

STADT VELEN



**VELEN
RAMSDORF**
DA GEHT'S MIR GUT!

Begründung (Entwurf) (gem. § 2a S. 1 BauGB)

zum **Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“,** **2. Änderung** (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Planungsträger:
Stadt Velen

Verfahrensstand:

- Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB
- Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Bearbeitung:

SWO
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Projekt Nr. 250406

A. Inhaltsverzeichnis

Teil A der Begründung

	<u>Seite</u>
Begründung (Entwurf) zum Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung	5
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
1.1 Planungsanlass / Erfordernis	5
1.2 Planungsziel	7
2 Allgemeine Informationen zur Planung	7
2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung	7
2.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald- /Wohnflächen/Bodenschutz	10
2.3 Verfahren	11
3 Beschreibung des Geltungsbereiches	12
3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches	12
3.2 Bestandssituation	13
3.3 Städtebauliche Konzeption	16
3.4 Erschließung	17
3.4.1 Verkehrliche Erschließung	17
3.4.2 Ruhender Verkehr / Stellplatznachweis	18
3.4.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	18
3.4.2.2. Entwässerung	19
3.4.2.3. Energieversorgung und Telekommunikation	19
3.4.2.4. Abfallentsorgung	20
4 Planungsalternativen / -varianten	20
5 Überflutungs- und Überschwemmungsgefährdung	21
5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) (Überflutungen)	21
5.2 Überschwemmungsgefährdung durch Gewässer	24
6 Flächennutzungsplan	24
7 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	24
7.1 Art der baulichen Nutzung	25
7.1.1 Allgemeines Wohngebiet	25
7.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)	25
7.1.3 Anzahl der zulässigen Wohnungen	26
7.2 Maß der baulichen Nutzung	27
7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	27
7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	27
7.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)	28
7.2.4 Oberkante Gebäudehöhe (OKG)	28
7.2.5 Traufhöhe (TH)	29
7.2.6 Höhenbezugspunkte	29
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen	29
7.4 Bauweise	30
7.5 Garagen und Stellplätze	30
7.6 Schallschutzmaßnahmen	31

7.7 Straßenverkehrsflächen und Bereiche mit besonderer Zweckbestimmung	33
7.8 Vermeidungsmaßnahmen / Pflanzgebote / Niederschlagswasserversickerung	33
7.9 Regelung zur Erzeugung erneuerbarer Energien	34
7.10 Gestalterische Festsetzungen	34
8 Umweltauswirkungen	37
8.1 Artenschutz	37
9 Sonstige Auswirkungen der Planung	38
9.1 Immissionsschutz	38
10 Altlasten / Kampfmittelgefährdung	40
11 Denkmalschutz und Denkmalpflege	40
12 Umsetzung der Planung	41
13 Flächengliederung	41
14 Quellenverzeichnis	41
I. Anhang	42

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I für das Planvorhaben: 2. Änderung des Bebauungsplans BW 44 Musekamp im Ortsteil Velen – Ramsdorf vom 17.08.2025. aktualisierte Fassung vom 17.12.2025. Feldbiologe/Ökologe. Friedrich Pfeifer. Heideveldweg 21. 7586 GT Overdinkel/NL

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans BW 44 „Musekamp“ der Stadt Velen. Bericht Nummer. 6229.1/03 vom 03.03.2026. Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH Ingenieure Sachverständige. Bahnhofstraße 102. 48683 Ahaus

B. Abbildungsverzeichnis	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Klimatische Gesamtbetrachtung des Plangebietes mit Umfeld	8
Abbildung 2: Klimatische Nachtbetrachtung, Plangebiet mit Umfeld	9
Abbildung 3: Lage des orange eingekreisten Plangebietes	12
Abbildung 4: Plangebiet von der Weseker Straße, Blickrichtung Südwest	14
Abbildung 5: Plangebiet von der Weseker Straße, Blickrichtung Süden	15
Abbildung 6: Angrenzende Flüchtlingsunterkunft	15
Abbildung 7: Plangebiet von der Weseker Straße, Blickrichtung Südosten, Wohngebiet Bogterkamp im Hintergrund	16
Abbildung 8: Straßenendausbauplanung	18
Abbildung 9: Entwässerungsplanung	19
Abbildung 10: Außergewöhnliches Starkregenereignis	23
Abbildung 11: Extremes Starkregenereignis	23
Abbildung 12: Gestaltungsfestsetzungen B-Plan BW 44 "Musekamp"	35
Abbildung 13: Gestaltungsfestsetzungen	36

C. Tabellenverzeichnis	<u>Seite</u>
Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich.....	13
Tabelle 2: Max. OKG-Vergleich	28
Tabelle 3: Max. TH-Vergleich	29
Tabelle 4: Nutzungsaufteilung im Plangebiet.....	41

Begründung (Entwurf) zum Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung

Im Interesse einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen, Männer und Diverse angesprochen.

Der Rat begründet die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass / Erfordernis

Der Ausschuss für Umwelt-, Natur- und Klimaschutz beschloss in seiner Sitzung am 06.02.2023, die Erarbeitung eines städtischen Wärmeversorgungskonzeptes im Rahmen der Grundversorgung für das Plangebiet Musekamp nicht mehr voranzutreiben. Stattdessen wurde den zukünftigen Grundstückseigentümern die individuelle Entscheidung über die grundstücksbezogene Wärmeversorgung überlassen. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes war noch eine Nahwärmeversorgung durch Kraftwärmekoppelung vorgesehen, weswegen im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche festgesetzt ist. Sie ist aufgrund des Beschlusses nicht mehr notwendig, sodass der Bereich einer Wohnbebauung zugeführt werden kann, wozu die Festsetzungen geändert werden müssen.

Südlich des geplanten Spielplatzes zwischen der Weseker Straße und der Gertrud-Heisterkamp-Straße ist ein allgemeines Wohngebiet mit einem überlagerten Bereich für Wertstoffbehälter festgesetzt. Der Aufstellbereich ist nicht notwendig, weswegen er einer Wohnbebauung zugeführt werden kann. Dazu ist die Fortsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Aufhebung des Bereiches für Wertstoffbehälter notwendig.

Das Grundkonzept des Bebauungsplans "Musekamp" sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor, wobei die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf zwei begrenzt ist. Für die Flüchtlingsunterkunft an der Weseker Straße wurde seinerzeit die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes durchgeführt. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zur Kraftwärmekoppelungsfläche. In Anbetracht der übergeordneten landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen erweist sich die Begründung von Wohngebieten, die ausschließlich Ein- bis Zweifamilienhäuser

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung**

umfassen, als zunehmend schwierig. Dies ist zum einen auf die hohe Flächen- und Bodeninanspruchnahme dieser Wohngebiete zurückzuführen. Zum anderen ist es eine Folge der Fokussierung auf eine spezifische Zielgruppe.

Die Stadt Velen beabsichtigt aus diesem Grund bei der Umwandlung der Kraftwärmekopplungsfläche und der angrenzenden Flächen eine kompaktere Wohnbebauung vorzusehen, um eine höhere Zahl an Wohnungen je in Anspruch genommener Fläche zu schaffen sowie Mietwohnungen zu fördern. Dazu wird den Bauträgern mehr Baufreiheit (z. B. keine max. Anzahl der Wohneinheiten) eingeräumt ohne zusätzliche Zwänge (z. B. Mindestanzahl von Vollgeschossen). Sieht man von den Festsetzungen für den Bereich der Flüchtlingsunterkunft ab, sind folgende Abweichungen zu den ansonsten üblichen Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet im Musekamp vorgesehen:

- Keine maximale Anzahl von Wohnungen
- Hausgruppen sind zulässig
- Geschossflächenzahl wird von 0,6 auf 0,8 angehoben.
- Alle Dachformen sind ohne Einschränkung der Dachneigung zulässig.

Im Unterschied zum ungeänderten Wohngebiet Musekamp können so entlang der Weseker Straße Mehrparteienhäuser neben Einfamilienhäusern mit unterschiedlichen Dachformen und größerer Baudichte entstehen. Der Bereich kann sich dadurch zu einem abwechslungsreichen Wohngebiet entwickeln, das eben nicht so gleichförmig ist und dadurch erfrischend wirkt.

Die Anzahl der tatsächlich entstehenden Wohnungen ist stark davon abhängig, ob die Baurechte auch genutzt werden. Ohne Berücksichtigung der Kraft-Wärme-Kopplungsfläche sind 5 Wohnbaugrundstücke mit bis zu jeweils 2 Wohnungen zulässig. Nach den derzeitigen Baurechten und Teilungsplan können maximal 10 Wohnungen entstehen. Wenn der Teilungsplan für Einzelhäuser auch auf die Kraft-Wärme-Kopplungsfläche fortgeführt würde, könnten dort sechs und am Spielplatz ein weiteres Wohnhaus entstehen. Es wären bei maximal zwei Wohnungen 14 zusätzliche Wohnungen möglich. Allerdings zeigt die Praxis, dass bei Einzelhäusern, bei denen max. zwei Wohnungen erlaubt sind, die zweite Wohnungen zumeist nicht gebaut wird oder ungenutzt bleibt. Da die Grenze der Anzahl der Wohnungen je Gebäude aufgehoben ist, können im anderen Extremfall auf dem Kraft-Wärme-Kopplungsgelände zwei Wohngebäude mit jeweils 8 Wohnungen entstehen. Es könnten eine Hausgruppe mit 6 Häusern mit je einer Wohneinheit und zwei Einzelhäuser mit 3 Wohnungen und ein Haus mit einer Wohnung entstehen. Theoretisch wären also 30 Wohnungen möglich. Auch bei freiheitlicheren Baurechten werden diese nicht immer vollumfänglich ausgenutzt. Realistisch sind 20 – 25 Wohnungen im Änderungsbereich.

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung**

Das städtebauliche Konzept sieht eine kompakte Wohnbebauung vor, die sich in Maßstab, Dichte und Gestaltung an die umliegende Bebauung anpasst. Die Festsetzungen ermöglichen eine effiziente Nutzung der Fläche.

Einzelhäuser richten sich mehr an Familien. Mehrparteienhäuser entstehen zumeist für Mietwohnungen und weniger für Eigentumswohnungen in dieser Lage. Obwohl sozial geförderter Wohnraum auch für Familien auch für Einzel- / Doppelhäuser möglich ist, so werden die Fördergelder überwiegend für Mehrfamilienhäuser beantragt.

Das Plangebiet befindet sich im Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“. Eine Flüchtlingsunterkunft besteht in dem Gebiet, die von der Weseker Straße erschlossen wird. Der Ausbau des öffentlichen Straßennetzes und die technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) werden zurzeit ausgebaut.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und nicht mehr erforderliche Festsetzungen zu ändern, damit die Flächen genutzt werden können. Die Planung steht in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes sowie der Nachbarschaftsverträglichkeit. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird dieser Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

1.2 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der Wohnbaulandzuführung der ungenutzten Kraft-Wärme-Kopplungsfläche und die Verdichtung der Wohnbebauung in der Umgebung. Die Maßnahme dient auch der Schaffung von zusätzlichen Wohnangeboten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes. Die Stadt verfolgt mit der Planung folgende Ziele:

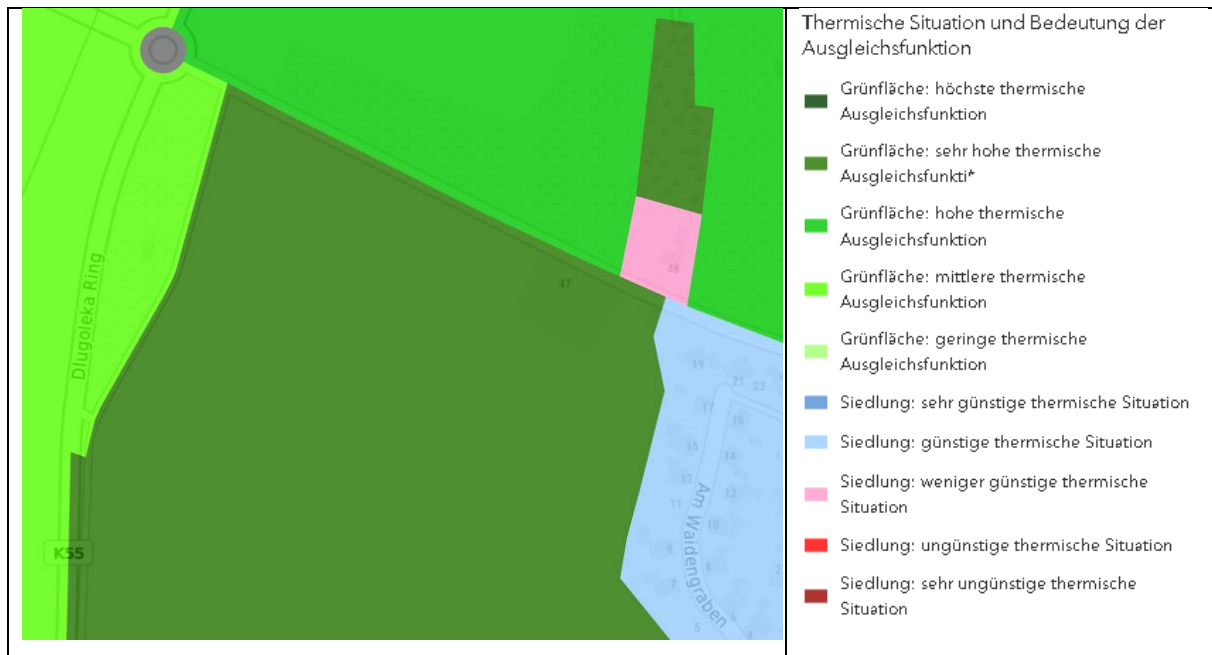
- Überplanung von nicht mehr benötigten Nutzungen (KWK-Fläche und Wertstoffbehälterfläche) zur bedarfsorientierten Bereitstellung von Wohnraum
- Kompaktere Wohnbebauung zur Förderung von Mietwohnungsangeboten

2 Allgemeine Informationen zur Planung

2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung

Nach § 1a Abs. 5 BauGB „Klimaschutzklausel“ soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Abbildung 1: Klimatische Gesamtbetrachtung des Plangebietes mit Umfeld



(Fachinformationssystem Klimaanpassung. LANUV NRW © <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte>. 01.2026)

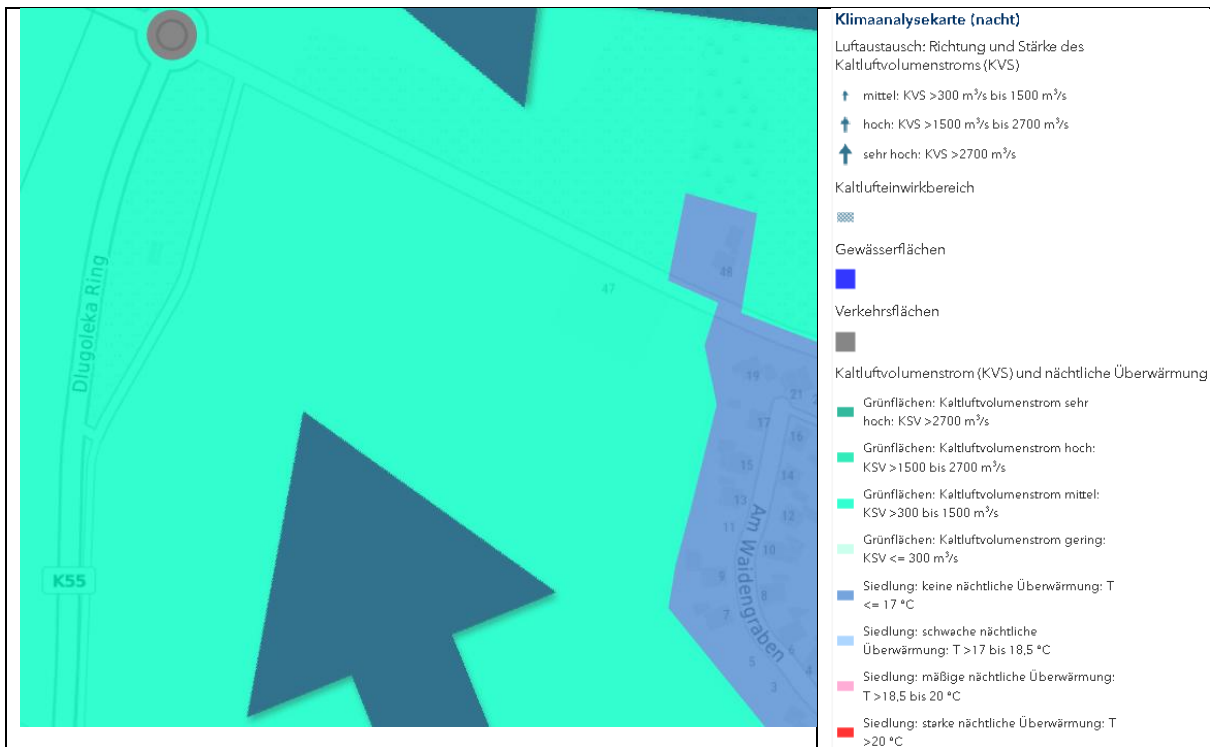
Das Plangebiet hat eine sehr hohe thermische Ausgleichsfunktion. Allerdings gilt diese Aussage für das noch nicht umgesetzte Baugebiet. Die angrenzenden Wohnbaugrundstücke Am Waidengraben befinden sich in einer günstigen thermischen Situation. Nach Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass sich im benachbarten Wohngebiet eine weniger günstige thermische Situation aufgrund der fehlenden Ausgleichsfunktion im Plangebiet entwickelt. Im Plangebiet ist von einer günstigen thermischen Situation aufgrund seiner Randlage auszugehen.

In der Nachtzeit ist von keiner nächtlichen Überwärmung im angrenzenden Wohngebiet auszugehen. Der Kaltluftstrom fließt von Südosten ins Plangebiet. Die neue Bebauung stört somit keinen Kaltluftzufluss ins angrenzende Wohngebiet.

Diese Planung wird aufgrund ihrer Lage und der Größe zu keiner erheblichen kleinklimatischen Änderung führen.

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung**

Abbildung 2: Klimatische Nachtbetrachtung, Plangebiet mit Umfeld



(Fachinformationssystem Klimaanpassung. LANUV NRW © <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte>. 01.2026)

Stadtentwicklung hat den globalen Klimaschutz zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist zum einen zu klären, wie die Planung den Ausstoß von klimaschädlichen Gasen (z. B. Kohlendioxid oder Methan) vermeiden oder verringern kann und zum anderen klimatische Auswirkungen (z. B. durch Starkregenereignisse und Hitzeperioden) mindern kann. Die Planung hat keinen messbaren Einfluss auf den globalen Klimawandel.

Am 01.07.2024 wurde das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Velen beschlossen. Eine Vorgabe für Bebauungspläne ist, Klimaschutz und Klimaschutzmaßnahmen in ihnen zu integrieren (vgl. Velen. 2024. S. 109). Im Zusammenhang mit den Vergabekriterien für Wohn- und Gewerbegrundstücke wird ausgeführt, dass im besten Fall Vorgaben bereits in Bebauungsplänen gemacht werden. Als Beispiele werden die Pflicht zu Photovoltaikanlagen und keine Schottergärten genannt, soweit keine gesetzlichen Regelungen dazu vorhanden sind (ibid. S. 88). Mittlerweile regelt die Bauordnung NRW, dass bei Neubauten und größeren Dacherneuerungen Photovoltaikanlagen zu installieren sind. Auch enthält die Bauordnung nun eine Regelung zum Verbot von sogenannten Schottergärten. Festsetzungen in Bebauungsplänen sind somit nicht erforderlich.

Als Maßnahme wird eine „Checkliste für die Bauleitplanungen, Stadt – und Siedlungsentwicklung“ genannt. Eine Checkliste für Bebauungspläne liegt nicht vor.

Die hier geplante Bebauung geht mit dem Klimaschutzkonzept konform. Die Änderungsplanung trägt zu einer kompakten individuellen Wohnhausentwicklung bei und führt eine anderweitig nicht mehr benötigte Fläche der Wohnbebauung zu.

Der Ramsdorfer Ortskern ist nach rund 700 m Radfahrstrecke erreicht.

Die Energieeinsparverordnungen für Neubauten senken den Wärmebedarf, sodass der Einsatz des ehemals geplanten Blockheizkraftwerks mit Nahwärmenetz aufgrund der fehlenden Wärmeabnahmemenge unwirtschaftlich ist. Die Wärmeenergieversorgung mittels Luft- oder Erdwärmepumpen reduziert die Emissionen klimaschädlicher Gase, insbesondere bei der Nutzung von Ökostrom oder Solarstrom, der aus eigener Erzeugung stammt.

Für die Erdwärmennutzung wurde im Änderungsbereich eine mittlere Wärmeleitfähigkeit (1,5 bis 1,9 W/(m*K)) ermittelt. Die Entscheidung über die Verwendung von Erd- oder Luftwärmepumpen obliegt den Bauträgern.

Zur Minderung von kleinklimatischen Auswirkungen durch Stellplatzanlagen setzt dieser Bebauungsplan eine Eingrünung ab drei Stellplätzen fest. Außerdem sind eine zweireihige Schnitthecke zum westlich angrenzenden Freiraum und eine einreihige Schnitthecke entlang des Radweges an der Weseker Straße festgesetzt. Ausführungen zu Überschwemmungen und Überflutungen sind unter Punkt 5 ab der Seite 21 zu finden.

2.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald-/Wohnflächen/Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sind Flächen für Landwirtschaft, Wald oder für Wohnzwecke nur im notwendigen Umfang umzunutzen.

Flächen für Wald werden nicht überplant.

Die Flächen für Landwirtschaft wurden durch den zu ändernden Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“ überplant.

Diese Planung ändert Festsetzungen in Wohngebieten und dient der Ausweisung von Wohngebieten, sodass keine Flächen für Wohnzwecke verloren gehen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Infolgedessen sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die die Nutzung land- oder forstwirtschaftlicher Flächen vorsehen.

Diese Planung geht mit der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB konform.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Festsetzungen in den allgemeinen Wohngebieten werden weitergefasst, sodass mehr Wohnungen je Grundfläche zulässig sind. Eine nicht mehr benötigte Fläche wird der Wohnnutzung zugeführt, sodass nicht anderweitig Flächen für Wohnungen in Anspruch genommen werden müssen. Die Maßnahmen tragen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen wird durch die Planung minimiert.

Die Planung entspricht damit der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

2.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB), weswegen von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen worden ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben gem. § 13a (1) BauGB:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung / Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO von weniger als 20.000 m². Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.
- 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.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

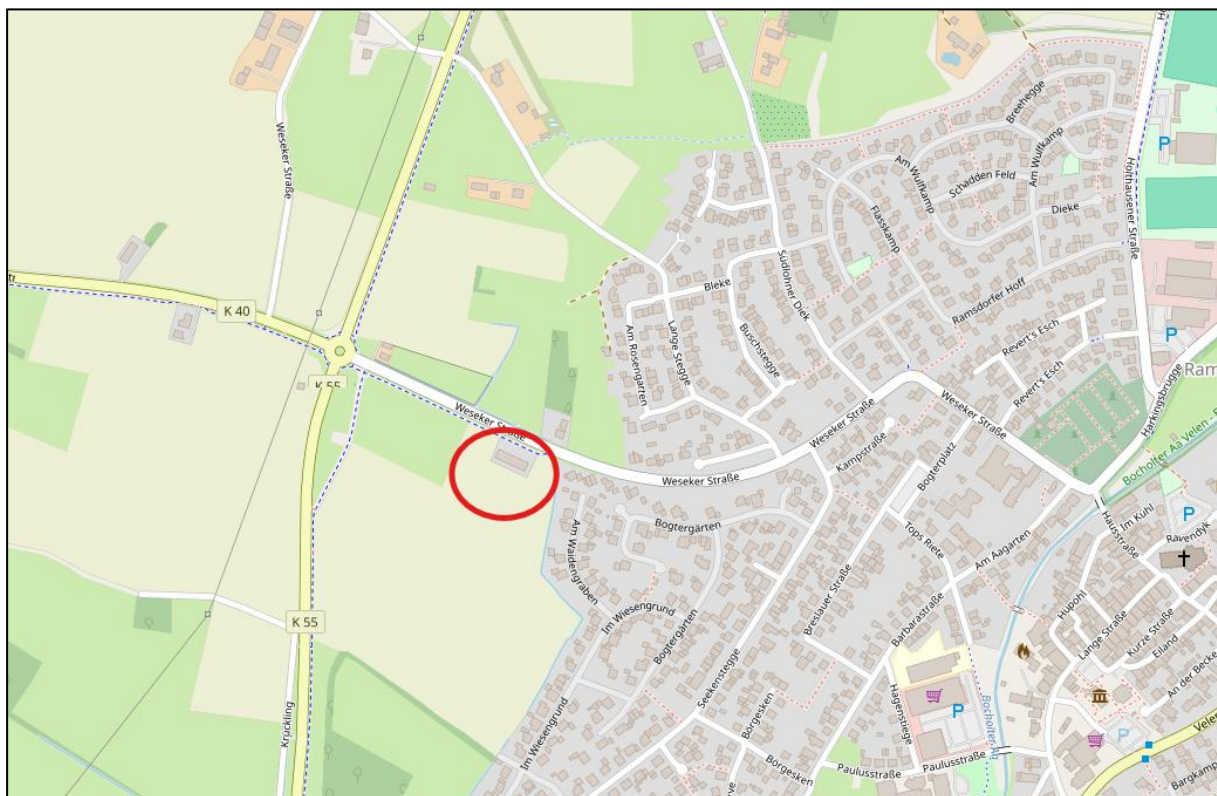
Die Rechtsgrundlagen und der Verfahrensablauf sind in der Planzeichnung eingetragen.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung liegt im Westen der Ramsdorfer Siedlungslage. Sie grenzt im Osten an das Wohngebiet Bogterkamp. Im Westen führt die Umgehungsstraße Dlugoleka Ring (K 55) und eine Höchstspannungsleitung am Änderungsbereich vorbei. Der Bebauungsplan befindet sich in der Umsetzungsphase. Die Erschließung wird zurzeit erstellt. Mit Ausnahme einer Flüchtlingsunterkunft steht noch kein Gebäude im Plangebiet.

Abbildung 3: Lage des orange eingekreisten Plangebietes



(eigene Zusammenstellung vor © OpenStreetMap-Mitwirkende 07.2025)

Der Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Fahrbahn der Weseker Straße (Gemarkung Ramsdorf, Flur 40, Flurstück 57), die Flüchtlingsunterkunft Weseker Straße 47 (Gemarkung Ramsdorf, Flur 25, Flurstück 1203) und den geplanten Spielfeld an der Weseker Straße (Gemarkung Ramsdorf, Flur 25, Flurstücke 1207 und 1344),

Im Osten durch den geplanten Weg entlang des Gewässers (Gemarkung Ramsdorf, Flur 25, Flurstück 1230),

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung**

Im Süden durch die festgesetzte Baugrenze auf dem unbebauten Wohnbaugrundstück (Gemarkung Ramsdorf, Flur 25, Flurstück 1343) und ihre Flucht vom Weg entlang des Gewässers (Gemarkung Ramsdorf, Flur 25, Flurstück 1230) über die Gertrud-Heisterkamp-Straße bis zur gegenüberliegenden Straßenseite, deren Linie inkl. Flucht erneut die Straße nach Norden querend und der Nordseite der Gertrud-Heisterkamp-Straße folgend (Gemarkung Ramsdorf, Flur 25, Flurstück 1229) sowie durch die Nordgrenze des unbebauten Wohnbaugrundstücks (Gemarkung Ramsdorf, Flur 25, Flurstück 1323) und

Im Westen durch die landwirtschaftliche Fläche (Gemarkung Ramsdorf, Flur 25, Flurstück 1140).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung befinden sich die Fläche für die ehemals geplante Kraft-Wärme-Kopplung, eine Wertstoffbehälterfläche und sechs unbebaute Wohnbaugrundstücke sowie ein Teil des Radweges und des Verkehrsgrüns der Weseker Straße. In der nachfolgenden Tabelle sind die im Änderungsbereich befindlichen Flurstücke aufgelistet.

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich

Gemarkung	Flur(e)	Flurstück(e)
Ramsdorf	25	1229 tlw., 1309 – 1311, 1324 – 1326 und 1343 tlw.
Ramsdorf	40	57 tlw.

(eigene Zusammenstellung nach dem Katasterstand 07.2025)

Der Grenzverlauf ist in der Planzeichnung grau umrandet festgesetzt.

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“ an der Weseker Straße. Die Flüchtlingsunterkunft Weseker Straße 47 grenzt unmittelbar an. Die Erschließungsstraßen (Gertrud-Heisterkamp-Straße, Josef-Tillmanns-Straße, Heinrich-Grüter-Straße, Walter-Schulten-Straße und Gerhard-Brexel-Straße) werden zurzeit zu Baustraßen ausgebaut, sodass die Bebauung im Musekamp erfolgen kann. Derzeit steht kein Gebäude im Änderungsbereich, in dem im Nordosten an der Weseker Straße ursprünglich ein Blockheizkraftwerk geplant war. Auch auf den angrenzenden Wohnbaugrundstücken bis zur Flüchtlingsunterkunft und auch südlich von ihr ist keine Bebauung vorhanden. Die Flüchtlingsunterkunft ist ein zweigeschossiges Haus mit Ziegelfassade und Pultdach. Ein Bach trennt den Änderungsbereich vom Wohngebiet Bogterkamp mit typischer Einzelhausbebauung mit Ziegelfassaden unter Satteldächern. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im August 2025 wies der

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung**

Änderungsbereich aufgrund der Erschließungsarbeiten eine offene Bodenlandschaft auf. Im Süden in Sichtweite schließt eine Wallhecke den Bebauungsplan Musekamp ab. Im Westen tangiert die Umgehungsstraße K 55 (Dlugoleka Ring) hinter einer landwirtschaftlichen Fläche den Raum. Dahinter erstreckt sich der land- und forstwirtschaftlich geprägte Freiraum, der von einer Höchstspannungsfreileitung von Süd nach Norden durchquert wird.

Die folgenden Aufnahmen vermitteln einen Eindruck des Bestandes.

Abbildung 4: Plangebiet von der Wesecker Straße, Blickrichtung Südwest



(eigene Aufnahme 12.08.2025)

Abbildung 5: Plangebiet von der Weseker Straße, Blickrichtung Süden



(eigene Aufnahme 12.08.2025)

Abbildung 6: Angrenzende Flüchtlingsunterkunft



(eigene Aufnahme 12.08.2025)

Abbildung 7: Plangebiet von der Weseker Straße, Blickrichtung Südosten, Wohngebiet Bogterkamp im Hintergrund



(eigene Aufnahme 12.08.2025)

3.3 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Planung sieht eine kompakte Mehrparteienwohnbebauung mit eingeworfenen Einzelhäusern vor. Die Planung orientiert sich hinsichtlich der Höhe und teilweise in der Gestaltung an den Festsetzungen des in Umsetzung befindlichen Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“. Es ist nicht mehr, wie ursprünglich vorgesehen, eine Wohnbebauung mit max. zwei Wohnungen vorgesehen. Die Planung soll durch die nun zulässigen Mehrparteienhäuser zwar ergänzt werden, aber den Änderungsbereich nicht, wie südlich im gesamten Bebauungsplan prägen. Zudem sind nun Hausgruppen (Reihenhäuser auf einem Grundstück) zulässig, um Familien mit geringeren Einkommen das Eigenheim zu ermöglichen. Die Mehrparteienhäuser sind zudem besser für eine Sozialwohnraumförderung geeignet. Sie leisten einen Beitrag für eine effiziente Nutzung der Fläche und des Grund und Bodens. Die Erschließung erfolgt über das öffentliche Straßennetz, das sich im Ausbau befindet.

3.4 Erschließung

Die Installation von Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum erfolgt in der Regel durch unterirdischen Ausbau, der den lokalen Gegebenheiten entspricht. Die Leitungen sind durch diese Maßnahme in besonderer Weise vor Witterungseinflüssen und extremen Wetterereignissen geschützt.

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Weseker Straße, die in Richtung Weseke, nachdem sie auf den Dlugoleka Ring (Kreisstraße 55) getroffen ist, zur Kreisstraße 40 erschlossen. Die Grundstückerschließung übernehmen die im Ausbau befindlichen Erschließungsstraßen, darunter auch die Gertrud-Heisterkamp-Straße. Durch das Plangebiet erfolgt von der Weseker Straße die Haupterschließung. Ergänzend ist im Südwesten ein Anschluss an den Dlugoleka Ring gesichert.

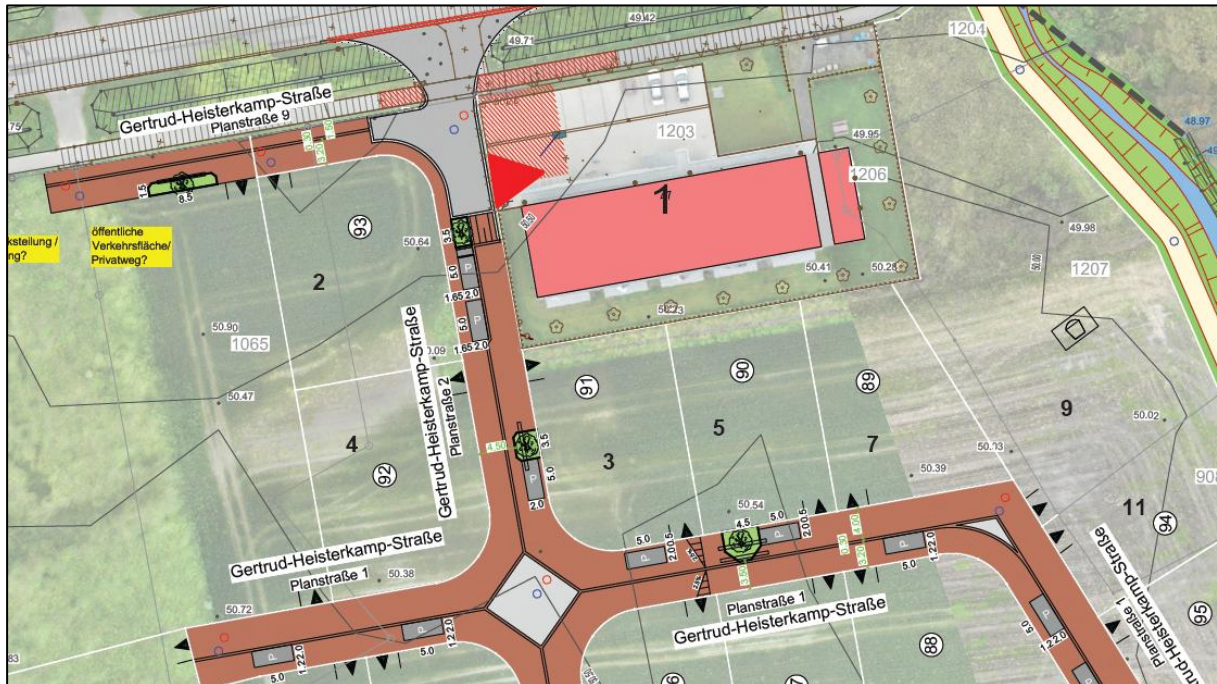
Die geplanten Wohnstraßen ergänzen die Grundstückerschließung. Die Straßenausbauplanung wurde vor dieser Bebauungsplanänderung erstellt. Die vorliegende Planung übernimmt die bereits vorhandene Ausbau- und Teilungsplanung, die auf Grundlage des Ursprungsplans basiert. Durch die Nutzung für Kraft-Wärme-Kopplung war eine geringere Verkehrsbelastung zugrunde zu legen. Da zum Termin des Straßenausbaus bekannt war, dass die Fläche zu einem Wohngebiet umgewandelt wird, wurde die Erschließungsstraße verlängert, aber nicht verbreitert. Die Straßenausbauplanung sieht entlang der Weseker Straße einen verlängerten Stichweg ohne Wendeanlage mit einer Breite von 5 m vor – siehe Abbildung 8 auf der Seite 18. Am Ende des Stichweges setzt diese Änderung eine private Stellplatzanlage fest. Sie kann ggf. als Wendemöglichkeit genutzt werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Pöpping“ an der Seekenstegge 23 ist fußläufig nach rund 600 m erreicht. Informationen über einen Fahrplan liegen nicht vor.

Radfahrer gelangen nach einer Wegstrecke von circa 700 Metern über die Weseker Straße in den Ramsdorfer Ortskern.

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung**

Abbildung 8: Straßenendausbauplanung



(ISW. Erschließung BW 44 „Musekamp“ – Straßenbau. Lageplan Endausbau. 27.05.2025)

3.4.2 Ruhender Verkehr / Stellplatznachweis

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

3.4.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die **Trinkwasserversorgung** für die gegenüberliegende Seite besteht bereits.

Nach den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG)) ist die Löschwasserversorgung Aufgabe der Gemeinde. Aufgrund des Konzessionsvertrages zwischen Gemeinde und Versorger ist die Trinkwasserentnahme zu Löschwasserzwecken möglich.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss mindestens eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min., 96 m³/h für das Baugebiet für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Der tatsächliche Bedarf kann durch bauliche Maßnahmen geringer sein (Brandschutzkonzept).

Die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH kann eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96m³/h) bereitstellen. Dazu ist eine Dimensionserweiterung von der geplanten DN 80 auf DN 100 im Plangebiet vorgesehen. Die Platzierung der Hydranten steht noch nicht fest (vgl. RWW. 2026. S. 1).

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung**

3.4.2.2. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, das zurzeit nach der Abwasserbeseitigungsplanung ausgebaut wird.

Abbildung 9: Entwässerungsplanung



(ISW. Erschließung BW 44 „Musekamp“ – Abwasserbeseitigung. Lageplan Endausbau. 30.07.2025)

Die bestehende Ausbauplanung sieht Schmutzwasserkanäle mit 25 cm Durchmesser und Niederschlagswasserableitungen mit einem Durchmesser von 31,5 und 40 cm vor. Das Niederschlagswasser wird dem im Südosten befindlichen Regenwasserrückhalteklärbecken zugeführt.

Die Planung begründet keine Änderung der Grundflächenzahl, die den Versiegelungsgrad der privaten Grundstücke begrenzt. Die Verlängerung des Stichweges ist in der Entwässerungsplanung bereits berücksichtigt, sodass diese Planung keinen Einfluss auf die im Bau befindlichen Entwässerungsplanung hat.

Unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt nach § 84 Abs. 8 BauO NRW, dass Gebäude erst benutzt werden dürfen, wenn die Abwasserentsorgungsanlage benutzbar ist.

3.4.2.3. Energieversorgung und Telekommunikation

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Luft- oder Erdwärmepumpen, die in Kombination mit Solaranlagen, einschließlich Speicher, betrieben werden. Das zukünftige Stromnetz muss sich nicht nur am Energiebedarf von Wärmepumpen, sondern auch am zunehmenden Bedarf durch Elektrofahrzeuge orientieren. Grundsätzlich können Elektrofahrzeuge als mobile Stromspeicher genutzt werden, jedoch muss diese Funktion vom Hersteller vorgesehen und mit dem bestehenden Stromnetz kompatibel zu sein.

Die Festlegung zusätzlicher Standorte für Transformationsstationen erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorger. Eine zeichnerische Festsetzung im Plan ist dabei nicht obligatorisch. Weder diese Änderungsplanung noch der Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“ setzt eine Fläche für eine Transformationsstation fest. Nach § 14 Abs. 2 BauNVO besteht die Möglichkeit, Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser als Ausnahme zuzulassen, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sie können also im allgemeinen Wohngebiet auf den privaten Grundstücken zugelassen werden.

Eine kommunale Wärmeplanung ist nicht vorhanden. Die Verlegung von Gasleitungen oder ein Nahwärmenetz sind nicht geplant.

Die Telekommunikationsnetze sind bedarfsgerecht anzupassen.

Zur Verlegung von Versorgungsleitungen beim Stichweg bietet sich der Fuß- und Radweg entlang der Weseker Straße an. Transformationsstationen können auch auf den privaten Grundstücken errichtet werden, wenn die Eigentümer zustimmen.

3.4.2.4. Abfallentsorgung

Die Regelung der Abfallentsorgung erfolgt gemäß den Bestimmungen des jeweiligen Ortsrechts. Das Plangebiet ist in das Intervall der Müllabfuhr aufzunehmen. Die Entsorgung bzw. das Recycling von Wohngebietsabfällen kann problemlos erfolgen.

4 Planungsalternativen / -varianten

Als **alternative Nutzungen** zur Wohnbebauung kommen Mischgebiete, Dorfgebiete oder dörfliche Wohngebiete in Betracht. Reine Gewerbenutzungen sind jedoch aufgrund potenzieller Immissionskonflikte als problematisch einzustufen sowie aufgrund der übergeordneten planerischen Zielsetzungen der Regional- und Landesplanung als unzulässig zu bewerten.

Urbane Gebiete oder Kerngebiete scheiden aufgrund der Randlage aus. Für eine Mischnutzung mit Wohn- und Gewerbeflächen fehlt es am Standort an entsprechender gewerblicher Nachfrage. Zudem befinden sich im direkten Umfeld keine bestehenden Gewerbebetriebe, die Synergieeffekte ermöglichen würden. Eine Ausweisung als Mischgebiet erscheint daher nicht zielführend.

Für kleinere Gewerbebetriebe werden seitens der Stadt Velen alternative, besser geeignete Standorte in gewachsenen Gemengelagen bereitgestellt. Die Klassifizierung als Dorfgebiet oder dörfliches Wohngebiet ist aufgrund fehlender Hofstellen keine Option.

Die Ausweisung eines reinen Wohngebiets wäre eine andere Nutzungsalternative. Gleichzeitig soll jedoch die Möglichkeit bestehen, innerhalb der Wohngebiete wohnortnahe Unternehmensgründungen zu ermöglichen – insbesondere für Dienstleistungsbetriebe im Bereich der Informationstechnologie mit geringem Verkehrsaufkommen. Der technologische Wandel, insbesondere durch den Einsatz Künstlicher Intelligenz, eröffnet neue Geschäftsfelder, die sich gut in Wohngebieten ansiedeln und entwickeln lassen. Die bessere Ausweisungswahl ist deswegen ein allgemeines Wohngebiet, das im überschaubaren Umfang eine gewerbliche Tätigkeit zulässt.

Im Rahmen der Prüfung von **Standortalternativen** für die angestrebte Umsiedlung werden ausschließlich Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial in Ramsdorf in Betracht gezogen. Die Stadt Velen beabsichtigt, alle Nachverdichtungsmöglichkeiten in Ramsdorf zu nutzen, um die Inanspruchnahme un bebauter Flächen zu minimieren. Da es an ausreichenden Nachverdichtungen mangelt, die eine Neubebauung un bebauter Flächen verhindern, kann auf diese Planung zum Schutz von Grund und Boden sowie Fläche nicht verzichtet werden.

Die festgesetzte nicht mehr benötigte Fläche für die Kraft-Wärme-Kopplung bedarf einer Folgenutzung. Aufgrund der zurzeit in Ausbau befindlichen Erschließung ist ein Verbleib als landwirtschaftliche Fläche wenig zielführend, zumal es sich um eine übersichtliche Fläche handelt, die für die moderne Landwirtschaft auch aufgrund ihrer mittleren Bodenpunktzahlen (35 – 55) von geringem Interesse ist.

Ohne diese Planung (Nullvariante) bleibt es bei der Ausweisung der Fläche für Kraft-Wärme-Kopplung, die ungenutzt bleiben würde. Außerdem könnte eine kompaktere Bebauung im Plangebiet mit mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude nicht umgesetzt werden und am neuen Spielplatz könnte kein weiteres Gebäude gebaut werden.

5 Überflutungs- und Überschwemmungsgefährdung

Es ist zu unterscheiden zwischen Überflutungen, die durch Starkregenereignisse verursacht werden, und Überschwemmungen, die von Gewässern ausgehen.

5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) (Überflutungen)

Der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwem-

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung**

mungsflächen, die Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen (z. B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Die Ziele sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten. Zum besseren Verständnis der Planwerke sind zunächst die Begrifflichkeiten zu erläutern.

Starkregen ist der Niederschlag großer Regenmengen innerhalb sehr kurzer Zeit. Diese Regenmengen übersteigen die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z. B. Abwasserkanäle), die für solche Ereignisse nicht ausgelegt sind. Das Wasser kann beim Abfluss über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten.

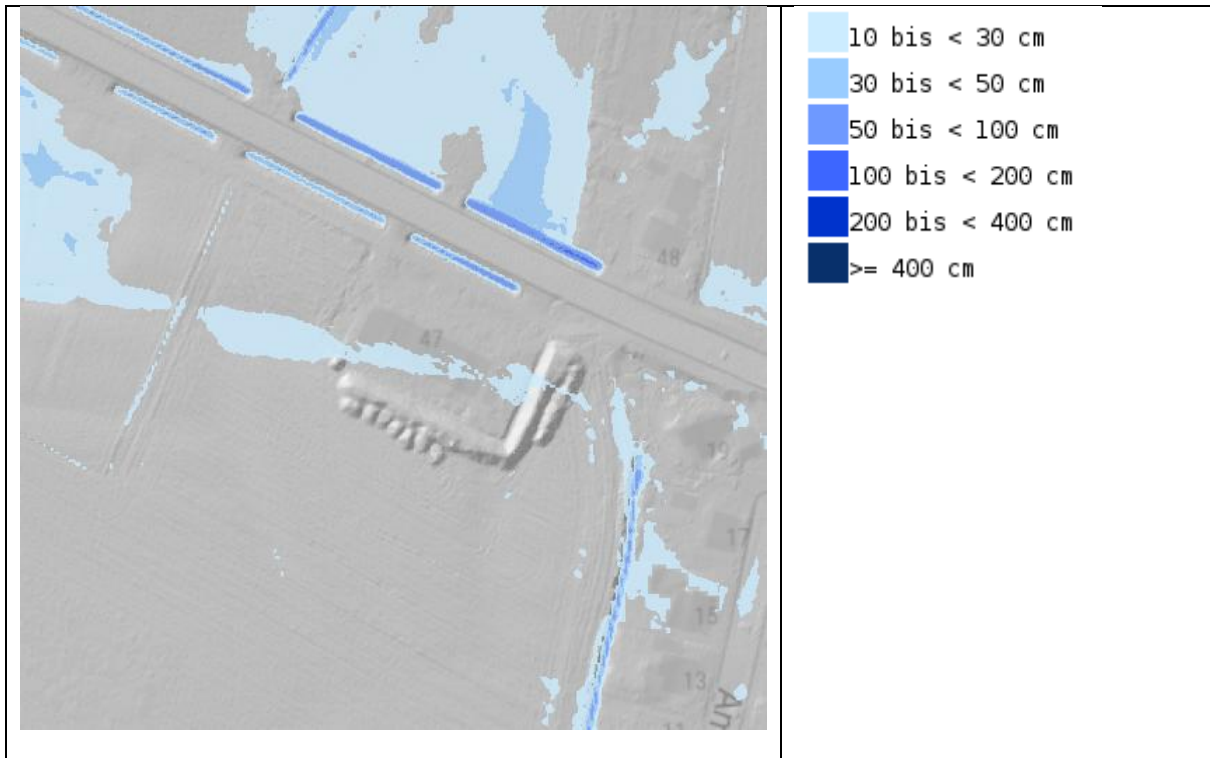
Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat flächendeckend für ganz NRW zwei Starkregen-Szenarien berechnen lassen:

- außergewöhnliches Starkregenereignis
36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren.
- extremes Starkregenereignis
90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²).
(Anmerkung: Dieses Ereignis wird gerne als 500-jähriges Ereignis bezeichnet. Die Berechnung beruht ausschließlich auf die Niederschlagsmenge im Szenario.)

Das außergewöhnliche Ereignis im Plangebiet zeigt die Abbildung 10 auf der Seite 23. Die Prognose zeigt einen Überflutungsbereich quer durchs Plangebiet, wobei Flächen unter der Flüchtlingsunterkunft betroffen sind. Ursächlich hierfür ist, dass zum Zeitpunkt der Prognose, die Flüchtlingsunterkunft sich im Bau befand und Schuttwälle und Vertiefungen durch die Bauarbeiten im Änderungsbereich auftreten. Die Prognoseaussagen sind deswegen hier nur begrenzt aussagekräftig. Da außerhalb des Plangebietes die landwirtschaftliche Fläche überflutet wird, kann aber davon ausgegangen werden, dass eine Überflutung des Bereiches auch ohne die Bauarbeiten erfolgt. Bei außergewöhnlichem Starkregen steht nach der Prognose das Wasser bis zu 0,23 m über dem Gelände.

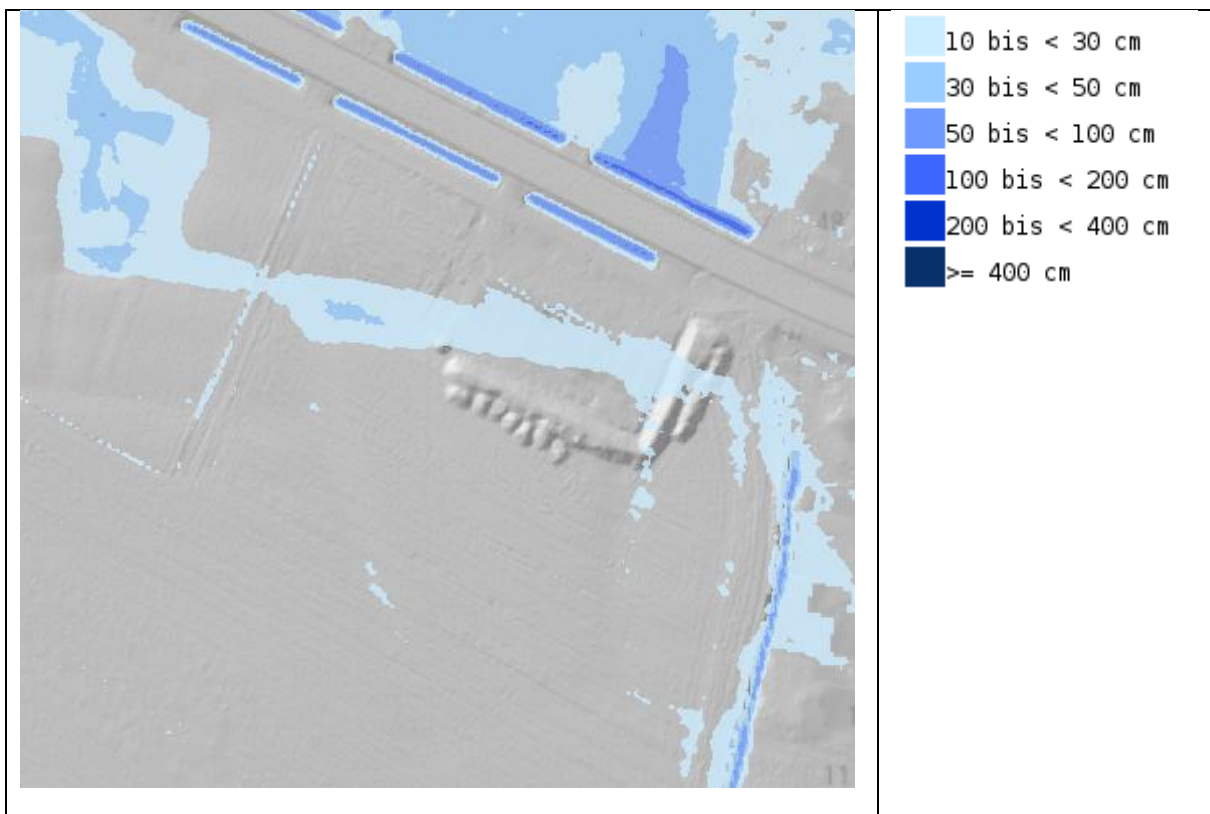
Bei extremen Starkregen – siehe Abbildung 11 auf der Seite 23 fließt das Wasser von den landwirtschaftlichen Flächen durchs Plangebiet in den Bach (Gewässer Nr. 1241) Es erreicht eine Höhe von 0,3 m im Änderungsbereich. Der Änderungsbereich wird durch die Bebauung komplett entwässert. Außerdem wird das Gelände angehoben. Grundsätzlich wird den Bauherrn empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe 0,3 m über der Erschließungsstraße zu legen. Selbst wenn die Prognosen für ihr Grundstück keine Überflutungsgefahr zeigen, ist zu bedenken, dass die Prognosen nur ein Klimaentwicklungsszenario berücksichtigen. Die Klimaauswirkungen können aber in einigen Jahrzehnten stärker ausfallen.

Abbildung 10: Außergewöhnliches Starkregenereignis



(Hintergrund: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2026) und Geobasis NRW (2026) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Abbildung 11: Extremes Starkregenereignis



(Hintergrund: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025) und Geobasis NRW (2025) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

5.2 Überschwemmungsgefährdung durch Gewässer

Von den Überflutungen durch Starkregen sind Überschwemmungen, die von Gewässern ausgehen, zu unterscheiden.

Das Gewässer Nummer 1241 Meßling / Rindelfortsbach fließt nördlich der Weseker Straße und im Osten am Plangebiet vorbei. Für das Gewässer ist kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Es ist auch kein Überschwemmungsgebiet vorläufig gesichert. Aufnahmen von historischen Überschwemmungen sind in dem Bereich unbekannt.

Die Hochwassergefahrenkarte zeigt keine Wahrscheinlichkeitsklasse für das Plangebiet an. Die nächstgelegene Klasse an der Bocholter Aa hält einen Abstand von ca. 470 m zum Plangebiet ein.

Nach den Hochwasserrisikokarten ist in Velen und Ramdorf mit einer Anzahl von 60 bis 120 betroffenen Personen zu rechnen. Da flächendeckend die gleiche Darstellung im Stadtgebiet erfolgt, sind die Zahlen auch im Plangebiet eingetragen. Der nächstgelegene betroffene Risikobereich befindet sich ca. 470 m vom Plangebiet an der Bocholter Aa entfernt. Nach der Auswertung der Fachinformationen sind keine Gefahren durch Hochwasser, d. h. Überschwemmungen durch Gewässer, erkennbar.

6 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Velen stellt eine Wohnbaufläche im Plangebiet dar. Das allgemeine Wohngebiet in diesem Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

7 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 des Stadtteils Ramsdorf.

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Steuerung der Wohnsiedlungsentwicklung. Nach dem Ziel und Zweck der Planung ist eine kompakte Wohnbebauung insbesondere auf der nicht mehr benötigten Fläche für Kraft-Wärme-Kopplung vorgesehen. Der Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“ setzt die Baugebiete bereits als allgemeines Wohngebiet fest.

Aufgrund der angedachten Nutzung bleibt und werden die Baugebiete im Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Ausweisung des WA-Gebietes gelten die Vorschriften des § 4 und der §§ 12 bis 14 BauNVO.

7.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen, um der konkreten Nachfrage nach Wohnungen nachzukommen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden ausgeschlossen.

Beherbergungsbetriebe führen im Wohngebiet zu Lärmbelästigungen und erhöhtem Verkehrsaufkommen, was die Lebensqualität der Anwohner beeinträchtigen kann. Zudem besteht für diese Betriebe im Plangebiet keine Lagegunst, da sie nicht die notwendige Infrastruktur, u. a. für Reisebusse, bietet.

Anlagen für die Verwaltungen sollten an zentralen Standorten im Ort geplant werden, um eine optimale Erreichbarkeit für Bürger und Mitarbeiter zu gewährleisten. Eine zentrale Lage fördert die Effizienz der Verwaltungsabläufe und erleichtert den Zugang zu weiteren wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen.

Gartenbaubetriebe benötigen ebenfalls Flächen, die der Schaffung von Wohnraum entgegenstehen. Während sie im Außenbereich zulässig sind, können sie auch, wie andere Unternehmen, in Gewerbegebieten angesiedelt werden. Diese Ansiedlung ermöglicht eine bessere Nutzung der Flächen und fördert die Trennung von Wohn- und Gewerbenutzung, was zu einer effizienteren Gemeindeplanung beiträgt.

Eine Tankstelle im Wohngebiet bietet keine wirtschaftlich günstige Lage. Sie ist besser an einer Hauptverkehrsachse gelegen. Tankstellen verursachen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmbelastungen, was der Lebensqualität der Anwohner abträglich ist. Zudem fehlt es an der nötigen Kundenfrequenz, die für den wirtschaftlichen Betrieb einer Tankstelle erforderlich ist. Aufgrund der Umstellung auf E-Mobilität in der EU gibt es für Tankstellen mit Kraftstoffen kein Ansiedlungsbedarft derzeit. Sofern E-Ladesäulen nicht als Nebenanlage zulässig sind, fallen sie unter sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Sie bleiben in diesem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

In den bereits festgesetzten allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“ sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Neben den bereits genannten Nutzungen gehören dazu auch „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“. Sie sind aufgrund dieser Änderung im allgemeinen Wohngebiet wieder zulässig. Startups, die in Wohnungen / Garagen entstehen, soll eine erste Entwicklungsmöglichkeit geboten werden. Die Zulassung sonstiger, nicht störender Gewerbebetriebe im allgemeinen Wohngebiet ist eine Ausnahme, die der Förderung von Innovation und wirtschaftlicher Entwicklung dient, ohne dabei die Wohnfunktion wesentlich zu beeinträchtigen. Insbesondere Start-ups im IT- und Dienstleistungssektor sowie Unternehmen mit Anwendungen im Bereich künstlicher Intelligenz sind typischerweise emissionsarm, verursachen nur geringen Kundenverkehr und benötigen keine großflächigen Produktionsanlagen. Sie sind daher mit der Wohnnutzung verträglich und integrieren sich in die städtebauliche Struktur. Die Zulässigkeit solcher Betriebe fördert die digitale Transformation, stärkt die Wettbewerbsfähigkeit der Kommune und setzt ein bedeutendes Signal für Gründerfreundlichkeit. Gleichzeitig werden wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen, der Pendelverkehr reduziert und das Leitbild der Stadt der kurzen Wege gefördert. Die Integration dieser innovativen Unternehmen in Wohngebiete hat eine Steigerung der Attraktivität für Fachkräfte sowie eine Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung zur Folge. Die Zulassung erfolgt nur ausnahmsweise und unter der Voraussetzung, dass keine störenden Auswirkungen auf die Wohnnutzung entstehen, was durch geeignete Auflagen sichergestellt werden kann.

7.1.3 Anzahl der zulässigen Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“ ist auf 2 Wohnungen je Wohngebäude und eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Dieser Änderung hebt die Begrenzung der Wohnungen ersatzlos auf, um mehr insbesondere Mietwohnungen je in Anspruch genommene Fläche zu schaffen.

Die bisherige Begrenzung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude und eine Wohnung je Doppelhaushälfte wird aufgehoben, um eine zeitgemäße und nachhaltige Entwicklung des Wohngebietes entlang der Weseker Straße im Norden des Musekamps zu ermöglichen. Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert: Haushaltsgrößen werden kleiner, während der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen steigt. Die Aufhebung der Festsetzung erlaubt es, die Grundstücke effizienter zu nutzen und den Flächenverbrauch zu reduzieren. Dies entspricht den Zielen einer ressourcenschonenden Nachverdichtung und trägt zur Vermeidung von Zersiedelung bei. Darüber hinaus wird die soziale Durchmischung gefördert, indem unterschiedliche Wohnformen und Größen realisiert werden können. Die Anpassung schafft mehr Spielraum für individuelle Wohnkonzepte, reagiert auf demografische Veränderungen und unterstützt die Schaffung von Wohnraum in zentralen Lagen, ohne die städtebauliche Struktur des Gebietes wesentlich zu verändern. Schließlich bleibt im größeren südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet die Begrenzung der Wohnungen bestehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird Folgendes festgesetzt:

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Der rechtswirksame Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“ setzt eine GRZ von 0,4 in den allgemeinen Wohngebieten fest. Sie bleibt und verändert bzw. wird für die umgeplante Kraft-Wärme-Kopplungsfläche übernommen.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte GRZ für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um 50 % der festgesetzten GRZ bis 0,8 überschritten werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 ist dies 0,6.

7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

In den allgemeinen Wohngebieten setzt der rechtswirksame Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“ eine Geschossflächenzahl von 0,6 fest, die für 2 Wohnungen bei einer zulässigen zwei-

geschossigen Bebauung ausreichend bemessen ist. Eine kompaktere Bebauung zur Realisierung von mehr Wohnraum benötigt eine höhere Geschoszahl. In den allgemeinen Wohngebieten wird im Änderungsbereich eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

7.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)

Es bleibt in den allgemeinen Wohngebieten unverändert bei 2 Vollgeschossen. Die Anzahl wird auch in den neu festgesetzten Wohngebieten übernommen. Zwar ist eine kompaktere Wohnbebauung vorgesehen, aber sie muss sich auch in das angrenzende Wohngebiet einfügen. Für die angestrebte Nachverdichtung ist sie ausreichend bemessen. Durch die Aufhebung der Dachform und -neigung (siehe Punkt 7.10 ab der Seite 34) sind Wohnungen in den dritten Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, umsetzbar. Eine höhere Dichte durch ein drittes Vollgeschoss würde sich nachteilig auf das Wohngebiet und das Ramsdorfer Stadtbild auswirken.

7.2.4 Oberkante Gebäudehöhe (OKG)

In den allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet begrenzt der Bebauungsplan die Höhenentwicklung insbesondere durch die maximal zulässige Oberkante des Gebäudes (OKG). Die zulässige Höhe wird nach der Dachform unterschieden. Das Leitmaß für Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer liegt bei 10,0 m und bei Pultdächern bei 8,0 m. Die Höhen wurden im Abgleich des Geländes mit einem Aufschlag für die Straßenplanung bezogen auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Seinerzeit lag noch keine Straßenausbauhöhenplanung vor.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes setzt die maximale Oberkante der Gebäudehöhe in Kenntnis des geplanten Straßenniveaus und im Bau befindlichen Straßenniveaus fest. Das Leitmaß von 10,0 m gilt nun für alle Dachformen im Änderungsbereich. Die festgesetzten Höhen berücksichtigen die Straßenausbauplanungshöhen.

Tabelle 2: Max. OKG-Vergleich

Bisherige max. OKG für SD, WD und KWD in m NHN	Bisherige max. OKG für PD in m NHN	Zukünftige max. OKG für alle Dachformen in m NHN im Änderungsbereich
60,0		60,7
60,8		60,9
61,0		61,1
	59,0	60,9
KWK Fläche keine OKG	KWK Fläche keine OKG	61,1
KWK Fläche keine OKG	KWK Fläche keine OKG	60,9

(eigene Zusammenstellung)

7.2.5 Traufhöhe (TH)

Auch bei der zulässigen Traufhöhe hängt die zulässige Höhe von der Dachform im rechtswirksamen Bebauungsplan ab. Für Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer dient ein Traufhöhenleitmaß von 4,2 m und bei Pultdächern bei 7,0 m als Grundlage zur Ermittlung der festzusetzenden Traufhöhe in Metern bezogen auf Normalhöhennull (m NHN).

Zukünftig gilt im Änderungsbereich nur noch das Leitmaß für Traufhöhen von 7,0 m. Für Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer bedeutet dies, dass das zweite Geschoss nicht mehr im Dachgeschoss liegen muss. Außerdem sind nun flachere geneigte Satteldächer möglich. Die festgesetzten Höhen berücksichtigen die Straßenausbauplanungshöhen.

Tabelle 3: Max. TH-Vergleich

Bisherige max. TH für SD, WD und KWD in m NHN	Bisherige max. TH für PD in m NHN	Zukünftige max. TH für alle Dachformen in m NHN
54,2		57,7
55,0		57,9
55,2		58,1
	58,0	57,9
KWK Fläche keine OKG	KWK Fläche keine OKG	58,1
KWK Fläche keine OKG	KWK Fläche keine OKG	57,9

(eigene Zusammenstellung)

7.2.6 Höhenbezugspunkte

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen sind die Bezugspunkte definiert.

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung:

- der Oberkante von Gebäuden (**OKG**) ist die obere Dachkante
- der Traufhöhe (**TH**) ist der Schnittpunkt des traufständigen Mauerwerkes mit der Dachaußenhaut.

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN) maßgebend (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO). Die geplanten Kanaldeckelhöhen der Entwässerungsplanung sind in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen. Südlich des geplanten Spielplatzes zwischen Weseker Straße und Gertrud-Heisterkamp-Straße wird die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit einer Bautiefe von 12,0 m bis an die Grenze des Spielplatzes verlängert. Da die Abstandsflächen auf dem öffentlichen Spielplatz liegen können, ist eine grenzständige Bebauung zulässig. Die Fläche lag zwar im WA aber es waren dort Aufstellbereiche für Wertstoffbehälter vorgesehen, die nun doch nicht mehr

notwendig sind. Die Fläche kann somit einer Wohnbebauung zugeführt werden, die auch ein Einzelhaus erlaubt.

In den bereits ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten bleiben die Baugrenzen weitgehend unangetastet. Änderungen ergeben sich nur zum geplanten Spielplatz. Die Baugrenze rückt für das Grundstück südlich der Flüchtlingsunterkunft bis auf 3,0 m heran.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die östlich an die zu überplanende Fläche für Kraft-Wärmekoppelung grenzen, werden zu der Fläche geöffnet und fortgesetzt. Direkte Anbauten und eine flexiblere Teilung sind so möglich. Die überbaubare Grundstücksfläche entlang der Weseker Straße wird von 15,0 m auf 18,0 m Bautiefe vergrößert. Sie entspricht der Tiefe der gegenüberliegenden überbaubaren Grundstücksfläche der Flüchtlingsunterkunft. Sie wird im neuen WA parallel zur Weseker Straße fortgeführt. Zum westlichen Freiraum und für die zweite fortgeführte überbaubare Grundstücksfläche bleibt es bei einer Bautiefe von 15,0 m.

7.4 Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten setzt der Bebauungsplan bisher eine offene Bauweise mit den zulässigen Hausformen Einzel- und Doppelhäuser fest. Auch bleibt es im Bereich der 2. Änderung zukünftig bei der offenen Bauweise. Es werden aber auch Hausgruppen zulässig sein. Es handelt sich dabei umgangssprachlich um Reihenhäuser, die auf einem Grundstück stehen, also ohne Grundstücksteilung. Diese Hausform ermöglicht eine kompaktere Wohnbebauung im Eigenheimstil, der gern gesehen ist. Aufgrund der offenen Bauweise bleibt es aber bei einer maximalen Länge von 50 m.

7.5 Garagen und Stellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet galt bisher folgende Festsetzung:

„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.“

Die Festsetzung wird aufgehoben. Sie diene dazu, die lichte Breite des Straßenraumes und das Straßenbild durch zurückgesetzte Garagen und Carports zu verbessern. Freistehende Autos vor den Häusern schränken auch die lichte Breite des Straßenraumes ein und können

dem Straßenbild abträglich sein. Da unbedachte Stellplätze in den Vorgärten zulässig bleiben sollen, ist die Regelung als nicht wesentlich Straßenbild verbessernd anzusehen.

Unbedachte Stellplätze sind in den Vorgärten bereits zulässig. Wenn sie aber nebeneinander angeordnet werden, können sie direkt angefahren werden, den Verkehrsfluss behindern und die Verkehrssicherheit gefährden. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird folgende Festsetzung getroffen:

„Stellplätze und Garagen, die unmittelbar an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angeschlossen werden sollen, sind unzulässig.“

Der Bebauungsplan setzt zwischen dem Stichweg entlang der Weseker Straße und Baugrenze einen Stellplatzbereich fest. Die Stellplatzbereiche können, sofern die Eigentümer keine Gegenmaßnahmen auf ihren Grundstücken ergreifen, als Wendemöglichkeit genutzt werden. Aufgrund des schmalen Stichweges von 5,0 m sind keine Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenverkehrsraum möglich. Die Festsetzung verortet die Stellplätze zur Weseker Straße, um den Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken vorzubereiten und von über das Erfordernis zusätzliche Stellplätze für Besucher zu bauen.

7.6 Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zu Verkehrsschalleinwirkungen vom Dlugoleka Ring und der Weseker Straße sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, weil die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet teilweise die schalltechnischen Orientierungswerte der 18005-1 Beiblatt überschreiten.

Die Überschreitungen liegen je nach Lage und Geschoss zur Tageszeit bei bis zu 58 dB(A) bei einem Orientierungswert von 55 dB(A). Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) bis zu 50 dB(A) im Änderungsbereich überschritten. Der nach der DIN 4109-2 ermittelte Außenlärmpegel an den Baugrenzen liegt zwischen 56 und 63 dB(A), sodass der Änderungsbereich in den Lärmpegelbereichen II und III liegt (vgl. Wenker & Gesing. 2026. S. 2).

Im allgemeinen Wohngebiet hat das Verkehrsschallgutachten die maßgeblichen Lärmpegelbereiche II und III ermittelt. Die Grenze der Lärmpegelbereiche ist in die Planzeichnung eingetragen.

Die sich aus den für die Lärmpegelbereiche I bis III ergebenden Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile an Gebäuden führen erfahrungsgemäß aufgrund von Gebäudedämmstandards bei Neubauten zu keinen zusätzlichen

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung**

Gebäudeanforderungen. Gleichwohl ist die Festsetzung erforderlich, weil theoretisch die gesetzlich vorgeschriebenen Gebäudedämmstandards unabhängig von diesem Bebauungsplan abgesenkt werden könnten. Damit in dem Fall trotzdem eine ausreichende Schalldämmung gesichert ist, ist konservativ die Festsetzung erforderlich.

Bei Häusern mit zwei Geschossen oder Ausrichtung der Fenster auf der straßenabgewandten Seite kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Ein ungestörter Schlaf ist bei Schallimmissionswerten oberhalb von 45 dB(A) nicht mehr gesichert. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte von 45 dB(A) für ein WA in einigen Wohngebietsbereichen überschritten. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist bei einem Nachtpegel von > 45 dB(A) eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung vorzusehen (ibid.). Der Bebauungsplan setzt in den Bereichen, in denen zum Nachtzeitraum > 45 dB(A) prognostiziert werden, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen an den lärmquellenzugewandten Gebäudeseiten fest. Sie sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Außenwohnbereiche (Dach- / Terrassen / Balkone) sollen der Erholung und der Entspannungen dienen und nicht durch Verkehrslärmeinwirkungen gestört werden. Die Schalltechnische Untersuchung hat für Terrassen zur Tageszeit die Schallimmissionen ermittelt. Die prognostizierten Schallimmissionswerte bleiben am Tag unter 60 dB(A) auf Terrassenhöhe und den oberen Geschossen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes. In Berlin werden Tageswerte von 65 dB(A) für Außenwohnbereiche als akzeptabel angesehen. Die Aufenthaltsqualität ist somit im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet gegeben (vgl. Wenker & Gesing. 2026. 15ff.).

Ansprüche auf passiven und aktiven Lärmschutz gegenüber den Straßenbaulastträgern der Weseker Straße und des Dlugoleka Ringes können nicht geltend gemacht werden, weil diese Planung in Kenntnis der genannten Straße bzw. der Lärmeinwirkungen durchgeführt wird. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen setzt dieser Bebauungsplan fest.

7.7 Straßenverkehrsflächen und Bereiche mit besonderer Zweckbestimmung

Die Zufahrt von der Weseker Straße dient dem Wohngebiet als Wohnsammelstraße und ist eine von zwei Zufahrten ins Wohngebiet. Die Ausbaubreite der Wohnstraßen beträgt im Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“ allgemein 7,5 m. Der Stichweg parallel zur Weseker Straße diente nur der Erschließung der geplanten Fläche für Kraft-Wärme-Koppelung. Die Erschließungsbreite von 5 m ist für ein Blockheizkraftwerk mit Erdgas und später Wasserstoff ausreichend bemessen. Auch eine Wendeanlage ist für solch eine Anlage nicht erforderlich.

Der mittlerweile vorliegende Straßenendausbauplan orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“. Für die nun geplante Wohnbebauung sieht die Straßenendausbauplanung einen Stichweg ohne eine Verbreiterung und ohne eine Wendeanlage vor. Die Ausbauplanung befindet sich bereits in der Umsetzungsphase. Diese Änderung übernimmt die Straßenendausbauplanung. Aufgrund der Straßenbreite ist kein Bereich für Versorgungsleitungen (Strom und Telekommunikation) explizit ausgewiesen. Sie können ergänzend in den Fuß- und Radweg zwischen der Weseker Straße und dem Stichweg verlegt werden. Wenn die Eigentümer es zulassen, ist eine Verlegung auch unter den Stellplatzbereichen denkbar.

Der vorhandene Fuß- und Radweg entlang der Weseker Straße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für den Fuß- und Radverkehr festgesetzt. Das Verkehrsgrün zwischen der Weseker Straße und dem Fuß- und Radweg wird als Verkehrsgrün gesichert. Es sind dort neben dem Grün auch verkehrliche Anlage, z. B. Verkehrsschilder, zulässig.

7.8 Vermeidungsmaßnahmen / Pflanzgebote / Niederschlagswasserversickerung

Zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Minderung von negativen Auswirkungen des Klimawandels und der Wohnbebauung setzt der Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen fest.

Ebenerdige Sammelstellplatzanlagen, die mehr als drei Stellplätze umfassen, sind durch geschlossene Schnitthecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder ähnlichem Pflanzgut zum öffentlichen Verkehrsraum und zur Nachbargrenze einzugrünen. Die Zu-, Abfahrts- und Zugangsbereiche sind von dieser Regelung ausgenommen.

Eine einreihige Schnitthecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und / oder ähnlichem Pflanzgut oder andere heimische, regionaltypische Vogelnährgehölze für Hecken ist zwischen dem Wohngebiet und dem Fuß- und Radweg anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Einfriedungen sind ergänzend in der Hecke oder zum Grundstück zulässig.

Eine zweireihige Schnitthecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und / oder ähnlichem Pflanzgut oder andere heimische, regionaltypische Vogelnährgehölze für Hecken dient der Eingrünung des allgemeinen Wohngebietes zum westlich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich geprägten Freiraum. Sie ist dauerhaft zu erhalten. Der Mindestabstand der Pflanzreihe zur landwirtschaftlichen Fläche beträgt 1 m. Sie wird als Schnitthecke angelegt, sodass sie zurückgeschnitten werden kann, um Konflikte zu vermeiden.

Als Vorsorgemaßnahme zur Konfliktvermeidung mit geschützten Arten sind nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen außerhalb von Gebäuden und geschlossenen baulichen Anlagen zulässig.

Die Nutzungen von Niederschlagswasser und ihre Versickerung ist allgemein gewünscht. Auch wenn das Niederschlagswasser in ein zentrales Regenwasserrückhaltebecken geleitet wird, sollte die Belastung möglichst reduziert werden. Metalle werden auch bei Ziegeldächern ergänzend verwandt. Dieser Bebauungsplan lässt zur Vermeidung von Einträgen ins Niederschlags- und somit ins Oberflächen- und Grundwasser nur Dacheindeckungen aus beschichtetem Metall zu.

7.9 Regelung zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Die Inanspruchnahme neuer Flächen ist zu reduzieren, weshalb die Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen in der Zukunft eingeschränkt werden soll. Bodenständige Solaranlagen in Baugebieten beanspruchen Flächen, die für Wohngebäude genutzt werden könnten. Anstatt Solaranlagen auf dem Boden zu bauen, können Solaranlagen auf Dächern, Fassaden und Balkonbrüstungen installiert werden, was eine multifunktionale Nutzung des Bodens und der Fläche ermöglicht. Diese Vorgehensweise fördert eine nachhaltige Flächennutzung und unterstützt die Integration erneuerbarer Energien in städtische Gebiete. Dieser Bebauungsplan setzt zur Vorhaltung der Flächen für Wohngebäude und gleichzeitiger Solarnutzung folgendes fest:

„Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nur auf Dachflächen, an Außenwandflächen, an Balkonbrüstungen und über Stellplatzflächen zulässig.“

7.10 Gestalterische Festsetzungen

Gestaltungsfestsetzungen steuern das äußere Erscheinungsbild von Bauvorhaben und dienen der städtebaulichen Ordnung, der Einbindung der Planung in das Umfeld sowie dem Schutz von Orts- und Landschaftsbild.

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung**

Der Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“ enthält die in der folgenden Abbildung enthaltenden Festsetzungen. Er setzt in der Planzeichnung entlang zur Weseker Straße einen Bereich mit Pultdächern und für alle anderen bisher festgesetzten Wohngrundstücke Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38 bis 48° fest. Für die Sockelhöhe ist als Leithöhe 0,8 m vorgesehen, weil seinerzeit die Straßenendausbauplanung fehlte.

Abbildung 12: Gestaltungsfestsetzungen B-Plan BW 44 "Musekamp"

SD	Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach,
PD	Pultdach – s. BFT Nr. 1.3
SH	Maximale Sockelhöhe als Höchstgrenze in Meter (m) Unterer Bezugspunkt: s. TF Nr. 4 Oberer Bezugspunkt: Fußbodenoberkante Erdgeschoss

38° - 48° zulässige Dachneigung mit einer zulässigen Abweichung von +/- 3°

1 Dächer

- 1.1 Als **Dacheindeckung** sind Ziegeldächer in den Farben rot, braun und rotbraun, anthrazit und schwarz zulässig. Die Installation von Solaranlagen ist zulässig.
- 1.2 **Dachgauben** sind zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50 % der Trauflänge nicht überschreitet. Die Gauben müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang und 0,75 m (lotrecht gemessen) zur Firstlinie einhalten. Werden bei Satteldächern Dachgauben durch Bauteile gemäß Satz 1 und Satz 2 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Dachgauben im **Spitzbodenbereich** sind unzulässig. Für die Trauflänge ist die maximale Dachbreite inklusive Dachüberstände maßgebend.
- 1.3 Bei **Pultdächern** ist die oberste Dachkante bzw. die hohe Traufwand im Südwesten zu bauen.

2 Einfriedungen

- 2.1 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.

(Auszug aus B-Plan BW 44 "Musekamp")

Diese Änderungsplanung setzt keine Dachform mit -neigung fest. Das Leithöhenmaß der Sockelhöhe wird aufgrund der vorliegenden Straßenendausbauhöhenplanung von den vorsorglichen 0,8 m auf 0,5 m abgesenkt. Die zulässige Sockelhöhe wird im Abgleich mit der höchsten geplanten Kanaldeckelhöhe in Metern bezogen auf Normalhöhennull anhand des Leithöhenmaßes festgesetzt.

Im Unterschied zum ungeänderten Wohngebiet Musekamp südlich des Änderungsbereiches und auch des bestehenden Wohngebietes Bogterkamp werden im Änderungsbereich keine Dachformen und / oder -neigungsbereiche festgesetzt. Die Erfahrungen zeigen, dass es in

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung**

Wohngebieten ohne umfangreiche Gestaltungsfestsetzungen zu keinen oder nur zu wenigen auffälligen Wohngebietsentwicklungen kommt. Die Abweichungen vom gewohnten und harmonischen Stadtbild werden aufgrund der allgemeinen Aufmerksamkeit mit ihren Auswirkungen auf das gesamte Stadt- und Wohngebietsbild tendenziell überbewertet. Diese Planung hebt bzw. verzichtet für einen begrenzten Wohngebietsbereich auf gestalterische Festsetzungen. Die Regelungen sollen dazu führen, dass mehr Wohnraum entsteht, und zeigen, dass auch ohne umfangreiche Gestaltungsfestsetzungen eine ansehnliche Wohnentwicklung erfolgt. Aufgrund des überschaubaren Bereiches ist von keiner abträglichen Stadtbildentwicklung auszugehen, weil für geneigte Dächer Gestaltungsfestsetzungen die verwendeten Materialien, Farbgebung, Dachgauben und Solaranlagen bleiben bzw. auch in den neuen allgemeinen Wohngebieten festgesetzt werden. Die Regelungen entsprechen denen des Wohngebietes Musekamp.

Damit der Baukörper optisch nicht „auseinanderfällt“ sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen Trauf- / Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung zu harmonisieren. Einheitliches Material und Farbgebung sind nur bei den Doppelhäusern erforderlich. Bei Hausgruppen soll den Eigentümern eine Betonung ihres Reihenhauses durch die Materialwahl und Farbgebung freigestellt sein. Garagen und Nebenanlagen bleiben von den Regelungen zu Doppel- und Hausgruppen ausgenommen.

Die Einfriedungsfestsetzung entspricht der des Bebauungsplanes Musekamp und bleibt im Änderungsbereich unverändert bzw. wird auf die neuen Wohnbaugrundstücke übertragen. Die folgende Abbildung listet die Gestaltungsfestsetzungen im Änderungsbereich auf.

Abbildung 13: Gestaltungsfestsetzungen

Gestaltungsfestsetzungen

10 NUR bei geneigten Dächern (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

- Als **Dacheindeckung** sind Ziegeldächer oder Dachsteinen in den RAL-Farben rot: 3002 – 3005 und grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031 zulässig. Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden.
- **Dachgauben** sind zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50 % der Trauflänge nicht überschreitet. Die Gauben müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang und 0,75 m (lotrecht gemessen) zur Firstlinie einhalten. Werden bei Satteldächern Dachgauben durch Bauteile gemäß Satz 1 und Satz 2 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Dachgauben im **Spitzbodenbereich** sind unzulässig. Für die Trauflänge ist die maximale Dachbreite inklusive Dachüberstände maßgebend.
- Bei **Pultdächern** ist die oberste Dachkante bzw. die hohe Traufwand im Südwesten zu bauen.
- **Solaranlagen** sind zulässig, wenn

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung**

- sie parallel auf dem Dach liegen, auf dem sie aufgebaut sind, und
- die Solaranlagenoberkante max. 0,2 m über der Dachhaut liegt.
- sie den Dachfirst nicht überschreiten.

Baukörpergestaltung (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

11 Doppelhäuser und Hausgruppen

- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Trauf- / Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einheitlich abzustimmen. Garagen und Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen.
- Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden. Garagen und Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen.

Einfriedungen (§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW)

12 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)

8 Umweltauswirkungen

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 6 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 UVPG ist nicht notwendig.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – siehe Punkt 2.3 auf der Seite 11. 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.

8.1 Artenschutz

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplanungs- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Die Artenschutzprüfung der Stufe I gelangt zu dem Ergebnis, dass *„die 2. Änderung des Bebauungsplans BW 44 Musekamp keine Konflikte mit den Artenschutzgesetzen hervorbringen wird. Das vormals ackerbaulich genutzte, inzwischen aber im Rahmen der Vorbereitung der Bebauung geräumte Gelände ist vegetationsfrei.“* (Pfeifer. 2025. S. 8)

Zur Vermeidung von Konflikten mit geschützten Arten ist eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung vorzusehen. Die Artenschutzprüfung definiert die insektenfreundliche Beleuchtung, wie folgt:

- *„Es sind grundsätzlich insektenverträgliche Leuchtmittel mit einem eingeschränkten Spektralbereich zu verwenden (Spektralbereich 570 bis 630 nm, etwa warmweiße LED mit 2700 bis 3000K).*
- *Die Lampen müssen geschlossen und nach unten gerichtet sein, wobei eine Abblendung nach oben und zur Seite vorhanden sein muss.*
- *Die Leuchtpunkthöhe sollte so niedrig als möglich gewählt werden. Dabei sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen weniger höheren und zusätzlich stärkeren vorzuziehen.*
- *Abschirmende Wirkungen von bestehenden Gebäuden sind zu nutzen, um ggfls. Abstrahlungen in Dunkelräume zu vermeiden.*
- *In gleicher Weise müssen auch reflektierende Wirkungen bestehender baulicher Anlagen (helle Mauern etc.) berücksichtigt werden, die eine indirekte intensive Beleuchtung in die Dunkelräume zur Folge haben könnten.“ (Pfeifer. 2025. S. 7 und 8)*

Dieser Bebauungsplan setzt als Vermeidungsmaßnahme eine insektenfreundliche Beleuchtung fest, die auch weitgehend fledermausfreundlich ist.

Die weiteren Arten, die zwar nach europäischen Recht geschützt sind, aber nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören, wurden nicht vertiefend betrachtet. Aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und ihres landesweit günstigen Erhaltungszustandes verstößt die Planumsetzung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht gegen den § 44 Abs. 1 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz.

9 Sonstige Auswirkungen der Planung

Im Zuge von Bauleitverfahren sind grundsätzlich weitere Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und mögliche Einwirkungen von außen zu klären.

9.1 Immissionsschutz

Allgemeine Wohngebiete gelten als emissionsarm, von denen keine erheblichen Belästigungen ausgehen. Es sind keine Konflikte mit anderen Wohnnutzungen zu prognostizieren.

Wohnungen in allgemeinen Wohngebieten sind besonders schutzbedürftig gegenüber Immissionen, da sie dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen und insbesondere dem Wohnen, der Erholung und dem sozialen Zusammenleben.

**Begründung (Entwurf) zum
Bebauungsplan BW 44 „Musekamp“, 2. Änderung**

Unverträgliche Schalleinwirkungen durch gewerbliche Nutzungen sind aufgrund des Fehlens der Nutzungen nicht zu erwarten. Zur Beurteilung der Verkehrsschallimmissionen vom Dlugoleka Ring und der Weseker Straße sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Die schalltechnischen Orientierungswerte der 18005-1 Beiblatt liegen je nach Lage und Geschoss zur Tageszeit bei bis zu 58 dB(A) und damit über dem Orientierungswert von 55 dB(A). Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) um 5 dB(A) überschritten. Der nach der DIN 4109-2 ermittelte Außenlärmpegel an den Baugrenzen liegt zwischen 56 und 63 dB(A), sodass der Änderungsbereich in den Lärmpegelbereichen II und III liegt (vgl. Wenker & Gesing, 2026, S. 2).

Dieser Bebauungsplan setzt die notwendigen Schallschutzfestsetzungen zum Schutz der im Wohngebiet lebenden Bürger fest – siehe Punkt 7.6 ab der Seite 31. Aufgrund der Festsetzungen können Ansprüche auf passiven und aktiven Lärmschutz gegenüber den Straßenbaulastträgern der Weseker Straße und des Dlugoleka Ringes nicht geltend gemacht werden.

Luftverunreinigungen durch Feinstaub, Stickoxiden, Ammoniak sind potenziell schädliche Immissionen für Wohnbauflächen. Sie werden durch Verkehr, Gewerbe, Landwirtschaft oder Heizungsanlagen verursacht. Die Weseker Straße, die direkt am Plangebiet vorbeiführt, hat nach dem Schallgutachten eine Verkehrsbelastung direkt am Plangebiet von 5.649 Kfz pro Tag und der ca. 170 m westlich des Änderungsbereichs befindliche Dlugoleka Ring hat auf Höhe des Plangebiets eine Verkehrsbelastung von 5.999 Kfz pro Tag (vgl. Wenker & Gesing, 2026, S. 9). Aufgrund der geringen Vorbelastung durch Industriebetriebe, fehlenden Großbahnhöfen und keiner Tallage ist von einer geringen Luftvorbelastung an Feinstäuben auszugehen. Der Umstieg von Verbrenner auf Elektromobilität wird zu einer Verringerung der Staubemissionen durch den Fahrzeugverkehr führen. In der EU sind nun auch bei neu zugelassenen Fahrzeugen die Staubentwicklung durch Reifenabrieb und Bremsvorgänge zu ermitteln. Die Ergebnisse werden in den nächsten Jahren und Jahrzehnten zu einer weiteren Senkung der Staubemissionen im Straßenverkehr führen. Erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen sind im Änderungsbereich nicht zu prognostizieren.

Wohnungen in allgemeinen Wohngebieten sind auch für Immissionen von unangenehmen oder gesundheitsgefährdenden Gerüchen, z. B. aus Tierhaltung, zu schützen. Bei der Aufstellung des zu ändernden B-Planes Musekamp wurde eine Geruchsimmissionsprognose im Jahr 2014 erstellt. Sie zeigt im Änderungsbereich Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten von 0,05 (5 %). Der Wert liegt weit unter dem Orientierungswert der TA-Luft von 0,10 für ein allgemeines Wohngebiet. Obwohl die Berechnungsverfahren überarbeitet wurden, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass im Änderungsbereich der Orientierungswert von 10 %

(0,10) der Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten weder eingestellt noch überschritten wird. Eine Belästigung durch Gerüche durch Tierhaltungsbetriebe im Plangebiet und eine Einschränkung von Tierhaltungsbetrieben im Umfeld ist nicht zu prognostizieren.

Einwirkungen durch Lichtquellen, wie Straßenbeleuchtung und Fahrzeugscheinwerfer sind potenzielle Immissionsquellen. Die öffentliche Beleuchtung dient der Ausleuchtung des Straßenraumes. Von den privaten Grundstücken gehen keine Lichteinwirkungen aus und wirken auf das Plangebiet ein, die zu erheblichen Belästigungen führen. Es sind keine Lichtemissionskonflikte zu erwarten.

10 Altlasten / Kampfmittelgefährdung

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen lassen keine Rückschlüsse auf **Altlasten**, Altlastenverdachtsflächen sowie Bodenverunreinigungen zu.

Die Luftbildauswertung des **Kampfmittel**beseitigungsdienstes Westfalen-Lippe hat ergeben, dass in einem des Plangebietes eine Kampfmittelüberprüfung unter Anwendung der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen erforderlich ist. Den Antrag auf Kampfmittelüberprüfung stellt die Ordnungsbehörde der Stadt Velen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst bzw. beauftragt in Abstimmung mit dem Dienst ein qualifiziertes Büro. Auskunft darüber, welche Flächen betroffen sind und wann die Untersuchung stattfindet bzw. stattgefunden hat, teilt im Rahmen des Datenschutzes die Ordnungsbehörde der Stadt Velen mit.

Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt oder die Polizei zu verständigen. Aktuelle Informationen können bei der Ordnungsbehörde der Stadt Velen nachgefragt werden.

11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder **Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler** im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Das nächste Baudenkmal ist die „Burg, Burgplatz“ (Denkmalnummer 14 in einer Luftlinienentfernung von rund 700 m). Die Interessen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

Die Planung fügt sich in die Siedlungstopografie ein, sodass die **Fernwirkung bzw. die Sichtbeziehungen** von der Planung unberührt bleiben.

Archäologische Fundstätten und **Bodendenkmäler** sind im Plangebiet unbekannt.

12 Umsetzung der Planung

Die Baurechte setzen die privaten Bauherren um. Die Erschließungsstraße baut die Stadt Velen.

13 Flächengliederung

Die Aufteilung der Nutzungen im Plangebiet ist aus der Tabelle 4 zu entnehmen.

Tabelle 4: Nutzungsaufteilung im Plangebiet

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen- anteil
Allgemeines Wohngebiet	5.473m ²	77,0%		
davon Stellplatzfläche			476m ²	6,7%
davon Anpflanzung Hecken			194m ²	2,7%
Straßenverkehrsfläche	952m ²	13,4%		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	687m ²	9,7%		
davon Fuß- und Radweg			171m ²	2,4%
Verkehrsgrün			516m ²	7,2%
Plangebiet	7.112m²	100,0%		

(eigene Zusammenstellung)

14 Quellenverzeichnis

PFEIFER (2025) Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I für das Planvorhaben: 2. Änderung des Bebauungsplans BW 44 Musekamp im Ortsteil Velen – Ramsdorf vom 17.08.2025. aktualisierte Fassung vom 17.12.2025. Feldbiologe/Ökologe. Friedrich Pfeifer. Heideveldweg 21. 7586 GT Overdinkel/NL

RWW (2026) Löschwasserversorgung im Baugebiet „BW 44 Musekamp“ in Velen. E-Mail vom 23.02.2026 von RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH. Gladbecker Straße 140. 46236 Bottrop

VELEN (2024) Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Velen. Juni 2024. Herausgeber Stadt Velen. Ramsdorfer Straße 19. 46342 Velen

WENKER & GESING (2026) Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“ der Stadt Velen. Bericht Nummer. 6229.1/03 vom 03.03.2026. Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH Ingenieure Sachverständige. Bahnhofstraße 102. 48683 Ahaus

Aufgestellt: Borken, Stand: 09.03.2026

gez. Schulte

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

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

I. Anhang