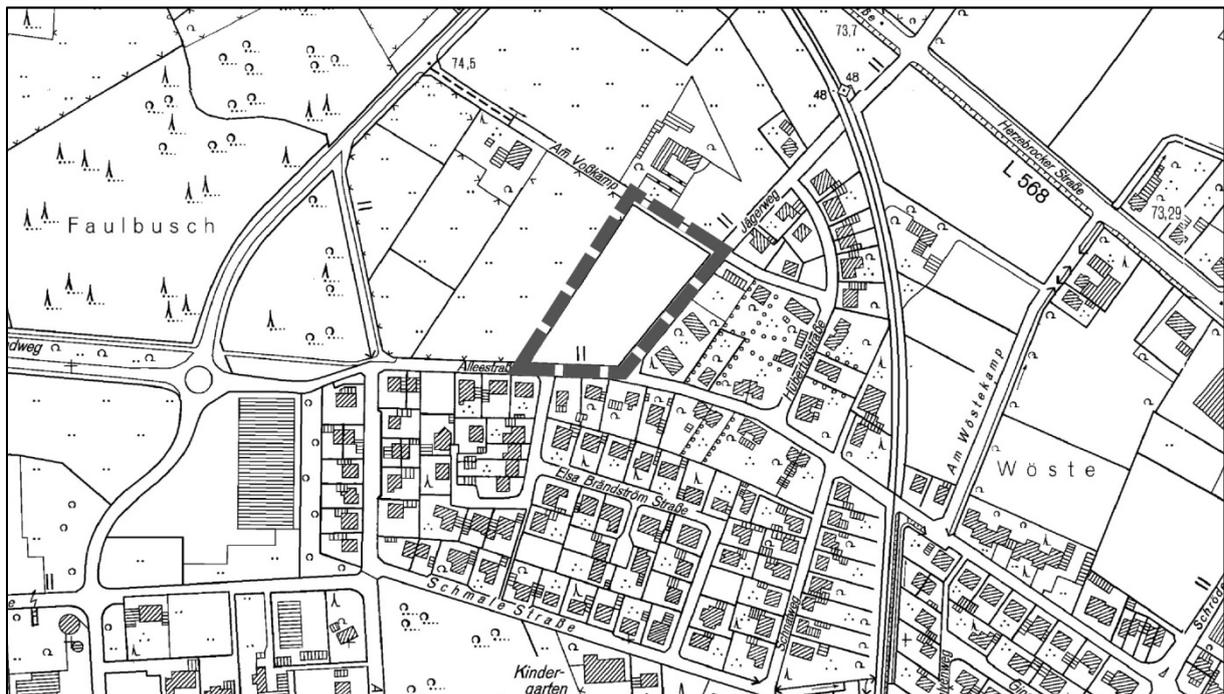


RHEDA-WIEDENBRÜCK



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 412 „Jägerweg“

Ortsteil: Rheda
Plangebiet: Westlich des Jägerwegs, nördlich der Alleestraße



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

03.07.2020

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
5.1	Ziele der Raumordnung	3
5.2	Flächennutzungsplan	4
5.3	Landschaftsplanung	5
6	Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung	5
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	8
7.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
7.5	Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze / Nebenanlagen	9
7.6	Verkehrsflächen	10
7.7	Flächen für die Abwasserbeseitigung	10
7.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)	10
7.9	Örtliche Bauvorschriften	11
8	Belange der Ver- und Entsorgung	11
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	11
8.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser	12
8.3	Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen	12
8.4	Abfallbeseitigung	12
9	Belange der Umwelt	13
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	13
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
9.3	Artenschutz	13
10	Auswirkungen der Planung	14
10.1	Immissionsschutz	14
10.1.1	Verkehrslärm	14
10.1.2	Gewerbelärm	16
10.1.3	Landwirtschaftliche Gerüche	16
10.2	Belange des Boden- / Gewässerschutzes	17
10.3	Belange des Klimaschutzes	18
10.4	Belange des Denkmalschutzes	18
10.5	Altlasten, Kampfmittel	18
10.6	Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen („Schwengelrecht“)	18
11	Flächenbilanz	19

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 412 „Jägerweg“

Ortsteil: Rheda
Plangebiet: Westlich des Jägerwegs, nördlich der Alleestraße

Verfahrensstand: **Vorentwurf** - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 412 „Jägerweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Rheda im Sinne einer Arrondierung des derzeitigen Siedlungskörpers geschaffen werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Antrag eines privaten Projektentwicklers zur Schaffung von Wohnbauland auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Geplant sind sowohl Wohnungen im Geschosswohnungsbau als auch eine kleinteilige Einzelhausbebauung in Form freistehender Ein- bis Zweifamilienhäuser als Übergang zur freien Landschaft vor.

Das Plangebiet stellt den östlichen Teilbereich einer Fläche dar, die im Masterplan 2020+ als zukünftige, kurzfristig entwickelbare Siedlungsflächenentwicklung mit der Priorität 1 dargestellt ist.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da es sich bei der Fläche um eine Außenbereichsfläche handelt und die geplante Wohnnutzung nach § 35 BauGB keine privilegierte Nutzung im Außenbereich ist.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, da das Plangebiet im Sinne des § 13b BauGB über ein Potenzial für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt und die im Masterplan 2020+ als prioritär eingestufte Fläche mit Aufstellung des Bebauungsplanes einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 412 „Jägerweg“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 12. Mai 2017 wurde der § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) neu ins Baugesetzbuch aufgenommen. Demnach können Bebau-

ungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- Die Planung soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Die maximal zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m²
 - Plangebietsgröße = rd. 7.550 m²
 - Allgemeines Wohngebiet = rd. 6.519 m²
 - Grundfläche WA1 = 4.834 m² x GRZ 0,35 = 1.692 m²
 - Grundfläche WA2 = 1.686 m² x GRZ 0,3 = 506 m²
 - Grundfläche gesamt = 2.198 m² (≤ 10.000 m²)

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde 29.11.2018 gefasst.

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Nordwesten des Ortsteiles Rheda nordwestlich des Jägerweges sowie nördlich der Alleestraße und umfasst das Flurstück 55 in der Flur 2 (Gemarkung Rheda). Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Durch die Straße „Am Voßkamp“ (Flurstück 70);
- Im Osten: Durch die Straße „Jägerweg“ (Flurstück 69);
- Im Süden: Durch die „Alleestraße“ (Flurstück 72);
- Im Westen: Durch die östliche Grenze des Flurstückes 102.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von rd. 0,76 ha und wird gemäß § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- den textlichen Festsetzungen sowie
- den sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt.

Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Zusätzlich ist dem Bebauungsplan beigelegt:

- Schalltechnische Untersuchung (Akus GmbH, Bielefeld, 01/2018) sowie ergänzende Stellungnahme zum Thema Gewerbelärm (Akus GmbH, Bielefeld, 01/2018)
- Geruchsimmisionsprognose (Akus GmbH, Bielefeld, 02/2019)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Vorentwurf, 02/2019)
- Orientierendes Gutachten zu Baugrund, Versickerung und Altlasten (GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster, 11/2017)

Im weiteren Verfahren werden die Planunterlagen um folgende Untersuchungen ergänzt:

- Betrachtung der Umweltbelange (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld)

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt an der nordwestlichen Grenze des Siedlungsraumes im Ortsteil Rheda und somit im unmittelbaren Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum. Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen werden flächendeckend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Darüber hinaus ist nennenswerte Vegetation ebenso wenig vorhanden wie Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen.

Südlich und östlich des Plangebietes grenzt der zusammenhängende Siedlungsraum an. Entsprechend liegt eine Prägung mit Wohngebäuden in Ein- und Mehrfamilienhäusern mit entsprechenden Gärten vor. Die nördlich und östlich gelegenen Bereiche unterliegen überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung mit vereinzelt Hofstellen. Südwestlich liegt zudem ein Gewerbegebiet in rd. 300 m Entfernung.



Abbildung 1: Luftbild, ohne Maßstab

Quelle: Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) - ohne Maßstab

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Plangebiet ist im Regionalplan Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Da in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist (siehe Kap. 5.2), wurde mit Schreiben vom 01.08.2018 die landesplanerische Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Mit Schreiben vom 03.09.2018 (Az. 32.207.18.1-3726) teilt die Bezirksregierung mit, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die Bauleitplanung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.

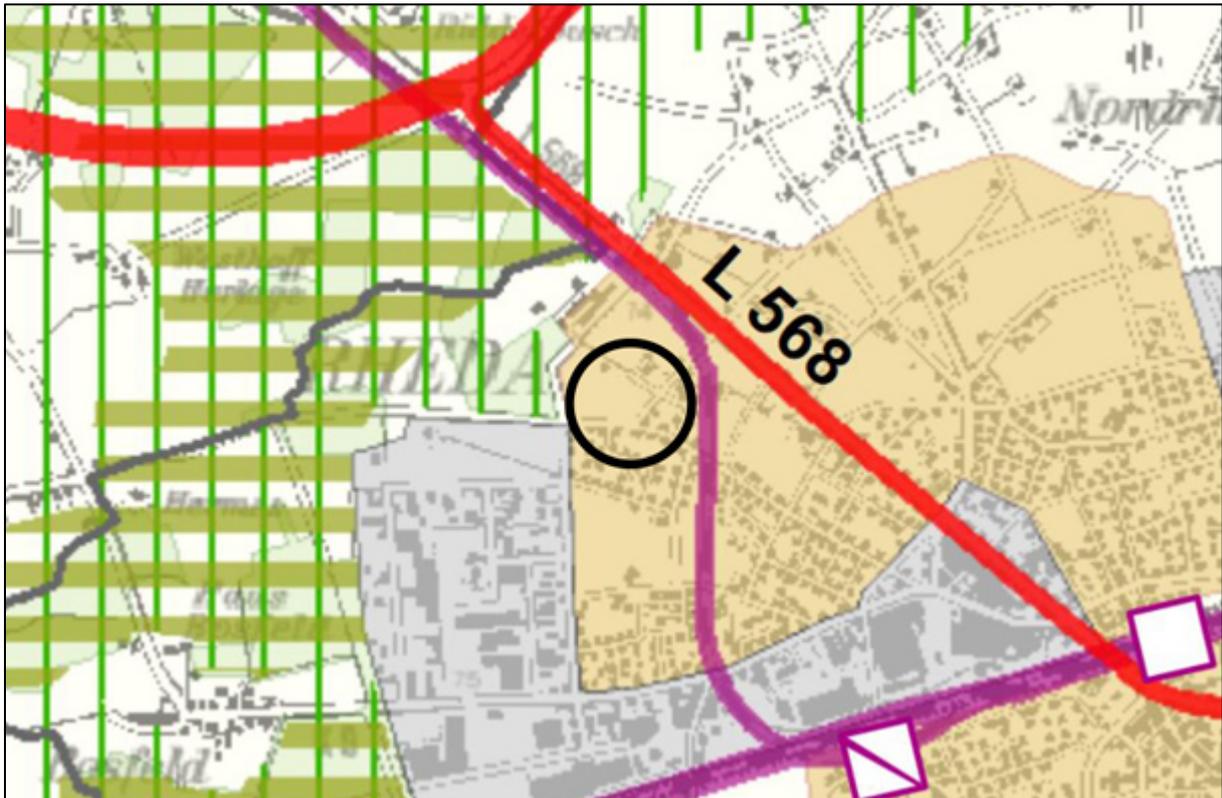


Abbildung 2: Regionalplan Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist der Planbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein kleiner Teilbereich am östlichen Rand wird hingegen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt. Gleiches gilt für die nordöstlich angrenzenden Flächen im weiteren Verlauf des Jägerweges. Östlich und südlich grenzen Wohnbauflächen an, während das nördliche und westliche Umfeld ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt ist. Die wohnbauliche Entwicklung des Geltungsbereiches entspricht somit nicht der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren jedoch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen und die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen zugunsten der Darstellung von Wohnbauflächen zu ändern.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen oder in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes. Die geplante wohnbauliche Entwicklung unterliegt darüber hinaus keinen landschaftsplanerischen oder sonstigen fachplanerischen Restriktionen. Es werden keine Überschwemmungsgebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Wasserschutzgebiete und keine Waldflächen tangiert.

6 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung

Der Bauleitplanung liegt ein städtebauliches Konzept für eine wohnbauliche Entwicklung entlang der Westseite des Jägerweges sowie der Nordseite der Alleestraße zugrunde. Die städtebauliche Entwurfsplanung bezieht sich im Vergleich zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jägerweg“ im Sinne einer städtebaulichen Zielplanung auf einen größeren Planbereich. Im Kontext der städtebaulichen Entwurfsplanung ermöglicht der Bebauungsplan einen aus eigentumsrechtlicher Sicht derzeit umsetzungsfähigen ersten Bauabschnitt der perspektivischen Zielplanung.

Das städtebauliche Konzept sieht in den Straßennahbereichen zum Jägerweg sowie zur Alleestraße Geschosswohnungsbau mit bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vor, wobei das dritte Vollgeschoss im geneigten Dachraum vorgesehen ist. Da die Vorhabenplanung die Grenze zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum neu definiert, soll zugunsten eines verträglichen Überganges im Westen des Planbereiches in Richtung des Landschaftsraumes eine kleinteilige Einzelhausbebauung und damit eine Abstufung der Bebauung in Richtung des Landschaftsraumes entstehen. Diese Bebauung soll optisch eine 1,5-Geschossigkeit aufweisen. Für beide Gebäudetypen stellt die nachstehende Abbildung einen Schemaschnitt dar.

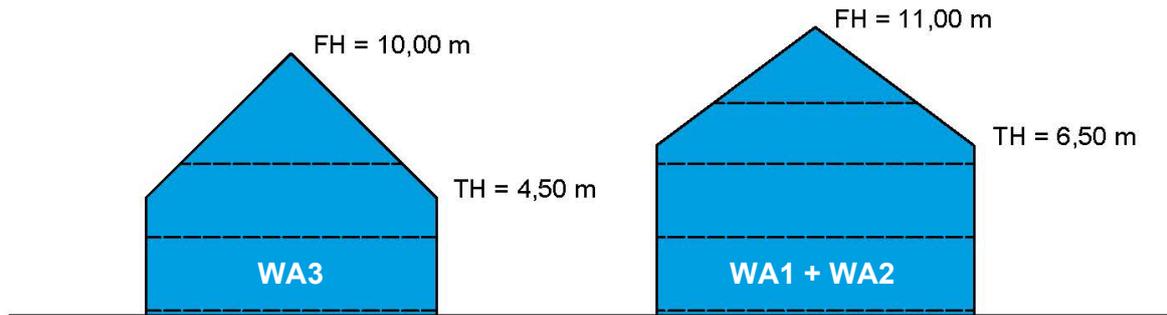


Abbildung 4: Schemaschnitte der möglichen Bebauung, ohne Maßstab

Die Möglichkeit zur Errichtung der Mehrfamilienhäuser soll in diesem mit dem städtebaulichen Umfeld verträglichen Maße in dem Baugebiet vorgesehen werden, um insgesamt ein der hohen Wohnraumnachfrage entsprechendes Angebot für eine breite Zielgruppe bereitstellen zu können. Dies schließt das Angebot von mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichteten Wohnungen mit ein, um auch preiswerten Wohnraum in diesem städtebaulichen Umfeld anbieten zu können. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurfsplanung ermöglicht eine energetisch vorteilhafte Süd- bis Südwestausrichtung der Bebauung.

Um eine Umsetzbarkeit der perspektivischen Zielplanung in zwei Bauabschnitten zu ermöglichen, muss die Erschließung der beiden Teilgebiete isoliert voneinander funktionieren. Für den ersten Bauabschnitt sind zwei Sticherschließungen vom Jägerweg geplant, die als private Verkehrsflächen mit beidseitig angelegten Stellplatzreihen angelegt werden sollen. Eine Anbindung an die nördlich gelegene Straße Am Voßkamp soll vermieden werden, da dies einen entsprechenden Straßenausbau Am Voßkamp erfordern würde. Der perspektivische zweite Bauabschnitt soll über eine Stichstraße von der Alleestraße erschlossen werden, die in einer entsprechenden Wendemöglichkeit endet.

Zentral innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches sollen die im Zusammenhang mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern erforderlichen Kinderspielflächen angelegt werden.

Im äußersten Norden / Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant. Die Verortung an der Stelle eignet sich zum einen aufgrund des geplanten Übergangs zum Landschaftsraum und der immissionsschutzrechtlichen Belastung der Fläche mit landwirtschaftlichen Gerüchen (siehe Kap. 10.1.3).

Auf eine Eingrünung der geplanten Baugrundstücke entlang des westlichen Rand des Geltungsbereiches zur Schaffung eines Überganges zur angrenzenden offenen Landschaft wird verzichtet. Mittel- bis langfristig soll die Siedlungsfläche in westliche Richtung fortentwickeln (siehe hierzu auch Abbildung 5).

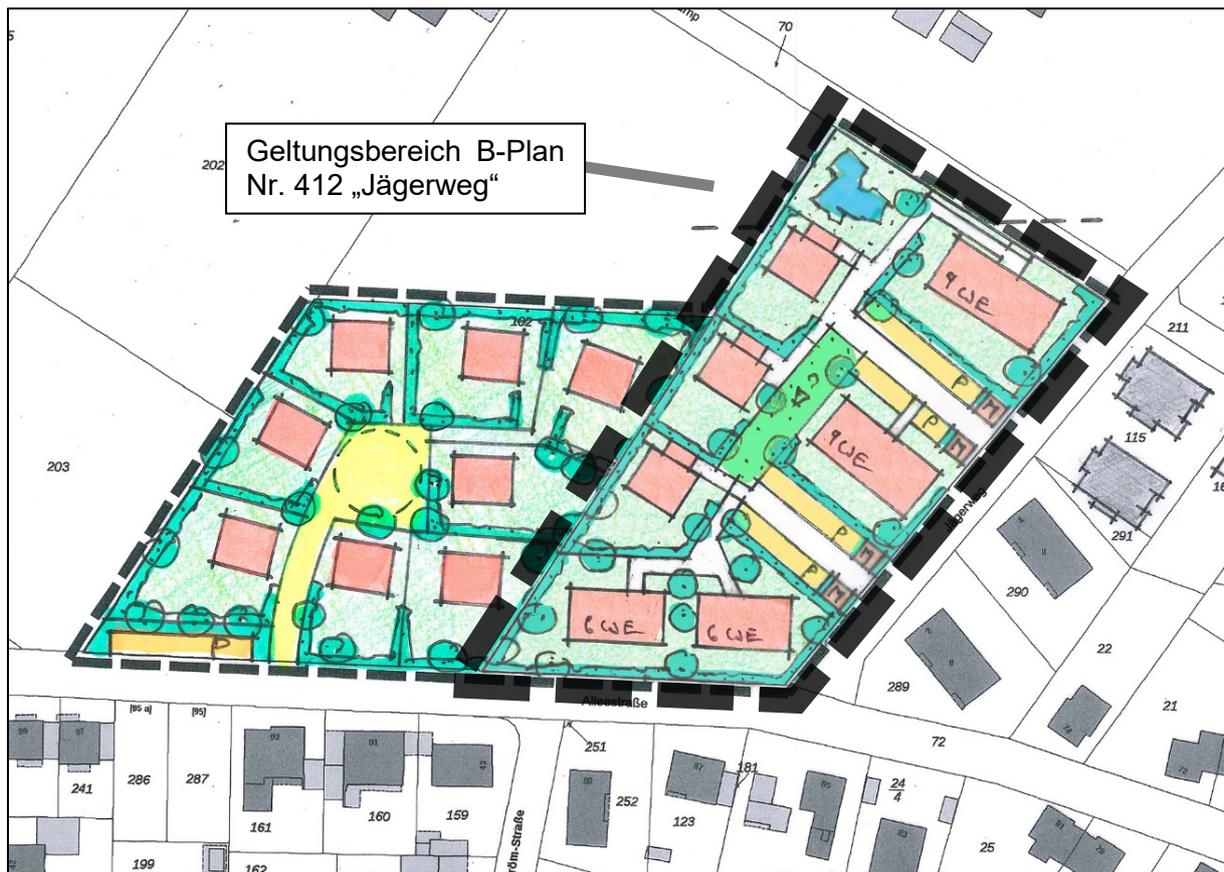


Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf / Gestaltungsplan, ohne Maßstab

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist vor dem Hintergrund der geplanten wohnbaulichen Entwicklung die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA1 – WA3) gemäß § 4 BauNVO geplant.

Darin sollen nach BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein.

Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen

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

sollen gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig sein.

Diese Anpassung des Nutzungskataloges für allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO soll vorgenommen werden, um die aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur, des im Vergleich zu der vorhandenen und ergänzend geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie des ausgelösten

zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionschutzkonflikten) nicht in das Gebiet passen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl definiert den Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Baunutzungsverordnung gibt in § 17 baugebietsbezogene Obergrenzen für u. a. die GRZ vor und definiert dabei für Allgemeine Wohngebiete eine maximale GRZ von 0,4. Von dieser maximalen GRZ, die ein unmittelbares Maß baulicher Dichte darstellt, soll im vorliegenden Planfall aufgrund der Randlage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang und einer daran angepassten städtebaulichen Verdichtung nach unten abgewichen werden. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 wird die maximale GRZ auf 0,35 und für das Allgemeine Wohngebiet WA2 auf 0,3 beschränkt.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen geregelt.

Innerhalb des Plangebietes sollen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser (WA1+WA2) und maximal zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser (WA3) entstehen. Demnach wird hinsichtlich der Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 (maximal III Vollgeschosse) und WA3 (maximal II Vollgeschosse) differenziert. Dabei ist zu betonen, dass das jeweils oberste Vollgeschoss bauordnungsrechtlich zwar ein Vollgeschoss werden kann, dieses jedoch im geeigneten Dachraum des jeweiligen Gebäudes anzuordnen ist. Daher werden die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen Aussagen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen treffen. Im Resultat wird nach diesen Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 eine optische 2,5-Geschossigkeit und im WA3 eine optische 1,5-Geschossigkeit entstehen. Die baugebietsbezogenen Festsetzungen zu Vollgeschossen, Trauf- und Firsthöhen sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

	WA1	WA2	WA3
Vollgeschosse max.	III	III	II
Traufhöhe TH max.	6,50 m	6,50 m	4,50 m
Firsthöhe FH max.	11,00 m	11,00 m	10,00 m

Die für die Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen maßgeblichen unteren Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO werden im weiteren Verfahren in Abhängigkeit zur Tiefbauplanung festgesetzt.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die in Kapitel 6 beschriebene Entwurfsplanung erfüllt dabei die Anforderungen an eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Dabei sollen ausschließlich Einzelhäuser zulässig sein. Diese Festsetzung berücksichtigt die Gebäudestruktur des städtebaulichen Umfeldes, das im Wesentlichen von Einzelhäusern geprägt ist. Hausgruppen / Reihenhäuser sollen unzulässig sein, um die eher abriegelnde Wirkung dieser zum Landschaftsraum zu vermeiden und eine aufgelockerte und durchlässige Bebauung als Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu gewährleisten. Der Zuschnitt, die Ausrichtung und die Lage des

Allgemeinen Wohngebietes WA3 ist in Verbindung mit der geplanten Erschließungsstruktur zudem für die Errichtung von Doppelhäusern ungeeignet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben, die aufgrund des zusammenhängenden Baufensters im WA3 eine flexible Parzellierung künftiger Baugrundstücke und Baukörperstellung ermöglicht. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden für die geplanten Mehrfamilienhäuser einzelne Baufenster festgesetzt, um die Baukörperstellung der bis zu dreigeschossigen Gebäude räumlich einzugrenzen.

7.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB begrenzt werden. Dabei soll die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus im WA3, in dem der Bebauungstyp des freistehenden Einfamilienhauses geplant ist, auf für diese Nutzung angemessene zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt werden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 soll hinsichtlich der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude zwischen den beiden Gebäuden am Jägerweg (WA2) und den beiden Gebäuden an der Alleestraße (WA3) differenziert werden. Am Jägerweg (WA2) sollen je Wohngebäude maximal neun Wohnungen entstehen können, an der Alleestraße (WA3) lediglich 6 Wohnungen je Wohngebäude. Auch diese Festsetzung zielt auf einen verträglichen Übergang zwischen dem Plangebiet und seinem Umfeld ab. Die Gebäude am Jägerweg unterscheiden sich von den Gebäuden an der Alleestraße vor allem hinsichtlich ihrer Orientierung zur jeweiligen Straße. Während die beiden Gebäude am Jägerweg giebelständig – und damit mit der schmalen Gebäudeseite – zur Straße ausgerichtet werden, verhält sich dies bei den traufständig zur Alleestraße ausgerichteten südlichen Gebäuden anders, sodass dort die lange Gebäudeseite vom Straßenraum unmittelbar wahrnehmbar sein wird. Aus der Reduzierung der maximalen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden an der Alleestraße gegenüber den Gebäuden am Jägerweg resultiert eine geringere Ausdehnung der Baukörper.

7.5 Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze / Nebenanlagen

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen verfolgen das vorrangige Ziel, den Bereich zwischen der südlichen Mehrfamilienhausbebauung an der Alleestraße und der Alleestraße von derartigen Anlagen freizuhalten, um ein aufgelockertes Straßenbild zu sichern.

Stellplätze

Die Errichtung von Stellplätzen soll für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie den der besonders für diesen Zweck festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig sein. Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherung einer größtmöglichen Freiraumqualität vor dem Hintergrund der höheren Dichte in WA1 und WA2 (geplante Mehrfamilienhäuser).

Aufgrund der rückwärtigen Lage des Allgemeinen Wohngebietes WA3 und der geringeren Dichte dieses Teilbereiches wird auf eine spezielle Regelung zur räumlichen Zulässigkeit von Stellplätzen im WA3 verzichtet.

Hinsichtlich des Stellplatzschlüssels zeigen die Erfahrungswerte der Stadtverwaltung, dass ein durchschnittlich erhöhter Kfz-Bestand zu beobachten ist. Dies veranlasst die Stadtverwaltung, einen erhöhten Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen je Wohnung zugrunde zu legen. Dem Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis hierauf beigefügt. Sofern die aktuell in der Erarbeitung und politischen Beratung befindliche Stellplatzsatzung Rechtskraft erlangt, wird diese im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 soll entlang der südlichen Grenze des Plangebietes (Alleestraße, Flurstück 72, Flur 2) in einem 6,00 m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von dauerhaften Müllabstellplätzen und überdachten Fahrradabstellplätzen unzulässig sein. Die hiervon berührten Flächen werden im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt und eine entsprechende textliche Festsetzung ergänzt.

Da die beiden Sticherschließungen als private Verkehrsflächen angelegt werden sollen, die dann in der Regel nicht von Müllfahrzeugen befahren werden, wird beidseitig der Einmündung der Privatstraßen jeweils eine Fläche für Nebenanlagen Abfallwertstoffbehälter festgesetzt, um die Nutzung dieser Flächen explizit auf diesen Nutzungszweck zu beschränken und eine Aufstellung der Abfallbehälter im unmittelbaren Nahbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche des Jägerweges zu ermöglichen.

7.6 Verkehrsflächen

Die Planstraßen werden gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB als private Straßenverkehrsflächen mit einer Querschnittsbreite von 6,00 m festgesetzt. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten werden somit nicht von der Stadt Rheda-Wiedenbrück getragen. Eine Separierung von Fahrbahn und Gehweg ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen und aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens sowie des ausgeschlossenen Durchgangsverkehrs baulich auch nicht erforderlich.

7.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im Norden / Nordwesten des Plangebietes ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant. Die entsprechende Fläche wird gemäß § 9 (1) Ziffer 14 BauGB als „Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ festgesetzt.

7.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

Zugunsten einer hohen Freiraumqualität werden gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB Pflanzgebote festgesetzt. Diese beziehen sich zum einen auf Baumpflanzung in Verbindung mit der Errichtung von Stellplätzen sowie auf die Eingrünung von Nebenanlagen für Abfallwertstoffbehälter. Hinsichtlich der Baumpflanzungen wird festgesetzt, dass in Sammelstellplätzen ab 5 oder mehr Stellplätzen je angefangenen 4 Stellplätzen ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Die Nebenanlagen für Abfallwertstoffbehälter betreffend wird festgesetzt, dass diese durch Strauch- bzw. Heckenpflanzungen bzw. begrünte Einhausungen so zu bepflanzen sind, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

Ergänzend hierzu wird eine Regelung zur Gestaltung der Vorgartenflächen getroffen. Für die betroffenen und im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen wird vorgegeben, dass diese grundstücksbezogen mindestens zur Hälfte als Vegetationsflächen anzulegen sind und der Anteil mineralischer Feststoffe (Kies, Steine etc.) in Kombination mit der Vegetationsfläche nur bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig ist. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Das Pflanzgebot gilt nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z.B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50 % zulässig. Da Vorgartenflächen regelmäßig eine gestalterische Außenwirkung haben, wird mit dieser Festsetzung die gestalterische Qualität des Quartiers positiv beeinflusst. Zudem wirken sich die Vorgaben zulässiger Materialien positiv auf ökologische Belange aus.

7.9 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW sollen getroffen werden, um ein harmonisches Einfügen der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Bebauung in das städtebauliche Umfeld zu ermöglichen. Es sollen Regelungen zur Dachgestaltung, zur Einfriedung sowie zum anzuwendenden Stellplatzschlüssel getroffen werden. Die Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgesterischen Wirkung (innerhalb des Plangebietes und auch in Verbindung mit dem städtebaulichen Umfeld), ohne dabei tiefgreifend in die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren einzugreifen.

Dachgestaltung

Als Dachform sollen im gesamten Plangebiet bei Hauptbaukörpern ausschließlich geneigte Dächer zur Anwendung kommen, da das städtebauliche Umfeld entsprechend geprägt ist. Für die im WA1 und WA2 geplanten Mehrfamilienhäuser soll die Zulässigkeit dabei auf Sattel- und Walmdächer beschränkt werden, während im rückwärtigen WA3 ergänzend auch Zeltdächer zulässig sein sollen, da dort wie im städtebaulichen Entwurf in Kapitel 6 aufgezeigt auch Gebäude mit quadratischem Grundriss denkbar sind und hierfür das Zeltdach eine besonders geeignete Dachform darstellt. Lediglich für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere als die vorgenannten Dachformen zulässig.

Zudem werden Vorgaben zur zulässigen Dachneigung gemacht, die in Abhängigkeit zu den Gebäudehöhen und der Geschossigkeit im WA1 und WA2 (30° - 40°) eine flachere Ausprägung erhalten sollen als im WA3 (35° - 45°) mit der kleinteiligeren klassischen Einfamilienhausbebauung. Mit dem Ziel einer ruhigen und stimmigen Dachlandschaft werden zudem Regelungen zur Beschränkung der Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie Nebendächern, zur Farbe und Materialität der Dacheindeckung sowie zur Zulässigkeit von Solaranlagen getroffen.

Einfriedungen

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen wird aus gestalterischen Gründen und zur Steigerung der Freiraumqualität festgesetzt, dass diese nur als geschlossene Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig sind. Kombinationen mit anderen Materialien sind möglich, wenn diese auf der Garteninnenseite der Hecke verwendet werden, sie einen Mindestabstand von 0,70 m zu Straßenbegrenzungslinien öffentlicher und privater Verkehrsflächen einhalten und die Höhe der jeweiligen Hecke nicht von anderen Materialien der Einfriedung überschritten werden. Das Ziel der Festsetzung ist, dass bspw. Holz- oder Metallzäune vom Straßenraum aus nicht wahrnehmbar sind. Mit Blick von außen auf ein Baugrundstück soll somit optisch ausschließlich eine Grundstückseinfriedung in Form von lebenden Hecken wahrnehmbar sein. Um ein Auskragen der Hecken auf angrenzende Flächen zu vermeiden wird geregelt, dass der Mindestabstand des Stammfußes der Pflanzen und den Straßenbegrenzungslinien entlang öffentlichen und privaten Verkehrsflächen mindestens 0,50 m betragen muss.

Zudem werden für Einfriedungen entlang des Jägerweges und der Alleestraße Höhenbegrenzungen festgesetzt, um eine räumlich beengende Wirkung auf den Straßenraum zu vermeiden.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser soll durch den örtlichen Versorgungsträger durch einen Anschluss an die Infrastruktur in den umliegenden Verkehrsflächen erfolgen.

Dies gilt auch für die Löschwasserversorgung. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird für das geplante allgemeine Wohngebiet eine Bereitstellung von 48 m³/h über die Dauer von zwei Stunden als erforderlich erachtet.

8.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Die Schmutz- und Niederschlagswasserableitung soll im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird in einem Schmutzwasserkanal gefasst und an die umliegende Bestandskanalisation angeschlossen.

Schmutzwasser

Die geplanten Schmutzwasserleitungen und –kanäle werden in den Straßenbereichen und der Parkanlage des Plangebiets geführt um die nördlich gelegenen geplanten Wohneinheiten zu entwässern. Die Wohneinheiten, die an den „Jägerweg“ angrenzen werden über vorhandenen Anschlussleitungen und einem Hauskontrollschacht an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Niederschlagswasser

Für eine Versickerung der auf den Baugrundstücken und den Erschließungsflächen anfallenden Niederschläge ist der anstehende Boden nicht geeignet. Die vorliegende Untersuchung „Orientierendes Gutachten zu Baugrund, Versickerung und Altlasten“ (GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster, 11/2017) kommt zu folgendem Ergebnis: „Die anstehenden feinkörnigen Böden lassen eine regelkonforme Versickerung von Niederschlagswasser nicht zu.“

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Rheda-Wiedenbrück. Nach Rücksprache ist aufgrund der hydraulischen Auslastung der angrenzenden Kanalisation eine Rückhaltung erforderlich. Innerhalb der Plangebietsflächen besteht im nordwestlichen Bereich eine Möglichkeit zur Rückhaltung. Dort kann der erforderliche Rückhalteraum in Form eines Erdbeckens geschaffen werden. Das überschlägig ermittelte erforderliche Retentionsvolumen V_{erf} beträgt rd. 113 m^3 mit einer Drosselabgabemenge in den öffentlichen Kanal von $Q_{\text{Dr}} = 4 \text{ l/s}$.

Um den Anschluss des Rückhaltebeckens an die öffentliche Regenwasserkanalisation herstellen zu können, wird der Wegeseitengraben der Straße Am Voßkamp genutzt. Dieser schließt nach rd. 45 m über das Schachtbauwerk R 3501 an die öffentliche Regenwasserkanalisation an. Die Einleitung erfolgt aufgrund der Beckentiefe und der Anschlusshöhe des Wegeseitengrabens mittels Pumpwerk. Ein Anschluss im Freigefälle ist bei den örtlich angrenzenden Regenwasserkanalisationen nicht möglich.

Für das geplante Bauvorhaben ist aufgrund der wasserundurchlässigen abflusswirksamen Fläche ($A > 800 \text{ m}^2$) zudem ein Überflutungsnachweis erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist das Bauvorhaben eines jeden Gebäudes noch nicht konkret vorherzusagen. In Anbetracht der erlaubten Baufelder, Stichstraßen und Stellplatzmöglichkeiten sind die an die Entwässerung angeschlossenen Flächen überschlägig ermittelt worden. Die aus dem Überflutungsnachweis resultierende zurückzuhaltende Regenwassermenge von rd. 106 m^3 (GL 21) wird grundsätzlich vom geplanten Rückhaltebecken ($V_{\text{gew.}} = \text{rd. } 127 \text{ m}^3$) aufgefangen. Aufgrund der Beckenausbildung sind Rückhaltevolumina bis rd. 210 m^3 möglich bevor ein Abschlag in den Wegeseitengraben aktiviert wird.

8.3 Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger über den Anschluss an die vorhandene Infrastruktur in den umliegenden Verkehrsflächen erfolgen.

8.4 Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Eine Befahrung der als private Verkehrsflächen festgesetzten Stichstraßen ist dabei einerseits aus Haftungsgründen und andererseits in Ermangelung von für Müllfahrzeuge geeigneten

te Wendeanlagen jedoch nicht zu erwarten. Im Nahbereich der Anschlusspunkte beider Stichstraßen werden daher Flächen festgesetzt, die der Abstellung von Abfallbehältern vorbehalten sein werden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen. Hierzu wird im weiteren Verfahren vom Büro Höke Landschaftsarchitektur zum Bebauungsplanentwurf eine „Betrachtung der Umweltbelange“ durchgeführt. Zur Identifikation möglicher Konflikte mit den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB wird die Bestandssituation dargestellt und unter Berücksichtigung relevanter Wirkfaktoren schutzgutbezogene Konflikte analysiert sowie ggf. erforderliche Maßnahmen des Umweltschutzes und der Landschaftspflege formuliert.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden. Dies wurde fachgutachterlich im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 02/2019) durchgeführt. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten aufgrund der Qualität und Ausprägung der anstehenden Lebensräume, der Ansprüche der im Messtischblatt sowie in den weiteren Quellen ermittelten bzw. hinterlegten Arten und unter Berücksichtigung des Planungsziels keine artenschutzrechtlichen Konflikte ermittelt werden.“

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 412 „Jägerweg“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück löst keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus. Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen somit bezüglich des Artenschutzes keine Vollzugshindernisse entgegen.“

Somit bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planung, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigung können ausgeschlossen werden. Ein Regelungserfordernis im Bebauungsplan besteht nicht.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Dies ist auch im Rahmen der geplanten Bebauungsaufstellung der Fall, da das Baugebiet verkehrlichen und landwirtschaftlichen Immissionen unterliegt.

10.1.1 Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit dem darauf einwirkenden Verkehrslärm wurde fachgutachterlich eine „Schalltechnische Untersuchung“ (Akus GmbH, Bielefeld, 01/2018) erstellt.

Relevante Geräuschquellen

In der schalltechnischen Untersuchung wurden der Schienenverkehr auf der nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Strecke und der Kfz-Verkehr auf der nördlich gelegenen Herzebrocker Straße (L 568), der westlich / nordwestlich gelegenen Heinrich-Heineke-Straße sowie der südlich gelegenen Alleestraße als relevante Emissionsorte berücksichtigt.

Bewertungsgrundlage: Orientierungswerte nach DIN 18005

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Geräusch-Situationen die idealtypischen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten bei der Beurteilung von Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete:

Tag	55 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten
Nacht	45 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten

Berechnungsergebnisse

Für das Plangebiet ergeben sich gemäß den Berechnungsergebnissen folgende Beurteilungspegel:

Tag	≤ 60 dB(A) direkt an der Alleestraße < 55 dB(A) im nördlichen Plangebiet
Nacht	≤ 53 dB(A) direkt an der Alleestraße ≤ 45 dB(A) im nördlichen Plangebiet

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden somit im Nahbereich der Alleestraße sowohl tagsüber als auch nachts überschritten. Die Überschreitung betrifft tagsüber einen etwa 15 m breiten und nachts einen etwa 35 - 45 m breiten Streifen entlang der Alleestraße. Für diese Bereiche prognostiziert das Schallgutachten überwiegend eine mischgebietstypische Lärmsituation, lediglich in einem rd. 6 m breiten Streifen direkt an der Alleestraße werden auch die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten.

Abwägung und planerische Bewältigung

Die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten. In den Teilen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden, ist eine mischgebietstypische Lärmbelastung zu erwarten. Grundsätzlich sind Wohnnutzungen nach § 6 BauNVO eine innerhalb von Mischgebieten allgemein zulässige Nutzungsart. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die nach § 1 (6) Ziffer 1 BauGB vom Gesetzgeber geforderte Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer mischgebietstypischen Lärmbelastung gegeben ist. Dennoch ist das vorrangige Ziel die Einhaltung der Orientierungswerte für die in der Bauleitplanung zur Festsetzung beabsichtigte Baugebietsart (hier: Allgemeines Wohngebiet). Um dies zu gewährleisten und somit auch das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen zu erfüllen, müsste die geplante Bebauung mindestens bis zu 45 m von der Alleestraße abrücken, was mindestens einem Verzicht auf die erste Baureihe entlang der Alleestraße gleichkäme. Dies ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Fortführung der Wohnbebauung entlang der Alleestraße nicht sinnvoll. Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet somit zur Konfliktbewältigung aus, da dies bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung des vorhandenen emittierenden Verkehrsweges (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung). Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle angebracht werden und sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht abzulehnen, da hiermit das Leitbild einer straßenraumbegleitenden Bebauung aufgegeben werden müsste und die Ortsbebauung zukünftig hinter einer Wand bzw. einem Wall verschwinden müsste. Aktive Lärmschutzmaßnahmen z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen sind ortsuntypisch und würden den Planungszielen somit entgegenstehen.

„Aber auch ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen werden in dem südlichen Teil des Plangebietes entlang der Alleestraße die Mischgebietswerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten, sodass festzustellen ist, dass in dem gesamten Plangebiet auch ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse tags und nachts gegeben sind“ (Schalltechnische Untersuchung, Akus GmbH, Seite 16).

Wenngleich sich die Grenzwerte der 16. BImSchV an den Bau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen richten, können die Grenzwerte auch in diesem Planfall im Abwägungsprozess herangezogen werden. Werden die im Vergleich zu den Orientierungswerten nach DIN 18005 um 4 dB(A) erhöhten Grenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete eingehalten, liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes vor. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass mit der Einhaltung der Grenzwerte nach der 16. BImSchV für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im südlichen Teil des Plangebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten ist, diese Überschreitung jedoch dennoch mit einer Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse einhergeht. Dort weisen die Beurteilungspegel einen im Vergleich zu den idealtypischen Orientierungswerten belastenden Charakter auf.

Um der Hinweispflicht der Stadt Rheda-Wiedenbrück als Plangeber gerecht zu werden, wird der mischgebietstypisch belastete Teilbereich des Plangebietes entsprechend als „mischgebietstypische vorbelastet durch Verkehrslärm“ gekennzeichnet, um die vorgenannte Abwägung im Bebauungsplan abzubilden und die in dem allgemeinen Wohngebiet zu erwartende mischgebietstypische Lärmbelastung zu dokumentieren.

10.1.2 Gewerbelärm

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 423 „Vahrenbreite“, der das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 371 „Hof Oldemeyer“ überplanen soll (Aufstellungsbeschluss: 31.01.2019). Auch wenn der Bebauungsplan Nr. 371 formal unwirksam ist, werden die darin festgesetzten Planungsziele (Gewerbegebiet nordwestlich der Heinrich-Heineke-Straße) in dieser Bauleitplanung gemäß der geplanten Zielsetzung entsprechend des o.g. Aufstellungsbeschlusses berücksichtigt.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde 2006 eine schalltechnische Untersuchung erstellt und darin geprüft, ob die geplante gewerbliche Gebietsentwicklung im Einklang mit den Schutzansprüchen der Wohnnutzung im Umfeld erfolgen kann. Dies gilt auch für das hier in Rede stehende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 412 „Jägerweg“, für das Beurteilungspegel von < 45 dB(A) tags und < 35 dB(A) nachts zu verzeichnen sind. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) werden somit eingehalten, sodass kein Regelungs- oder Abwägungserfordernis besteht.

10.1.3 Landwirtschaftliche Gerüche

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Siedlungsraumes von Rheda und damit im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum. Aus dieser Lage resultiert eine direkte räumliche Nähe der potenziell konfligierenden Nutzungen ‚Wohnen‘ und ‚Landwirtschaft‘. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher die landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen im Plangebiet zu ermitteln und vor dem Hintergrund der Geruchsimmissionsrichtlinie zu bewerten. Hierzu wurde ein Fachgutachten erstellt (Akus GmbH, Bielefeld, 09/2017). Als relevanter Emissionsort wurde darin der landwirtschaftliche Betrieb Am Voßkamp 8 berücksichtigt. Da dem landwirtschaftlichen Betrieb in der Zwischenzeit seit Erstellung des Gutachtens eine Genehmigung für den Bau und Betrieb eines überdachten und dreiseitig geschlossenen Mistlagers erteilt wurde, ist eine Neuberechnung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen erfolgt (Akus GmbH, Bielefeld, 02/2019). Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Ergebnisse der Neuberechnung von 02/2019.

Bewertungsgrundlage: Immissionswerte nach Geruchsimmissionsrichtlinie

Als Ermittlungs- und Berechnungsgrundlage wird die Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen (GIRL) herangezogen. Gemäß GIRL sind, unterschieden nach Gebietsausweisung, folgende Immissionswerte IW (angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden = Geruchsstundenhäufigkeit in % der Jahresstunden) als zulässig zu beachten:

Wohn- und Mischgebiete	0,10 = 10 % der Jahresstunden
Gewerbe- und Industriegebiete	0,15 = 15 % der Jahresstunden
Dorfgebiete	0,15 = 15 % der Jahresstunden

Werden die genannten Immissionswerte überschritten, so ist die Geruchsimmission in der Regel als erhebliche Belästigung (und somit als schädliche Umwelteinwirkung) zu werten.

Berechnungsergebnisse

Die Ausbreitungsberechnungen zeigen, dass nahezu im gesamten Plangebiet eine Einhaltung der Immissionswerte für Wohn- und Mischgebiete (IW 10 %) prognostiziert wird. Lediglich im äußersten Norden / Nordwesten des Plangebietes wird dieser Immissionswert in drei Beurteilungsflächen überschritten und darin Werte von 11, 13 bzw. 29 % erreicht.

Abwägung und planerische Bewältigung

Bei einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich und agrarstrukturell geprägte Räume ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung und der Landwirtschaft auf ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme angewiesen. In den Auslegungshinweisen der GIRL wird darauf hingewiesen, dass im Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung die Bildung von Zwischenwerten möglich ist, vor allem wenn es sich um Immissionen aus Tierhaltungsanlagen handelt. Ein Immissionswert von $IW = 15\%$ (entspricht dem Immissionswert für Dorfgebiete) sollte aber nicht überschritten werden. Der Übergangsbereich ist dabei genau festzulegen. In Anbetracht der Berechnungsergebnisse ist die Kennzeichnung als Übergangsbereich für die beiden Beurteilungsflächen mit IW von 11 bzw. 13 % möglich, die ggf. einen belästigenden Charakter haben, dabei aber nicht gesundheitsgefährdend sind und somit gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) BauGB gewährleisten.

Für die Beurteilungsfläche mit einem prognostizierten IW von 29 % ist eine wohnbauliche Entwicklung nicht möglich. Auch aus diesem Grund soll an der Stelle das Regenrückhaltebecken verortet und somit kein Wohngebiet festgesetzt werden.

10.2 Belange des Boden- / Gewässerschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Die Bodenversiegelung wird auf das für den Nutzungszweck notwendige bzw. für kleinteilige Wohngebiete typische Maß beschränkt. Ein Schadstoffeintrag in den Boden und Bodenerosionen sind bei ordnungsgemäßer Nutzung des Baugebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Die Schutzwürdigkeit des Bodens wurde für die Flächen im Plangebiet laut Bodenkarte BK50 (Geologischer Dienst NRW) nicht bewertet.

Städtebauliche Entwicklungen sollen gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Mit der Planung erfolgt die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 13b BauGB. Der Bundesgesetzgeber unterstützt mit den Regelungen des § 13b die Entwicklung von Flächen im Anschluss an bestehende Siedlungsräume im Sinne einer Arrondierung von Ortsrändern bzw. der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vor dem Hintergrund des allgemein bekannten Bedarfes an Wohnbauflächen. Mit der Möglichkeit derartige Flächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB einzubeziehen, werden diese Flächen faktisch gleichgestellt mit Maßnahmen der Innenentwicklung. Das vorliegende Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in das beschleunigte Verfahren. Der Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

Gewässer:

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht vorhanden.

10.3 Belange des Klimaschutzes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Rheda und unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche und ist demnach als Freifläche zu charakterisieren, die zur Kaltluftentstehung beiträgt. Die Planung wird zu einer Inanspruchnahme dieser Flächen und somit auch zu einer stadtklimatischen Veränderung in dem Bereich führen. Da es sich aufgrund der geringen Größe des Plangebietes jedoch zum einen nur um einen relativ kleinen Bereich handelt und dieser Bereich zum anderen mit einer kleinteiligen Bebauung in offener Bauweise bebaut werden soll, werden die stadtklimatischen Auswirkungen als sehr gering eingestuft. Auch die Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche werden sehr gering ausfallen, da die freie Landschaft mit ihrer Funktion für die Kaltluftentstehung auch weiterhin unmittelbar westlich angrenzen wird. Aufgrund der Hauptwindrichtung von Westen wird auch weiterhin eine gute Eignung für eine Kaltluftversorgung des Siedlungsraumes gegeben sein. Es ist festzuhalten, dass es mikroklimatisch im Bereich des Plangebietes durchaus zu einer veränderten Situation kommen wird, gleichzeitig jedoch keine Überwärmungstendenzen absehbar sind.

Weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung sind daher nicht erforderlich. In dem Plangebiet sind bei der Neubebauung bauliche Grundsätze der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

10.4 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.5 Altlasten, Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Flächen, die als Bodenbelastung zu kennzeichnen sind. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

Kampfmittelverdachtsfälle sind im Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da ein Kampfmittelvorkommen nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist der Erdaushub bei der Durchführung der Bauvorhaben außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

10.6 Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen („Schwengelrecht“)

Westlich grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet an. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen des § 36 Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen verwiesen. In Absatz 2 definiert dieser Paragraph einen Mindestabstand von Einfriedungen zu Grundstücksgrenzen, die an ein im Außenbereich gelegenes Grundstück, das nicht in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt ist. Nach aktueller Sachlage wäre dieser Mindestabstand von 0,50 m von Einfriedungen zur westlichen Grundstücksgrenze einzuhalten. Da sich die Situation jedoch ändern kann, ergeht an dieser Stelle keine Festsetzung zur zwingenden Einhaltung dieses Abstandes, sondern ein Hinweis auf das Nachbarrechtsgesetz NRW.

11 Flächenbilanz

Nutzung	Größe in m²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.518	86,3
Straßenverkehrsfläche privat	559	7,4
Flächen für die Abwasserbeseitigung	473	6,3
Gesamt:	7.550	100

Bielefeld / Rheda-Wiedenbrück, Juli 2020

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de1