

p bh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Rheda-Wiedenbrück
Bebauungsplan Nr. 417 „Triftstraße“
Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/We-19056011-03 / 05.03.2020

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	5
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Planverfahren	5
3.	Berücksichtigung der Vorgaben der Landesplanung / des Flächennutzungsplanes	6
4.	Situation des Geltungsbereiches	6
5.	Planungskonzeption	7
5.1	Art der Nutzung	7
5.2	Maß der Nutzung / Bauweise	7
5.3	Gestaltung	8
6.	Erschließung	9
6.1	Verkehrerschließung	9
6.2	Technische Infrastruktur	9
7.	Ökologie / Begrünung	10
8.	Immissionsschutz	10
9.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	10
10.	Flächenbilanz	11
11.	Erschließungskosten	11
12.	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	11
II.	Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen	12
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	12
1.1	Boden / Flächen	12
1.2	Gewässer / Grundwasser	12
1.3	Klima / Lufthygiene	13
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	13
1.5	Orts- / Landschaftsbild	13
1.6	Mensch / Gesundheit	14

1.7	Kultur / Sachgüter	14
1.8	Wechselwirkungen	14
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
2.1	Boden / Flächen	15
2.2	Gewässer / Grundwasser	15
2.3	Klima / Lufthygiene	15
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	16
2.5	Orts- / Landschaftsbild	16
2.6	Mensch / Gesundheit	16
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	17
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	17
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	17
4.	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	18

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 417 „Triftstraße“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich nordöstlich des Stadtkerns im zentralen Bereich des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Rheda-Wiedenbrück. Er liegt zwischen Ostring und B 64 / BAB 2.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Wiedenbrück, Flur 9 und wird durch folgende Flurstücke gebildet:

16/11, 16/12, 16/13, 16/14, 16/15, 16/16, 16/17, 16/18, 16/19, 16/20, 16/21, 16/22, 16/23 und 16/24.

Er ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Grundlage der Planung ist die Liegenschaftskarte der Stadt Rheda-Wiedenbrück (Dateiname: 19.222.dwg, Stand: 12.04.2019).

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Planverfahren

Der Geltungsbereich der Planung ist planungsrechtlich bislang nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu bewerten. Es handelt sich um eine Reihe relativ schmaler und lang zugeschnittener Grundstücke, die sich entlang der Westseite der Triftstraße erstrecken. Diese sind straßennah durchgängig mit Wohnhäusern bebaut.

Es besteht bei verschiedenen Eigentümern der Wunsch, die rückwärtigen Grundstücksteile ebenfalls mit Wohngebäuden zu versehen. Dies ist bei der bestehenden Rechtslage nicht möglich. Deshalb soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Planungsrecht geschaffen werden.

Der Gesetzgeber ermöglicht für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dazu gehört auch die Überplanung nach § 30 zu beurteilender Bereiche, mit der der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen in nur wenigen Beziehungen hinsichtlich ihrer baulichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern. Deshalb soll hier ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten

Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Dieser Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

3. Berücksichtigung der Vorgaben der Landesplanung / des Flächennutzungsplanes

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) stellt für den relevanten Bereich „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Zudem besteht eine großflächige Überlagerung mit der Darstellung „Freiraumfunktionen: Grundwasser- und Gewässerschutz“.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück vom 25.04.1992 stellt dazu weiträumig „Wohnbauflächen“ dar. Der Plangeltungsbereich wird überlagert von einer Wasserschutzgebietszone IIIa.

Damit wird die städtebauliche Entwicklung durch die geplante Nutzungsintensivierung nicht beeinträchtigt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4. Situation des Geltungsbereiches

Die Fläche des Geltungsbereiches ist vollständig in den verdichteten Siedlungsschwerpunkten des Stadtteils Wiedenbrück eingebunden. Beidseitig der Triftstraße reihen sich in relativ regelmäßigen Abständen und in einer Straßenflucht Ein- und Mehrfamilienhäuser mit gestalteten Vorgärten. Es finden ausschließlich Wohnnutzungen statt.

Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücke weisen eine Regelbreite von ca. 15 m und eine Tiefe von etwa 60 m auf. Die rückwärtigen Grundstücksteile sind weitgehend unbebaut und unterliegen gärtnerischen Nutzungen.

Das Gelände im Geltungsbereich ist topografisch nur geringfügig bewegt.

Nach Südwesten wird der Geltungsbereich durch den verrohrten Kleigraben begrenzt.

Die Höhen liegen zwischen ca. 72,50 m im Süden und 71,80 m ü NHN im Südwesten. Tendenziell besteht ein minimales Gefälle in nordwestlicher Richtung.

5. Planungskonzeption

Angesichts des starken Wohnraumbedarfes in zentralen Lagen der Stadt sollen die rückwärtigen Grundstücksbereiche für eine moderat ergänzende Wohnnutzung verfügbar gemacht werden.

5.1 Art der Nutzung

In Fortführung des baulichen Bestandes innerhalb des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarem Umfeld sollen vorwiegend Wohnnutzungen ermöglicht werden. Deshalb werden als Art der baulichen Nutzung „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zur weitergehenden Differenzierung erfolgt eine Aufteilung in WA1-Gebiete, die den baulichen Bestand an der Triftstraße beinhalten und ein WA2-Gebiet, das der rückwärtigen baulichen Erweiterung dient.

5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich entlang der Triftstraße in den WA1.1-Gebieten weitgehend am Bestand. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 beschränkt, um im Bereich der Mehrfamilienhäuser eine gute Flächenausnutzung zu ermöglichen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 fixiert, um über maximal II Vollgeschosse die größtmögliche Ausnutzung zu erreichen.

Im Bereich der WA1.2-Gebiete sowie bei der Neubebauung in den WA2.1/2.2-Gebieten soll eine Reduzierung des Maßes der Nutzung erfolgen, um die Versiegelung zu reduzieren.

Um höhenmäßige Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Diese orientieren sich am Gelände und werden zur Eindeutigkeit in NHN (Normalhöhennull) angegeben. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind einige Schachtdeckelhöhen in der Triftstraße kenntlich gemacht. Die Maximalhöhen der Erdgeschossfertigfußböden orientieren sich an zwei Schachtdeckelhöhen in der Triftstraße. Daraus resultiert eine Unterteilung der WA1-Gebiete in WA1.1/1.2 und der WA2-Gebiete in WA2.1/WA2.2. Die OKFF-Maximalhöhen liegen mit 73,13 bzw. 72,70 m ü NHN jeweils ca. 0,5 m über den Schachtdeckeln in der Verkehrsfläche.

In dem rückwärtigen WA2-Gebiet sind die Höhen hinsichtlich ihrer Umfeldverträglichkeit gegenüber der straßenseitigen Bebauung leicht reduziert. Auch die Dichte wird bei GRZ und GFZ reduziert, um eine Abstufung im Verhältnis zur Straßenrandzeile zu erreichen. Diese Reduzierung im Bereich der zusätzlichen Bauflächen orientiert sich zudem an den Vorgaben des European Energy Award.

Die Baugrenzen markieren einheitliche Baufluchten in beiden Baugebietstypen. Damit wird der Charakter des gesamten Siedlungsbereiches homogen fortgeführt. Die grenzüberschreitenden überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen neben einer Einzelhausbebauung auf einem Grundstück auch die grenzüberschreitende Bebauung – z. B. als Doppelhaus.

Um in den rückwärtigen Bereichen nur eine moderate Verdichtung zu ermöglichen, wird in dem WA2-Gebiet die Anzahl der Wohneinheiten auf eine (1 WE) beschränkt.

5.3 Gestaltung

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einer teils homogen, teils heterogen gestalteten Ortslage. Auf Basis gehäuft oder durchgängig vorkommender Gestaltungselemente werden deshalb einige Festsetzungen formuliert, die in ihrer Summe ein gleichartiges, attraktives Siedlungsbild bewirken sollen.

Ein Kernelement stellt dabei die Dachform dar, welche einheitlich als Satteldach mit einer vorgegebenen Mindestneigung fortgeführt werden soll. Daneben sind Dachaufbauten und –einschnitte sowie Solaranlagen hinsichtlich ihrer Ausprägung beschränkt.

Um im gesamten Stadtbereich eine Vereinheitlichung der Farbgebung von Dachflächen und Außenwandflächen zu erzielen, wird ein farblicher Rahmen gesetzt, der bereits bei anderen Bebauungsplänen der jüngeren Vergangenheit zur Anwendung gelangte. Doppelhäuser sollen dabei in jedem Fall eine einheitliche Gestaltung erfahren.

Auch hinsichtlich der Vorgartengestaltung und bei Einfriedungen werden gleichartige Kriterien angewandt. So sind intensive Versiegelungen der Vorgärten aus gestalterischen und ökologischen Gründen untersagt. Einfriedungen sollen durch Bepflanzung einen eher vermittelnden als einen stark abschottenden Eindruck erwecken.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung für Fahrzeuge motorisierter Art erfolgt bislang ausschließlich und direkt von der Triftstraße. Es handelt sich um eine Tempo 30 km/h-Zone mit teilweisen Aufpflasterungen.

Die Fahrbahn wird auch zum Parken von Kfz genutzt. Da nicht nur einzelne Grundstücke im rückwärtigen Raum erschlossen werden sollen, wird von privaten Erschließungsstichen abgesehen und stattdessen eine öffentliche Verkehrserschließung vorgesehen. Dazu wurden Alternativen (durchgängige rückwärtige Straße als Ring / Kleiner Ring und Stich / 6 Stiche) geprüft. Im Hinblick auf Sparsamkeit und Erschließungserfordernisse wurde die nun festgesetzte Lösung gewählt.

Angesichts knapper Flächenressourcen haben die Verkehrsflächen nur relativ geringe Querschnitte und bedingen bei dem ringförmigen Straßenabschnitt vsl. eine Einbahnlösung. Dies soll verkehrsrechtlich angeordnet werden. Die Kurven- / Einmündungsaufweitungen ermöglichen auch eine Befahrung mit Versorgungsfahrzeugen. Da die Grundstücksparzellierung den Privateigentümern vorbehalten bleibt, wird das öffentliche Straßennetz an zwei Stellen zur Erreichbarmachung aller Flurstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt.

6.2 Technische Infrastruktur

Das Gelände des Geltungsbereiches ist entwässerungstechnisch (als Trennsystem) erschlossen. Die Ergänzungsbauten können über die neuen Verkehrsflächen an dieses System angeschlossen werden.

Die Trinkwasserversorgung kann ebenfalls über das bestehende Leitungsnetz gewährleistet werden.

Ein zusätzliches Leitungsrecht parallel zum Flurstück Nr. 81 soll dem Versorgungsträger die Unterhaltung seiner an dieser Stelle verlegten Elektrizitätsversorgungsleitung gewährleisten. Bodenarbeiten im Nahbereich der Trasse haben mit besonderer Sorgfalt zu erfolgen.

7. Ökologie / Begrünung

Die Plangebietsfläche des Bebauungsplanes ist in den städtischen Siedlungsraum eingebunden. Zwischen den Gebäuden und in den Randbereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich unterschiedlich gestaltete Grün- und Freiflächen. Sie werden durch die Nutzer / Bewohner überwiegend intensiv genutzt und regelmäßig gepflegt.

Ausgeprägtere Gehölzstrukturen bestehen nicht. Im rückwärtigen Bereich zwischen den Gebäuden Nr. 77 und Nr. 79 befindet sich ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum. Dieser wird weder von den überbaubaren Grundstücksflächen noch von den öffentlichen Verkehrsflächen berührt.

Aufgrund der intensiven Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches und in seiner unmittelbaren Umgebung wird eine Vielzahl ubiquitärer Arten erwartet. Schutzfestsetzungen ökologischer Art werden nicht für erforderlich erachtet. Erkenntnisse über planungsrechtlich relevante Arten liegen nicht vor.

Eine Ausweisung von öffentlichen Grünflächen wird an dieser Stelle des Stadtgebietes nicht als notwendig angesehen.

8. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Nutzungen vorgesehen, die dauerhafte Aufenthalte von Menschen bedingen.

Erhebliche Immissionseinflüsse sind jedoch weder aus gewerblichen Quellen noch aus verkehrlicher Nutzung bekannt.

Landwirtschaftlich bedingte Emissionen sind an dieser Stelle der Stadt nicht im relevanten Umfang wirksam.

9. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans noch in seinem relevanten Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Fläche in % ca.
Allgemeine Wohngebiete	1,20	93
Verkehrsflächen	0,09	7
Gesamtfläche	1,29	100

11. Erschließungskosten

Durch die Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die integrierten Entsorgungsleitungen fallen Erschließungskosten an. Diese werden in den städtischen Haushalt eingestellt.

12. Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Ein Vorhandensein von Altstandorten oder Altlasten ist im Geltungsbereich und dessen nahem Umfeld nicht bekannt und aufgrund der vorhandenen Nutzung nicht zu erwarten.

Auf die Handlungserfordernisse bei ggf. vorkommenden Kampfmitteln wird in der Planzeichnung verwiesen.

II. Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit privater Grundstücke zu Wohnzwecken.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Boden / Flächen

Der zentrale Siedlungsbereich der Stadt Rheda-Wiedenbrück liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Ostmünsterland“ und dort im Landschaftsraum „Neuenkirchener Sandebene“. Die Hauptbodentypen sind: Podsol / Podsol-Gley / Gley-Podsol und Braunerde-Podsol.

Der Bodentyp wird als Plaggenesch (mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte) bezeichnet. Der Oberboden ist tendenziell sandig.

Die Flächen des Geltungsbereiches dürfen bislang planungsrechtlich (Basis: § 34 BauGB) zu ca. 20-25 % versiegelt werden. Die tatsächliche Versiegelung ist etwas niedriger.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Offene Gewässer sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden. Im nahen Umfeld (Flurstück Nr. 81) befindet sich ein verrohrtes Fließgewässer (Kleigraben), das in nordwestlicher Richtung zur Ems fließt.

Überschwemmungsgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Der Plangeltungsbereich befindet sich jedoch innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone IIIa).

1.3 Klima / Luftthygiene

Das Klima wird im Geoportal NRW als atlantisch bis subatlantisch mit milden Wintern und kühlen Sommern beschrieben. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 700 – 800 mm, die durchschnittliche Jahrestemperatur bei -9° C. Es besteht eine erhöhte Neigung zu Talnebeln.

Aufgrund der zulässigen Versiegelung innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie insbesondere der Flächenbefestigungen im umgebenden Siedlungsbereich ist im Plangebiet von einem tendenziell trockenen/warmen Kleinklima auszugehen.

Geruchsintensive Tierhaltungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Beeinträchtigungen der Luftthygiene sind nicht feststellbar.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Plangeltungsbereich liegt nicht in einem naturschutzrechtlich bedeutsamen Bereich. In nordöstlicher Richtung befindet sich erst jenseits der B 61 ein Landschaftsschutzgebiet (LSG 3914-001 „Gütersloh“) Weitere Schutzbereiche weisen noch größere Entfernungen auf.

Im Umkreis sind Vorkommen europäisch geschützter und planungsrelevanter Arten nicht bekannt.

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes besteht aus einem trockenen Eichen-Buchenwald. Der Gehölzbestand zeichnet sich aus durch Buchenwald mit Traubeneiche sowie Stieleiche, Vogelbeere, Faulbaum und Sandbirke.

Innerhalb der Plangebietsfläche befinden sich gärtnerisch gestaltete Bereiche mit unterschiedlicher Ausprägung. Hochstämmige Gehölze sind nur in geringem Umfang vorhanden.

Insgesamt sind die Flächen überwiegend intensiv gepflegt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist ringsum von meist dichten Baustrukturen des Siedlungsschwerpunktes umgeben. Eine optische Prägung ergibt sich aus dem relativ einheitlichen zweigeschossigen Gebäudebestand.

Blickbeziehungen zur freien Landschaft bestehen nicht.

1.6 Mensch / Gesundheit

Emissionsbedingte Beeinflussungen des Geltungsbereiches liegen allenfalls in geringem Umfang vor. In unmittelbarer Nachbarschaft existieren weder gewerbliche Betriebe noch befinden sich dort stark frequentierte Verkehrsflächen.

Auch ein westlich gelegener Einzelhandelsmarkt, der bereits eine wohnbauliche Nachbarschaft aufweist, lässt keine erheblichen Beeinflussungen erwarten.

Spezielle Erholungsfunktionen für die Öffentlichkeit weisen weder die Fläche selbst noch ihr Nahbereich auf.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler und ökologisch relevante Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1 Boden / Flächen

Durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann keine zusätzliche Versiegelung eintreten. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der rechtlich zulässigen Grundfläche muss mit einer maximal 60 % Versiegelung der Bauflächen gerechnet werden. Zusätzlich bewirken die Verkehrsflächen Versiegelungen. Die natürlichen Funktionen des Bodens gehen dadurch weitergehend verloren. Bei Baumaßnahmen hat deshalb ein sorgfältiger Umgang mit dem Oberboden zu erfolgen. Durch einen fachgerechten Ab- und Auftrag kann eine schonende Bodenverlagerung erfolgen. Die natürliche Schichtung wird dadurch allerdings beeinflusst.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser kann in den unversiegelten Bereichen weiterhin der Versickerung zugeführt werden. Das unverschmutzte Wasser des Dachabflusses kann in das kommunale Kanalsystem eingeleitet werden. Störungen der Grundwasserneubildung sind durch die vorgesehenen Nutzungsänderungen aufgrund der geringen Gebietsgröße allenfalls in geringem Umfang zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der beabsichtigten Nutzung nicht anzunehmen.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen können gegenüber dem bisherigen Rechtsstand allenfalls geringe Veränderungen des lokalen Klimas entstehen. Bei einer erhöhten Versiegelung der Flächen wird eine Verstärkung des bereits vorhandenen Stadtklimas erwartet.

Bei der Errichtung neuer Gebäude sollen Klimaschutzkriterien jedoch in besonderer Weise berücksichtigt werden. Die Bauherren werden darauf hingewiesen. Explizite Festsetzungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes allerdings nicht vorgesehen.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch eine erhöhte Nutzungsintensität der Geltungsbereichsflächen entstehen vsl. in geringem Umfang erhöhte Beeinflussungen von Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensräume. Im Zuge von Baumaßnahmen kann es zu temporären Störungen kommen. Durch die vergrößerte Versiegelung ist eine kleinräumige Verdrängung von Kulturfolgerarten zu erwarten.

Als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahme für Vögel und Fledermäuse ist eine Baufeldeinrichtung auf die Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu beschränken, um Störungen auch auf häufige Arten zu minimieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgegenstandes sind nicht anzunehmen.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Durch die zulässigen Baumaßnahmen sind allenfalls sehr geringe Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die maximalen Bauhöhen werden gegenüber dem bisherigen Realisierungsstand nicht erhöht und in ihrer Gesamthöhe erstmals begrenzt. Neubaumaßnahmen werden primär im rückwärtigen Raum ermöglicht. Von daher werden unverträgliche optische Auswirkungen nicht erwartet.

Eine visuelle Wirkung zum offenen Landschaftsraum ist nicht gegeben.

2.6 Mensch / Gesundheit

Unverträgliche Auswirkungen sind durch eine Realisierung der Planfestsetzungen nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Geschwindigkeitsbegrenzungen der umgebenden Verkehrsflächen sowie der Abstand baulicher Anlagen von diesen lassen keine unverträglichen Schallauswirkungen innerhalb des Plangebietes befürchten.

Andere Immissionen, die zu erheblichen Auswirkungen führen könnten, liegen nicht vor.

Durch die erhöhte Gebietsnutzung sind auch keine maßgeblichen Belastungen nachbarlicher Strukturen zu erwarten.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Auswirkungen baulicher Anlagen auf das städtebauliche Umfeld werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Zur Verminderung möglicher optischer Auswirkungen erfolgt eine räumlich differenzierte Höhenbeschränkung der Baukörper.

Weitergehende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wären ohne Einschränkungen des Vorhabens allerdings nicht möglich.

Da solche Einschränkungen jedoch ggf. eine Vorhabenverlagerung bewirken könnten, soll auf diese verzichtet werden.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren entbehrlich.

4. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben entstehen allenfalls sehr geringe zusätzliche Beeinträchtigungen der Umweltmedien. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf die Bauphase und daraus resultieren Bodeninanspruchnahmen sowie Artenbeunruhigungen.

Artenschutzrelevante Auswirkungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Rheda-Wiedenbrück, den

Bürgermeister

Aufgestellt:

Osnabrück, 05.03.2020

Ri/We-19056011-03

Planungsbüro Hahm GmbH