

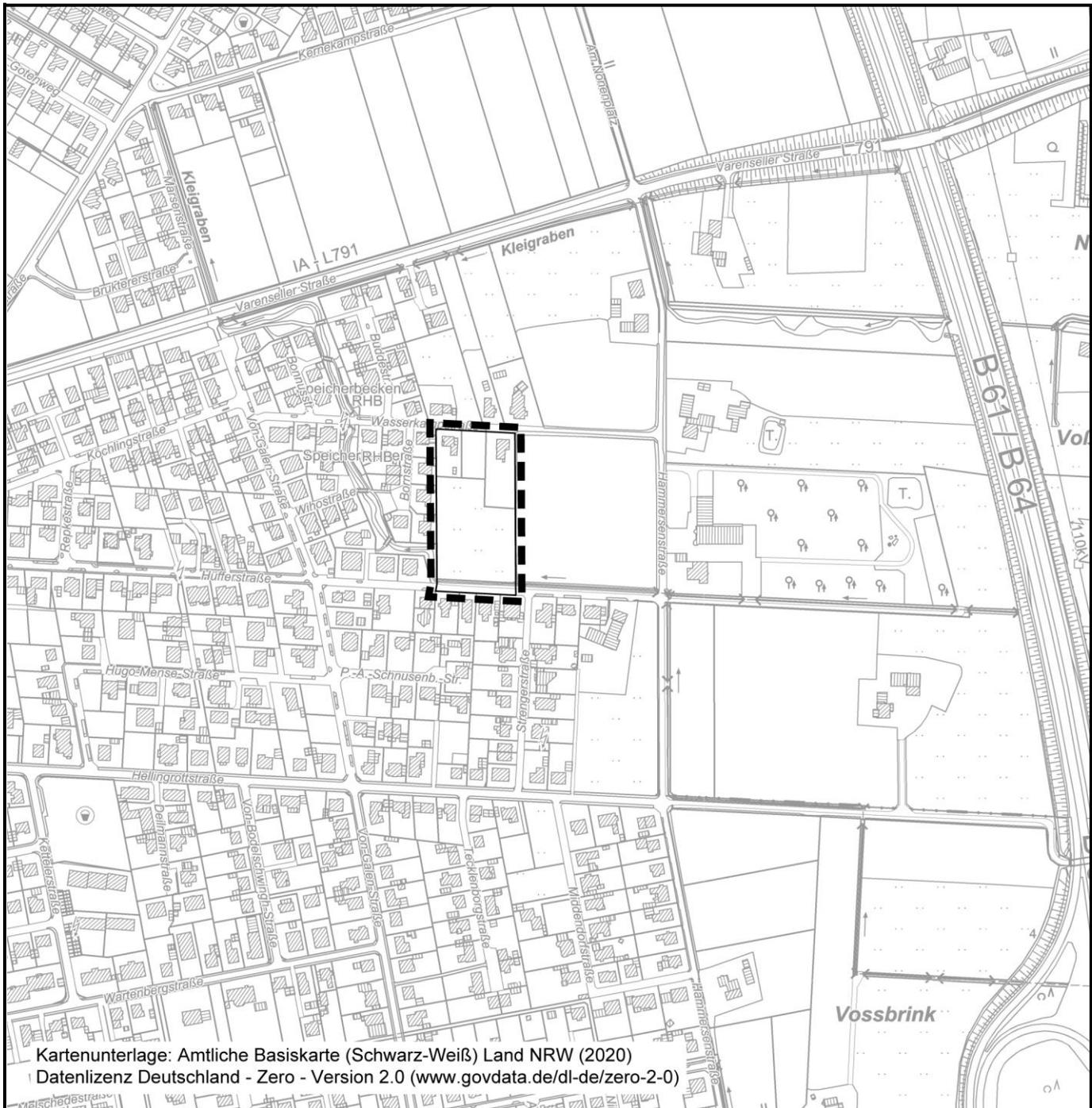


Stadt Rheda-Wiedenbrück

Bebauungsplan Nr. 422

"Wasserkampstraße / Hüfferstraße"

Begründung



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2020)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Rheda-Wiedenbrück

Bebauungsplan Nr. 422 „Wasserkampstraße / Hüfferstraße“

Begründung

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/Fr-19150011-10 / 03.08.2022

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	8
	5.2 Maß der Nutzung / Bauweise	8
6.	Erschließung	9
	6.1 Verkehrserschließung	9
	6.2 Technische Infrastruktur	10
	6.3 Brandschutztechnische Anforderungen	11
	6.4 Energetische Anforderungen	11
7.	Gestaltung	12
8.	Ökologie / Begrünung	13
9.	Immissionsschutz	13
10.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	14
11.	Flächenbilanz	14
12.	Erschließungskosten	14
13.	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	14
II.	Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen	15
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	15
	1.1 Boden / Flächen	15
	1.2 Gewässer / Grundwasser	15
	1.3 Klima / Lufthygiene	16
	1.4 Arten / Lebensgemeinschaften	16

1.5 Orts- / Landschaftsbild	16
1.6 Mensch / Gesundheit	17
1.7 Kultur / Sachgüter	17
1.8 Wechselwirkungen	17
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
2.1 Boden / Flächen	17
2.2 Gewässer / Grundwasser	18
2.3 Klima / Lufthygiene	18
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften	18
2.5 Orts- / Landschaftsbild	19
2.6 Mensch / Gesundheit	19
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	19
3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen	19
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	20
4. Umweltprüfung	20
5. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	21

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am 31.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 422 „Wasserstraße / Hüfferstraße“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich nordöstlich des Stadtkerns im randlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Rheda-Wiedenbrück. Er liegt westlich der B 64 zwischen Vareneller Straße (L 791) und Hellingrottstraße.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Wiedenbrück, Flur 10 und wird durch folgende Flurstücke gebildet:

624, 1618, 1619, 1620 und 1436 tlw.

Er ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Grundlage der Planung ist die Liegenschaftskarte der Stadt Rheda-Wiedenbrück (Dateiname: Wasserkampstr.dxf, Stand: 04.05.2020).

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Planverfahren

Der Geltungsbereich der Planung ist planungsrechtlich bislang überwiegend nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu bewerten. Es handelt sich um eine Randlage des Siedlungsschwerpunktes von Wiedenbrück, der sich im südlichen Bereich als unbebaute Flächen mit Anschluss zu offeneren Bereichen des Landschaftsraumes präsentiert. Auf den nördlichen Flächen befinden sich zwei Wohnhäuser. Ziel der städtebaulichen Planung ist es, in Übereinstimmung mit den Eigentümerinteressen eine Siedungsgebietserweiterung als Arrondierung des Ortsrandes vorzunehmen, um der fortwährend starken Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Bereichen kleine günstige Mietwohnungen, sehr große Wohnungen für Familien und günstige seniorengerechte Wohnungen, zu entsprechen.

Die planungsrechtliche Absicherung dieses Vorhabens soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen. Um eine zügige Umsetzung der Planung zu gewährleisten und angesichts der Tatsache, dass derzeit keine ausreichend großen Flächen für eine Innenentwicklung (und eine Inanspruchnahme von § 13a BauGB) zur Verfügung stehen, soll an dieser Stelle des bisherigen Außenbereiches (gem. § 35 BauGB) eine Verfahrensdurchführung auf Basis von § 13b BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13b BauGB gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne, mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.0000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 muss vor dem 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht (vgl. Kapitel II Nr. 4) 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 § 13b BauGB Abstand zu nehmen.

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 westlich angrenzend weiträumig „Wohnbauflächen“ dar. Der Plangeltungsbereich ist als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt und wird überlagert von einer Wasserschutzgebietszone IIIa.

Damit kann die städtebauliche Entwicklung nicht unmittelbar aus der vorbereitenden Bauleitplanung abgeleitet werden. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird als Berichtigung parallel durchgeführt. Mit Schreiben vom 11.09.2017 teilte die Bezirksregierung Detmold mit, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

4. Situation des Geltungsbereiches

Die Fläche des Geltungsbereiches ist randlich in den verdichteten Siedlungsschwerpunkt des Stadtteils Wiedenbrück eingebunden. Zusätzlich zu einer dreiseitigen umgebenden Bebauung befinden sich auch zwei Häuser mit Nebengebäuden innerhalb des Plangeltungsbereiches. Sowohl bei den randlichen als auch bei den innenliegenden Häusern handelt es sich um Wohngebäude mit einer überwiegenden Einfamilienhausnutzung. In östlicher Richtung grenzt eine ca. 120 m breite Ackerfläche an den Plangeltungsbereich an, bevor sich weitere, teilweise gewerblich genutzte Gebäude / Flächen anschließen.

Die beiden innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen bebauten Flurstücke orientieren sich zur nördlich gelegenen Wasserkampstraße und besitzen unterschiedlich tiefe südorientierte Gartenbereiche. Der übrige Teil des Geltungsbereiches stellt sich als Grünlandfläche dar. Nach Süden ist diese Fläche zunächst durch ein technisch ausgebildetes Fließgewässer und nachfolgend durch die Hüfferstraße begrenzt.

Das Gelände im Geltungsbereich ist topografisch nur geringfügig bewegt.

Die Höhen liegen zwischen ca. 72,50 m und 72,90 m ü. NHN. Tendenziell besteht ein minimales Gefälle in westlicher Richtung.

5. Planungskonzeption

Angesichts des differenzierten Wohnraumbedarfes in zentralen Lagen der Stadt sollen die rückwärtigen Teile der bereits bebauten Grundstücke sowie die noch unbebauten Flächen für eine ergänzende Wohnnutzung verfügbar gemacht werden. Dabei sollen sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser mit begrenzter Wohneinheitenzahl unter Berücksichtigung spezifischer Anforderungen (vgl. Masterplan 2020+) errichtet werden können, um dem unterschiedlichen Bedarf verschiedener Wohnformen in Berücksichtigung des umgebenen Bestandes gerecht zu werden. Das Konzept, welches nachfolgend dargestellt ist, reagiert angemessen auf die Bestandssituation, indem Wünsche (u. a. der nördlichen Eigentümer) berücksichtigt werden. Das betrifft z. B. das Grundstück Wasserkampstraße 24, welches unabhängig vom restlichen Gebiet zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden soll.

Insgesamt ist beabsichtigt, das neue Baugebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die dominanten Gestaltungsmerkmale (z. B. überwiegend Satteldächer, rote Ziegelfassaden) in die vorhandenen Strukturen einzuführen. Eine einheitliche Ausrichtung der Satteldächer stellt ein gestalterisch verbindendes Element und gleichzeitig mit der Südorientierung eine optimale Voraussetzung für die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen dar.

Ein Regenrückhaltebecken am östlichen Rand des Gebietes schafft, unabhängig von potenziellen weiteren Wohnbauentwicklungen, zunächst einen Ortsrandabschluss. Bei denkbaren Baugebietserweiterungen bewirkte diese Grünstruktur eine Gebietsgliederung und einen linearen Anschluss an das südlich verlaufende Gewässer. Dieses soll in ähnlicher Art renaturiert werden, wie es im angrenzenden B-Plan Nr. 317 in Verbindung mit Regenrückhalteanlagen bereits erfolgt ist. Dafür sollen die Grabenparzelle deutlich aufgeweitet und der Gewässerzustand verbessert werden. Damit erfolgt gleichzeitig auch ein Ausgleich für die erforderliche Querung des Wasserlaufes als Gebietseingang. Das neue Wohngebiet erhält dadurch einen in gewisser Weise abgeschlossenen und eigenständigen Charakter.

Für die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen besteht ein Entwicklungspotenzial. Für eine bauliche Inanspruchnahme wäre es denkbar, das randliche Rückhaltebecken zu erweitern, um ggf. der Entwicklungsfläche zur Entwässerung dienen zu können.

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 südlich gelegene WA1-Gebiete, die als Einzelhäuser einer größeren baulichen Verdichtung dienen sollen; ein im mittleren Bereich befindliches WA2-Gebiet für Einzel- und Doppelhäuser und im nördlichen Teil ein WA3-Gebiet, das den baulichen Bestand an der Wasserkampstraße beinhaltet und eine Einzelhausergänzung zulässt.

Die WA1-Gebiete ermöglichen die Errichtung kleinerer Mehrfamilienhäuser mit max. 4 Wohneinheiten und bewirken mit der entsprechenden Bauweise eine gewisse Torwirkung im Zufahrtsbereich des Gebietes. Das WA2-Gebiet bietet mit 1 – 2 Wohneinheiten Raum für eine Einzel- und Doppelhausbebauung, wie sie im Umfeld bereits überwiegend vorhanden ist. Das nördliche WA3-Gebiet führt die Bebauung auf der Südseite der Wasserkampstraße konsequent fort.

Aus dem Katalog der nach BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ vorgesehenen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Bei diesen Betrieben handelt es sich regelmäßig um Gewerbe mit einem hohen Kraftfahrzeugaufkommen. Die randlich vorhandenen Erschließungsstraßen sowie die geplante Gebietserschließung sind nicht auf ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgerichtet. Zudem sollen angesichts des anhaltenden deutlichen Wohnbedarfes diese flächenintensiven gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen werden.

In Übereinstimmung mit der Wohnraumnachfrage sollen innerhalb des Gebietes sowohl Gebäude mit einer geringen Wohnungszahl als auch Gebäude mit einer höheren Zahl an Wohneinheiten ermöglicht werden. Im überwiegenden Gebietsteil orientiert sich die Wohneinheitenzahl am baulichen Umfeld. Nur im südlichen Teil, welcher sich am Beginn der Erschließungstichstraße befindet, wurden Mehrfamilienhäuser (mit max. 4 Wohneinheiten) baulich ermöglicht.

5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Kriterien des European Energy Award und bleiben deshalb mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für Bauvorhaben, die erfahrungsgemäß zu einer höheren Dichte tendieren, werden geringe Überschreitungen der grundsätzlich limitierten Ausprägung zugelassen. Diese bleiben jedoch weiterhin unter den BauNVO-Orientierungswerten für Obergrenzen. Eine maximale II-Geschossigkeit spiegelt die bauliche Situation des Umfeldes wider.

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 den randlichen Verkehrsflächen kenntlich gemacht. Eine mittlere Geländehöhe kann mit etwa 72,70 m ü. NHN angenommen werden.

Die Baugrenzen markieren einheitliche Baufluchten zu den Verkehrsflächen sowie zum östlichen und westlichen Gebietsgrenze ausgerichtete überbaubare Grundstücksflächen. Am südlichen Gebietseingang sind zwei Mehrfamilienhäuser mit maximal vier Wohneinheiten und Flachdach vorgesehen. Sie bilden mit ihren Flachdächern und vsl. zurückgesetzten Obergeschossen eine eigenständige optische Auftaktsituation. Im mittleren Gebietsteil sind dagegen eher klassische Einzel- und Doppelhäuser mit begrenzter Traufhöhe und Satteldach vorgesehen. Im nördlichen Gebietsteil sind unter Berücksichtigung des Bestandes erneut nur Einzelhäuser - hier mit Sattel- oder Walmdach - zulässig.

Die festgesetzte offene Bauweise spiegelt den baulichen Bestand der Umgebung wider.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung für Fahrzeuge motorisierter Art erfolgt ausschließlich (außer für drei Grundstücke am nördlichen Geltungsbereichsrand) von einer neuen Stichstraße, die auf die Hüfferstraße mündet. Diese Stichstraße verfügt über eine Wendeanlage, die auch von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden kann. Die geringe Verkehrsflächenbreite ermöglicht nur in geringem Umfang die Anlegung von Besucherstellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum. Parkraum ist auf den Baugrundstücken zur Verfügung zu stellen. Die städtische Stellplatzsatzung gibt die anzulegende Stellplatzzahl pro Grundstück vor. Im öffentlichen Straßenraum können vsl. ca. 5 Stellplätze angeordnet werden. Mit der aufgeweiteten Einmündung in die Hüfferstraße ist eine Querung des vorhandenen Fließgewässers verbunden. Dies wird durch einen Durchlass ermöglicht. Das östliche Regenrückhaltebecken wird durch einen Wartungsweg erreichbar gemacht.

Eine ÖPNV-Zugänglichkeit des Plangebietes besteht über die Bushaltestellen Hellingrottstraße (Linie 78) und Sankt-Vinzenz-Hospital (Linie 76) sowie Anrufsammeltaxi.

Eine Verdichtung des ÖPNV-Netzes ist im Zusammenhang mit einer weitergehenden Siedlungsentwicklung in östlicher Richtung denkbar.

6.2 Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich kann entwässerungstechnisch (als Trennsystem) erschlossen werden. Schmutzwasserleitungen sind in beiden begrenzenden Verkehrsflächen vorhanden. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über eine offene Retentionsanlage im Nahbereich des südlich befindlichen Fließgewässers. Dort wird das Regenwasser zurückgehalten und gedrosselt in den natürlichen Landabfluss (den Kleingraben) eingeleitet. Auf östlich angrenzenden Flächen entlang der Hammersenstraße besteht zukünftig ein weiteres Entwicklungspotenzial für den Wohnungsbau. Für diese weiteren Entwicklungsabsichten wird ein städtebauliches Rahmenkonzept erstellt, welches u.a. Fragen der Entwässerung übergeordnet löst.

Um den Niederschlagswasserabfluss zu verlangsamen und Verdunstungspotenziale zu schaffen, wird für Flachdächer eine Begrünungspflicht vorgesehen.

Die Trinkwasserversorgung kann über eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes gewährleistet werden.

Das Fließgewässer behält die bestehende Flurstücksparzelle als Entwicklungsraum. Nördlich angrenzende Baukörper im überbaubaren Grundstücksbereich müssen mindestens 3,0 m Abstand einhalten. Für die zwingend erforderliche Erschließung soll nur die neue Verkehrsfläche dienen. Andere Zuwegungen über das Gewässer werden untersagt. Als Kompensation für diese Querungsstelle erfährt der Gewässerraum eine Aufweitung. Diese Aufweitung ergänzt den bereits bestehenden Charakter des anschließenden Gewässerverlaufs in Richtung Wasserkampstraße.

Mit dem vorgesehenen Regenrückhaltebereich nördlich des Gewässers ist eine Rückhaltung auf einer 58 * 12 m großen Fläche möglich. Das Rückhaltevolumen ist auf die normalen Niederschlagsmengen ausgelegt. Sollte ein Starkregenereignis eintreten, hat der Vorfluter eine ausreichende Leistungskraft, um den Wassermassen Herr zu werden. Das Regenrückhaltebecken wird naturnah angelegt. Es wird eine flache Böschungsneigung von ca. 1 : 5 haben. Daher kann auf einen randlichen Unterhaltungsweg verzichtet werden. Auf Grundlage eines Bodengutachtens wurde auch die Versickerung geprüft. Zwar ist der Boden versickerungsfähig, doch der Grundwasserspiegel liegt zu nah an der Geländeoberkante – daher keine Zulässigkeit. Auch ist das Gebiet insgesamt zu klein, um ausreichende Versickerungsflächen im öffentlichen Raum (z. B. entlang der Straße) bereitzustellen.

Gegenüber der Ursprungsparzelle (ca. 4 - 5 m) erfolgt eine deutliche Aufweitung des Gewässerraumes auf 10 m. In Verbindung mit dem naturnahen RRB ist die „Fläche für die Wasserwirtschaft“ geeignet, die Eingriffe durch die Brückenquerung auszugleichen. Um den natürlichen Charakter des Gewässerrandstreifens zu gewährleisten, werden dort bauliche und sonstige Anlagen ausgeschlossen.

6.3 Brandschutztechnische Anforderungen

Das Bebauungsgebiet liegt im Einsatzbereich des Löschzuges Wiedenbrück und kann nach dem aktuellen Brandschutzbedarfsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück von dem zuständigen Löschzug planerisch innerhalb der Hilfsfrist erreicht werden.

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 4 (1) und § 5 der Landesbauordnung (BauO NRW) bzw. nach DIN 14 090 zu planen.

Der verkehrsberuhigte Bereich soll so ausgeführt werden, dass er von Feuerwehrfahrzeugen ohne Schwierigkeiten befahren werden kann. Verkehrsberuhigende Maßnahmen, insbesondere Schwellen, Höcker, Aufpflasterungen, Einengungen oder auch zu breite Buchten, die zum Parken in zweiter Reihe anregen, sollen den Einsatz von Feuerwehr und Rettungsdienst nicht behindern, erschweren oder gar verhindern.

Löschwasserversorgung:

Für das Baugebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gemäß Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Die Abstände zwischen den Hydranten dürfen maximal 150 m betragen und richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

Die geforderte Löschwassermenge muss aus Unterflurhydranten zu entnehmen sein.

6.4 Energetische Anforderungen

Die Anbringung von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien wird grundsätzlich jedem Bauherren empfohlen. Dies soll auch bei der Abfassung der Kaufverträge durch die Stadt berücksichtigt werden.

Da an dieser Stelle nicht mehr als 30 Wohneinheiten neu geplant werden, wird kein eigenes Energieversorgungskonzept für den Plangeltungsbereich erstellt.

7. Gestaltung

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

Grundsätzlich werden zwei Gestaltungsbereiche differenziert: Zum einen bauliche Anlagen und andererseits Bepflanzungen.

Ein Kernelement der baulichen Anlagen stellt dabei die Dachform in Verbindung mit Dachaufbauten und -einschnitten sowie Solaranlagen dar. Daneben sollen auch die optisch sehr wirksamen Außenwandflächen der Hauptgebäude hinsichtlich Material und Farbe reguliert werden. Zur Vermeidung von Diskussionen zum zulässigen Neigungswinkel und zur gesamtstädtischen Vereinheitlichung wird die Dachneigung bei Flachdächern auf maximal 5° begrenzt. Um auch bei den Sattel- und Walmdächern eine Ausgleichung zu umliegenden B-Plänen zu erhalten (B-Plan Nr. 251 „Hüfferstraße“: 30-48° / B-Plan Nr. 317 „Varenseller Straße“: 38-42° und 40-45°), wird eine Beschränkung auf 38-45° vorgenommen.

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.

Hinsichtlich der Vorgartengestaltung und bei Einfriedungen werden gebietsübergreifend 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.

Ebenfalls aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird eine Begrünung von Flachdächern vorgesehen. Damit sollen Bedachungen aus harten Materialien (Kies, Bitumenpappe etc.) auch aus optischen Gründen ausgeschlossen werden.

8. Ökologie / Begrünung

Die Plangebietsfläche des Bebauungsplanes ist in den städtischen Siedlungsraum eingebunden. Es ist eine intensive Ausnutzung des Bereiches für Wohnzwecke beabsichtigt. Deshalb wird auf eine Ausweisung öffentlicher Grünflächen verzichtet.

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

Um die Biodiversität jedoch im Allgemeinen zu fördern, werden zum einen Steingärten in Vorgartenzonen ausgeschlossen und zum anderen für Flachdächer eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Damit werden auch wasserwirtschaftlich und kleinklimatisch positive Effekte verbunden.

Am östlichen Gebietsrand stellt die Retentionsfläche eine optische Abgrenzung zum offenen unbebauten Siedlungsraum dar. Gleichzeitig bildet die randlich vorgesehene Gehölzpflanzung eine Linearstruktur für Wanderbewegungen von Kleinlebewesen.

Die so entstehende bandartige Grünstruktur trifft am südlichen Plangebietsrand auf den Gewässerraum, welcher deutlich verbreitert und unter ökologischen Kriterien umgestaltet werden soll. Die Bebauung weicht von der neuen Gewässerkante angemessen zurück.

9. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Nutzungen vorgesehen, die den dauerhaften Aufenthalt von Menschen ermöglichen.

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. Die mit der Bewirtschaftung der nachbarlichen Flächen verbundenen Emissionen müssen als ortsüblich erachtet werden. Eine Intensivtierhaltung ist im relevanten Umfeld nicht vorhanden.

10. Denkmalschutz / Denkmalpflege

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

11. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ² ca.	Fläche in % ca.
Allgemeine Wohngebiete	6.450	72
Verkehrsflächen	1.075	12
Flächen für die Wasserwirtschaft	1.295	15
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	80	1
Gesamtfläche	8.900	100

12. Erschließungskosten

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

13. 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 § 13b 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 und ohne Staunässe.

Die Wertzahlen der Bodenschätzung sind mit 26 – 36 als „gering“ angegeben.

Die nördlich gelegenen Flächen des Geltungsbereiches dürften 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

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich ein offenes Fließgewässer mit der Bezeichnung Kleingraben, das etwa 400 m südöstlich beginnt und in nordwestlicher Richtung ca. 2,6 km Luftlinie zur Ems fließt.

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

1.3 Klima / Lufthygiene

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 ca. 13° C. Es besteht eine erhöhte Neigung zu Talnebeln.

Aufgrund der geringen Versiegelung innerhalb des Plangeltungsbereiches bei gleichzeitig deutlichen Flächenbefestigungen im umgebenden Siedlungsbereich ist im Plangebiet von einem nur tendenziell trockenem/warmen Kleinklima auszugehen.

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

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Plangeltungsbereich liegt nicht in einem naturschutzrechtlich bedeutsamen Bereich. Schutzgebiete und schützenswerte Einzelelemente weisen große Abstände zum Plangebiet auf.

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

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

Innerhalb der Plangebietsfläche befinden sich zwei gärtnerisch gestaltete Bereiche mit unterschiedlicher Ausprägung. Hochstämmige Gehölze sind dort nur in geringem Umfang vorhanden. Diese Flächen sind überwiegend intensiv gepflegt.

Die Grünlandfläche hat in ihrer größten Ausdehnung weniger als 100 m Länge und ist daher für fluchtsensible Arten weniger geeignet.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist dreiseitig von meist dichten Baustrukturen des Siedlungsschwerpunktes umgeben. Eine optische Prägung ergibt sich aus dem unterschiedlich gearteten zweigeschossigen Gebäudebestand.

Blickbeziehungen zur freien Landschaft bestehen nicht, da hinter dem östlich angrenzenden Feld Gebäude eine bauliche Grenze visueller Art bewirken.

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. Die in der Umgebungslärmkartierung ermittelte Schallausbreitung der B 61 endet bei dem 24 h-Pegel aus östlicher Richtung im Bereich des Gebäudes Wasserkampstraße Nr. 24. Andere Plangebietsflächen sind gar nicht tangiert. Landwirtschaftliche Einflüsse beschränken sich auf die unregelmäßige benachbarte Feldbearbeitung.

Spezielle Erholungsfunktionen für die Öffentlichkeit weisen weder die Fläche selbst noch ihr unmittelbarer 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 wird vsl. eine zusätzliche Versiegelung eintreten. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der rechtlich zulässigen Grundfläche muss mit einer maximal 45 – 52,5 % 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.

Das Fließgewässer erfährt durch die Straßenquerung (als Durchlass) einen Eingriff, der durch eine deutliche Aufweitung und Renaturierung des Gewässerraumes flächenmäßig wieder ausgeglichen wird.

2.3 Klima / Luftthygiene

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 tendenziell 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 zudem 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 geringe Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die maximalen Bauhöhen werden gegenüber dem bisherigen baulichen Stand nicht erhöht und in ihrer Gesamthöhe begrenzt. Optisch unverträgliche Auswirkungen werden 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 zur B 61 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, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

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.

Zur Verminderung von Auswirkungen im Bereich des Fließgewässers erfolgt eine Aufweitung des Gewässerraumes. Zudem müssen Baukörper mindestens 3 m Abstand zu diesem erweiterten Raum einhalten.

Weitergehende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden nicht für erforderlich erachtet.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i. V. m § 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. Umweltprüfung

Das BauGB sieht zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne vor. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen sowie keine Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches. Zur Schaffung von Wohnraum wird ein bereits bestehendes allgemeines Wohngebiet (WA) maßvoll ergänzt und mit einer GRZ von 0,3 überplant. Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von rund 8.900 m², damit wird der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a BauGB bzw. 10.000 m² gemäß § 13b BauGB deutlich unterschritten.

Anhaltspunkte für eine nach Anlage 2 BauGB erforderlicher UVP-Vorprüfung liegen im Ergebnis nicht vor.

Schutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden und werden somit nicht beeinträchtigt. Zudem bestehen aufgrund der bestehenden Nutzungen im Plangebiet und Umfeld sowie der geplanten WA-Ausweisung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte bezüglich Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG.

Das Planvorhaben beinhaltet keine Vorhaben, für die nach Anlage 1 UVPG eine UVP-Pflicht besteht.

5. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

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

Artenschutzrelevante Auswirkungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Rheda-Wiedenbrück, den

Bürgermeister

Aufgestellt:
Osnabrück, 03.08.2022
Ri/Fr-19150011-10

Planungsbüro Hahm GmbH