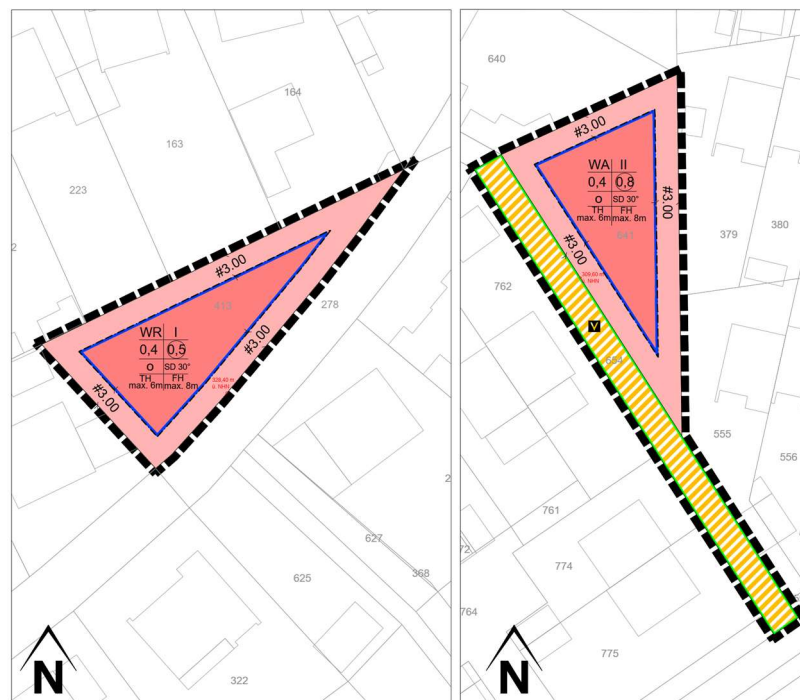




Stadt Neuenrade

8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“



Begründung

Der Rat der Stadt Neuenrade hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24. April 2024 den Spielplatzbedarfsplan 2023 sowie den darin enthaltenen strategischen Leitfaden für die zukünftige Ausrichtung und Weiterentwicklung der städtischen Spielplatzlandschaft verabschiedet. Es ist vorgesehen, dass das Konzept schrittweise bis zum Jahr 2033 umgesetzt wird. Mithilfe des Bedarfsplans wird sowohl der Bestand fortlaufend gesichert als auch der Modernisierungsbedarf einzelner Anlagen geprüft. Darüber hinaus wird ermittelt, welche Spielplatzflächen aufgrund des hohen Deckungsgrads nicht mehr benötigt werden und daher aufgegeben werden können. Diese sollen anderen Nutzungen, insbesondere einer baulichen Entwicklung oder einer Grünflächennutzung, zugeführt werden.

Auf der Grundlage des Bau-, Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 24. März 2025 beschloss der Rat der Stadt Neuenrade in seiner Sitzung am 2. April 2025, die im Bedarfsplan zur Aufgabe vorgesehenen Spielflächen aufzugeben und die erforderlichen Bauleitplanverfahren einzuleiten. Die meisten betroffenen Flächen sind aktuell als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt und sollen zukünftig als Bauland genutzt werden.

Zu diesem Zweck beabsichtigt die Stadt Neuenrade die **8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“**, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige bauliche Nutzung der Spielplatzflächen „**Hinterm Bahnhof**“ sowie „**Oberer Wemensiepen**“ geschaffen werden.



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen und Planverfahren gemäß § 13a BauGB	1
2	Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplans	2
3	Lage des Plangebiets und strukturelle Situation	3
4	Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	4
5	Bestehendes Planungsrecht	5
6	Städtebauliches Konzept	7
7	Inhalte des Bebauungsplans	8
7.1	Bauliche Nutzung	8
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen	9
7.1.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
7.1.5	Örtliche Bauvorschriften/Festsetzungen zur Gestaltung	10
7.2	Verkehrliche Erschließung	11
7.3	Natur, Landschaft, Umwelt und Artenschutz	11
7.4	Ver- und Entsorgung	11
8	Hinweise	11
9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
9.1	Ausgleich	12
9.2	Artenschutz	12
10	Referenzliste der Quellen	13

Anlagen:

- Artenschutzprüfung Stufe 1, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, 2026



Begründung zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

1 Vorbemerkungen und Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Die Stadt Neuenrade stellte den Bebauungsplan Nr. 2a „Wemensiepen“ im Jahr 1978 rechtskräftig auf. Der derzeit gültige Bebauungsplan setzt für die zwei Geltungsbereiche jeweils eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Diese Flächen sollen nun zu Bauland entwickelt werden.

Vorliegend handelt es sich um das Verfahren zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird im Folgenden überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht.

Für eine Innenentwicklung kommen insbesondere auch in Betracht „*innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll*“ (Battis/Krautzberger/Löhr. BauGB § 13a Rn. 4). Dies ist vorliegend der Fall. Der bestehende Bebauungsplan wird geändert. Durch die Änderung wird somit die Zulässigkeit von Vorhaben vereinheitlicht. Das Nutzungsmaß und das Nutzungsspektrum werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und auf das Plangebiet angewendet.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i. S. d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

Wird im Bebauungsplan weder eine Grundflächenzahl noch eine absolute Grundfläche festgesetzt, ist bei der Bewertung über die Einhaltung der Schwellenwerte die Fläche maßgeblich, die bei Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Wird eine Grundfläche hingegen festgesetzt, so ist die Einhaltung der Schwellenwerte allein anhand dieser Grundfläche zu bewerten. Die Versiegelung anderer Flächen, wie z. B. Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich (BVerwG Urt. vom 8. Dezember 2016 – 4 CN 4.16).

Die Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kumuliert zu betrachten, damit eine unionsrechtswidrige Umgehung der Schwellenwerte durch die fragmentierte Aufstellung mehrerer Bebauungspläne verhindert werden kann. „*Eine Kumulation kann nur im Verhältnis von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zueinander von Bedeutung sein*“ (Bischopink, Külpmann, & Wahlhäuser, 2021).

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens umfasst eine Fläche von insgesamt 1.439 m². Somit werden die o. g. Schwellenwerte bei alleiniger Betrachtung des Änderungsbereichs in jedem Fall unterschritten.

Darüber hinaus ist jedoch auch auf die insgesamt versiegelte Fläche abzustellen, also nicht nur auf die Fläche, die durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung neu versiegelt wird (Battis, Krautzberger, & Löhr, 2022). Der vorliegend relevante Schwellenwert von ca. 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Da es sich beim Plangebiet um eine mit Wohnhäusern vollständig umbaute Fläche handelt und beide Schwellenwerte unterschritten werden, ist die Pflicht zur Durchführung einer UVP vorliegend nicht gegeben.



Begründung zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Das Plangebiet liegt in einem bebauten Wohngebiet und außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans. Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke ist daher nicht zu erwarten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass [...] von schweren Unfällen [...] hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden“ (§ 50 Satz 1 BImSchG). Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll daher Gebrauch gemacht werden. Hierfür stehen die folgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Plans zu erwarten sind, gelten als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Von den o. g. Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplans

Wie zahlreiche andere Kommunen steht auch die Stadt Neuenrade vor der Aufgabe, ihre begrenzten Flächenressourcen an veränderte demografische, gesellschaftliche und finanzielle Rahmenbedingungen anpassen zu müssen. Sowohl die Sicherstellung einer bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung als auch die effiziente und zielgerichtete Nutzung von bestehenden innerörtlichen Flächen gewinnt dabei zunehmend an Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund beschloss der Rat der Stadt Neuenrade in seiner öffentlichen Sitzung am 24. April 2024 den Spielplatzbedarfsplan 2023. Dieser stellt ein gesamtstädtisches informelles Planungsinstrument dar und dient als fachliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung der öffentlichen Spielplatzflächen im Stadtgebiet.



Begründung zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

Das Ziel des Spielplatzbedarfsplans ist es, unter Berücksichtigung von demografischen Entwicklungen, dem zielgruppenspezifischen Bedarf sowie finanziellen Rahmenbedingungen eine langfristig tragfähige und hochwertige Spielplatzversorgung sicherzustellen. Hierfür sieht der Spielplatzbedarfsplan nicht nur die Sicherung und Weiterentwicklung von bestehenden Spielplätzen, sondern ausdrücklich auch den Rückbau und die Aufgabe einzelner Spielplatzflächen vor.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im März 2023 verfügte die Stadt Neuenrade über insgesamt 33 öffentliche Spielplatzflächen. Die Bestandsanalyse ergab, dass im Stadtgebiet insgesamt eine hohe quantitative Versorgung mit Spielplatzflächen besteht, gleichzeitig jedoch qualitative Defizite hinsichtlich der Gestaltung, Ausstattung und Aufenthaltsqualität vorliegen. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Spielplatzbedarfsplanung das Leitbild, die Anzahl der Spielplätze zugunsten einer gezielten qualitativen Aufwertung von ausgewählten Standorten zu reduzieren. Die Ergebnisse einer Bürgerbeteiligung zu dieser Thematik bestätigen dieses Leitbild, da eine Mehrheit der Teilnehmenden die Qualität und Individualität von Spielplätzen höher bewertet als ihre bloße Anzahl (Stadt Neuenrade, 2023, S. 28).

Auf der Grundlage des Spielplatzbedarfsplans beschloss der Rat der Stadt Neuenrade in seiner Sitzung am 2. April 2025 die Aufgabe von einzelnen städtischen Spielplatzflächen sowie ihre Nachnutzung. Eine Aufgabe wird insbesondere dann empfohlen, wenn der jeweilige Bereich weiterhin ausreichend mit Spielplätzen versorgt ist und eine gleichwertige Spielmöglichkeit in zumutbarer Entfernung zur Verfügung steht. Die Nachnutzung der aufgegebenen Flächen für u. a. Wohnzwecke entspricht dem Ziel einer effizienten, flächensparenden und nachhaltigen Innenentwicklung.

Das Planungserfordernis ergibt sich folglich daraus, dass die Ergebnisse der gesamtstädtischen Spielplatzbedarfsplanung bauleitplanerisch umgesetzt, die vorhandenen Flächenressourcen effizient und bedarfsgerecht genutzt, eine Aufwertung der verbleibenden Spielplätze ermöglicht sowie zusätzliche Wohnbauflächen im Stadtgebiet Neuenrade geschaffen werden sollen.

Mit der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“ werden zwei bislang als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzte Flächen neu geordnet und als Bauland veräußert. Auf diese Weise werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufgabe der Spielplätze geschaffen. Ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegt somit vor.

3 Lage des Plangebiets und strukturelle Situation

Das Plangebiet umfasst zwei Geltungsbereiche, die sich im Stadtgebiet von Neuenrade befinden. Die Stadt Neuenrade liegt im Nordwesten des Sauerlands und gehört zum Märkischen Kreis. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 413, 641 und 654 der Flur 13, Gemarkung Neuenrade, mit einer Gesamtgröße von ca. 1.439 m².

Die zwei Geltungsbereiche liegen im Nordosten des Ortsteils Neuenrade. Mit rund 8.678 Einwohnern ist dies der einwohnerstärkste Ortsteil der Stadt Neuenrade, die insgesamt etwa 11.904 Einwohner zählt. Der Ortsteil übernimmt somit eine zentrale Funktion im Stadtgebiet (Stadt Neuenrade, 2025).

Es handelt sich um zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“, die jedoch derzeit nicht aktiv genutzt werden. Der Spielplatz „Hinterm Bahnhof“ südlich der Straße „Unterer Wemensiepen“ umfasst 554 m² und ist bereits leer, da die Spielgeräte 2024 geräumt wurden. Bei der zweiten Fläche handelt es sich um eine vorgehaltene Fläche, die sich nordwestlich hiervon entlang der Straße „Oberer Wemensiepen“ befindet. Sie umfasst 611 m² und wird derzeit als Grünfläche mit zwei Bänken genutzt. Auf der Fläche befindet sich ein einzelner Baum. Beide Flächen übernehmen somit keine relevante Versorgungsfunktion für das Wohnumfeld. Sie sind überwiegend als Rasenflächen ausgebildet.

Die nördliche Fläche ist bereits über die Straße „Oberer Wemensiepen“ erschlossen. Perspektivisch ist vorgesehen, die südliche Fläche über die Straße „Hinterm Bahnhof“ von Richtung Süden zu erschließen. Derzeit ist das Plangebiet im Norden und im Süden über einen Fußweg mit Drängelgitter zugänglich. Die Geltungsbereiche liegen nördlich des Bahnhofs Neuenrade und der B 229, die als zentrale Verkehrsachse in Nord-Süd-Richtung fungiert und das Stadtgebiet von Neuenrade überregional verkehrlich anschließt.

Der unmittelbare Umgebungsbereich ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, die im nördlichen Bereich vornehmlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und im südlichen Bereich aus Mehrfamilienhäusern besteht.

Begründung zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Neuenrade und ist in eine Siedlungsstruktur aus überwiegend Wohnnutzungen eingebunden. Die nächsten Einzelhandelsangebote finden sich in etwa 550 m Luftlinie. Viele Infrastruktureinrichtungen, darunter ein Kindergarten, verschiedene Vereinsangebote sowie der Spielplatz am Brunnenbach, befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Ca. 500 m östlich befindet sich das Warmwasserfreibad Friedrichstal. Eine Grundschule, Arztpraxen sowie das Rathaus der Stadt liegen bis zu 1,5 km entfernt im westlichen Bereich des Ortsteils.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gewährleistet. Unmittelbar an der nördlichen Fläche liegt die Bushaltestelle „Weg zum Wemensiepen“, die von der Linie 2 bedient wird. Die südöstliche Fläche ist mit einem Fußweg von 200 m von der Bushaltestelle „Leopoldweg“ zu erreichen, die von den Linien 267 und 274 bedient wird. Weitere Anschlussmöglichkeiten bestehen an der ca. 300 m entfernten Bushaltestelle „Schüttelohr Weg“ mit den Linien 60, 260, 267 und 274. Der Bahnhof Neuenrade liegt von beiden Flächen aus rund 10 Minuten zu Fuß entfernt und bietet eine direkte Verbindung nach Menden sowie Fröndenberg/Unna.

Aufgrund der Einbindung in die bestehende Siedlungs- und Infrastrukturlandschaft weist das Plangebiet günstige strukturelle Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf.

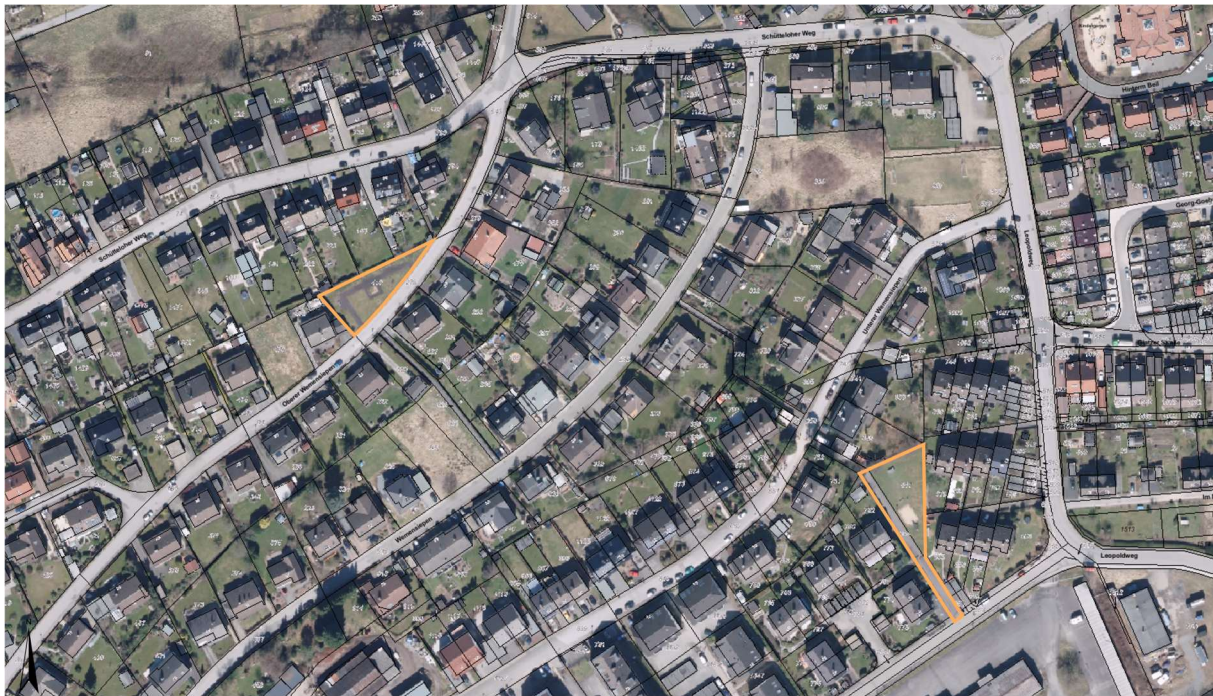


Abbildung 1: Lage der Geltungsbereiche im Luftbild (gelbe Linie), geordnet (Land NRW, 2025)

Der räumliche Geltungsbereich der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“ umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung: Neuenrade

Flur: 13

Flurstücke: 413, 641 und 654

4 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“ sollen zwei bisher als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzte Flächen neu geordnet und als Bauland ausgewiesen werden. Auf diese Weise werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen.

Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sowie darin, dass sich das Vorhaben harmonisch in die bestehenden Siedlungsstrukturen einfügt.

Begründung zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

5 Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg mit Markierung der Geltungsbereiche (gelbe Kreise), o. M. (Bezirksregierung Arnsberg, 2025 a)

Die Neuaufstellung des Regionalplans Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, wurde mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW vom 28. März 2025 wirksam.

Das Plangebiet wird im Blatt 5 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. „Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen sind in den ASB zu verorten“ (Bezirksregierung Arnsberg, 2025 b, S. 69). Die Planung steht somit im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans.

Begründung zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

Flächennutzungsplan

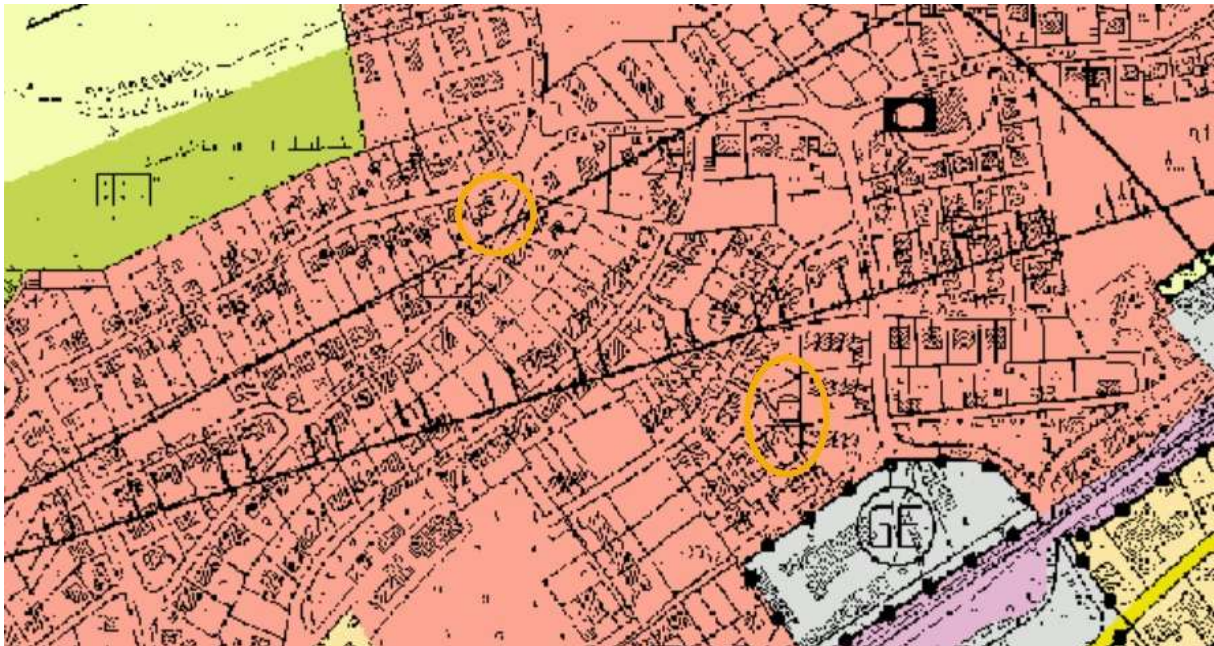


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Neuenrade mit Markierung des Plangebiets (gelber Kreis), o. M. (Stadt Neuenrade, 1981)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Neuenrade aus dem Jahr 1981 stellt die Geltungsbereiche als „Wohnbauflächen“ dar. Daher sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorbereitende Bauleitplanung bereits gegeben und eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Begründung zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

Bebauungsplan Nr. 2a „Wemensiepen“

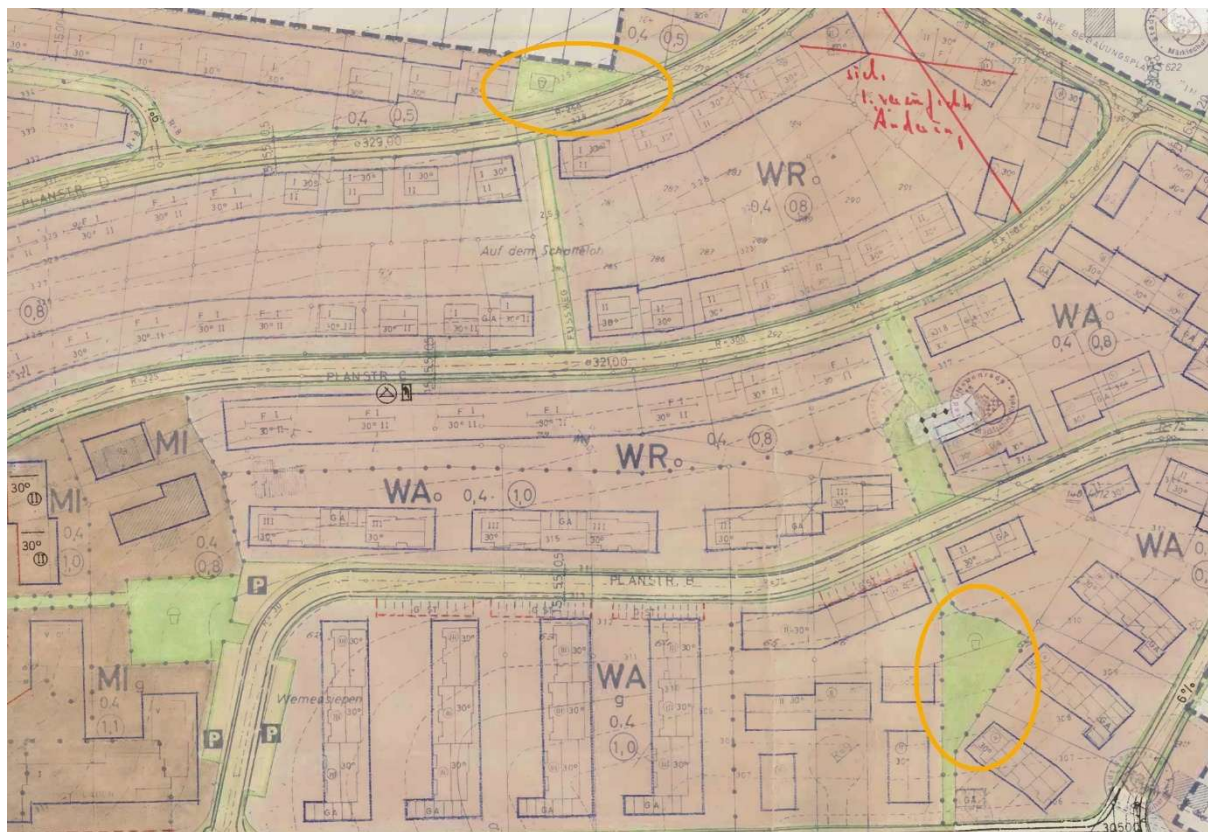


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2a „Wemensiepen“ mit Markierung der Geltungsbereiche = gelbe Kreise (Stadt Neuenrade, 1978)

Der gegenwärtig rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2a „Wemensiepen“ aus dem Jahr 1978 setzt für die Geltungsbereiche zeichnerisch Folgendes fest:

- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“
- Begrenzung von Verkehrsflächen

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt sieben Änderungen, die 7. Änderung stammt aus dem Jahr 2014. Die vorliegenden Geltungsbereiche werden jedoch von keiner dieser Änderungen erfasst.

Mit der 8. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird im nördlichen Geltungsbereich ein reines Wohngebiet festgesetzt. Der südliche Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet mit Baufenster, welches über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erschlossen wird, festgesetzt. Zugleich entfällt die bisherige Festsetzung als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“. Die neuen Festsetzungen entsprechen den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2a für die umliegenden Wohngebiete.

Alle übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

6 Städtebauliches Konzept

Die Aufgabe der Spielplätze „Hinterm Bahnhof“ und „Oberer Wemensiepen“ wird im Spielplatzbedarfsplan 2023 ausdrücklich empfohlen (Stadt Neuenrade, 2023, S. 116). Aufgrund der insgesamt hohen Deckung des Spiel- und Freiflächenbedarfs können einzelne vorgehaltene Flächen entwidmet und einer anderen städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Der nördliche Geltungsteilbereich liegt derzeit als vorgehaltene Fläche vor und der südliche Teilbereich wird als Grünfläche genutzt, die bereits geräumt ist. Da im Spielbezirk 2 der Bedarf



Begründung zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

bereits durch fünf der sieben vorhandenen Spielflächen gedeckt ist, können die o. g. Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Vor diesem Hintergrund werden die Flächen „Hinterm Bahnhof“ und „Oberer Wemensiepen“ künftig einer Wohnnutzung zugeführt. Die Ausweisung wird an die umgebende Bebauungsstruktur angepasst und berücksichtigt die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2a. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird eine maßvolle bauliche Ausnutzung ermöglicht, die sich in das vorhandene städtebauliche Gefüge einfügt.

Insgesamt gewährleisten die getroffenen Festsetzungen eine ortsangepasste Bebauungsstruktur und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters.

7 Inhalte des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 413, 641 und 654 der Flur 13, Gemarkung Neuenrade. In den räumlichen Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung und deren Erschließung erforderlich sind.

7.1 Bauliche Nutzung

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird teilweise als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO und teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Flächen sollen dem Wohnen dienen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben sowie Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans wird.

Diese Nutzungen würden sich im Hinblick auf ihre bauliche Ausprägung und funktionale Ausrichtung nicht in die vorhandene Siedlungsstruktur und das Ortsbild einfügen. Zudem könnten sie zu Nutzungskonflikten mit der angestrebten Wohnnutzung führen. Der Ausschluss dieser Ausnahmen trägt dazu bei, dass eine ruhige Wohnumgebung gesichert und der wohnbauliche Charakter des Gebiets erhalten wird.

1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind die folgenden Ausnahmen i. S. d. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- *Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.*
- *Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand der Umgebungsbebauung orientieren.



Begründung zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

Entsprechend sollen im allgemeinen Wohngebiet „WA“ Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und an den umliegenden Bestand orientiert wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Im reinen Wohngebiet „WR“ sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss realisierbar. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und an den umliegenden Bestand orientiert wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt.

- 2.1 *Die Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) werden gemessen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN).*
- 2.2 *Die Höhenlage von baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) bestimmt.*
- 2.3 *Die Traufhöhe (TH) wird als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut definiert.*
- 2.4 *Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen definiert. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses definiert.*

Für die festgesetzte Höhenbegrenzung wird im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit ein eindeutig bestimmbarer Bezugspunkt definiert. Die festgesetzten Höhenbegrenzungen für die Grundstücke, orientieren sich an der bestehenden Höhenlage für die nördliche Fläche an der Straße „Oberer Wemensiepen“ und der südlichen Fläche an der direkt angrenzenden Straße „Hinterm Bahnhof“. Zugleich wird festgesetzt, dass auch die mittlere Wandhöhe von Garagen und Carports anhand dieser Bezugspunkte zu bestimmen ist. Vor diesem Hintergrund wird die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 2.5 *Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage von baulichen Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der bestehenden an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.*

Um die Nutzung von PV-Anlagen oder Anlagen für Solarthermie attraktiver zu gestalten, wird hervorgehoben, dass diese technischen Anlagen nicht unmittelbar zum Gebäude zählen und sie somit die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen. Bei einer Höhe von 1,50 m können brandschutztechnische Aspekte ausreichend Beachtung finden.

- 2.6 *Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten, wie z. B. PV-Anlagen, um maximal 1,50 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens einen ihrer Höhe entsprechenden Abstand zur baulich zugeordneten Dachkante aufweisen, PV-Anlagen sind hiervon ausgenommen.*

7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gewährleistet eine aufgelockerte, durchgrünte Siedlungsstruktur und trägt zur Wohnqualität bei.

- 3.1 *Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dabei werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten überall mindestens einen Regelabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Ein Abstand von 3,0 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in den Bereichen, die einen Abstand von 3,0 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne Weiteres näher als 3,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Damit eine hinreichende Privatsphäre gewährleistet ist und mögliche Einblicke in benachbarte Grundstücke reduziert werden, sollen Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Hierdurch können die Belange des Nachbarschutzes gewahrt werden.

- 3.2 *Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*



Begründung zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

7.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind in den Baugrenzen zulässig. Die Festsetzung ermöglicht ferner die Errichtung von Garagen, sodass diese nicht nur Autos unterbringen können, sondern auch als Nebenraum, z. B. zum Abstellen von Gartengeräten oder -möbeln, genutzt werden können

4. *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z. B. Gartenhäuser, gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.1.5 Örtliche Bauvorschriften/Festsetzungen zur Gestaltung

Die Festsetzung dient der Sicherstellung eines homogenen Erscheinungsbildes. Das Einfügen der Neubebauung in die Umgebung wird unterstützt.

- 5.1 *Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von maximal 30° zulässig.*

Aus ökologischen Gründen sind die nicht versiegelten Flächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splitt Flächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zur stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zur geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen für u. a. zahlreiche Singvogelarten. Zumutbare Alternativen i. S. d. § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysandra, Efeu oder Stauden.

- 5.2 *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den o. g. Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird.*
- 5.3 *Nach anderen Regelungen zulässige Wege und Zufahrten sind von der Regelung der Festsetzung 5.2 ausgenommen – ebenso wie Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, die eine Breite von 0,50 m nicht überschreiten dürfen. Flächen, die diesen Ausnahmen entsprechend befestigt werden, sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.*
- 5.4 *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i. S. d. Bebauungsplans unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Kunstrasenflächen gelten i. S. d. Bebauungsplans explizit nicht als gärtnerisch angelegt.*

Die Festsetzung dient dem Ziel, das Ortsbild aufzuwerten, die ökologische Qualität im Plangebiet zu fördern und der zunehmenden Versiegelung entgegenzuwirken. Durch die Begründung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten werden Regenwasserversickerung, Mikroklima und Artenvielfalt positiv beeinflusst.

Der Ausschluss von Kies- und Schotterflächen außerhalb von Wegen trägt zudem zur Reduzierung von Hitzeinseln, zur Verbesserung der Bodenfunktionen und zur Erhaltung eines ansprechenden Straßenraums bei. Die Regelung stellt somit einen Beitrag zur nachhaltigen und klimaangepassten Siedlungsentwicklung dar.

- 5.5 *Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Anlegen von Kies- und Splittflächen außerhalb von Wegen ist nicht zulässig. Die Vorgärten (Definition Vorgarten: Flächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie bzw. der gedachten Verlängerung der Baugrenze auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie) sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten.*



Begründung zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Straßen „Hinterm Bahnhof“ und „Oberer Wemensiepen“. Diese schließen im Süden an die B 229 an. Der Fußweg entlang der westlichen Plangebietsgrenze im südlichen Geltungsteilbereich bleibt geöffnet, damit die fußläufige Durchlässigkeit des Wohngebiets sichergestellt ist. Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken bewältigt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gewährleistet. Unmittelbar an der nördlichen Fläche liegt die Bushaltestelle „Weg zum Wemensiepen“, die von der Linie 2 bedient wird. Die südöstliche Fläche ist mit einem Fußweg von 200 m von der Bushaltestelle „Leopoldweg“ zu erreichen, die von den Linien 267 und 274 bedient wird. Weitere Anschlussmöglichkeiten bestehen an der ca. 300 m entfernten Bushaltestelle „Schüttelohr Weg“ mit den Linien 60, 260, 267 und 274. Der Bahnhof Neuenrade liegt von beiden Flächen aus rund 10 Minuten zu Fuß entfernt und bietet eine direkte Verbindung nach Menden sowie Fröndenberg/Unna.

7.3 Natur, Landschaft, Umwelt und Artenschutz

Da die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann u. a. von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie der Ermittlung eines Eingriffs in Natur und Landschaft abgesehen werden.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des bestehenden Siedlungsgefüges und wird somit nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebiets mit Frischwasser sollen über den Anschluss an das bestehende öffentliche Leitungsnetz erfolgen. Die hierfür erforderlichen Kapazitäten sind im Bestand vorhanden bzw. können insbesondere im Hinblick auf die Schmutzwasserentsorgung bedarfsgerecht erweitert werden. Das auf den privaten Grundstücksflächen sowie den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

8 Hinweise

Die folgenden Hinweise werden aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. zur Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Neuenrade zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als unterer Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, In der Wüste 4, 57462 Olpe, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Da die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.



Begründung zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

9.1 Ausgleich

Vorliegend ist kein ökologischer Ausgleich erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9.2 Artenschutz

Gemäß einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 1 (Prell, 2026) weisen die Planflächen keine relevanten Gehölzbestände oder sonstigen habitatrelevanten Strukturen auf. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von planungsrelevanten Vogel- oder Fledermausarten sind nicht vorhanden. Hinweise auf das Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ergaben sich ebenfalls nicht. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden somit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Direkte Tötungen oder Verletzungen von Tieren sowie erhebliche Störungen, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustands einer lokalen Population führen, können ausgeschlossen werden. Ebenso ist eine Zerstörung oder Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ausgeschlossen. Eine vertiefende Artenschutzprüfung der Stufe 2 ist daher nicht erforderlich. Das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, besondere Vermeidungs-, Minderungs- oder CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.

Diese Begründung ist ein Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Neuenrade am die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“ als Satzung beschlossen hat.

58809 Neuenrade, den

Stadt Neuenrade
Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Henninger)



Begründung zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“, Ortsteil Neuenrade
Verfahrensstand: Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand März 2026

10 Referenzliste der Quellen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

Sonstige Quellen

- Battis, U., Krautzberger, M., & Löhr, R.-P. (2022). Baugesetzbuch. Kommentar, 15. Auflage. C.H.Beck.
- Battis/Krautzberger/Löhr. BauGB § 13a Rn. 4. (o. D.). Kommentar zum Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022.
- Bezirksregierung Arnsberg. (Februar 2025 a). Regionalplan Arnsberg. Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein – Zeichnerische Festlegungen. Arnsberg: Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 32.
- Bezirksregierung Arnsberg. (Februar 2025 b). Regionalplan Arnsberg. Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein – Festlegungen und Erläuterungen. Arnsberg: Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 32.
- Bishopink, O., Külpmann, C., & Wahlhäuser, J. (2021). Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Auflage. vhw-Verlag.
- BVerwG Urt. vom 8. Dezember 2016 – 4 CN 4.16. (2016). Bebauungsplan der Innenentwicklung, zulässige Grundfläche, Fußgängerbereich.
- Land NRW. (2025). TIM-online 2.0. Abgerufen am 2. Februar 2026 von Bezirksregierung Köln. Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
- Prell. (2. Februar 2026). Artenschutzprüfung Stufe 1 zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Wemensiepen“ zur Erschließung von Bauland in Neuenrade Märkischer Kreis. Aachen: Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Jürgen Prell, Diplom-Biologe.
- Stadt Neuenrade. (1978). Bebauungsplan Nr. 2a „Wemensiepen“. Neuenrade.
- Stadt Neuenrade. (1981). Flächennutzungsplan der Stadt Neuenrade. Neuenrade.
- Stadt Neuenrade. (2023). Spielplatzbedarfsplanung 2023. Neuenrade: Stadt Neuenrade.
- Stadt Neuenrade. (31. Dezember 2025). Zahlen – Daten – Fakten unserer Stadt. Abgerufen am 2. Februar 2026 von Stadt Neuenrade: <https://www.neuenrade.de/Seiten/Zahlen-Daten-Fakten-unserer-Stadt.html>