

Stadt Rheda-Wiedenbrück

Bebauungsplan Nr. 424
„Am Patkenbach“

Begründung

Entwurf für das Verfahren nach §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Wolters Partner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld
November 2022

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	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	Städtebauliche Konzeption	5
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	6
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	7
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4	Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	7
3.5	Bauliche Gestaltung	7
4	Erschließung	7
4.1	Anbindung an das Straßennetz	7
4.2	Ruhender Verkehr	7
5	Natur und Landschaft / Freiraum	7
5.1	Grünkonzept	7
5.2	Eingriffsregelung	8
5.3	Biotop- und Artenschutz	8
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	8
5.5	Klimaschutz	9
5.6	Bodenschutz	9
6	Ver- und Entsorgung	9
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	9
6.2	Abwasserentsorgung	9
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	9
8	Immissionsschutz	10
9	Denkmalschutz	10
10	Flächenbilanz	10
11	Umweltbericht	11

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am 25.08.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 424 „Am Patkenbach“ gefasst, um ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen zu schaffen.

Das ca. 4,7 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Batenhorst und wird im Wesentlichen begrenzt durch

- landwirtschaftliche Nutzflächen im Süden,
- den Hellweg im Westen,
- den Meerweg und die Siedlung Batenhorst im Norden sowie
- die Straße „Pferdekamp“ im Osten.

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

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Ortsteil Batenhorst ist im bislang rechtsgültigen Regionalplan OWL als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung zu Wohnbauzwecken soll sich entsprechend den Zielen der Raumordnung im Landesentwicklungsplan (LEP) daher grundsätzlich ausschließlich in den festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) vollziehen. Die Siedlungsentwicklung von Ortsteilen, die in Darstellungen für Agrar- und Freiraumbereiche liegen, kann gemäß LEP-Ziel 2.4 nur bedarfsgerecht an die vorhandene Infrastruktur angepasst erfolgen. Dazu ist der konkrete Bedarf anhand der natürlichen Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils, der Belegungsdichte der Wohnungen sowie der Wohnflächenansprüche der Bevölkerung zu ermitteln. Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Siedlungsflächen sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Unter Zugrundelegung des Demografieberichts des Kreises Gütersloh (2020) und Prüfung der o.g. Fragestellungen für den Ortsteil Batenhorst wurde bis zum Jahr 2040 insgesamt ein Bedarf an elf zusätzlichen Wohneinheiten ermittelt. Da innerhalb des Ortsteiles keine Möglichkeiten der weiteren Innenverdichtung der Siedlungsbereiche bestehen und alternative Flächen für eine Siedlungserweiterung nicht bestehen, sollen die Flächen südlich im Anschluss an den Meerweg für eine wohnbauliche Nutzung entwickelt werden.

Da sich die Flächen südlich des Meerweges fast vollständig im Gefahrenbereich von Überflutungsflächen befinden, wurde eine Machbarkeitsstudie im Hinblick auf die im Ortsteil bestehenden Gewässer und deren hochwassergerechten Umgestaltung erstellt. Auf Grundlage dieser Machbarkeitsstudie sollen die für eine hochwassergerechte Ausgestaltung des Patkenbaches erforderlichen Flächen südlich der geplanten Wohnbauflächen in die Planung einbezogen werden.

Um auch künftig eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Batenhorst mit Bauflächen zu gewährleisten und ein Angebot an verfügbaren Bauplätzen für den dringenden Bedarf vorzuhalten und gleichzeitig die Gefahr von Hochwasserschäden im Ortsteil zu mindern, hat die Stadt Rheda-Wiedenbrück daher beschlossen, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle, den Zielen der Raumordnung entsprechende Entwicklung weiterer Wohnbauflächen und der Renaturierung des Patkenbaches im Ortsteil Batenhorst zu schaffen.

1.3 Derzeitige Situation

Das ca. 4,7 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Batenhorst, ca. 2 km südlich von Wiedenbrück und schließt unmittelbar südlich an die bestehenden Siedlungsflächen nördlich des Meerweges an. Die Siedlungsstrukturen innerhalb Batenhorst sind überwiegend durch eine 1,5 bis

zweigeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt. Das Plangebiet selbst sowie die östlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Im Umfeld liegen einzelne Hofstellen. Westlich des Plangebietes befindet sich die Schützenhalle (Hubertushalle) mit umgebenden Stellplatzflächen sowie die Feuerwache und ein Sportplatz.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Hellweg im Westen bzw. die Straße „Pferdekamp“ im Osten die in nördlicher Richtung an die Beckumer Straße angebunden sind, welche im östlichen Verlauf zur Bundesstraße B55 führt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Landes- und Regionalplanung

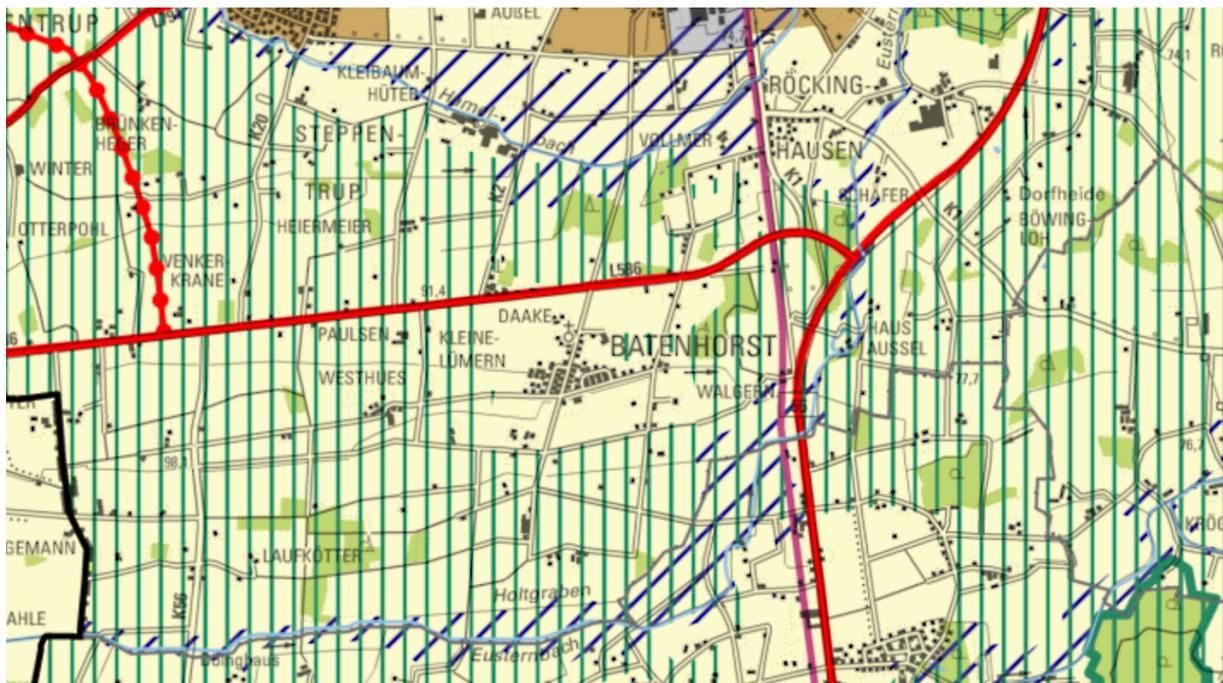
Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – erfasst das Plangebiet und die umliegenden Flächen als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB).

Gemäß Ziel 2-4 des LEP NRW ist in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich.

Die bedarfsgerechte Entwicklung dieser Ortsteile ist im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich. Wie oben bereits dargestellt ist gem. dem Demografiebericht für den Kreis Gütersloh für den Ortsteil Batenhorst bis zum Jahr 2040 mit einem zusätzlichen Bedarf an 11 Wohneinheiten zu rechnen. Durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen soll der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil, der abnehmenden Belegungsdichte der Wohnungen sowie den steigenden Wohnflächenansprüchen der Einwohner Rechnung getragen werden.

Die geplante Entwicklung liegt im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur und trägt zu einer langfristigen Sicherung derselben bei.

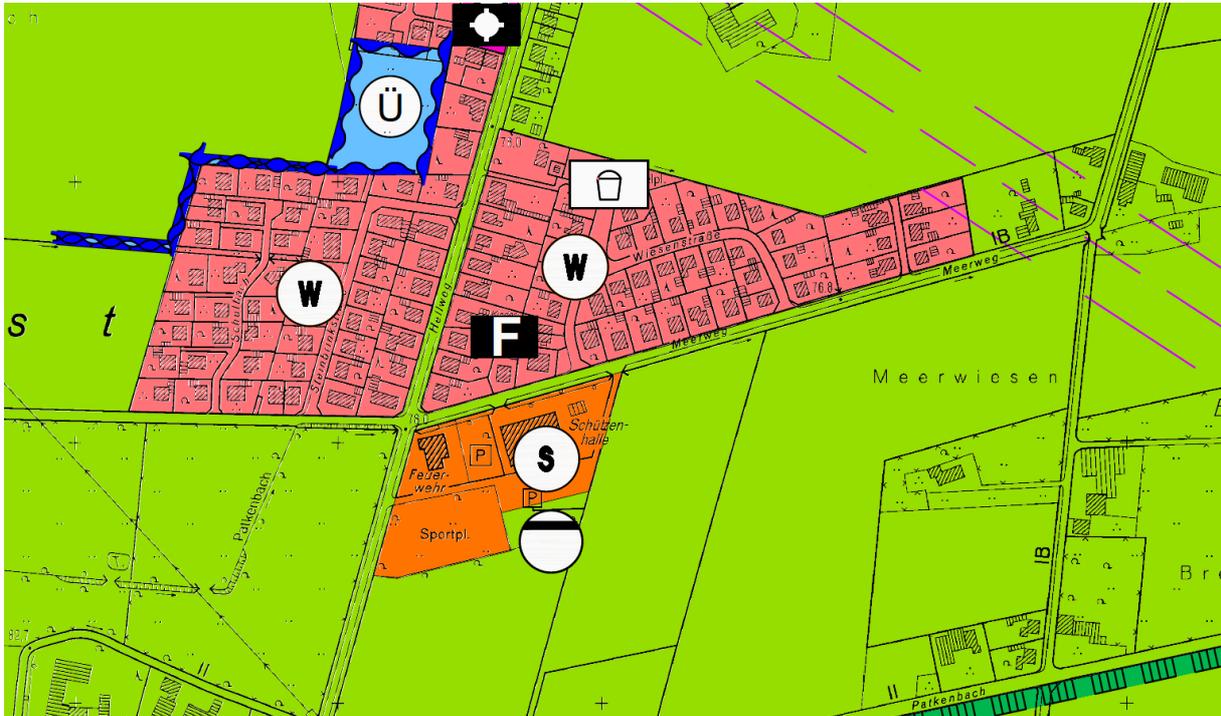
Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung positiv beschieden.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – maßstabslos

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die Siedlungsflächen des Ortsteils Batenhorst sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt, die westlich angrenzenden Flächen des Sportplatzes, der Feuerwehr und der Schützenhalle sind als Sonderbaufläche dargestellt. Im Rahmen der parallelen 93. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem im folgenden dargestellten Planungsziel.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück – maßstabslos

Neben der Darstellung der geplanten Wohnbauflächen umfasst die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes auch die Darstellung der für die Gewässerverlegung des Patkenbachs erforderlichen Flächen. Im Hinblick auf eine langfristige Entwicklungsperspektive des Ortsteils geht der Änderungsbereich in westlicher Richtung über die vorliegende Bebauungsplanabgrenzung hinaus und umfasst den gesamten südlichen Ortsrand Batenhorsts, der im Sinne der raumordnerischen Vorgaben nur bedarfsgerechte schrittweise durch verbindliche Bauleitplanung in Anspruch genommen wird.

2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht in Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen in Batenhorst eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vor. Die Bebauung ist in Fortführung der angrenzenden Bebauungsstrukturen mit Einzel- oder Doppelhäusern in maximal eineinhalb bis zweigeschossiger Bauweise und geneigten Dächern vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über drei Anbindungen an den Meerweg im Norden über die jeweils ca. 4 Baugrundstücke erschlossen werden.

In Richtung Westen halten die Bauflächen ausreichend Abstand zu der westlich gelegenen Hubertushalle, um Immissionskonflikte im Falle von Veranstaltungen in der Halle zu vermeiden.



Städtebaulicher Entwurf „Am Patkenbach“ (Variante 1) – maßstabslos

Im Süden markiert der Verlauf des renaturierten Patkenbachs mit seinen begleitenden Retentionsräumen den Übergang zur freien Landschaft. Der Schulgraben wird aus nördlicher Richtung kommend hieran angebunden.

Die zwischen dem Bachlauf und den geplanten Siedlungsflächen gelegenen Bereiche können zum Zwecke des Ausgleichs der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden.

Ziel ist es, ein Siedlungserweiterung vorzunehmen, die sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügt und den Siedlungsrand in südlicher Richtung in Verbindung mit den geplanten Ausgleichsflächen neu definiert.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die Bauflächen im Plangebiet sollen - entsprechend dem oben formulierten Planungsziel – als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen ausgeschlossen werden, um innerhalb des Quartieres eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen.

Nicht störende Gewerbebetriebe i.S.d. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO sind weiterhin ausnahmsweise zulässig, um z.B. gewerbliche Nutzungen im Bereich der Digitalwirtschaft zu ermöglichen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

In Anlehnung an die umgebende Bebauung soll die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit 0,4 festgesetzt werden.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der angestrebten maximal zweigeschossigen Bebauung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl gem. § 17 BauNVO ist in jedem Fall auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Anknüpfend an die angrenzend vorhandene ein- bis zweigeschossige Bebauung soll für das Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden.

Ergänzend zur Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit soll für die Bebauung im weiteren eine maximale Firsthöhe festgesetzt werden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet soll eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden, die den aufgelockerten Charakter der bestehenden Siedlungsflächen fortführt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen erfolgt im weiteren Verfahren in Anlehnung an den städtebaulichen Entwurf.

3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

Um die raumordnerischen Vorgaben hinsichtlich einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung einzuhalten, werden im weiteren Verfahren Festsetzungen zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude getroffen, um eine übermäßige Verdichtung im Plangebiet zu vermeiden.

3.5 Bauliche Gestaltung

Um sicherzustellen, dass sich die geplante Bebauung in das bestehende Ortsbild von Batenhorst einfügt, werden im weiteren Verfahren für das Plangebiet gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW 2018 in Verbindung mit § 9 (4) BauGB getroffen.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über drei Anbindungen an den Meerweg im Norden.

4.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachgewiesen.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünkonzept

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine landschaftsgerechte Einbindung der zukünftigen Wohnbauflächen insbesondere in südlicher Richtung vorgesehen. Der südliche Rand des Plangebietes wird durch den künftigen Verlauf des renaturierten Patkenbachs mit seinen begleitenden Überschwemmungsbereichen definiert.

Im Übergang zu den Wohnbauflächen sind Grünflächen geplant, die einerseits für die Bevölkerung als Naherholungsraum genutzt werden könnten und gleichzeitig als Ausgleichsflächen für die mit der Planung verbundenen Eingriffe dienen.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auszugleichen ist.

Die Eingriffsbilanzierung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 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. Eine Artenschutzprüfung zu dem Bebauungsplan ist derzeit in Arbeit. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

• Natura 2000

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich einem einem Abstand von ca. 9 km westlich bzw. östliche des Plangebietes.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Ortslage Batenhorst wird von Westen nach Osten von mehreren Gewässern und Gräben durchflossen. Der Patkenbach bildet das Hauptgewässer und fließt in der Ortslage entlang des Meerweges in einem technisch ausgebauten Trapezprofil. Darüber hinaus verlaufen in der Ortslage Batenhorst der Schulbach, der dort in den Patkenbach mündet, sowie der Schulgraben, der einen Nebengraben des Schulbaches darstellt. Schon heute kommt es bei Hochwasserabflüssen zu Ausuferungen des Schulbaches im Mündungsbereich mit dem Patkenbach. Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Möglichkeiten einer Erweiterung der Siedlungsflächen in Batenhorst unter wasserwirtschaftlichen/entwässerungstechnischen Aspekten geprüft². Ziel ist es, den Fließgewässern Schulbach und Patkenbach grundsätzlich mehr Raum zu geben, um in einem naturnahen Gewässerraum eine ungefährdete Wasserableitung zu gewährleisten.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde die Führung des Patkenbachs am südlichen Rand des Plangebietes favorisiert. Zwischen dem Gewässerverlauf und den Siedlungsflächen verbleibt eine Grünfläche, die zum Zwecke des Ausgleichs der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen kann und gleichzeitig als Erholungsraum für die

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.

² Planungsbüro Hahm, 18.01.2022: Stadt Rheda-Wiedenbrück Machbarkeitsstudie für die Entwicklung von zwei Bereichen im Ortsteil Batenhorst. Osnabrück

Bewohner der Siedlung genutzt werden kann. Östlich der geplanten Siedlungsflächen sind zudem Flächen für die Regenrückhaltung vorgesehen, um künftig eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den Patkenbach sicherzustellen.

5.5 Klimaschutz

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an ein bestehendes Siedlungsgebiet und ist bereits verkehrlich erschlossen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Des Weiteren sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Darüber hinaus werden im weiteren Verfahren Festsetzungen im Hinblick auf eine möglichst klimaschonende Bebauung im Plangebiet ergänzt.

5.6 Bodenschutz

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist gem. § 1a (2) BauGB zu begründen. Mit Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine derzeit als Ackerland genutzte Fläche in Anspruch genommen. Eine Inanspruchnahme ist jedoch in Abwägung mit den Belangen der Bedarfsdeckung der örtlichen Bevölkerung mit dringend benötigten Wohnbauflächen unvermeidbar. Durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen soll im Sinne einer bedarfsgerechten Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil, abnehmenden Belegungsdichten von Wohnungen, steigenden Wohnflächenansprüchen der Einwohner Rechnung getragen werden. Unnötige Bodenversiegelungen können durch die spätere Auswahl von versickerungsfähigem Pflaster im Zuge der Ausbauplanung minimiert werden. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der Naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Netze.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung ist entsprechend dem Entwässerungskonzept im Trennsystem vorgesehen. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll über das im Osten vorgesehene Regenrückhaltebecken gedrosselt dem Patkenbach zugeleitet werden. Die Ableitung des Schmutzwassers ist durch Einleitung in die bestehenden Kanalisationsanlagen vorgesehen.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Es liegen bislang keine Informationen über ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln vor. Eine Luftbildauswertung erfolgt im weiteren Verfahren.

Ein Vorkommen von Altlasten und Altablagerungen im Plangebiet ist nicht bekannt.

Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der

zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

8 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Betrieb der westlich gelegenen Schützenhalle, der Feuerwache und dem Sportplatz.

Durch das Abrücken der Bebauung in östlicher Richtung von diesen Emissionsorten wird der Schallschutz der Bebauung ohne weitere aktive Maßnahmen sichergestellt. Ein Immissionsgutachten ist derzeit in Bearbeitung.

Sofern erforderlich werden auf Grundlage der Ergebnisse zudem im weiteren Verfahren passive Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf den Schutz der Bebauung vor Straßenverkehrslärm durch den Verkehr auf dem Meerweg getroffen.

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, dass das Plangebiet von erheblichen Geruchsbelastungen betroffen ist, die ggf. die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens erforderlich machen würden.

9 Denkmalschutz

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

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Archäologie für Westfalen, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	–	4,7 ha
davon:		
– Allgemeines Wohngebiet	–	ca. 0,6 ha
– Öffentliche Verkehrsflächen		ca. 0,1 ha
– Öffentliche Grünflächen	–	ca. 2,2 ha
– Flächen f.d. Wasserwirtschaft	–	ca. 1,5 ha
– Flächen f.d. Regenrückhaltung	–	ca. 0,3 ha

11 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach, was in angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums in einem Umkreis von bis zu 300 m. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bearbeitet für die Stadt Rheda-Wiedenbrück
Coesfeld, im November 2022

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Rheda-Wiedenbrück, den

Bürgermeister