

Stadt Rheda-Wiedenbrück

Bebauungsplan Nr. 227
„Frankenbrink“

4. Änderung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Wolters Partner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld
November 2020

Inhalt

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planverfahren	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	6
2.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
2.4	Bauliche Gestaltung	6
2.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	6
3	Erschließung	7
4	Natur und Landschaft / Freiraum	7
4.1	Eingriffsregelung	7
4.2	Biotop- und Artenschutz	7
5	Sonstige Belange	11
5.1	Ver- und Entsorgung	11
5.2	Altlasten	11
5.3	Immissionsschutz	11
5.4	Denkmalschutz	12

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich

Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am 03.05.2018 den Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Frankenbrink“ gefasst.

Das ca. 2,04 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Rheda und wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- die Mergelstraße und die Fröbelstraße im Norden,
- Wohngebäude am Pestalozziweg im Osten,
- die Oelder Straße im Süden und
- landwirtschaftliche Flächen (Grünland) im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Die Wohnungsgesellschaft KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH beabsichtigt im Wohngebiet Mergelstraße auf dem Flurstück 356 eine maßvolle Nachverdichtung vorzunehmen. Geplant ist die Errichtung eines freistehenden, zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten. Das Gebäude soll sich in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen und parallel zur Oelder Straße ausgerichtet werden. Ziel ist insbesondere die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum.

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 227 „Frankenbrink“, 3. Änderung in diesem Bereich keine überbaubaren Flächen festgesetzt sind, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen und auf dem Wege der Innenentwicklung der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Rheda-Wiedenbrück nachzukommen.

Der Geltungsbereich wird erweitert, um im Bereich des Gebäudes Mergelstraße 19a ebenfalls überbaubare Flächen festzusetzen. Dieses Gebäude wurde in der Vergangenheit über eine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt und soll nun planungsrechtlich gesichert werden.

Des Weiteren soll im Rahmen der 4. Änderung eine Neustrukturierung der Stellplatzsituation unter Berücksichtigung des Bestands planungsrechtlich vorbereitet werden.

Durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 werden die Festsetzungen im überplanten Bereich der 3. Änderung ersetzt.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet der 4. Änderung liegt im Südwesten des Stadtteils Rheda nördlich der Oelder Straße (K 12) und etwa 1 km von der Rhedaer Innenstadt entfernt. Die umgebenden Flächen sind vorrangig wohnbaulich geprägt. Nördlich grenzt die Gesamtschule Rheda-Wiedenbrück an das Plangebiet. Westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die derzeit als Grünland (Wiesen) genutzt werden.

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Wohngebäude in Form einer Zeilenbebauung. Die Freiflächen sind als Rasenflächen gestaltet und in Teilbereichen mit Gehölzen und Einzelbäumen bestanden. Die innere Erschließung erfolgt über die Fröbelstraße und die Mergelstraße, von der drei Stichstraßen abgehen. Sammelstellplatzanlagen sind über das Gebiet verteilt.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

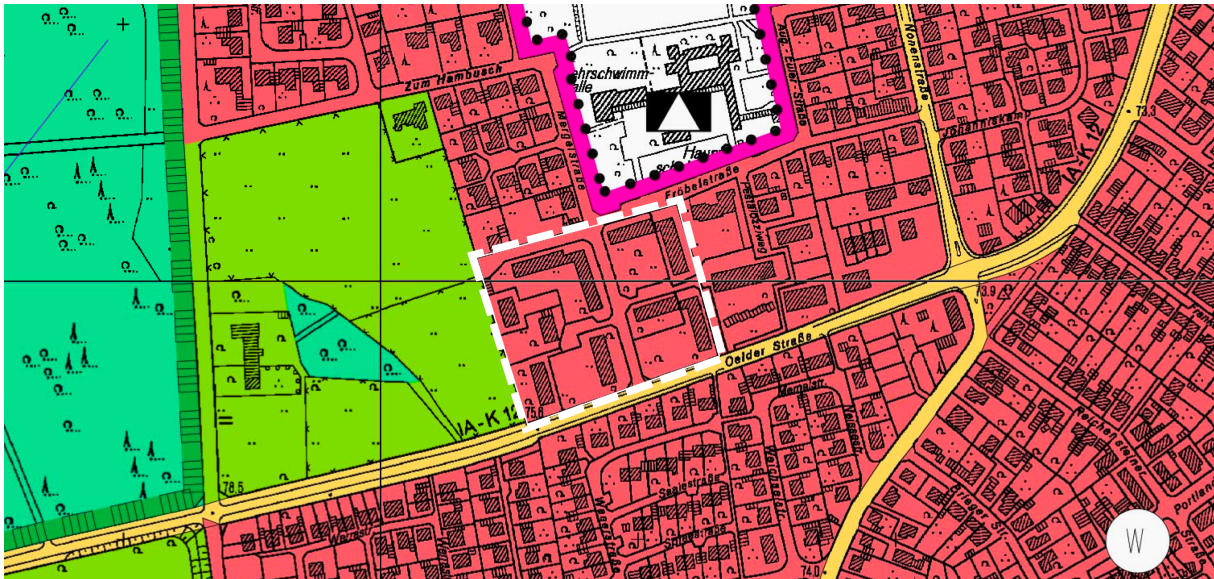
- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 2,04 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 2 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Rheda-Wiedenbrück daher beschlossen, das vorliegende Änderungsverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Aufgrund der geringen Größe, der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gem. § 13a BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich. Die Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend darauf hingewiesen.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt das Plangebiet der 4. Änderung als „Wohnbaufläche“ dar. Die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die Gesamtschule ist als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausgewiesen. Westlich des Änderungsgebietes trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“. Die Oelder Straße ist als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück

• **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet ist seit 1972 der Bebauungsplanes Nr. 227 „Frankenbrink“ (3. Änderung) rechtskräftig. Es gilt die BauNVO 1968.

Der Bebauungsplan trifft für das Gebiet der 4. Änderung und die angrenzenden Flächen die Festsetzung als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO. Allgemein zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend festgesetzt und variiert zwischen II und IV Geschossen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit maximal 0,4 festgesetzt und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) liegt zwischen 0,8 und 1,1. Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubaren Flächen sind durch eine Kombination von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Dächer sind mit einer Neigung von 30° auszuführen.

Des Weiteren werden Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätzen sowie Grünflächen getroffen.

Durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 werden die Festsetzungen im überplanten Bereich der 3. Änderung vollständig ersetzt. Zukünftig gilt die BauNVO 2017.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Änderungsgebietes werden entsprechend dem oben formulierten Planungsziel weiterhin als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO 2017 festgesetzt, um eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen.

Im reinen Wohngebiet sind nun neben Wohngebäuden auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, zugelassen werden. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes wie bisher entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird weiterhin unter Berücksichtigung der Geschossigkeit für die jeweiligen Teilbereiche mit 0,8 (II Geschosse), 1,0 (III Geschosse) und 1,1 (IV Geschosse) festgesetzt.

2.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Die Geschossigkeit wird entsprechend dem Bestand und den bisherigen Festsetzungen je Gebäude zwingend festgesetzt.

Im nördlichen und östlichen Plangebiet befinden sich drei L-förmige Gebäude, die jeweils aus einem zweigeschossigen und einem dreigeschossigen Teil bestehen. Die drei Gebäude im südwestlichen Plangebiet werden weiterhin mit vier Geschossen festgesetzt. Im westlichen Plangebiet befindet sich ein weiteres zweigeschossiges Gebäude, das entsprechend festgesetzt wird. Auch das geplante Gebäude im südöstlichen Plangebiet wird mit zwei Geschossen festgesetzt.

Eine ergänzende Festsetzung der maximal zulässigen Baukörperhöhen ist vor dem Hintergrund der festgesetzten Geschossigkeit zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend dem Bestand und den bisherigen Festsetzungen eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden wie bisher durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinien geben jeweils erschließungsseitig die Gebäudeflucht vor. Die Baufenster werden im Weiteren durch Baugrenzen festgesetzt und weisen eine Tiefe von 12,5 bis 13,2 m auf. Im Rahmen der 4. Änderung wird im westlichen Plangebiet ein Baufeld ergänzt. Hier befindet sich bereits ein Wohngebäude (Mergelstraße 19a), das zuvor über eine Befreiung genehmigt wurde.

Im Bereich des geplanten Neubaus im südöstlichen Plangebiet wird ein weiteres Baufeld ergänzt. Um hier Realisierungsspielräume zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen mit einer Tiefe von 16 m festgesetzt.

2.4 Bauliche Gestaltung

Entsprechend dem Bestand und um auch zukünftig eine möglichst homogene Kubatur der Bebauung zu sichern, sind die Dächer der Hauptbaukörper mit einer Dachneigung von 30° auszuführen.

2.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Die gem. Bauordnung NRW erforderlichen privaten Stellplätze können innerhalb des Plangebietes bzw. in der direkten Nachbarschaft nachgewiesen werden (s. Kapitel 3).

3 Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Oelder Straße (K 12). Die Grundstücke werden über die Fröbelstraße und die Mergelstraße, die über drei untergeordnete Stichstraßen verfügt, erschlossen. Entlang der Fröbelstraße und der Mergelstraße sind straßenbegleitende Fußwege vorhanden, die übrigen Verkehrsflächen sind vorrangig im Mischprinzip gestaltet. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

• Ruhender Verkehr

Mit dem Neubau des geplanten Wohngebäudes entfallen zukünftig ca. 23 Stellplätze. Gleichzeitig erhöht sich der Stellplatzbedarf aufgrund des Neubaus um 10 Stellplätze. Ein Teil der Stellplätze kann auf dem Grundstück selbst errichtet werden. Durch den Neubau und die Umstrukturierung weiterer Stellplätze im Plangebiet und im Bereich des Pestalozziweges kann der Stellplatznachweis von insgesamt ca. 210 Stellplätzen für das gesamte Quartier erbracht werden.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

4.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW¹ ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

In dem vorliegenden Fall werden etwaige mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage geprüft (Stufe I). Zudem erfolgte im April 2019 eine Bestandserfassung. Im folgenden wird prognostiziert, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Änderungsbereich aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

¹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet der 4. Änderung liegt im Südwesten des Stadtteils Rheda nördlich der Oelder Straße (K 12) und etwa 1 km von der Rhedaer Innenstadt entfernt. Die umgebenden Flächen sind vorrangig wohnbaulich geprägt. Nördlich grenzt die Gesamtschule Rheda-Wiedenbrück an das Plangebiet. Westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die derzeit als Grünland (Wiesen) genutzt werden.

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Wohngebäude in Form von Zeilenbebauung. Die Freiflächen sind als Rasenflächen gestaltet und in Teilbereichen mit Gehölzen und Einzelbäumen bestanden. Die innere Erschließung erfolgt über die Fröbelstraße und die Mergelstraße, von der drei Stichstraßen abgehen. Sammelstellplatzanlagen sind über das Gebiet verteilt.

- **Potenzielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) können innerhalb des Plangebietes (Messischblatt 4115, Quadrant 4) unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen (Gebäude, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen) theoretisch 28 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören neun Säugetierarten (Fledermäuse) und 19 Vogelarten.

Die Landschaftsinformationssammlung enthält keine Angaben zu planungsrelevanten Arten im Plangebiet bzw. auswirkungsrelevanten Umfeld.

Das Biotopkataster des Landes Nordrhein-Westfalen enthält keine Angaben zu faunistischen Daten im Rahmen der hier erfassten schutzwürdigen Biotope.

- **Vorkommen planungsrelevanter Arten**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung – insbesondere der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen, die als potenzielles Brut- und / oder essenzielles Nahrungshabitat geeignet wären – können einige der theoretisch denkbaren planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden, da die vorhandene Habitatausstattung nicht die Lebensraumansprüche der betreffenden Art erfüllt.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Wirkfaktoren, die sich aus der eigentlichen Umsetzung des Planvorhabens ergeben nicht zwangsweise artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG resultieren. Dies ist beispielsweise der Fall wenn ggf. relevante Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert werden oder aber aus anderen Gründen nicht betroffen sind.

Bei der weiteren Untersuchung werden daher diejenigen Arten betrachtet, die aufgrund ihrer Habitatanforderungen nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit innerhalb des Änderungsbereiches ausgeschlossen werden können.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für das Quadrant 4 im Messtischblatt 4115. Stand: April 2019. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab 2000 vorhanden. Lebensraumtypen: Gaert = Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen; Gebaeu = Gebäude. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potenzielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Bemerkung: kein potenzielles Vorkommen (-), pot. Vorkommen denkbar (-/+), pot. Vorkommen wahrscheinlich.

Art		Status	Erhaltungszustand		Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Nam Deutscher Name			in NRW (ATL)	Bemerkung		
Säugetiere						
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	N	G-	-/+	Na	FoRu!
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	N	G	-/+	Na	FoRu!
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	N	G	-	(Na)	FoRu
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	N	U	-	Na	(FoRu)
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	-	Na	(Ru)
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	N	G	-		FoRu
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	-/+	Na	FoRu!
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	N	U+	-	(Na)	FoRu
Vespertilio murinus	Zweifarbflfledermaus	N	G	-	Na	FoRu
Vögel						
Accipiter gentilis	Habicht	B	G-	-/+	Na	
Accipiter nisus	Sperber	B	G	-/+	Na	
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G	-	(Na)	
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na	
Athene noctua	Steinkauz	B	G-	-	(FoRu)	FoRu!
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	unbek.	-	(FoRu), (Na)	
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	(Na)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na	
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-/+	Na	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	G	-	FoRu	
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	Na	FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)	
Serinus serinus	Girlitz	B	unbek.	-/+	FoRu!, Na	
Streptopelia turtur	Turteltaube	B	S	-	(Na)	
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	unbek.	-	Na	FoRu
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na	FoRu!

Fledermausarten:

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) können innerhalb des Plangebietes gebäudebewohnende Fledermausarten vorkommen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand scheinen die im Plangebiet bestehenden Gebäude, u.a. aufgrund ihrer vollständig verputzten Fassade, sowie ihrer Verkleidung unter dem Dachüberstand, jedoch nicht geeignet eine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für gebäudebewohnende Fledermausarten zu erfüllen.

Allerdings befinden sich im Umfeld des Plangebietes teilweise ältere Gebäude, die sich theoretisch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte eignen. Daher ist eine Funktion des Plangebietes als Nahrungshabitat für die Breitflügelfledermaus, kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus denkbar. Eine erhebliche Betroffenheit der Arten ist jedoch auszuschließen, da das Plangebiet aufgrund angrenzender ähnlicher Biotopstrukturen keine essenzielle Funktion als Nahrungshabitat übernimmt.

Dagegen kann ein Vorkommen an Höhlenbäume oder den Lebensraum Wald gebundener Fledermausarten (Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Abendsegler, Braunes Langohr) aufgrund mangelnder Biotopausstattung ausgeschlossen werden.

Vogelarten:

Das Plangebiet könnte theoretisch aufgrund seiner Biotoptypenausstattung ein potenzielles Nahrungshabitat für Greife (Sperber, Habicht, Turmfalke) darstellen. Aufgrund der Größe des Plangebietes und ähnlicher Strukturen in der Umgebung, spielt das Plangebiet nur eine un-

tergeordnete Rolle als Nahrungshabitat. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bestandserfassung keine Horste im Plangebiet festgestellt.

Der Kuckuck ist in fast allen Lebensräumen, bevorzugt jedoch in Parklandschaften, Heide- und Moorebenen, lichten Wäldern sowie an Siedlungsrändern und Industriebrachen anzutreffen. Je nach Revierqualität ist seine spezifische Reviergröße unterschiedlich ausgeprägt. Insgesamt ist er jedoch auf eher extensiv genutzte Gebiete, mit einem entsprechend guten Nahrungsangebot von größeren Insekten angewiesen. Bei Umsetzung des Planvorhabens ist kein essentieller Habitatverlust dieser Art verbunden. Als Brutparasit, der insbesondere Nester von bestimmten Singvogelarten (Teich-, Sumpfrohrsänger, Bachstelze, Neuntöter, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Grasmücken, Pieper und Rotschwänze) präferiert, die durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt werden ist von einer Betroffenheit des Kuckucks nicht auszugehen.

Der Girlitz brütet in Baumgruppen, an Waldrändern, in Gärten, Parks und Friedhöfen, meist in dichten Nadelbäumen. Aufgrund des milderen Klimas ist er häufig im Siedlungsraum anzutreffen. Ein Vorkommen des Girlitz ist potenziell denkbar, allerdings ist eine erhebliche Betroffenheit auszuschließen, da sich im näheren Umfeld um das Plangebiet ähnliche Biotopstrukturen befinden und somit geeignete Ausweichflächen bestehen.

Vogelarten, die im weitesten Sinne an Gewässer (Eisvogel, Nachtigall), ein ausreichendes Vorkommen von Alt-/ Totholz (Kleinspecht) oder Höhlenbäume (Star) angewiesen sind, können im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Eine Nutzung des Plangebietes durch (Halb-)Offenlandarten (Bluthänfling, Feldsperling, Rebhuhn) oder Eulenvögel (Steinkauz, Schleiereule, Waldkauz, Waldohreule)/ typische Kulturfollower einer extensiv genutzten bäuerlichen Kulturlandschaft (Mehlschwalbe, Rauchschwalbe) oder an Wälder bzw. ausreichende Gehölzbestände gebundene Arten (Turteltaube, Pirol, Gartenrotschwanz) ist nicht auszugehen.

Europäische Vogelarten:

Das Plangebiet kann im Sinne einer Worst-Case-Annahme einen Lebensraum für „europäische Vogelarten“ (z.B. Ringeltaube), d.h. in „Europa natürlich vorkommende Vogelarten“ darstellen.

- **Maßnahme**

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahme werden durch die Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet:

Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. – 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

- **Anforderungen des Klimaschutzes und Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im

Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit wie möglich reduziert.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Durch die Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze.

- **Niederschlagswasser**

Die Möglichkeit einer Versickerung im Bereich des geplanten Bauvorhabens wurde gutachterlich geprüft (Geotechnischer Bericht, Urbanski & Versmold GmbH, Münster, 04.11.2020).

Für die Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwerts (kf-Wertes) wurden vom Gutachterbüro Bodenproben entnommen und im Labor hinsichtlich der Korngrößenverteilung untersucht. Aus der Korngrößenverteilung wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von $1,1 \times 10^{-5}$ m/s ermittelt.

Der entsprechend ATV 138 versickerungstechnische Bereich liegt bei 5×10^{-3} bis 5×10^{-6} m/s. Der ermittelte kf-Wert ist ausreichend, sodass eine Versickerung am Bauvorhaben grundsätzlich möglich ist. Es stehen aber bereits ab 1,40 m Tone an, in die kein Regenwasser mehr versickern kann, sodass es bei Einleitung von Oberflächenwasser zu einem Anstau des zu versickernden Wassers bis an die Oberfläche kommen kann. Zudem stehen in dem Bereich der für die Versickerung vorgesehenen Flächen überwiegend Auffüllungen an, in die eine Versickerung von Wasser nicht erfolgen sollten.

Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Im Folgenden wird geprüft, ob Dachbegrünung oder weitere geeignete Maßnahmen das anfallende Niederschlagswasser zurückhalten können.

5.2 Altlasten

Ein Vorkommen von Kampfmitteln oder Altlasten und Altablagerungen ist im Änderungsgebiet nicht bekannt.

5.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Oelder Straße. Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung² erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die bestehende und geplante Bebauung definiert wurden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grund der von dem Verkehr auf der Oelder Straße ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in den zur Oelder Straße orientierten Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Neben aktiven Maßnahmen, die

² DEKRA Automobil GmbH: Prognose von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG. 09.07.2018. Bielefeld

überwiegend dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräume eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa ein Lärmschutzwand – scheiden entlang der Oelder Straße in der gegebenen Situation, die den Ortseingang Rheda-Wiedenbrücks markiert, aus städtebaulichen Gründen aus.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind. Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

5.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Fall von kulturhistorisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Bearbeitet für die Stadt Rheda-Wiedenbrück
Coesfeld, im November 2020

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld