

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Satzungsbegründung zum Bebauungsplan

Nr. 375 „An der Braunholzstraße“

Inhalt

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 *Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation***
 - 3.2 *Landesplanung und Flächennutzungsplan***
 - 3.3 *Landschafts- und Gewässerschutz***
 - 3.4 *Belange des Bodenschutzes***
 - 3.5 *Denkmalschutz und Denkmalpflege***
 - 3.6 *Altlasten***
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 *Art der baulichen Nutzung***
 - 4.2 *Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen***
 - 4.3 *Verkehrerschließung***
 - 4.4 *Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes***
 - 4.5 *Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft***
- 5. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung**
 - 5.1 *Grünordnung***
 - 5.2 *Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung***
- 6. Bodenordnung**
- 7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**
 - 7.1 *Auswirkungen der Planung***
 - 7.2 *Hinweise zur Abwägung***

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 375 „An der Braunholzstraße“ liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Wiedenbrück, nördlich des St. Vinzenz - Hospitals.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grabenparzelle Nr. 209,
- Im Osten durch die bebauten Flurstücke 559 und 560,
- im Süden durch die Braunholzstraße,
- im Westen durch die östliche Randbebauung der Von-Galen-Straße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 0,76 ha. Netto werden inklusive des Bestands ca. 0,37 ha Wohnbauflächen entwickelt. Die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Der östliche Siedlungsbereich der ehemals selbstständigen Stadt Wiedenbrück stammt in seiner Entwicklung aus den 1950er bis 1970er Jahren. Dementsprechend sind hier Siedlungs- und Bauformen mit geringer Siedlungsdichte entstanden. Für den Planbereich wie auch für den umgebenden Siedlungsraum ist festzustellen, dass noch ein erhebliches Nachverdichtungspotential besteht. Das grundsätzliche planerische Ziel ist, einer Nachverdichtung im Bestand der Freirauminanspruchnahme den Vorzug zu geben. Durch die homogene Grundstücks- und Siedlungsstruktur sind die Voraussetzungen für die Anwendung des seit dem 01. Januar 2007 geltenden Verfahrensrechts für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, gegeben.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den städtischen Zielsetzungen planungsrechtlich zu regeln und somit eine verträgliche Einbindung in die Bestandssituation zu gewährleisten. Die Planung bietet darüber hinaus Rechtssicherheit gegenüber der Nachbarschaft und sichert die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt. Entwickelt werden soll ein familiengerechtes Wohnquartier mit Einzelhäusern, in eingeschossiger Bauweise.

Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat daher im Januar 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 375 „An der Braunholzstraße“ beschlossen.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Bebauungszusammenhang zwischen Braunholzstraße und Middendorfstraße. Auf der Basis des § 34 BauGB hat sich seit den 1950er Jahren eine lockere Bebauung entlang der Straßen entwickelt. Im hinteren Teil der Grundstücke blieben weite zusammenhängende Flächen frei, die vormals vorwiegend gärtnerisch zur Selbstversorgung genutzt wurden.

Entlang der Braunholzstraße besteht im vorderen Teil der Grundstücke eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung, die in der Flucht der Gebäude eine geschlossen wirkende Raumkante entstehen lässt. Östlich und nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich bebaute Grundstücke, die verschiedenen Erschließungseinheiten angehören. Auch diese Grundstücke weisen nur eine geringe Siedlungsdichte auf und können einer Nachverdichtung zugänglich gemacht werden. In einer Eigentümerversammlung wurde die Einstellung auch dieser Grundstückseigentümer zu einer weiter ausgedehnten Innenentwicklung erkundet. Es ergab sich daraus jedoch keine realistische Möglichkeit, den Planbereich über die hier vorgenommene Abgrenzung hinaus zu erweitern.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB erfüllt.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Kreises Gütersloh und grenzt auch nicht direkt an ein LSG an. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet.

3.4 Belange des Bodenschutzes

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt im Interesse des Bodenschutzes gem. § 1a (2) BauGB.

Aus Ablagerungen der Ems-Niederterrasse sind im östlichen Stadtgebiet nährstoffarme und dürr empfindliche Böden (Podsole) entstanden, die ertragsarme, auch dürr empfindliche Ackerstandorte darstellen. Der tiefere Untergrund ist häufig von Grundwasser beeinflusst (Gley-Podsol).

Gemäß Bodenkarte NRW¹ stehen im Plangebiet graubraune, stellenweise auch graue Plaggenesche und humoser Sand an. Vereinzelt findet sich auch lehmiger Sand. Diese Böden besitzen eine mittlere Ertragsfähigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit, geringe bis mittlere Wasserkapazität und eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit.

Die Böden im Plangebiet sind nicht als in NRW schutzwürdige Böden bewertet worden².

¹Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Geologisches Landesamt, Krefeld 1991

²Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 20

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet in der Regel die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine kompensierende Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits seit vielen Jahren im Rahmen von § 34 BauGB gezielt entwickelten Quartiers. Die zur Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücksteile sind im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB Bestandteile von Baugrundstücken, auf denen eine Versiegelung auch bisher schon zulässig war. Ein Ausgleich der zukünftig auf Grundlage dieses Bebauungsplans erfolgenden Eingriffe ist deshalb nicht erforderlich.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.6 Altlasten

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 375 „An der Braunholzstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus den o. g. Zielvorstellungen ab.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungsabsichten wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können.

Darüber hinaus sind die gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 2 und Absatz 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der geplanten Neubebauung ausgeschlossen, da solche Nutzungen im Innenbereich des Quartiers eine über die Folgen der intensiveren Grundstücksnutzung hinausgehende erhebliche Verschlechterung der Wohnruhe zur Folge haben würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Bedarfsorientiert werden - in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur - die Nutzungsmaße auf ein- bzw. zweigeschossige Bebauung abgestellt. Das Maß der baulichen Nutzung und die planungsrechtlichen Inhalte gemäß § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB werden in den Baugebieten durch folgende Regelungen bestimmt:

Im hinteren Teil der Grundstücke ist eine Einzelhausbebauung mit einem Vollgeschoss und zusätzlicher Nutzung der Dachräume geplant. Die Gestaltung der Baukörper soll in Anlehnung an die in der näheren Nachbarschaft verwendeten Materialien, Farben und Formen erfolgen. Auf die Festsetzung der Baugestaltung im Bebauungsplan wurde bewusst verzichtet, da die neu errichteten Baukörper nicht an der Gestaltgebung des öffentlichen Raumes teilnehmen.

Für den Bereich entlang der Braunholzstraße (Bestandssicherung) sind - in Anlehnung an die Bestandssituation - zweigeschossige Einzelhäuser zulässig. Für diesen Bereich werden ebenfalls keine baugestalterischen Festsetzungen getroffen, da es sich ausnahmslos um bestehende Gebäude handelt.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ) orientieren sich mit 0,4 bzw. 0,8 an durchschnittlichen Hausgrößen auf relativ kleinen Grundstücken. Vorgeschrieben wird die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern, so dass auf den einzelnen Grundstücken seitliche Grenzabstände einzuhalten sind. Diese Bauweise entspricht der in der näheren Umgebung vorherrschenden Bauweise.

Nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird im nördlichen Plangebiet (eingeschossige Bebauung) die Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Hierdurch sollen die Auswirkungen der Nachverdichtung für die Nachbarschaft auf ein erträgliches Maß begrenzt werden (Geräuschentwicklung durch Kfz, Begrenzung der Sicht- und Zwangskontakte).

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der nicht überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen für die geplante Neubebauung erfolgt nach Süden hin und bietet hierdurch hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Der Abstand der vorhandenen Bebauung zur Braunholzstraße hin wird mit 6 m festgeschrieben. Hierdurch soll der geschlossene Charakter der Siedlungseinheit im öffentlichen Erscheinungsbild gewahrt bleiben.

4.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für die vorhandene Bebauung im Süden des Plangebiets durch den vorhandenen direkten Anschluss an die Braunholzstraße.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über private Erschließungswege entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen. Eine aus ökonomischer und ökologischer Sicht vorzuziehende gemeinsame Erschließungsstraße im Verlauf der vorhandenen Grabenparzelle wurde im Vorfeld dieses Planverfahrens in einer Bürgerversammlung vorgestellt. Diese Lösung würde nach den Erkenntnissen aus dieser Bürgerbeteiligung bodenordnende Maßnahmen erforderlich machen, die in keinem Verhältnis zu der nun gewählten Erschließungsalternative stehen. Zur Begrenzung der von den einzelnen Erschließungswegen ausgehenden Immissionen (Lärm, Licht) und der durch die Wege selbst erfolgenden Versiegelungen wird ihre Zulässigkeit auf nur einen Weg pro Grundstück beschränkt. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über die Braunholzstraße problemlos abgewickelt werden.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Plangebiet sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes insbesondere mögliche Schallimmissionen durch den Straßenverkehr bedeutsam. Diese können vor allem aus Süden von der Rietberger Straße und aus Osten von der B 61 / B 64 auf das Plangebiet einwirken. Als Orientierung über das Niveau der vorliegenden Schallbelastungen können die Ergebnisse eines im September 2006 erstellten Schallgutachtens für den östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich der Hammersenstraße herangezogen werden. Die Ergebnisse dieses Gutachtens zeigen an der Hammersenstraße, die ca. 100 m von der östlichen Grenze des Plangebiets entfernt liegt, für das Jahr 2020 einen Prognose-Verkehrslärmpegel von ca. 50 dB(A) nachts. Hierbei sind keine schallmindernden baulichen Maßnahmen berücksichtigt. Dieses Schallniveau lässt die Abschätzung zu, dass die für das Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen geringfügig über den Planungsrichtpegeln der DIN 18005 liegen werden. Der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsgrenzwert der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung von 49 dB(A) nachts wird voraussichtlich nicht überschritten werden.

Eine Verbesserung der Situation tritt in Folge der vorgesehenen Bebauung des südlich der Braunholzstraße liegenden Brachlands ein. Der für jenen Bereich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 373 „Braunholzstraße / Rietberger Straße“ sieht die Errichtung einer Schallschutzmauer mit einer Höhe von max. 3 m und einer Länge von etwa 60 m entlang der Rietberger Straße vor. Im Aufstellungsverfahren zu dem Bebauungsplan wird die Frage weiterer Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

Es kann auf Grund der Lage der Schallquellen zu den beiden genannten Planbereichen unterstellt werden, dass die Planungsrichtpegel im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 375 „An der Braunholzstraße“ dann eingehalten sind, wenn die Einhaltung dieser Werte im Bereich des Bebauungsplans Nr. 373 „Braunholzstraße / Rietberger Straße“ nachgewiesen ist.

Auf Grund der vorhandenen Verkehrslärmsituation verursacht durch die Rietberger Straße und die Umgehungsstraße (B 61 / B 64) ist im Plangebiet von einer Vorbelastung

auszugehen, der durch passive Schallschutzmaßnahmen (lärmschützender Grundriss, Schallschutzfenster) begegnet werden kann.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Der Planungsbereich ist an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die entsprechenden Leitungsnetze werden für die geplante Neubebauung erweitert.

Im Plangebiet herrschen erfahrungsgemäß sehr hohe Grundwasserstände vor. Eine Verrieselung/ Versickerung wäre, wenn überhaupt, nur sehr eingeschränkt möglich. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand soll daher keine Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken als Regelentsorgung des Regenwassers erfolgen. Vielmehr soll zugunsten einer optimalen Auslastung des bestehenden Kanalsystems nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Grundstücke über die bestehenden Regenwasserkanäle abgeleitet werden.

Eine dem Regenwasserkanal vorgeschaltete Brauchwassernutzung v. a. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt neben der Versickerung generell zulässig.

Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) errichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll, sind Planung und Betrieb sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen.

Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Die Anlagen sind dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

5. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung

5.1 Grünordnung

Insgesamt ist eine aufgelockerte Bebauung mit privatem Grünflächenanteil vorgesehen, die sich insbesondere für familiengerechtes Wohnen eignet. Besondere Festsetzungen zur Grünordnung sind auf Grund der speziellen Aufgabenstellung (Nachverdichtung) des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Die zusätzlich geplanten Baukörper können sich in den vorhandenen Grünrahmen einfügen.

5.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung

Auf Grund der mit dem Bebauungsplan bezweckten Nachverdichtung ist die Planungsmaßnahme selbst als aktiver Naturschutz zu werten, da hierdurch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden wird. Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird deshalb von einem Umweltbericht und gemäß § 13a (2) Nr. 4 von der Ermittlung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen abgesehen.

6. Bodenordnung

Die Bauflächen befinden sich ausschließlich in privatem Besitz. Zuschnitt und Lage der Grundstücke sind ohne Bodenordnungsmaßnahmen für die vorgesehene zusätzliche Bebauung geeignet. Grunderwerb für öffentliche Zwecke ist nicht erforderlich.

7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

7.1 Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 375 bereitet auf 6 Grundstücken nördlich der Braunholzstraße eine Nachverdichtung nach heutigen Planungskriterien und nach den Anforderungen des Wohnungsmarktes vor. Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung für das bisher vorhandene Wohnquartier.

7.2 Hinweise zur Abwägung

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück, im Juni 2007

Jostkleigrewé
Bürgermeister