

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

VEP Nr. 7 „Fritz-Burmann-Straße“

Begründung

Stand Mai 2015



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>3</b>
1.1	Bisheriges Verfahren.....	3
1.2	Projektbeschreibung .....	3
<b>2</b>	<b>Räumliche und strukturelle Situation .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage des Plangebietes .....	4
2.2	Bestand innerhalb des Plangebietes .....	5
2.3	Nachbarschaft und Umfeld .....	5
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	5
<b>3</b>	<b>Rechtliche Situation und übergeordnete Planungen .....</b>	<b>6</b>
3.1	Gebietsentwicklungsplan GEP .....	6
3.2	Flächennutzungsplan FNP .....	6
3.3	Bebauungsplan .....	6
3.4	Masterplan 2020+.....	6
3.5	Altstadtsatzung .....	6
<b>4</b>	<b>Ziele und Inhalte der Bauleitplanung.....</b>	<b>7</b>
4.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
4.2	Städtebauliches Konzept.....	7
4.3	Art der baulichen Nutzung und Bauweise.....	8
4.4	Maß der Baulichen Nutzung.....	8
4.5	Gestaltung .....	8
4.6	Überbaubare Grundstücksfläche .....	9
4.7	Verkehrerschließung .....	9
4.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	9
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>10</b>
5.1	Strom, Gas und Trinkwasser .....	10
5.2	Schmutzwasser .....	10
5.3	Dach- und Oberflächenwasser .....	10
5.4	Müllentsorgung .....	10
5.5	Feuerwehr.....	10
<b>6</b>	<b>Landschaftspflegerische Belange und Umweltbericht.....</b>	<b>11</b>

<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>11</b>
7.1	Verkehr und technische Infrastruktur.....	11
7.2	Umwelt, Klima, Natur und Landschaft.....	12
7.3	Artenschutz.....	12
7.4	Mensch und Gesundheit .....	13
7.5	Denkmalschutz, Kultur- und Sachgüter .....	13
7.6	Emissionsschutz .....	13
7.7	Vorbeugender Immissionsschutz .....	13
7.8	Bodenschutz.....	14
7.9	Altlasten.....	14
7.10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	14
7.11	Kampfmittelgefährdung .....	15
<b>8</b>	<b>Kosten- und Realisierungsrahmen</b> .....	<b>15</b>
8.1	Städtebauliche Vorkalkulation .....	15
<b>9</b>	<b>Fazit</b> .....	<b>15</b>

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Bisheriges Verfahren

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens zu schaffen, hat der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück in seiner Sitzung am 15.05.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 7 „Fritz-Burmann-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach §12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

Dieses Verfahren ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient.
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt ist.
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß §13a (3) BauGB am 11.02.2015 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung am 19.02.2015 im Rahmen einer Bürgerversammlung informiert. Ihr wurde vom 19.02.2015 bis zum 05.03.2015 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

In einem „Scoping“-Termin wurde am 02.02.2015 gemäß §4 (1) BauGB eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Den eingeladenen Vertretern der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.04.2015 hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gemäß §13a (2) i.V.m. §3 (2) BauGB vom 13.04.2015 bis zum 13.05.2015 öffentlich ausgelegen. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2015 gemäß §13a (2) i.V.m. §4(2) BauGB beteiligt.

Die eingegangenen Bedenken und Hinweise wurden abgewägt und in der weiteren Planung berücksichtigt.

## 1.2 Projektbeschreibung

Bei dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 7 „Fritz-Burmann-Straße“ handelt es sich um das ehemalige Gelände der im Jahre 1824 gegründeten Seilerei F. W. Burmann GmbH und Co. KG. Nach der Verlegung des Produktionsstandortes nach Oelde, wurden die baulichen Anlagen des Betriebs abgerissen. Seither ist das Gelände unbebaut. Die Brachfläche inmitten des überwiegend

durch Wohnbebauung geprägten Ortsteiles stellt sich heute als Rasenfläche mit Baumbestand dar.

Die Eigentümerin der betroffenen Flächen beabsichtigt die Realisierung von Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbauten, deren Bauart sich an den im Umfeld des Vorhabengebietes bestehenden Gebäuden orientiert.

Die Gebäude werden in ortsüblicher Bauweise als Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken, Satteldächern mit roten Tondachziegeln und Fassaden mit Verblendmauerwerk ausgeführt. Zur Unterbringung der meisten erforderlichen PKW-Stellplätze soll unterhalb der Gebäude eine Tiefgarage errichtet werden. Die Oberflächen der Zuwegungen, Zufahrten, oberirdischen Stellplätzen und Terrassen sollen in Betonwerkstein ausgeführt werden.

Insgesamt sollen bis zu 40 Wohneinheiten in Form von Geschosswohnungen und Maisonette-Wohnungen unterschiedlicher Größe realisiert werden, die den Bedürfnissen verschiedener Nutzergruppen (Senioren, Familien, Singles) gerecht werden.

Eine Gruppierung von jeweils zwei Baukörpern um einen privaten Innenhof soll der Bildung von „Hofgemeinschaften“ dienen und das soziale Miteinander der Bewohner unterstützen. Neben der Anlage privater Gärten, die den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind, soll der überwiegende Teil der Freifläche als gemeinschaftlich genutzte Grünfläche mit Kinderspielplatz angelegt werden, die auch von den angrenzenden Grundstücken zugänglich sein soll. Zugunsten möglichst großer zusammenhängender Grünflächen wird zur Unterbringung eines Großteils der erforderlichen PKW-Stellplätze unterhalb der Gebäude eine Tiefgarage errichtet. Je nach Anzahl der realisierten Wohneinheiten werden einige notwendige Stellplätze entlang der Fritz-Burmann-Straße angeordnet.

## 2 Räumliche und strukturelle Situation

### 2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 7 befindet sich im Stadtteil Wiedenbrück ca. 500 m westlich des Stadtteilzentrums. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an den Lüernweg und im Süden an die Fritz-Burmann-Straße. Im Norden und Westen grenzen Grundstücke mit Wohnbebauung an das Plangebiet. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 5 Flurstücke. Die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

Gemarkung	Wiedenbrück
Flur	7
Flurstücke	201, 202, 388, 294 und 295

Größe	6250 m <sup>2</sup>
Eigentümerin	Frau Susanne Haupt-Dingel

## 2.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt sich das Vorhabengebiet als unbebaute eingezäunte Brachfläche dar. Auf dem östlichen Teil des Vorhabengebietes, Flurstücke 201 und 202, befindet sich eine Rasenfläche mit geringem Baumbestand. Der westliche Teil, Flurstücke 294 und 295, ist geprägt durch einen dichten Baumbestand und wird im Liegenschaftskataster als „Gartenfläche“ gekennzeichnet.

Das Gelände fällt entlang der Fritz-Burmann-Straße von Westen (74.35m ü.NN) nach Osten (74.05m ü.NN) um ca. 30 cm ab.

## 2.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das nächste erreichbare Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelmarkt, Bäcker, Apotheke, Sparkasse und Frisör befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. in max. 500m Entfernung zum Plangebiet im Stadtteilzentrum von Wiedenbrück. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Tageseinrichtungen für Kinder, eine Grundschule, weiterführende Schulen, Musikschule und Volkshochschule.

Das Stadtbild im näheren Umfeld wird durch eine lockere Wohnbebauung mit Grünflächenanteil geprägt. Die in der Umgebung bestehende Bebauung ist weitestgehend in offener Bauweise vorhanden. Neben einigen Einfamilienhäusern und Stadtvillen, ist vorwiegend Geschosswohnungsbau in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Giebeldach vorzufinden. Ein Großteil der vorhandenen Bebauung ist mit Tondachziegeln und Fassaden mit Verblendmauerwerk ausgeführt. Eine Ausnahme bildet die auf dem im Norden an das Plangebiet angrenzende Grundstück stehende denkmalgeschützte Villa Eselgrimm (Baujahr 1925-27), einem zweigeschossigen Putzbau mit flachem Walmdach.

## 2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich vollumfänglich im Besitz der Vorhabenträgerin. Dieses sind die Flurstücke 201, 202, 388, 294 und 295 in Flur 7. Das Vorhabengebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6250 m<sup>2</sup>.

### 3 Rechtliche Situation und übergeordnete Planungen

#### 3.1 Gebietsentwicklungsplan GEP

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld GEP TA OB BI vom 04. Juni 2004 liegt das Vorhabengebiet im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

#### 3.2 Flächennutzungsplan FNP

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück von 2009 ist das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Wohnbebauung führt damit zu einer Ergänzung des vorhandenen Siedlungsraumes.

#### 3.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne. Da sich das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt, ist es derzeit gemäß § 34 BauGB bebaubar. Da sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, nach § 34 (1) BauGB nicht in die Umgebungsbebauung einfügt, hat der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss zur stadtbaulichen Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

#### 3.4 Masterplan 2020+

Das Plangebiet ist Bestandteil des Masterplanes 2020+ für die Stadt Rheda-Wiedenbrück von November 2010. Es wird im Plangebiet „Zwischenstadt“ mit der Zielvorgabe „Wohnnutzung“ dargestellt. Zielvorgaben des Masterplanes 2020+ sind unter anderem „charaktervolle Bestandssiedlungen gezielt zu entwickeln, innenstadtnahes Wohnen zu fördern und Baulücken, Brach- und Potenzialflächen zu nutzen.“

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Umsetzung dieser Ziele an dem Standort ermöglicht werden.

#### 3.5 Altstadtsatzung

Das Vorhabengebiet grenzt mit seiner nordöstlichen Grenze an den Geltungsbereich der Satzung „Historischer Altstadt kern Wiedenbrück und Erweiterungsbereich“ vom 04.01.2012. Das Vorhabengebiet selbst ist von den Festsetzungen der Satzung nicht betroffen.

## 4 Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Sparsamer Umgang mit dem Boden ist die Basis nachhaltiger Stadtentwicklung. Die Städte sind gefordert, einerseits genügend Raum für die geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und andererseits Flächen zu sparen. Anstelle der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Stadtrand sind innerstädtische Flächen hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern. Gemäß § 1a BauGB sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung zu nutzen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 7 liegt im Innenbereich. Die bauliche Entwicklung des Vorhabengebietes entspricht damit den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gemäß § 1 BauGB vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die zentrumsnah liegende Brachfläche durch die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für den Wohnungsbau zu nutzen. Durch die Konzentration der Bebauung innerhalb der ausgewiesenen Baufelder und der Anlage einer Tiefgarage zur Aufnahme der meisten erforderlichen PKW-Stellplätze verbleiben auf der Fläche großflächige Grün- und Freiflächen.

In der Stadt Rheda-Wiedenbrück besteht nach wie vor Bedarf an innenstadtnahen Wohnungen für Familien, Senioren und Singles. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll ein Teil dieses Bedarfs gedeckt werden.

### 4.2 Städtebauliches Konzept

Die geplante Bebauung ist in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit Giebeldächern vorgesehen. Die 5 Gebäuderiegel werden parallel zum Lüernerweg in Nord-Süd-Richtung angeordnet. Hierbei werden jeweils zwei Baukörper um einen privaten Innenhof zu einer Hausgruppe zusammengefasst. Der Innenhof wird zur Fritz-Burmann-Straße hin durch einen eingeschossigen Baukörper eingefasst und dient der fußläufigen Erschließung der Gebäude. Zwischen den Hausgruppen werden private Gärten, gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen und ein Spielplatz angelegt. Zugunsten möglichst großer zusammenhängender Grünflächen wird zur Unterbringung der erforderlichen PKW-Stellplätze unterhalb der Gebäude eine Tiefgarage errichtet.

Das Maß der baulichen Dichte wird mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung nur leicht optimiert und orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsdichte der Umgebung. So wurde die in der Ursprungsplanung vorgesehene dritte Hausgruppe im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan um einen Baukörper reduziert, so dass die

Bebauung am westlichen Rand des Plangebietes mit einer einzelnen Gebäudezeile abschließt.

Die Erschließung der Innenhöfe mit den Hauseingängen erfolgt über die Fritz-Burmann-Straße. Parallel zur Fritz-Burmann-Straße werden im Planungsgebiet einige PKW-Stellplätze angeordnet. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Zufahrt vom Lümernweg.

#### 4.3 Art der baulichen Nutzung und Bauweise

Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet nur Wohngebäude zulässig. Für die geplante Bebauung wird keine Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich demnach aus den überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Abstandsflächen gemäß der BauO NRW.

#### 4.4 Maß der Baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden die gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bestimmten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere durch die Grundflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 und eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Ein Teil der Grundstücksfläche wird mit einer Tiefgarage unterbaut, deren nicht überbaute Dachflächen als Gartenanlage begrünt werden. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird je nach Baukörper mit II bzw. III Vollgeschossen festgelegt. Zur Fritz-Burmann-Straße bleiben die Baukörper zweigeschossig. Die genaue Zuordnung der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich aus der Plankarte.

Die maximale Firsthöhe orientiert sich an den Firsthöhen der umliegenden Bebauung und wird auf max. 12.10m über der Oberkante der Fritz-Burmann-Strasse im Bereich des jeweiligen Baukörpers festgesetzt.

#### 4.5 Gestaltung

Die Gebäude werden in ortsüblicher Bauweise als Mauerwerksbau mit Satteldächern aus roten Tondachziegeln und Fassaden aus Verblendmauerwerk ausgeführt. Die Fassadenfläche wird durch Vor- und Rücksprünge des Verblendmauerwerks bzw. durch differenzierte Verbände gegliedert. Die Dachflächen werden geschlossen ausgeführt und bleiben frei von Dachgauben.

Die Grünflächen im Innenbereich der Wohnanlage werden zum Teil als private und zum Teil als halböffentliche Gartenflächen gestaltet. Zum Lümernweg und zur Fritz-Burmann-Straße hin werden Hecken angeordnet.

#### 4.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Sie sind mit Rücksicht auf die Nachbarschaft so festgesetzt, dass die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken im nördlichen Bereich des Plangebietes und zur Fritz-Burmann-Straße hin über das gesetzliche Mindestmaß hinausgehen. Durch die großzügigen Grenzabstände entsteht ausreichend Platz für die Anlage einer Grünfläche mit Bäumen und eines Spielplatzes. Entlang der Fritz-Burmann-Straße entstehen Flächen zur Anordnung von PKW-Stellplätzen und Abstandsrün zwischen den Stellplätzen und den Wohngebäuden. Darüber hinaus bieten die großzügigen Grenzabstände ausreichend Platz für die rückseitige Erschließung der Gebäude und Grünflächen mit Fahrrädern oder Nutzfahrzeugen zur Gartenpflege.

#### 4.7 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt im Osten an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche des Lümernwegs an. Das Plangebiet wird für den PKW-Verkehr über die derzeit schon an dieser Stelle vorhandene Zufahrt vom Lümernweg aus erschlossen. Die Tiefgarage wird vom Grundstück aus erschlossen. Um den Innenbereich des Plangebietes vom PKW-Verkehr freizuhalten, wird auf die Anlage oberirdischer Stellplätze in diesem Bereich verzichtet.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Fritz-Burmann-Straße. Der Zugang zu den Hauseingängen erfolgt über die Innenhöfe, die von der Fritz-Burmann-Straße aus zugänglich sind. Parallel zur Fritz-Burmann-Straße werden Besucherstellplätze angeordnet, so dass der Innenbereich von Fremdverkehren unbelastet bleibt. Die erforderlichen PKW-Stellplätze für die Wohnungen im westlichen Baukörper werden ebenfalls über die Fritz-Burmann-Straße erschlossen.

Änderungen oder Ergänzungen der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung nicht.

Durch die innenstadtnahe Lage besteht eine sehr gute Anbindung an das Netz des ÖPNV. Die nächste Bushaltestelle „Burmannstraße“ befindet sich am Lümernweg, unmittelbar neben dem Plangebiet.

#### 4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen auf der Fläche des Planungsgebiets keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Allerdings befindet sich an der nord-östlichen Grundstücksgrenze zum Lümernweg Kabelverteilerschränke der Westnetz GmbH. Eine grundbuchliche Sicherung dazu liegt nicht vor. Der Standort braucht aufgrund der Baumaßnahme aber nicht verändert werden.

## 5 Ver- und Entsorgung

### 5.1 Strom, Gas und Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Trinkwasser erfolgt durch neu herzustellende Anschlüsse im Lüternweg bzw. in der Fritz-Burmann-Straße an das vorhandene Netz der Vereinigten Gas- und Wasserversorgung GmbH (VGW) Rheda-Wiedenbrück.

Ebenfalls werden Stromanschlüsse an die vorhandene Leitungstrasse der RWE im Lüternweg bzw. in der Fritz-Burmann-Straße errichtet.

### 5.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal in der Fritz-Burmann-Straße bzw. im Lüternweg eingeleitet, die nach Angaben des Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Rheda-Wiedenbrück ausreichend dimensioniert sind.

Bis zur geplanten Fertigstellung der Baumaßnahme wird auch das weiterführende Kanalnetz durch den Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Rheda-Wiedenbrück soweit instandgesetzt werden, dass eine schadlose Weiterleitung des Abwassers zur Kläranlage gewährleistet ist.

### 5.3 Dach- und Oberflächenwasser

Im Stadtteil Wiedenbrück gibt es ein Trennsystem, so dass das Niederschlagswasser in den städtischen Kanal eingeleitet werden muss. Versickerung ist auf dem Grundstück nicht möglich. Ein Teil des im Rahmen der zukünftigen Nutzung anfallende Niederschlagswasser (Dachflächenwasser), welches als gering belastet zu bezeichnen ist, soll ggf. in unterirdischen Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen und Gärten genutzt werden. Die Zisternen erhalten einen Überlaufanschluss an den städtischen Regenwasserkanal. Abgesehen von Zuwegungen und Zufahrten werden die Gartenflächen unversiegelt angelegt und gärtnerisch gestaltet.

### 5.4 Müllentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des zuständigen Entsorgungsbetriebes. Die Müllbehälter sollen in den dafür vorgesehenen Müllräumen bzw. Abstellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben und nur jeweils an den Abholtagen nach Bedarf an den Straßenrand der Fritz-Burmann-Straße bzw. des Lüternwegs gestellt werden.

### 5.5 Feuerwehr

Die geplante Erschließung des Vorhabengebietes berücksichtigt die Zu- und Abfahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr und die gemäß der BauO NRW

erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Rettungsfahrzeuge. Eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

Bei den Baukörpern handelt es sich gem. §2 BauO NRW um Gebäude mittlerer Höhe, da die Aufenthaltsräume in den geplanten Spitzböden mehr als 7m über der Geländeoberfläche liegen. Um eine Selbstrettung aus diesen Räumen zu gewährleisten wird ein 2. Rettungsweg aus dem Dach über eine Leiter auf die Dachterrasse des darunter liegenden Geschosses geführt. Von dort aus können sich die Personen zur öffentlichen Verkehrsfläche bemerkbar machen und gerettet werden. Somit kann auf Aufstell- und Bewegungsflächen im Grundstücksinneren verzichtet werden.

## 6 Landschaftspflegerische Belange und Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und abzuwägen. Dazu sind auch die vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

Gemäß § 2a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Bestandteil der Begründung erforderlich. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 Verkehr und technische Infrastruktur

Aufgrund der geringen Anzahl von maximal 40 zusätzlichen Wohnungen ist von einer insgesamt verträglichen Zunahme des Verkehrs auf dem Lüernweg auszugehen. Durch die Unterbringung eines Großteils der PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage mit Zufahrt vom Lüernweg ist auf der Fritz-Burmann-Straße nur eine geringfügige Verkehrszunahme zu erwarten.

Die Ver- und Entsorgung kann an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz in der Fritz-Burmann-Straße bzw. im Lüternweg angeschlossen werden.

## 7.2 Umwelt, Klima, Natur und Landschaft

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um Brachland, das mit Rasenfläche überwachsen ist und ehemalige Hausgärten mit aufstehendem Baumbewuchs, wobei es sich nicht um Wald im Sinne des Bundeswald- bzw. Landesforstgesetzes handelt. Der Baumbestand ist im Vorfeld der Baumaßnahme zu beurteilen.

Zur Realisierung der Baumaßnahme müssen einige der Bäume gefällt werden. Um sicherzustellen, dass der Artenschutz durch die Fällmaßnahmen nicht betroffen ist, wurden die betroffenen Bäume von einem Sachverständigen auf vorhandene Nistplätze und Höhlen untersucht (siehe 7.3 Artenschutz). Der Zeitpunkt der Baumfällung soll im Herbst liegen. Soweit die vorhandenen Platzverhältnisse es ermöglichen, werden durch die Vorhabenträgerin Ersatzpflanzungen an anderer Stelle innerhalb des Vorhabengebietes vorgenommen.

Aufgrund seiner geringen Fläche und der Lage im Innenbereich des Stadtteils Wiedenbrück kommt dem Standort keine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zu. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

## 7.3 Artenschutz<sup>1</sup>

Es wurde ein Artenschutzgutachten der Stufe I durch einen Sachverständigen erstellt. Bei der örtlichen Untersuchung des Planungsgebietes auf Lebensräume und Nistplätze geschützter Tiere am 16.02.2015 und am 25.02.2015 wurden keine Hinweise auf eine Nutzung durch geschützte Tiere vorgefunden. Durch die Umstrukturierung des Eingriffsraumes ist zwar eine Beeinträchtigung der für die Brutvögel und Nahrungsgäste relevanten Habitatstrukturen zu prognostizieren. Bestandsgefährdete, planungsrelevante Vogelarten sind innerhalb des Planungsraumes aber nicht zu erwarten. Dies ist mit der relativ geringen Größe des überplanten Gebietes sowie den nicht ausreichenden Habitatbedingungen für anspruchsvolle und planungsrelevante Arten zu begründen. Auch konnten aktuell keine Fledermäuse nachgewiesen werden. Zwei durch Besichtigung der Bäume kontrollierte Höhlen waren nicht besetzt und wurden vorsorglich verschlossen, um eine mögliche Einnistung bis zum Beginn der Bauarbeiten zu verhindern. Aufgrund der Lage inmitten eines gartenreichen Wohngebietes sowie der Nähe zu Emslauf und Emssee ist mit ausreichender Sicherheit zu prognostizieren, dass die Beeinträchtigung des Planungsraumes nicht zu einem Verlust essentieller Nahrungslebensräume führt. Außerdem ist davon auszugehen, dass der Planungsraum als Nahrungshabitat nicht

---

<sup>1</sup> Dipl.-Geogr. Michael Schwartz: „Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr.7 Fritz-Burmann-Straße – Potenzialanalyse Artenschutz“. Warendorf, Februar 2015

vollständig verloren geht, da lediglich ein geringer Anteil des Baumbestandes gerodet wird.

#### 7.4 Mensch und Gesundheit

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergeben sich für die Wohn- und Arbeitsqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen.

#### 7.5 Denkmalschutz, Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nach heutigem Kenntnisstand nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend das Amt für Bodendenkmalpflege LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Auf einem im Norden an das Plangebiet angrenzenden Grundstück befindet sich die denkmalgeschützte Villa Eselgrimm (Baujahr 1925-27), ein zweigeschossiger Putzbau mit flachem Walmdach.

Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW verwiesen.

#### 7.6 Emissionsschutz

Durch die Maßnahme ist keine erhöhte Immissionsbelastung für die angrenzenden Gebiete zu erwarten. Auch die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen führen voraussichtlich zu keiner erheblichen zusätzlichen Lärmbelastung. Die geplanten Wohnungen, die an der Tiefgaragenzufahrt liegen, werden durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) vor Lärmimmission geschützt.

Die Einmündung der Tiefgaragenzufahrt wird über eine Zufahrt vom Grundstück aus erschlossen und befindet sich in ca. 6,5 m Entfernung zum Lüernweg. Aufgrund dieses Abstands und der geplanten Anpflanzung einer Hecke ist keine Beeinträchtigung des Verkehrs auf dem Lüernweg durch seitliches Blendlicht zu erwarten. Unmittelbar gegenüber der Rampenausfahrt befindet sich keine Bebauung, so dass auch hier eine Störung der Nachbarschaft durch Blendlicht ausgeschlossen werden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulassung aus.

#### 7.7 Vorbeugender Immissionsschutz

Neben einer Bäckerei, eines Getränkehandels und einigen Büro- und Praxisflächen befinden sich im Umfeld des Vorhabengebietes überwiegend Wohngebäude. Das Vorhabengebiet ist also lärmtechnisch nicht vorbelastet, so dass davon ausgegangen

werden kann, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen sind daher nicht erforderlich.

## 7.8 Bodenschutz

Die Nutzung des Vorhabengebietes als Wohnbaufläche führt zu einer teilweisen Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. un bebauter Fläche. Da es sich aber um eine Fläche im Innenbereich handelt, entspricht die bauliche Entwicklung des Vorhabengebietes den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gemäß § 1a BauGB vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begrenzt jedoch die zulässige Versiegelung durch Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile.

## 7.9 Altlasten<sup>2</sup>

Für das Vorhabengebiet liegen keine Hinweise auf eine Altlast bzw. eine Altlastenverdachtsfläche vor.

In Vorbereitung auf die geplante Maßnahme wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Hierbei wurden auf dem Grundstück flächenhaft Auffüllungen festgestellt. Nach DIN 18300 handelt es sich bei den Auffüllungen um Böden der Bodenklassen 3 bis 5. Die obere humose Auflage kann der Bodenklasse 1 zugeordnet werden, da der Anteil anthropogener Beimengungen als gering bis sehr gering beurteilt wurde. In Abhängigkeit auftretender Steinlagen unterhalb der humosen Auflage kann bereichsweise die Bodenklasse 6 auftreten. Die chemische Untersuchung der Bohrproben hat ergeben, dass trotz des Vorkommens von Z1 und Z2-Material aus gutachterlicher Sicht keine Umweltrelevanz gegeben ist. Ist eine Verbringung des Materials auf eine Deponie vorgesehen, so werden weitergehende Untersuchungen empfohlen. Für den Fall einer Einstufung des Bodens als Z1-Material ist die Zustimmung der für die Entsorgung vorgesehenen Deponie und eventuell der zuständigen Abfallbehörde einzuholen.

## 7.10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb gesetzlicher und natürlicher Überschwemmungsgebiete. Auch Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Das anfallende Schmutzwasser aus der geplanten Bebauung soll in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Fritz-Burmann-Straße bzw. im Lümernweg eingeleitet werden.

---

<sup>2</sup> GEOscan: Baugrundgutachten, Ladbergen 29.01.2015

Das von den Dach- und Oberflächen anfallende Niederschlagswasser soll in den vorhandenen Kanal in der Fritz-Burmann-Straße bzw. im Lüternweg eingeleitet werden bzw. in Zisternen gesammelt und zur Grünflächenbewässerung genutzt werden. Der Wasserhaushalt dürfte sich innerhalb des Vorhabengebietes auf Grund dieser Zielsetzung gegenüber der derzeitigen Situation nicht wesentlich verändern.

### 7.11 Kampfmittelgefährdung

Derzeit liegen keine Erkenntnisse über eine mögliche Kampfmittelgefährdung vor.

Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Weise Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

## 8 Kosten- und Realisierungsrahmen

### 8.1 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Rheda-Wiedenbrück nach heutigem Kenntnisstand keine Kosten.

## 9 Fazit

Die Nachfrage an Wohnraum ist im Stadtteil Wiedenbrück nach wie vor sehr hoch. Mit der baulichen Nutzung der derzeit brachliegenden Grundstücke wird in attraktiver und zentrumsnaher Lage dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung genutzt werden, entspricht das geplante Bauvorhaben der städtebaulichen Zielsetzung einer Entwicklung im Innenbereich und trägt somit zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur und zur Verringerung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen bei. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die nähere Umgebung, die vorhandene Infrastruktur und die Umwelt zu erwarten. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen für das geplante Bauvorhaben so festgesetzt, dass eine angemessene städtebauliche und architektonische Einbindung in die vorhandene Bebauung gegeben ist.

Rheda-Wiedenbrück, den 31.08.2015 .....

gez. T. Mettenborg  
Bürgermeister Theo Mettenborg