung des Albedo-Effekts bei gleichzeitiger Flexibilität der Bauherren

	zulässig: weiß, hellbeige bis hellgrau. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.“	
Dachbegrünung (Carports, Garagen und Nebenanlagen)	s.o.	Ebenfalls positive Auswirkungen auf den Albedo-Effekt
Energie		
PV-Nutzung	Vorgeschriebene Gebäudeausrichtung durch Festsetzung von Baufeldern und Firstrichtungen, welche die Sonnenexposition berücksichtigen	Möglichst gute Ausnutzung von Sonnenenergie in Form von Photovoltaik oder Solarthermie
Machbarkeitsstudie für verschiedene Szenarien zur Wärmeversorgung sowie Beantragung von Fördermitteln gem. Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (Wärmenetzsysteme 4.0)	Noch in Klärung: Festsetzung von Flächen für eventuell notwendige Versorgungszentralen	Prüfung einer möglichen Nutzung der Wärme des Klärwerkes, einer Nutzung von Tiefengeothermie, einer Wärmeversorgung durch ein Holzhackschnitzel-BHKW
Mobilität		
Carsharing-Angebot	Noch in Klärung: Festsetzung von Flächen für entsprechende Autos	Öffentlicher Zugang zu ein oder mehreren Elektro-Carsharing-Autos, um private Fahrzeuge reduzieren zu können. Konzeptabsprachen mit „teilautos“ laufen

Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan

➔ Als Empfehlung formulieren (Bsp. Klimaschutzsiedlung Oelde): „Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden.“

Idee / Kriterium	Formulierungsvorschlag	Ziel / Begründung
Eingrünung von Abfallbehältern	„Abfallbehälter sollten möglichst nicht im Vorgarten aufgestellt werden. Zudem wird empfohlen, sämtliche außerhalb der Gebäude aufgestellten Abfallbehälter so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht einzusehen sind.“	Durchgrünung der Siedlung
Rasengittersteine bei öfftl. und priv. PKW-Stellplätzen	„Grundsätzlich ist für private Stellplätze eine wasserdurchlässige Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwagenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder die Verwendung vergleichbarer wasserdurchlässiger Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zur Sicherung des Grundwasserdargebots anzustreben.“	Schutz vom Boden; Möglichst geringe Versiegelung von privaten Gärten, Durchgrünung von Siedlungen; positive Beeinflussung des Stadtklimas; positiver Albedo-Effekt, Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser auf den Grundstücken
Private Zisternen	„Es wird empfohlen, auf jedem Baugrundstück eine Zisterne mit einem bewirtschaftbaren Fassungsvermögen von mindestens 20 Litern je m ² versiegelter Fläche zu errichten, in die das Dach- und Hofflächenwasser eingeleitet werden kann. Teilversiegelte Flächen können im Verhältnis zu ihrem Versiegelungsgrad angerechnet werden. Die Zisterne sollte mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal ausgestattet sein.“	Versickerung und Nutzbarmachung von Niederschlag auf eigenem Grundstück, sodass öffentliche Retentionsflächen und Kanäle entlastet werden

Außerhalb des Bauleitplanverfahrens

Idee / Kriterium	Festsetzungsmöglichkeit	Ziel / Begründung
Sozialer Wohnungsbau und Oelder Mietpreisbremse	Keine Regelung auf Bebauungsplanebene	Bezahlbaren Wohnraum sichern
Einbindung vorhandener ÖPNV-Anbindung	Keine Regelungsmöglichkeit auf Bebauungsplanebene	Schüler- und Bürgerverkehr Richtung Innenstadt sichern
Beet-Patenschaften	Keine Regelungsmöglichkeiten auf Bebauungsplanebene	Anwohner übernehmen die Pflege von öffentlichen Beeten; Einbindung der Bevölkerung in die städtische Grünpflege
Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftschneisen sichern und Luftaustauschbahnen freihalten	Vorgeschriebene Gebäudeausrichtung durch Festsetzung von Baufeldern und Firstrichtungen, welche die Windexposition berücksichtigen; evtl. auch Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	Kaltluftschneisen können für einen stadtklimaregulierenden Luftaustausch vom Außenbereich ins Stadttinnere sorgen (Verbesserung des Mikroklimas)
Gebäudestandards	Keine Regelungsmöglichkeit auf Bebauungsplanebene	Gewährleistung gewisser Energie-Standards, um Klimaschutzziele zu verfolgen
Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge	Keine konkrete Regelung auf Bebauungsplanebene, aber durch das neue E-Mobilitätsgesetz ist eine Ladeinfrastruktur für Mehrfamilienhäuser mit bestimmten Stellplatzschlüsseln vorgegeben	Förderung von E-Mobilität