

Stadt Rheda-Wiedenbrück

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 377 „Stromberger Str.“

Inhalt

Teil I Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich
2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien
3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 3.4 Belange des Bodenschutzes
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.6 Altlasten
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
 - 4.3 Verkehrserschließung
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
 - 4.6 Baugestalterische Festsetzungen
5. Grünordnung und Eingriffsbewertung

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

Anlagen

- 1. „Multitemporale Luftbildauswertung zur Gefährdungsabschätzung“ vom 29.11.2007, Fa. Wessling Beratende Ingenieure GmbH**
- 2. „Gutachten zur Gefährdungsabschätzung im Bereich des B-Plangebietes ‚Stromberger Straße‘ (Nr. 377), ehemalige Tongrube Eusterbrock, Stadt Rheda-Wiedenbrück“ vom 26.02.2008, Fa. Wessling Beratende Ingenieure GmbH**
- 3. „Nachuntersuchungen der Bodenluft zur Gefährdungsabschätzung im Bereich des B-Plangebietes ‚Stromberger Straße‘ (Nr. 377)“, ehemalige Tongrube Eusterbrock, Stadt Rheda-Wiedenbrück**
- 4. „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 377 ‚Stromberger Straße‘ der Stadt Rheda-Wiedenbrück“**
- 5. „Artenschutzrechtliche Voreinschätzung“ durch das Büro Kortemeier & Brockmann, Herford von August 2009**
- 6. Nachweis des Ausgangszustands in Anspruch genommener Freiflächen zur Ausgleichsermittlung**

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet „Stromberger Str.“ liegt im südlichen Siedlungsschwerpunkt des Stadtteils Wiedenbrück.

Es liegt im Erschließungsbereich des Westrings, der nordöstl. des Plangebiets verläuft, der Straße „Auf der Höhe“, die im westlichen Teil des Plangebiets verläuft und der „Stromberger Str.“, die als klassifizierte Straße das Plangebiet durchquert. Im nordwestlichen Abschnitt des Plangebiets verläuft ein kurzer Abschnitt der Straße „Auf der Bitterhorst“ innerhalb des Plangebiets.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes gehört zur Gemarkung Wiedenbrück, Flur 13. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 10,6 ha. Davon entfallen jedoch nur ca. 50% oder 5,1 ha auf Bauflächen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plankarte.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Durch den Bebauungsplan soll kostengünstiges Bauland für den Eigenheimbau und Bedarfsgruppen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kein adäquates Angebot finden, bereitgestellt werden. Hierzu zählen insbesondere Familien mit Kindern. Angestrebt wird eine Mischung von freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohngebäuden in unterschiedlichen Eigentumsformen. Der Bedarf des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist durch das im Jahre 2008 erstellte Gutachten „Gefördertes Wohnen in Rheda-Wiedenbrück“ nachgewiesen. Für den frei finanzierten Wohnungsbau sind Bewerber für entsprechende Grundstücke bei der Stadt registriert, die ebenfalls einen Bedarf für diese Zielgruppen belegen.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch landwirtschaftliche Nutzungen und gehört bisher dem Außenbereich an. Im Plangebiet sind zwei landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden, von denen eine in Folge der Überplanung aufgegeben wird. Die zweite Hofstelle ist als auslaufender Betrieb zu kennzeichnen und wird durch die Planfestsetzungen in seiner weiteren Entwicklung durch die heranrückende Wohnbebauung limitiert.

Die vorhandene Gebäudestruktur in der Nachbarschaft zum Plangebiet ist überwiegend zweigeschossig in relativ homogener Höhenentwicklung ausgebildet. Die Dachformen variieren von Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- bis Flachdach. Die vorhandenen Grundstücke weisen Grundflächenzahlen zwischen 0,25 und 0,30 auf.

Im nordöstlichen Bereich ist eine kleine Außenbereichsfläche losgelöst vom eigentlichen Hauptgegenstand der Planung in das Plangebiet einbezogen. Dieser zum Baugebiet „Auf der Bitterhorst“ gehörende Bereich wurde zur Arrondierung dieses Baugebiets in das Plangebiet einbezogen. Die Bebauung dieser Flächen ist nun möglich geworden, da die Aufgabe des emittierenden landwirtschaftlichen Betriebes in einem überschaubaren Zeitraum zu erwarten ist und bereits jetzt nur noch mit einem reduzierten Viehbestand arbeitet.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den betroffenen Bebauungsplanbereich südlich der Stromberger Str. „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die nördlich der Stromberger Str. gelegenen Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Durch die Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen südlich der Stromberger Str. ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird als 68. Änderung des Flächennutzungsplans zeitnah zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Landschaftsschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Gewässer im Sinne des Wasserrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.4 Belange des Bodenschutzes

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet in der Regel die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine kompensierende Entsiegelung vorgenommen wird. Eine Kompensation dieser Folgen im Plangebiet selber ist nicht sinnvoll, da hierdurch zwar eine Auflockerung des Baugebietes erreicht würde, der Verbrauch von Außenbereichsflächen hierdurch jedoch unverhältnismäßig erhöht würde, da die zum Ausgleich herangezogenen Flächen ebenfalls Teil des Baulandes würden und Störungen durch die umgebende bauliche Nutzung ausgesetzt wären.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft im westlichen Planabschnitt ist eine ehemalige Ziegelei in Verbindung zu der noch im Betrieb befindlichen Hofstelle vorhanden. Die Ziegelei hat als Beispiel für die gewerbliche Herstellung von Ziegelsteinen im Raum Westfalen als kulturhistorisches Zeugnis große Bedeutung und ist seit 1991 in die Denkmalliste der Stadt eingetragen. Erhalten geblieben sind neben dem Ringofen mit seinem zentralen Schornstein und dem geständerten Dach das Motorenhaus mit dem funktionsfähigen Schwerölmotor, die gesamte Aufbereitung mit dem zentralen Kollergang und die Strangpresse, ein Trockenschuppen, ein Fahrzeugbestand aus dem schienengebunden Transportsystem sowie das Sozialgebäude, dem Unterkunftsgebäude der Saisonarbeiter. Der Standort zeichnet sich auch dadurch aus, dass in der Topographie noch ein ehemaliges Tonabbaugebiet sowie aussagekräftige Teile des originalen schienengebundenen Transportsystems erhalten geblieben sind. Die Ton- bzw. Lehmvorkommen wurden mit Hilfe eines Eimerkettenbaggers gewonnen und mit der Feldbahn zur weiteren Aufbereitung zur Ziegelei transportiert. Durch diesen mechanisierten Abbauvorgang entstanden Steilwände mit einer Höhe von bis zu 10 m.

Mit dem Zusammenspiel aus dem Abbaugebiet, dem Transportsystem der betriebseigenen Feldbahn mit dem Gleissystem, dem durch einen zentralen Schwerölmotor angetriebenen Maschinenpark mit dem Kollergang, der Aufbereitung und der Presse, dem letzten erhaltenen Trockenschuppen sowie dem Ringofen kann an Hand dieser Ziegelei ein Denkmal in Bewegung vorgeführt werden, dass alle Dimensionen und Arbeitsabläufe einer gewerblichen Ziegelei vermittelt.

Aus der Verbindung von Produktionsstätte und Rohstoffgewinnung ergibt sich eine prägende Wirkung auf die umgebende Landschaft, die auch heute noch ablesbar ist. Durch die Wahrung eines Abstandes von 70 m und die Freihaltung der wesentlichen Sichtbeziehungen zu der Ziegelei wird die Denkmaleigenschaft und dieser landschaftsprägende Charakter der Ziegelei weitgehend erhalten.

Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien, etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Rheda-Wiedenbrück oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.6 Altlasten

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 unter Pkt. 3.5 erwähnten denkmalgeschützten 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 wurde die Entfernung bzw. Unterbrechung von zwei Entwässerungsleitungen aus Gründen der Gefahrenvorsorge (Gasmigration) für erforderlich erachtet. Die Beseitigung dieser Leitungen ist bereits erfolgt, so dass im Bebauungsplan keine Regelungen zur Gefahrenvorsorge erforderlich sind.

Grundsätzlich besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 darüber hinaus 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.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 377 „Stromberger Str.“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus den o. g. Zielvorstellungen ab.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungsabsichten und den bereits durch die umgebende Nachbarschaft erfolgte Vorprägung wird hier ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen werden, da sie dem beabsichtigten Ziel einer möglichst effizienten Bereitstellung von qualitativ hochwertigen Baugrundstücken zuwider laufen würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Das zu Grunde liegende Baukonzept sieht eine Mischung der Baukörperformen und der Bauweisen vor. Hierbei wird in allen Fällen eine energetisch günstige Ausrichtung der Baukörper nach Süden bzw. Westen ermöglicht.

Anschließend an die vorhandene zweigeschossige Bebauung entlang des Westrings soll im östlichen Randbereich des Plangebiets Geschosswohnungsbau in ebenfalls zweigeschossiger Ausprägung mit der Möglichkeit zusätzlicher Wohnflächen in den Dachräumen entstehen. Die Baukörper sollen sich jedoch in die offene Bauweise des übrigen Planbereichs und der Nachbarschaft einfügen. Insbesondere ist hier an öffentlich geförderten Wohnungsbau gedacht. Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die entsprechend große Entwicklungsspielräume hinsichtlich der Baugestaltung und der Grundstücksausnutzung lässt.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem Ziel, unter den Vorgaben des Erschließungssystems und unter der oben erwähnten

energetischen Zielsetzung zusammen mit den Vorgaben zu Dachgestalt und Gebäudehöhe eine klare Gliederung des Baugebiets zu erreichen, die einen Identität stiftenden Wiedererkennungswert ergibt. Die Größe der Baufenster im Verhältnis zur Grundstücksfläche variiert in Abhängigkeit von der Bauweise und den Abständen zwischen den geplanten Stichstraßen.

Bezug nehmend auf die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung wird im östlichen Plangebiet eine zwingend zweigeschossige Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dem tragen die festgesetzte GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 Rechnung. Die Firsthöhe der Gebäude darf hier bis zu 12 m betragen, so dass die hier entstehenden Gebäude das Maximum der Höhenentwicklung im Baugebiet markieren. Mit Ausnahme des Bereichs um die Planstraße D herum und des Bereichs nördlich des Spielplatzes sind in allen Bereichen des Plangebiets Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Hierdurch soll eine Gliederung des Baugebiets korrespondierend mit der horizontalen Gliederung auch in der Höhe erreicht werden.

Für den Bereich nördlich des Spielplatzes, zwischen den Erschließungseinheiten und der östlich vorhandenen Gebäudereihe am Westring gelegen, ist die Notwendigkeit einer vereinheitlichenden Maßregel nicht erkennbar, da sich hier auf Grund der Übergangssituation zwischen den Festsetzungsclustern eine eindeutige Zuordnung nicht anbietet. Der am südlichen Rand des Plangebiets gelegene Bereich um die Planstr. D stellt auf Grund seiner Kleinteiligkeit ebenfalls keine strukturbildende Größe dar, so dass auch hier auf detailliertere Festsetzungen verzichtet wird.

Um ein einheitliches, städtebaulich definiertes Straßenbild zu erreichen, sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den Vorgartenbereichen ausgeschlossen. Im WA-2- Bereich sind darüber hinaus Garten-/Gerätehütten und Gewächshäuser bis zu einer Größe von 5 qm zulässig. Diese Beschränkung ist durch die in diesen Bereichen vorgesehene dichtere Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser bzw. Geschößwohnungsbau) gerechtfertigt. Es sollen so ausreichend große Freibereiche gesichert werden und ungeordneten baulichen Verhältnissen aus stadthygienischen Gründen vorgebeugt werden.

4.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stromberger Str. und den Westring. Im westlichen Planbereich verläuft von der Stromberger Str. in Richtung Süden die Straße „Auf der Höhe“.

Die Stromberger Str. ist z. Z. noch als L 791 klassifiziert. Eine Herabstufung zur Gemeindestr. ist vorgesehen. Der Westring ist als Kreisstraße klassifiziert. Er ist Bestandteil des Ringstraßensystems im Siedlungsbereich Wiedenbrück. Beide Straßen verfügen über einen leistungsfähigen Ausbauzustand, insbesondere über separate Fahrradwege.

Die Straße „Auf der Höhe“ diente bisher ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr. Mit einer Parzellenbreite von ca. 8 m war sie hierfür ausreichend bemessen. Durch diesen Bebauungsplan bekommt die Straße eine neue Funktion als Haupterschließungsstraße des Baugebiets. Deshalb ist eine geringfügige Verbreiterung der Straßenparzelle um 0,5 m vorgesehen, damit die Anlegung Straßen begleitender Gehwege möglich ist.

Grundsätzlich erfolgt die Erschließung des Baugebiets über zwei getrennte Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz. Im südöstlichen Eckbereich des Plangebiets soll die vorhandene Zuwegung zu der überplanten landwirtschaftlichen Hofstelle vom Westring aus durch einen nach Norden abknickenden Erschließungsast (Planstraße E) erweitert werden. Über diese Anbindung kann der hier vorgesehene Geschößwohnungsbau erschlossen werden, ohne größere Wege innerhalb des inneren Erschließungssystems zurücklegen zu müssen.

Im Übrigen erfolgt die innere Erschließung des Baugebiets über drei Stichstraßen, die von der Straße „Auf der Höhe“ in östliche Richtung abzweigen und die Straße „Auf der Höhe“ selbst, die auf Grund ihrer neuen Funktion um 0,5 m verbreitert werden soll. Eine weitere Aufwertung der Straße über diese Erschließungsfunktion hinaus bzw. die Attraktivität für Schleichverkehre soll durch geeignete bauliche Maßnahmen verhindert werden. In diesem Zusammenhang ist auch die vorgesehene Abkröpfung der Einmündung in die Stromberger Str. zu sehen, die eine optische Unterbrechung des Straßenverlaufs bewirkt und so ein hemmendes Signal für ortsunkundige Verkehrsteilnehmer gibt.

Das Stichstraßensystem ist durch ein Wegesystem vernetzt, welches die Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr gewährleistet. Insbesondere kann hierüber eine gute Erreichbarkeit des geplanten Spielplatzes sichergestellt werden.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind im Einmündungsbereich zur Stromberger Str. Ein- und Ausfahrverbote festgesetzt.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Plangebiet sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes insbesondere mögliche Schallimmissionen durch den Straßenverkehr bedeutsam. Diese wirken vor allem aus nördlicher Richtung von der Stromberger Str. auf das Plangebiet ein.

Die Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen durch den Verkehr wurde durch ein Gutachten des TÜV Nord vorgenommen. Durch das Gutachten wurde festgestellt, dass die Schallimmissionen der Stromberger Str. bei einer freien Schallausbreitung tagsüber bis ca. 55 m und nachts bis ca. 68 m tief parallel zur Straße die Planungsrichtpegel der DIN 18005 (tagsüber 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) überschreiten würden. Zur Vermeidung dieser Immissionen werden im Gutachten Maßnahmen für aktiven und passiven Schallschutz empfohlen.

Der Bebauungsplan setzt einen 2,50 m hohen Lärmschutzwall fest, der zwischen Planstr. F und nordwestlicher Ecke des Baugebiets südlich der Stromberger Str. an den nördlichen Grundstücksgrenzen verläuft. Von dieser Ecke aus knickt er ca. 45 m in südliche Richtung ab und bildet die westliche Begrenzung der hier liegenden Baugrundstücke.

Der Lärmschutzwall soll zur Gewährleistung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden am Böschungsfuß mit Gabionenwänden auf einer Höhe von 1 m abgefangen werden. Hierdurch ist eine Verringerung des Wallquerschnitts auf 5 m bis 6 m möglich.

Der Lärmschutzwall soll gleichzeitig eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzarten erhalten und so eine wirkungsvolle Eingrünung zur Landschaft darstellen.

Durch den Lärmschutzwall wird die Einhaltung der Planungsrichtpegel in den Erdgeschossen und in den Freibereichen der Baugrundstücke gewährleistet.

Für Schlafräume in Obergeschossen der entsprechend gekennzeichneten Grundstücke sind passive Schallschutzmaßnahmen oder alternativ hierzu schallschützende Grundrissgestaltungen erforderlich. Als Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan Schallschutzfenster in Kombination mit sogen. Flüsterlüftern festgesetzt. Grundrisslösungen, bei denen keine Schlafräume oberhalb der Erdgeschosse an den West- und/oder Nordseiten der Gebäude vorgesehen sind benötigen keine passiven Schallschutzmassnahmen.

Eine besondere Immissionssituation besteht auf dem Eckgrundstück „Auf der Bitterhorst“ / Stromberger Str. . Dieses Grundstück ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Durch den Bebauungsplan wird der Bestand übernommen und auch für die Zukunft gesichert. Hierfür sind jedoch erhebliche Vorkehrungen zur Begrenzung der Schallimmissionen erforderlich. Als aktive Schallschutzmaßnahme setzt der Bebauungsplan an der Süd- und Westgrenze des Grundstücks eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand fest. Hierdurch können die Immissions-

grenzwerte der 16. BImSchV (tagsüber 59 dB(A), nachts 49 dB(A)) eingehalten werden. Dieses ist auf Grund der gewachsenen Situation und der damit bestehenden Vorbelastung eine vertretbare Abwägung zwischen den Belangen des Immissionsschutzes und den Belangen der gesunden Wohnverhältnisse einerseits und der Verhältnismäßigkeit des Aufwandes andererseits. Zusätzlich soll der Freibereich des Hauses zur Stromberger Str. hin durch die Stellung der Garage oder anderer Nebengebäude abgeschirmt werden. So können zumindest im Erdgeschoß befriedigende Immissionsverhältnisse durch aktive Maßnahmen erreicht werden.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes in den Schlafräumen oberhalb des Erdgeschosses sind für das schallbelastete Grundstück an der Straße „Auf der Bitterhorst“ ebenfalls Schallschutzfenster mit „Flüsterlüftern“ einzubauen, sofern diese Räume über Fenster zur Straßen zugewandten Seite verfügen.

Auf Grund der Lage des Baugebiets am südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Wiedenbrück besteht eine direkte Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben und deren bewirtschafteten Flächen. Hieraus resultieren Gerüche, die nach der Geruchs-Immissionsrichtlinie zu beurteilen sind. Hierzu wurde bereits im Jahre 2006 für einen weitgefaßten Bereich, der auch das Plangebiet beinhaltet ein Geruchsgutachten durch den TÜV Nord erstellt. Ausgehend von dem genehmigten Umfang der Tierhaltung auf den benachbarten Höfen sind laut Gutachten keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Plangebiet zu erwarten. Eine Verschlechterung dieser Situation durch Aufstockungen der Tierbestände ist nicht zu erwarten, da der nächstliegende Betrieb in absehbarer Zeit die Landwirtschaft aufgeben wird und darüber hinaus durch die Bereitstellung von Baugrundstücken im Plangebiet eine Selbstlimitierung seiner betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten eingegangen ist.

Eine weitere potentielle Quelle für Geräusch- und Geruchsmissionen stellt eine gewerbliche Gänsehaltung südwestliche des Baugebiets in einer Entfernung von ca. 300 m dar. Hierzu liegt eine Beurteilung der zuständigen Behörde für Immissionsschutz vor. Es sind demnach keine erheblichen Belästigungen in dem Bereich des Baugebiets beidseits der Straße „Auf der Höhe“ zu erwarten.

Eine etwas kritischere Situation im Bezug auf die Gänsehaltung besteht für das Grundstück im Einmündungsbereich „Stromberger Str.“ / „Auf der Bitterhorst“. Auf dieses Grundstück können nach Einschätzung der Immissionsschutzbehörde Geräusche aus der Gänsehaltung einwirken. Jedoch ist für dieses Grundstück bereits zum Schutz vor Verkehrsimmissionen eine Schallschutzwand festgesetzt, so dass eine wirksame Abschirmung auch gegen die Schallimmissionen aus der Gänsehaltung gewährleistet ist.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Der Planungsbereich ist an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze anzuschließen. Die entsprechenden Leitungsnetze werden für die geplante Neubebauung neu geschaffen. Eine Verrieselung/ Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund der bindigen Böden nicht möglich (Beleg: historischer Tonabbau). Eine Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken als Regelentsorgung des Regenwassers kann nicht erfolgen. Vielmehr soll zugunsten einer optimalen Auslastung des bestehenden Kanalsystems nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Grundstücke über die bestehenden Regenwasserkanäle abgeleitet werden.

Eine dem Regenwasserkanal vor geschaltete Brauchwassernutzung v. a. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt neben der Versickerung generell zulässig.

Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) errichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden

soll, sind Planung und Betrieb sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen.

Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Die Anlagen sind dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

Zur Regulierung des Regenwasserabflusses im Zustrombereich des städt. Kanals in der Straße „Auf der Bitterhorst“ ist die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Der Standort für dieses Rückhaltebecken wird im Rahmen dieser Bauleitplanung unmittelbar südlich der Stromberger Str. gesichert. Die Bemessung des Entwässerungssystems entspricht den anerkannten Regeln der Technik und ist für die Aufnahme der Regenmengen eines fünfjährigen Hochwassers ausgelegt. Ein weitergehender Schutz vor Hochwasserereignissen sollte durch Rückhaltungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken erfolgen (Zisternen zur Brauchwassernutzung, Rigolen u. ä.).

Im Plangebiet verläuft parallel zur Stromberger Str. eine Gasleitung. Die Lage dieser Leitung ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Bauliche Maßnahmen, die eine Verlegung der Leitung erfordern würden sind nicht im Bebauungsplan vorgesehen.

Zur Sicherstellung der Elektrizitätsversorgung im Plangebiet wurde in Abstimmung mit dem Leitungsträger ein Trafostandort im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls festgesetzt. Zur Integration des Trafogebäudes in den Lärmschutzwall sind besondere Vorkehrungen zu treffen. Diese rechtfertigen sich daraus, dass eine optisch verträgliche und immissionsarme Unterbringung des Trafogebäudes innerhalb des Baugebiets hierdurch ermöglicht wird.

4.6 Baugestalterische Festsetzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbebauten Bereich, der baugestalterische Anknüpfungen lediglich in der Nachbarschaft des Plangebiets findet. Dieser Gebäudebestand weist hinsichtlich Material und Farbe ein relativ großes Spektrum auf, weshalb diesbezüglich lediglich ausgewählte Bereiche im Übergang zur offenen Landschaft geregelt werden.

Da innerhalb der aufgelockerten Bebauung der Dachlandschaft ein hoher Aufmerksamkeitswert zuzusprechen ist, konzentrieren sich die gestalterischen Festsetzungen auf diesen Bereich. Aus Gründen einer harmonischen und maßstäblichen Gestaltung wird die Breite von Dachaufbauten auf die Hälfte der Trauflänge reduziert. Dachaufbauten im Spitzboden sind zur Wahrung einer angemessenen Gestaltung der Dachlandschaft nicht zulässig.

Darüber hinaus kommt zur Erlangung eines ansprechenden Siedlungsbildes der Abstimmung aneinander gebauter Baukörper große Bedeutung zu. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Plan aufgenommen. Zur Durchsetzung dieser Anforderung sind jedoch in erster Linie Regelungen in Grundstückskaufverträgen geeignet.

5. Grünordnung und Eingriffsbewertung

Das Plangebiet ist bis auf die zwei vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen und vier frei stehende Wohngebäude an der Straße „Auf der Bitterhorst“ unbebaut. Es wird östlich der Straße „Auf der Höhe“ als Grünland und teilweise Acker, westlich der Straße als Acker genutzt. Nach § 1 a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Es ist zu prüfen, ob und inwieweit Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und welche Maßnahmen zum Ausgleich geboten oder erforderlich sind.

Durch die vorgesehene Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen gehen die Funktionen des Bodens im Bereich von Versiegelungen vollständig und im Bereich nicht versiegelter Flächen teilweise verloren. Ein Ausgleich dieser Eingriffe in den Naturhaushalt ist im Plangebiet selbst nur zu einem geringen Teil (bepflanzte Lärmschutzwälle) möglich, da hierfür keine geeigneten Flächen verfügbar sind. Abwägungserhebliche Gründe, die es geboten erscheinen lassen, auf kompensierende Maßnahmen an anderer Stelle zu verzichten, sind nicht erkennbar.

Unter Anwendung der „Arbeitshilfe Eingriffsbewertung, Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW“, herausgegeben von den zuständigen Ministerien des Landes NRW, beträgt der Ausgleichsbedarf insgesamt 69.918 Wertpunkte. Die Bilanzierung der Eingriffe ist in den nachfolgenden Tabellen A und B nachgewiesen.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Plan Ausgangssituation)	(lt. Biotoptypenwertliste)	(lt. Biotoptypenwertliste)		(lt. Biotoptypenwertliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
			m ²				
1	1.1	versiegelte Fläche, Gebäude	2.487	0	1	0	0
2	1.3	Schotterwege	1.468	1	1	1	1.468
3	2.1	Straßenränder	920	2	1	2	1.840
4	3.1	Acker	17.594	2	1	2	35.188
5	3.2	Grünland	24.013	4	1	4	90.052
6	4.2	Garten	540	4	1	4	2.160
7	3.7	Obstwiese	1.698	9	0,8	7,2	12.226
Gesamtflächenwert B:							142.934
(Summe Sp 8)							

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1 Flächen- Nr. (s. Planzu- stand gem. Festsetzun- gen des Be- bauungs-plans)	2 Code (lt. Bio- top- typen- wert- liste)	3 Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	4 Fläche		5 Grund- wert (lt. Bio- top- typen- wertliste)	6 Gesamt- korrektur- faktor	7 Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	8 Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
			m ²	%				
1 a	1.1	versiegelte Fläche, Wohnbebauung	19.975	100	0	1	0	0
1 b	1.1	versiegelte Fläche, Straßenbau	5.031	100	0	1	0	0
2	4.2	Hausgärten	19.975	100	3	1	3	59.925
3	7.2	Rückhaltebecken	2.681	100	3	1	3	8.043
4	8.1	bepflanzte Wälle	562	100	5	1	5	2.810
5		Spielplatz	746	100	3	1	3	2.238
Gesamtflächenwert B:								73.016
(Summe Sp 8)								

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A) 73.016 - 142.934**-69.918**

Für den Ausgleich steht eine Fläche in der Gemarkung St. Vit mit einer Größe von ca. 1,5 ha zur Verfügung. Diese Fläche soll in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zu einem Biotopkomplex aus Extensivgrünland, Uferrandstreifen und gelenkten Sukzessionsflächen umgewandelt werden. Diese Fläche steht in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit weiteren Kompensationsmaßnahmen, die bereits in der Vergangenheit durchgeführt wurden und aufeinander abgestimmt wurden.

Die beschriebenen Maßnahmen entsprechen einer Wert-Punktzahl von 63.000.

Als weitere Kompensationsfläche steht eine Fläche ebenfalls in der Gemarkung St. Vit mit einer Größe von 6.253 qm zur Verfügung. Auf dieser Fläche soll der bestehende Nadelholzbestand entfernt werden und ein kombinierter Brache- und Blühstreifen angelegt werden. Hiermit soll ein Ausgleich für die Eingriffe in den Lebensraum der planungsrelevanten Arten Rebhuhn und Kiebitz geschaffen werden (näheres hierzu siehe im Umweltbericht unter „Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft“).

10,3 % der Gesamtfläche des Baugebietes entfällt auf versiegelte öffentliche Straßenflächen. Der hierfür erforderliche Ausgleich wird auf der in der Plankarte bezeichneten Fläche gedeckt.

Die Bewirtschaftung der bisherigen Ackerfläche als Brache- und Blühstreifen soll nach folgendem Muster erfolgen:

- Aberntung des Streifens im Herbst, Überwinterung in gegrubbertem Zustand oder als Stoppelbrache.
- Einsaat des Blühstreifens im darauf folgenden Frühjahr, die Ansaatmischung ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

- Mähen oder schlegeln der Fläche im Herbst mit Abtransport des Mähgutes und grubbern der Fläche.
- Erneute Einsaat des Blühstreifens im darauf folgenden Frühjahr.

Die Blühstreifen sollen jährlich neu eingesät werden. Sie erhalten keine Düngung und werden nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt. Die Gesamtfläche des Blühstreifens muss nach der vorliegenden artenschutzrechtlichen Voreinschätzung mindestens 3.500 qm groß sein. Es soll jedoch die gesamte Fläche von 6.253 entsprechend der beschriebenen Bewirtschaftungsweise umgewandelt werden, da gleichzeitig eine Anrechnung der Maßnahmen auf den Ausgleich für Flächenversiegelungen erfolgt.

Die Umwandlung der vorstehend genannten Fläche wird zum Ausgleich für Versiegelungen mit 18.000 Wertpunkten bilanziert.

In der Gesamtbilanz zum Versiegelungsausgleich stehen einem Defizit von 69.918 Werte-Punkten 81.000 Wertepunkte als geplante Ausgleichsmaßnahmen gegenüber. Es ergibt sich somit ein Ausgleichs-Überschuß von 11.082 Werte-Punkten, der für zukünftige ausgleichspflichtige Maßnahmen zur Verfügung steht.

Die zum Zwecke des Artenschutzes festgesetzte Ausgleichsfläche soll so frühzeitig umgestaltet werden, dass sie zum Zeitpunkt des Eingriffs in den Lebensraum der Kiebitze und Rebhühner als Ersatzhabitat zur Verfügung steht.

Teil II: Umweltbericht

6. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans Nr. 377 „Stromberger Str.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 377 „Stromberger Str.“ 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 natürliches 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. Hierbei soll sich die neue Siedlungseinheit möglichst harmonisch in die umgebende Landschaft einfügen. vorhandene markante Sichtbeziehungen sollen erhalten bleiben.

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

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

Der zweite Betrieb steht in Verbindung mit 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 auf den der Straße nächst gelegenen Grundstücken 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 waren im Plangebiet keine größeren Tier- und Pflanzenvorkommen der planungsrelevanten Arten zu vermuten. Auf Grund der Verbotstatbestände des EU-Rechtes und des Bundesnaturschutzgesetzes waren jedoch auf Grund entsprechender Hinweise in der Öffentlichkeitsbeteiligung auch für vereinzelte Tier-Artenvorkommen genauere Erhebungen erforderlich. So wurden im Rahmen einer faunistischen Untersuchung Belege für das Vorkommen von Fledermäusen auf der Nahrungssuche im Plangebiet gefunden. Eine abschließende Klärung der Frage, ob im Planungsgebiet auch Wochenstuben von Fledermäusen vorkommen kann erst nach weiteren Beobachtungen erfolgen. Dieses könnte im südlichen Planbereich der Fall sein, wo durch eine Obstwiese mit altem Baumbestand und durch landwirtschaftliche Gebäude der überplanten Hofstelle potentielle Aufenthaltsorte bestehen.

Soweit die überplanten Flächen den Fledermäusen als Jagdraum dienen, stellt die vorgesehene relativ lockere Wohnbebauung mit eingelagerten Grünflächen und Gärten für Fledermäuse keine erhebliche Verschlechterung des Lebensraumes dar. Als zusätzliche Minderungsmaßnahme des Eingriffs soll innerhalb des Baugebiets eine insektenfreundliche Beleuchtung erfolgen um das Insektenaufkommen – die Beute der Fledermäuse – nicht zu verringern.

Von den planungsrelevanten Vogelarten sind im Planungsraum der Kiebitz, die Mehlschwalbe, die Rauchschwalbe und das Rebhuhn als bedeutsam nachgewiesen.

Für den Kiebitz sind die Freiflächen des Plangebiets als suboptimaler Brutbiotop einzustufen. Das letzte brütende Kiebitzpaar im Plangebiet wurde im Jahr 2008 beobachtet. Im Jahr 2009 befand sich das dem Plangebiet nächstliegende Kiebitzvorkommen ca. 300 m vom Plangebiet entfernt.

Das im Plangebiet vorhandene potenzielle Brutbiotop des Kiebitzes geht bei einer Realisierung des Planes verloren. Da der Kiebitz jedoch in der Wahl seines Brutplatzes flexibel ist und in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes Freiflächen als Ausweichhabitate in ausreichender Größe zur Verfügung stehen, sind mit der Planung keine negativen Auswirkungen auf den günstigen Erhaltungszustand der Kiebitzpopulation zu erwarten. Darüber hinaus werden durch die Ausgleichsmaßnahmen für das Rebhuhnvorkommen (s. u.) weitere günstige Effekte zur Verbesserung des Lebensraums für Kiebitze erzielt.

Die Gebäude der im Plangebiet liegenden ehemaligen Ziegelei werden von Mehlschwalben und Rauchschwalben als Niststätten genutzt. Beide Arten nutzen Teile der überplanten Freiflächen als Nahrungshabitat.

Durch die Planung werden die Nistplätze der Mehlschwalbe nicht gefährdet, da die ehemalige Ziegelei unter Denkmalschutz steht und als solches durch den Bebauungsplan berücksichtigt wird.

Sowohl in den Gebäuden der ehemaligen Ziegelei wie auch im Stall der überplanten Hofstelle nisten Rauchschwalben. Mit der Realisierung der Planung ist der Verlust einer Niststätte verbunden. Da hiermit ein Verbotstatbestand des § 42 (1) Bundesnaturschutzgesetz erfüllt ist, sind Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustands der lokalen Population erforderlich. Durch eine Optimierung der Nistmöglichkeiten in den Gebäuden der ehemaligen Ziegelei durch Nisthilfen (Bretter an geeigneten Stellen) und die Anlage von Lehmputzen in benachbarten feuchten Wiesenflächen zur Aufnahme von Nistmaterial sollen negative Auswirkungen der Planung auf die Rauchschwalben verhindert werden. Zusätzlich sollen in den Stallungen der umliegenden Höfe Nistmöglichkeiten angeboten werden.

Innerhalb des Plangebiets wurde ein brütendes Rebhuhnpaar festgestellt. Nach weiteren Recherchen stellte sich heraus, dass es sich um den Teil einer aus etwa 15 Paaren beste-

henden Population im Raum zwischen St. Vit und Wiedenbrück handelt. Mit einer Realisierung der Planung kommt es zu einer Verdrängung des Rebhuhnpaars aus seinem Bruthabitat in die angrenzenden Freiflächen. Verdrängungseffekten im Ausweichlebensraum kann durch landschaftspflegerische Maßnahmen zur Erhöhung der Biotopkapazität begegnet werden. Als hierfür geeignete Maßnahme hat sich die Anlage von Deckungsflächen an Ackerändern bewährt. Diese Flächen müssen den Bedürfnissen der Art angepasst sein und extensiv genutzt werden. Zu Einzelheiten der Kompensationsmaßnahme wird auf die Ausführungen unter Pkt. 5 „Grünordnung und Eingriffsbewertung“ verwiesen.

Zur Vermeidung von Störungen während der Brut und Aufzuchtzeit der Rebhühner und Kiebitze muss die Räumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit dieser Arten (März bis Ende Juli) erfolgen. Für die Schwalben ist in der Zeit von Anfang Mai bis Mitte September eine besondere Rücksichtnahme erforderlich. In diesem Zeitraum sollen keine Arbeiten im Nahbereich der Schwalbennester durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden, in denen Schwalben nisten, kann nur in der Zeit von Oktober bis Mitte April erfolgen.

Ein Vorkommen der einzigen für das Messtischblatt 4115 „Rheda-Wiedenbrück“ im „Informationssystem geschützte Arten“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) verzeichneten streng geschützten Pflanzenart *Cypripedium calceolus* (Frauenschuhe, Waldart) kann im Planungsgebiet auf Grund ihrer Standortansprüche ausgeschlossen werden.

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

Die zum Artenschutz durchgeführten Voruntersuchungen haben ergeben, dass dem Vollzug des Bebauungsplans im Hinblick auf die damit ermöglichten baulichen Maßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Voraussetzung ist, dass die aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenregelungen) eingehalten werden sowie die funktionserhaltenden und konfliktmindernden Maßnahmen (z. B. Verbesserung oder Erweiterung von Lebensstätten, Anlage einer Ersatzlebensstätte) zum Eingriffszeitpunkt wirksam zur Verfügung stehen.

Die zum Artenschutz eingeleiteten Untersuchungen des Planungsraums können erst im Frühjahr 2010 abgeschlossen werden. Sollten bis dahin weitere Verbotstatbestände des Naturschutzrechts erkennbar werden, sind diese im Rahmen des baurechtlichen Anzeigeverfahrens zu berücksichtigen und ggfs. durch planungsrechtliche Instrumente zu bewältigen.

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 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, auf den die geplante Bebauung durch die Wahrung eines ausreichenden Abstandes und die Freihaltung von Sichtbeziehungen eingeht.

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 aufgezeigten 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.

An der westlichen und südlichen Seite der an den zukünftig verbleibenden Außenbereich angrenzenden Grundstücke sind private Grünflächen mit Pflanzgeboten für heimische Baum- und Straucharten vorgesehen, die den Übergang vom Siedlungsbereich in die offene Landschaft markieren sollen.

9. Planungsalternativen

Es wurden zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung drei Planalternativen zum Bebauungsplan Nr. 377 „Stromberger Str.“ erarbeitet. Ausgehend von der grundsätzlichen Planungsabsicht – der Entwicklung einer neuen Wohnsiedlung – 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

Theo Mettenborg
Bürgermeister