

Begründung mit Umweltbericht zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans Nr. 377 „Stromberger Str.“

Teil I: Begründung

- 1. Geltungsbereich**
- 2. Anlass und Ziel der Aufstellung**
- 3. Ver- und Entsorgung, Verkehr**
- 4. Naturschutz und Landschaftspflege**
- 5. Sonstige Belange**

Teil II: Umweltbericht

- 6. Inhalt und Ziele der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 7. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**
 - 7.1 Schutzgut Mensch**
 - 7.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft**
 - 7.3 Schutzgüter Boden und Wasser**
 - 7.4 Schutzgüter Klima und Luft**
 - 7.5 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter**
 - 7.6 Schutzgüter Wechselwirkungen**
- 8. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**
- 9. Planungsalternativen**

Teil I: Begründung

1. Geltungsbereich

Die 68. Flächennutzungsplan-Änderung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 377 „Stromberger Str.. Sie umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen am südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Wiedenbrück in einer Größe von ca. 5,1 ha, die bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt waren und nun zu Wohnbauland werden.

Im Gebietsentwicklungsplan ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zur Bereitstellung von Bauland zu Wohnzwecken. Insbesondere sollen Angebotsdefizite für preisgünstigen Wohnraum für kinderreiche Familien und Kleinhaushalte geschaffen werden. Der Bedarf für diese Nachfragegruppen wurde im Jahr 2008 gutachtlich nachgewiesen.

Darüber hinaus sollen Defizite in der Regulierung des Regenwasserabflusses durch die Darstellung eines Regenrückhaltebeckens behoben werden.

3. Ver- und Entsorgung, Verkehr

Das geplante Baugebiet wird an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die Schmutz- und Oberflächenentwässerung erfolgt im Trennsystem. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Stromberger Str., den Westring und die Straße „Auf der Höhe“. Die beiden erstgenannten Straßen sind klassifizierte Straßen und verfügen über einen leistungsfähigen Ausbau. Es ist vorgesehen, die Stromberger Str. zur Gemeindestraße herabzustufen.

Die Straße „Auf der Höhe“, die bisher ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr diente, wird nun zu einer Erschließungsstraße für das Baugebiet, Von ihr aus soll im Wesentlichen die innere Erschließung des Baugebiets erfolgen.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Flächennutzungsplan - Änderung bereitet in dem bislang unbebauten Plangebiet der 68. Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach den §§ 1 und 1a BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung zu prüfen. In der Abwägung ist hierüber zu entscheiden.

Standort und Flächendarstellung resultieren aus den o. g. Zielen und Rahmenbedingungen im Plangebiet. In der Abwägung der betroffenen Belange auf

der Ebene des Flächennutzungsplans entscheidet sich die Stadt im Verhältnis zu anderen Optionen innerhalb ihrer Planungshoheit für die Wohnnutzung.

Landschaftsplanerische Erfordernisse werden im parzellenscharfen Bebauungsplan mit Eingriffsbewertung und – bilanzierung überprüft; dort werden der Eingriffsumfang und der rechnerische Ausgleichsbedarf ermittelt.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf externen Flächen realisiert. Entsprechende Flächen werden im Bebauungsplan nachgewiesen.

5. Sonstige Belange

Fragen der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der parallel stattfindenden Bebauungsaufstellung mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt.

Natur- und Bodendenkmale sind im Bereich der 68. Flächennutzungsplan - Änderung nicht bekannt. Westlich an den Änderungsbereich anschließend befindet sich eine ehemalige Ziegelei, die als Kulturdenkmal geschützt ist. Der Bestand dieses Denkmals wird nicht durch die Planung beeinträchtigt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt.

In Nachbarschaft zum Plangebiet, im Süden direkt an dieses anschließend, befindet sich eine ehemalige Tongrube der erwähnten ehemaligen Ziegelei, die mit Bauschutt und Müll verfüllt wurde. Dieser Bereich ist im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh als Altlast 4115 IB 15 verzeichnet. Ob und welche Gefahren von dieser Altlast für die geplante Wohnbebauung ausgehen wurde durch das Gutachten der Fa. Wessling Beratende Ingenieure GmbH untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Bebauung der vorgesehenen Flächen ohne Einschränkungen der geplanten Wohnnutzung möglich ist. Lediglich im Bereich der Altlast selbst ist die Entfernung bzw. Unterbrechung von zwei Entwässerungsleitungen aus Gründen der Gefahrenvorsorge (Vermeidung von Gasmigration) erforderlich. Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Teil II: Umweltbericht

6. Inhalt und Ziele der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 68. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Erweiterung des Wohnsiedlungsbereichs am westlichen Rand des Siedlungsbereichs Wiedenbrück angestrebt. Der Planbereich liegt im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich mit nur wenigen prägenden Landschaftselementen. Als Landschaftscharakteristikum ist das leicht ansteigende Gelände zu nennen, welches am Stadtausgang von Wiedenbrück in Richtung Stromberg eine Vorahnung auf die Stromberger Höhen vermittelt.

Die neu geschaffenen Wohnbauflächen sollen sowohl dem Eigenheimbau wie auch dem Geschößwohnungsbau zur Verfügung stehen.

7. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Die innerhalb des Planbereichs liegenden Flächen werden derzeit ohne Ausnahme landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um hofnahe Acker- und Weideflächen von zwei landwirtschaftlichen Betrieben. Einer dieser Betriebe wird durch die geplante Ausweitung der Siedlungsflächen überplant.

Der zweite Betrieb steht in Verbindung mit den Resten einer ehemaligen Ziegelei, die in unmittelbarer Nachbarschaft des Planbereichs ihre Tongruben besaß.

Im Landschaftsraum dominieren anthropogene Einflüsse. Natürliche Landschaftsmarken sind nicht vorhanden.

7.1 Schutzgut Mensch

Aufgrund des erfolgten Tonabbaus durch die ehemalige Ziegelei erfolgten umfangreiche Eingriffe in den Boden. Die ehemaligen Tongruben wurden mit Bauschutt und hausmüllartigen Abfällen verfüllt. Eine gutachtlich durchgeführte Gefährdungsabschätzung ergab für die Wirkungspfade Boden – Mensch, Bodenluft – Mensch, Boden – Grundwasser (Mensch) keine Anhaltspunkte für nachteilige Auswirkungen auf den Menschen.

Durch die im Planbereich liegende Stromberger Str. wirken auf das zukünftige Wohngebiet Verkehrsimmissionen ein. Eine Ermittlung der Lärmimmissionen ergab für die der Straße nächst gelegenen Grundstücke eine Überschreitung der Planungsrichtpegel für allgemeine Wohngebiete in der Tages- und Nachtzeit.

Auf den beiden Höfen im Planbereich werden zur Zeit Milchkühe, Bullen und Schweine gehalten. Hierdurch entstehen Geruchsimmissionen, die eine Beeinträchtigung des menschlichen Wohlbefindens bewirken können.

7.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft

Auf Grund der relativ armen Ausstattung des Naturraumes sind keine größeren Tier- und Pflanzenvorkommen im Planbereich zu erwarten. Wie bereits erwähnt ist die Landschaft nahezu ausschließlich anthropogen geprägt. Spezielle Untersuchungen zu den hier angesprochenen Schutzgütern liegen nicht vor.

Geschützte Landschaftsbestandteile (Naturdenkmale, Biotop gem. § 62 BNatSchG) sind nicht bekannt.

7.3 Schutzgüter Boden und Wasser

Die Bodenverhältnisse im Planbereich sind durch Tonböden geprägt. Hierdurch kommt es zu Staunässe-Erscheinungen. Im Bereich der ehemaligen Tongruben befinden sich Verfüllungen mit verschiedenen Abfallstoffen. Diese Bereiche wurden mit unterschiedlichen Böden (Schluff, Sand, Ton) mit unterschiedlichen Mächtigkeiten abgedeckt.

Aufgrund der untersuchten Zusammensetzung der Bodenverfüllungen und der abdichtenden Wirkung der Tonformationen ist das Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser ausgeschlossen. Zum Nachweis wird auf das Gutachten der Fa. Wessling Beratende Ingenieure GmbH verwiesen.

Durch die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für Wohnbebauung tritt eine Bodenversiegelung ein, die zu einem vermehrten oberirdischen Abfluss des Regenwassers und damit zu einer geringeren Anreicherung des Grundwassers führt.

7.4 Schutzgüter Klima und Luft

Das Baugebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereichs Wiedenbrück. Es grenzt unmittelbar an den Außenbereich an. Die in Rheda-Wiedenbrück vorherrschenden Winde aus westlichen Richtungen sorgen für eine gute Durchlüftung und Heranführung frischer Luft. Der geplante Verlauf der Erschließungsstraßen in Ost-West-Richtung unterstützt den Luftaustausch zusätzlich.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Außenbereich bestehen auch günstige Bedingungen für das Kleinklima. Diese werden auch durch die geplanten Versiegelungen in Form von Straßen und Gebäuden nicht wesentlich verschlechtert, da es sich bei der geplanten Bebauung insgesamt um eine aufgelockerte Bebauung handelt.

7.5 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Im Planbereich befindet sich die ehemalige Ziegelei Eusterbrock, die seit 1991 unter Denkmalschutz gestellt ist. Die Ziegelei wurde 1797 gegründet und ist noch weitgehend im historischen Zustand erhalten (Ringofen, Beschickungsanlage mit Lorenbahn, Kollergang, Trockenschuppen, Sozialgebäude, Maschinenhaus). Sie stellt damit ein bedeutendes Zeugnis der Geschichte des Menschen, der Entwicklung

der Arbeits- und Produktionsverhältnisse und einen charakteristischen Blickfang innerhalb der umgebenden Landschaft dar.

Weitere Kultur- und Sachgüter innerhalb des Planbereichs sind nicht vorhanden.

7.6 Schutzgüter Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen verschiedene Wechselwirkungen. So kommt es durch Bodenversiegelungen zu einer Verringerung des Grundwasserzulaufs, andererseits aber auch durch Erhöhung der Lufttemperatur zu einer etwas höheren Verdunstung und damit zu einer geringfügigen Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Diese Effekte werden sich unter den gegebenen Bodenverhältnissen (tonhaltige Böden) eher gering auswirken.

Durch den Entzug landwirtschaftlicher Flächen wird es zu einem geringeren Eintrag von Chemikalien in Boden und Grundwasser kommen, da die verbleibenden Freiflächen als private Gartenflächen genutzt werden und somit nicht intensiv gedüngt werden.

Weitergehende Wechselwirkungen in erheblichem Umfang sind aufgrund der beschriebenen Ausgangssituation und der vorgesehenen Bebauung nicht zu erwarten.

8. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung von umweltrelevanten Beeinträchtigungen wurden die Schallimmissionen und die möglichen Gefahren durch die südlich des Planbereichs gelegene Altlast gutachtlich untersucht und Maßnahmen zur Bewältigung der erhobenen Probleme abgeleitet.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind parallel zur Stromberger Str. 2,50 m hohe Lärmschutzwälle als aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Darüber hinaus sind auf den Grundstücken südlich der Stromberger Str. in einem Streifen bis zu ca. 50 m parallel zur Straße passive Schallschutzmaßnahmen in den Schlafräumen oberhalb des Erdgeschosses erforderlich, soweit diese der Stromberger Straße zugewandt sind und über Fenster zu dieser Seite hin verfügen.

Aus Vorsorgegründen ist im Bereich der Altlast in der ehemaligen Tongrube eine Entwässerungsleitung zu entfernen und in ihrem südlichen Abschnitt vor dem öffentlichen Kanal zu verdämmen.

9. Planungsalternativen

Es wurden zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung drei Planalternativen zum Bebauungsplan Nr. 377 „Stromberger Str.“ erarbeitet. Ausgehend von der grundsätzlichen Planungsabsicht – der Entwicklung eines neuen Baugebiets – unterscheiden sich diese Alternativen nur unwesentlich hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt.

Alternativen bezüglich der Standortwahl des Baugebiets innerhalb des Gesamtgefüges der Stadt wurden innerhalb des vom Gebietsentwicklungsplan

gegebenen Rahmens geprüft. Wegen der kurzfristigen Verfügbarkeit der Flächen und der im Verhältnis zu anderen Flächen relativ geringen Umweltbelastungen erhielt dieser Standort den Vorzug.

Rheda-Wiedenbrück,.....2009

Bernd Jostkleigrew
Bürgermeister