Gemeinde

Rödinghausen
auf der Sonnenseite

KREIS HERFORD

Bebauungsplan Nr. 26
„Neue Mitte Schwenningdorf“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Projektnummer: 217054
Datum: 2020-04-07

IPW INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines ... 3

2 Verfahren / Abwägung ... 4

3 Geltungsbereich ... 5

4 Bestandssituation ... 5

5 Planungsgrundlagen ... 7

5.1 Regionalplanung ... 7

5.2 Flächennutzungsplan ... 8

5.3 Bebauungspläne / Innenbereichssatzung ... 9

5.4 Städtebauliche Voruntersuchung ... 11

5.5 Sonstige Planungen ... 15

6 Planungserfordernis / Standortbegründung ... 15

7 Innenentwicklung ... 16

8 Städtebauliches Konzept / Planungsziele ... 17

9 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen ... 18

10 Örtliche Bauvorschriften ... 19

10.1 Gestaltungssatzung ... 19

10.2 Stellplatzsatzung ... 21

11 Erschließung ... 21

11.1 Verkehrliche Erschließung ... 21

11.2 Technische Erschließung ... 24

12 Immissionsschutz ... 25

12.1 Schallimmissionen (Verkehr/Gewerbe) ... 25

12.2 Geruchsimmissionen (Landwirtschaft) ... 26

13 Umweltbelange ... 26

13.1 Umweltprüfung / Umweltbericht ... 26

13.2 Klimaschutz ... 26

13.3 Grünordnung ... 29

13.4 Eingriff / Ausgleich und Ersatz ... 29

13.5 Artenschutz ... 30

13.6 Gesamtabwägung der Umweltbelange ... 31

14 Abschließende Erläuterungen ... 31

14.1 Altlasten ... 31

14.2 Denkmalschutz ... 31

14.3 Bodenordnung und Realisierung ... 32

14.4 Grenzabstände gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ... 32

14.5 Städtebauliche Zahlen und Werte ... 32

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk ... 33

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Umweltbericht einschl. Artenschutzbeitrag (IPW; 2019-10-29)

ANLAGEN

- Wasserwirtschaftliche Vorplanung zum städtebaulichen Konzept (IPW; 2017-11-09)
- Schalltechnische Beurteilung zum städtebaulichen Konzept (IPW; 2017-10-17)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Gemeinde Rödinghausen, Heerstraße 2, 32289 Rödinghausen (Telefon: 05746 / 948-0, Telefax: 05746 / 948-105, Email: info@roedinghausen.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

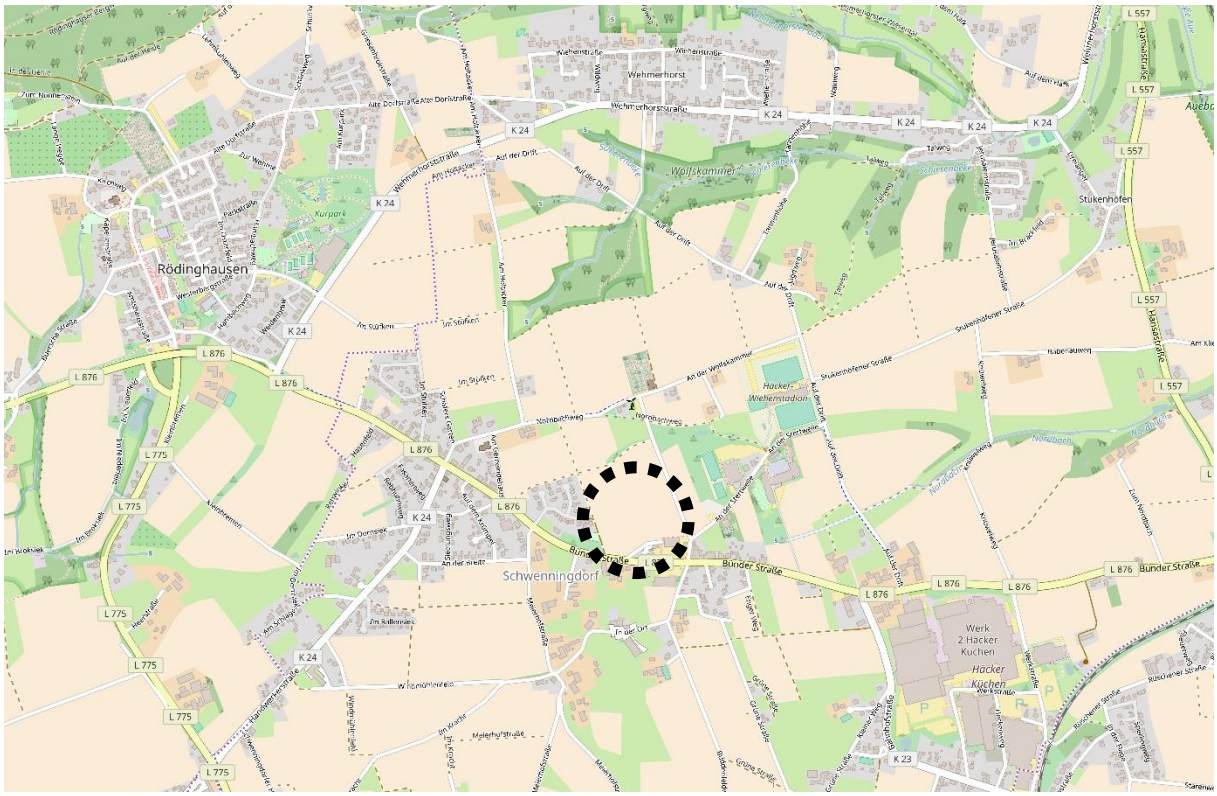
Wallenhorst, 2020-04-07
Proj.-Nr.: 217054

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
Dipl. Ing. Moritz Richling

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Gemeinde Rödinghausen beabsichtigt, im Ortsteil Schwenningdorf eine neues Wohnbaugebiet für den gemeindlichen Eigenbedarf zu entwickeln. Die Fläche befindet sich östlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Schwenningdorf und nördlich der „Bünder Straße“ (L 876).



Übersichtsplan ohne Maßstab *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des ca. 6 ha großen Wohnbaugebiets „Neue Mitte Schwenningdorf“ und die Aufstellung einzelner Bebauungspläne ist das städtebauliche Gesamtkonzept, das im Jahr 2017 durch das Büro IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG aus Wallenhorst erarbeiteten worden ist.

Im wirksamen Regionalplan ist nur der südliche Bereich des geplanten Wohnbaugebiets „Neue Mitte Schwenningdorf“ als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen (= erster Bauabschnitt). Die Erschließung des zweiten Bauabschnitts im Norden kann erst nach einer Änderung des Regionalplans erfolgen.

Durch den hier anstehenden Bebauungsplan wird die Erschließung des ersten Teils des ersten Bauabschnitts im Osten vorbereitet; der westliche Bereich steht für eine bauliche Entwicklung derzeit nicht zur Verfügung.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat am 07.02.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 26 „Neue Mitte Schwenningdorf“ aufzustellen. Im Parallelverfahren wird die 44. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Da der Bebauungsplan weder im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB noch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB bzw. zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann, ist ein zweistufiges „Normalverfahren“ durchzuführen.

Die Gemeinde Rödinghausen hat daher in einem ersten Verfahrensschritt die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage der Ergebnisse aus der städtebaulichen Voruntersuchung frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr in der Zeit vom 16.04.2018 bis einschließlich 30.04.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Aus der Öffentlichkeit sind hierbei keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel mit Schreiben vom 05.04.2018 über die Planung unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von Seiten der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen bestehen erhebliche Bedenken gegen die Planung, da der landwirtschaftlichen Nutzung eine der fruchtbarsten Flächen der Gemarkung entzogen wird. Aus Sicht der Gemeinde Rödinghausen ist die Inanspruchnahme derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen für die dringend erforderliche wohnbauliche Entwicklung in Ermangelung geeigneter Konversions- bzw. sonstiger ungenutzter Innenbereichsflächen im Ortsteil Schwenningdorf momentan unverzichtbar.

Der Baulastträger der „Bünder Straße“ (L 876) empfiehlt, den Einmündungsbereich der Straße „An der Stertwelle“ vor dem Hintergrund des Mehrverkehrs aus dem geplanten Baugebiet entsprechend mit einer richtlinienkonformen Linksabbiegespur bzw. Aufstellfläche für Linksabbieger auszustatten. Nach Prüfung durch die Gemeinde Rödinghausen ergibt sich kein Erfordernis für die Anordnung einer Linksabbiegerspur, da der bestehende Knotenpunkt nach gutachterlicher Stellungnahme eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist, um auch den Mehrverkehr aus dem geplanten Baugebiet zu bewältigen.

Von den übrigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine grundlegenden Einwendungen gegen die Planung vorgetragen worden.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass die festgesetzte Verkehrsfläche für die Straße „Zum Nordbachsiek“ an die straßenbautechnische Vorplanung angepasst und die externe Kompensationsfläche geändert worden ist.

Da die Gemeinde Rödinghausen derzeit nur über die Flächen im östlichen Bereich des ersten Bauabschnitts verfügen kann (= Flurstück 137 steht nicht zur Verfügung), hat der Rat der Gemeinde Rödinghausen daher in seiner Sitzung am ……..… beschlossen, dass der Entwurf des hier anstehenden Bebauungsplans ausschließlich diesen Bereich umfassen soll.

Ferner wurde beschlossen, dass Wohngebäude aus Gründen des Klimaschutzes mindestens nach dem Standard „KFW-Effizienzhaus 55“ zu errichten sind und der Bebauungsplanentwurf vor diesem Hintergrund gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom ……..… bis einschließlich ……..…. Parallel dazu wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom ……..… Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Da sich bis auf einen redaktionellen Hinweis zu erforderlichen Grenzabständen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des hier anstehenden Bebauungsplans ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Rödinghausen den Bebauungsplan Nr. 26 „Neue Mitte Schwenningdorf“ am ……..… als Satzung beschlossen.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans gliedert sich in zwei Teilgeltungsbereiche und umfasst folgende Flurstücke:

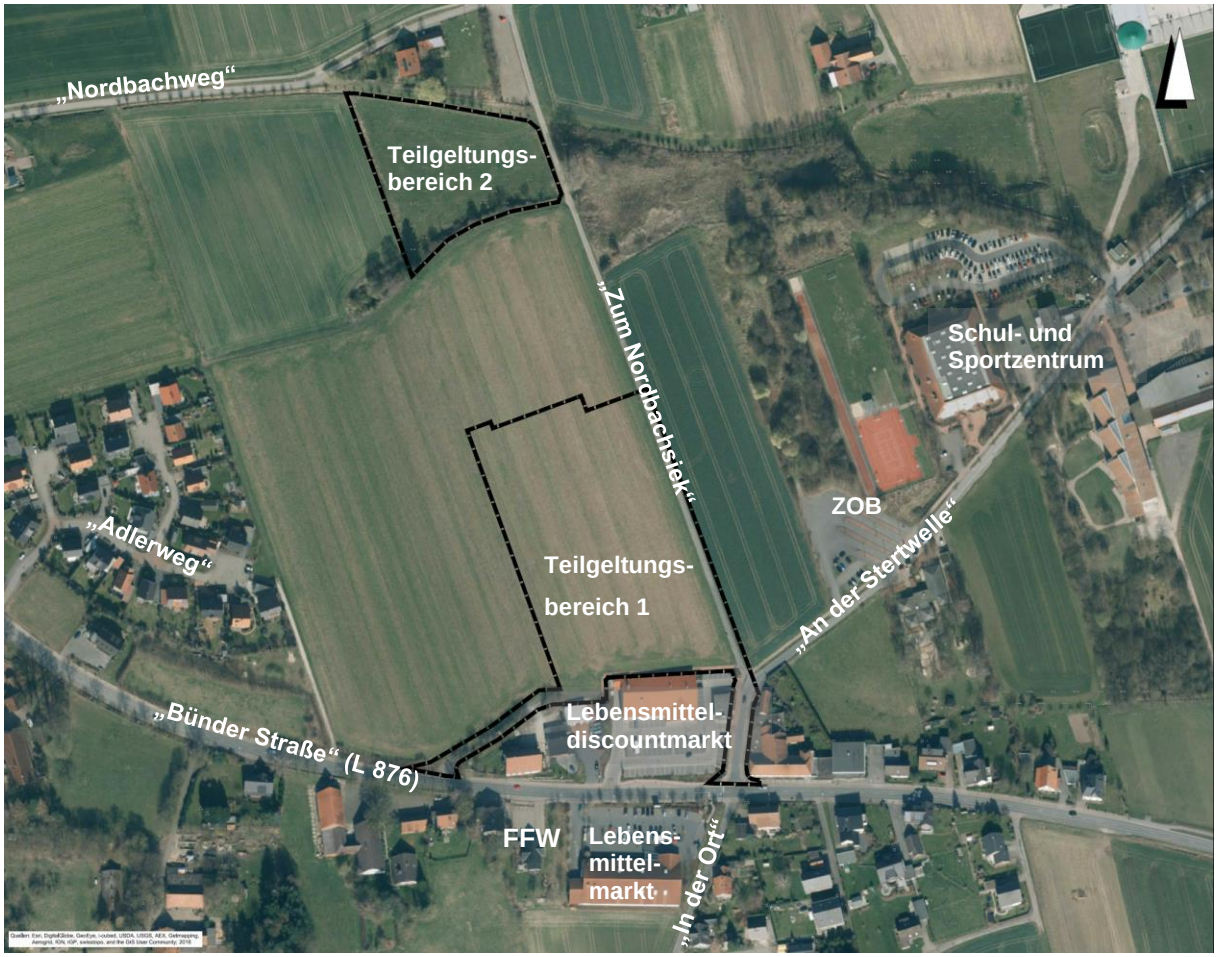
Teilgeltungsbereich 1: Gemarkung Schwenningdorf, Flur 5, Flurstücke 84 (teilw.), 85 (teilw.), 115 (teilw.), 116 (teilw.), 117, 125, 126, 142, 197 (teilw.), 206 (teilw.), 213 (teilw.), 208, 214, 215 (teilw.), 216 und 217 (teilw.)

Teilgeltungsbereich 2: Gemarkung Schwenningdorf, Flur 5, Flurstücke 20 (teilw.) und 43

4 Bestandssituation

Der Teilgeltungsbereich 1 – als geplante Wohnbaufläche – befindet sich östlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Schwenningdorf und nördlich der „Bünder Straße“ (L 876). Die Flächen liegen an einem Südwesthang mit Höhenunterschieden von rund 8 m (zwischen 136 und 129 m über Normalhöhennull) und werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Der Teilgeltungsbereich 2 – als geplante naturschutzfachliche Ausgleichsfläche – befindet sich etwa 100 m nördlich der geplanten Wohnbaufläche am „Nordbachweg“ und wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.



Luftbild ohne Maßstab *(Quelle: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; 2018)*

Westlich des Teilgeltungsbereichs 1 liegt der Wohnsiedlungsbereich „Nördlich Bünder Straße“ mit eingeschossiger Einfamilienhausbebauung und öffentlichem Spielplatz im Randbereich.

Wohngebiet „nördlich Bünder Straße“

Öffentlicher Spielplatz

Südöstlich des Teilgeltungsbereichs 1 liegt im Einmündungsbereich der Straße „An der Stertwelle“ in die L 876 „Bünder Straße“ ein Lebensmitteldiscountmarkt einschließlich Bäckerei. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich derzeit ein Lebensmittelmarkt, ein Gastronomiebetrieb sowie das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr.

Lebensmitteldiscountmarkt

L 876 „Bünder Straße“

Östlich des Teilgeltungsbereichs 1 liegt das Schul- und Sportzentrum von Schwenningdorf mit Gesamtschule, Kindertagesstätte Gemeindebücherei sowie umfangreichen Sportanlagen. Das Schul- und Sportzentrum wird derzeit durch umfangreiche investive Maßnahmen zum „Bildungscampus“ aufgewertet. Neben dem Neubau einer Grundschule sind eine Erweiterung der Gesamtschule (fast abgeschlossen), der Umbau der Außensportanlagen sowie ein Ausbau des Zentralen Busbahnhofs einschließlich der Straße „An der Stertwelle“ vorgesehen.

Südlich der L 876 „Bünder Straße“ befindet sich der alte dörfliche Siedlungskern des Ortsteils Schwenningdorf, der durch eine lockere Bebauung mit alten Hofstellen und Kotten, einzelnen Wohngebäuden sowie kleineren Handwerksbetrieben geprägt ist. Neben dieser historisch gewachsenen Bebauung stellen die alten Hofbäume, die Bauerngärten und Obstbaumwiesen ein wesentliches ortsbildprägendes Element dar.

5 Planungsgrundlagen

5.1 Regionalplanung

Der Regionalrat Detmold hat am 28. Juli 2003 per Beschluss den Regionalplan „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ neu aufgestellt. Der geltende Regionalplan „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ ist ein regionaler Entwicklungsplan der sich zeichnerisch (im Maßstab 1:50.000) und textlich mit den Themen Siedlungsentwicklung (ASB, GIB, ASBz, GIBz), Freiraum (allg. Freiraum- und Agrarbereiche, Waldbereiche, BSN BSLE), Kulturlandschaften, Verkehr (Schiene, Straße, Binnenschifffahrt, Luftverkehr, ÖPNV), Rohstoffversorgung (ohne Kalkstein), Gewässerschutz (Bereiche für den Gewässerschutz) und Deponiestandorte auseinandersetzt. Flächendeckend umfasst der Regionalplan „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ die kreisfreie Stadt Bielefeld sowie die Kreise Gütersloh, Herford, Lippe und Minden-Lübbecke. Der Regionalplan „Teilabschnitt Oberbereich Paderborn“ umfasst die übrigen Bereiche des Regierungsbezirks Detmold, die Kreise Höxter und Paderborn.

Der Regionalplan stellt die regionalen "Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung" für die Entwicklung des Regierungsbezirks Detmold dar. Gleichzeitig wirkt er auch als landschaftlicher und forstlicher Rahmenplan.

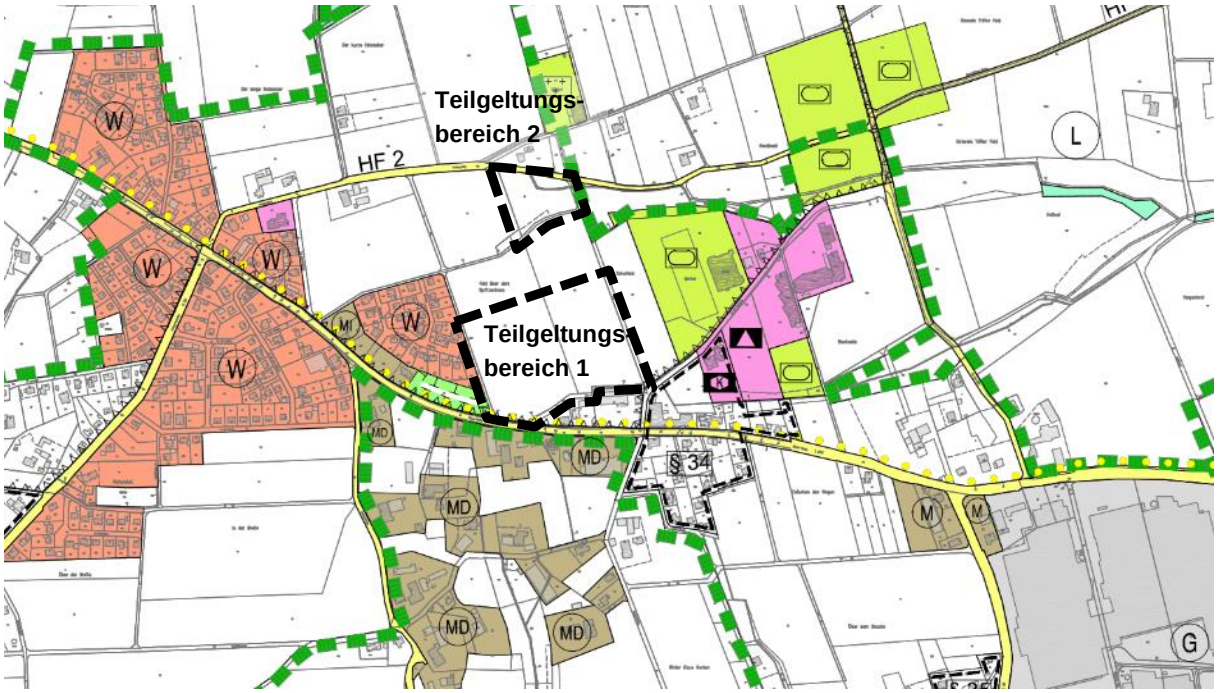
Der Teilgeltungsbereich 1 – als geplante Wohnbaufläche – ist im wirksamen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Die Obere Landesplanungsbehörde hat im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPlG NRW mit Schreiben vom 13.06.2017 mitgeteilt, dass *„gegen die vorgelegte Bauleitplanung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Tauschflächen nunmehr aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken [bestehen]“*. Die Rücknahme derzeit ausgewiesener Wohnbauflächen erfolgt im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Der Teilgeltungsbereich 2 – als geplante naturschutzfachliche Ausgleichsfläche – ist im wirksamen Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Teilgeltungsbereich 1 – als geplante Wohnbaufläche – ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rödinghausen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB *„aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“* werden muss und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen ist, besteht das Erfordernis, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Teilgeltungsbereich 2 – als geplante naturschutzfachliche Ausgleichsfläche – ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rödinghausen ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplans wird hier eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.



Flächennutzungsplan *(ohne Maßstab)*

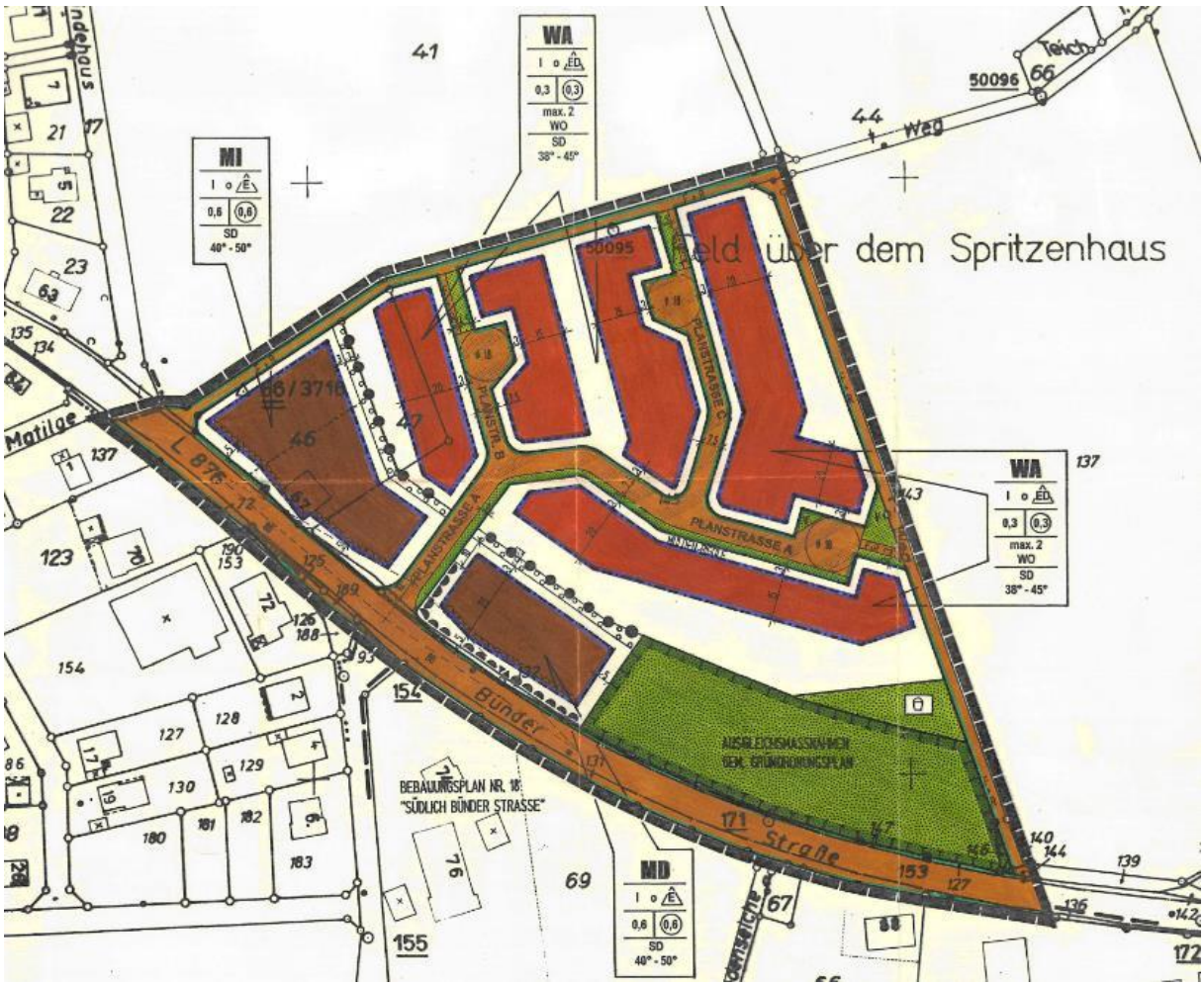
5.3 Bebauungspläne / Innenbereichssatzung

Weder für den Teilgeltungsbereich 1 noch für den Teilgeltungsbereich 2 liegen rechtsverbindliche Bebauungspläne vor.

Für den benachbarten Siedlungsbereich westlich des Teilgeltungsbereichs 1 liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 „Nördlich Bünder Straße“ vor, der im Rahmen der 1. Änderung teilweise überplant worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 17 setzt die Flächen entlang der Landesstraße als Misch- bzw. Dorfgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6 fest. Zulässig sind Einzelhäuser in eingeschossiger, offener Bauweise mit Satteldach. Im rückwärtigen Bereich entlang der „Planstraßen“ sind Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten in eingeschossiger, offener Bauweise mit Satteldach.

Im südöstlichen Bereich setzt der Bebauungsplan entlang der Landesstraße eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gemäß Grünordnungsplan sowie einen Kinderspielplatz fest.



Bebauungsplan Nr. 17 „Nördlich Bünder Straße“

Für die locker bebauten, landwirtschaftlich geprägten Bereiche südlich der L 876 „Bünder Straße“ liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 18 „Südlich Bünder Straße“ vor, der im Rahmen von 2. Änderungsverfahren teilweise überplant worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 18 setzt Dorfgebiete mit eng an den vorhandenen Hofstellen abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie umfangreiche Flächen für die Landwirtschaft fest.

Bebauungsplan Nr. 18 „Südlich Bünder Straße“

Für den östlichen Bereich der Ortslage Schwenningdorf liegt die Innenbereichssatzung „Kurzer Weg“ aus dem Jahr 2004 vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit hier nach

den Bestimmungen des § 34 BauGB. Ergänzend sind die weiteren Festsetzungen dieser Satzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Grünordnung sowie Kompensation zu beachten.

5.4 Städtebauliche Voruntersuchung

Die Gemeinde Rödinghausen hat im Jahr 2017 ein städtebauliches Gesamtkonzept für das östlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Schwenningdorf und nördlich der „Bünder Straße“ gelegene Untersuchungsgebiet erarbeiten lassen (Teilgeltungsbereich 1).

Für diesen Wohnsiedlungsbereich ist in Alternativen die Grundkonzeption für die Bebauung und Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung sowie die Grünordnung erarbeitet worden. Die Alternativüberlegungen bezogen sich insbesondere auf die innere Straßenführung sowie auf die Anordnung der Gebäude.

Die Bearbeitung berücksichtigte bereits die im nachfolgenden Bebauungsplan zu beachtenden gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einschließlich der dazu geltenden landesrechtlichen Vorschriften.

Das städtebauliche Gesamtkonzept berücksichtigt die beabsichtigte abschnittsweise Erschließung.

Sämtliche Planungsvarianten greifen mit dem Grünzug entlang der „Bünder Straße“ sowie der Lage der Regenrückhaltebecken die zentralen Planungsziele auf.

Die Gemeinde Rödinghausen hat entschieden, dass die Planungsvariante B.2 als Grundlage für die erforderlichen Bauleitplanverfahren dienen soll.

Planungsvariante A

Konzeptionelle Hauptmerkmale:

- Innere (Haupt-)Erschließungsstraßen in Verbindung der beiden Anbindungspunkte
- Erschließungsschlaufen nördlich der Haupterschließungsstraße sowie Stichstraße im Süden
- Überwiegend Einzelhäuser sowie mehrere Doppelhäuser
- Einzelne Mehrfamilienhäuser in räumlicher Nähe zu Versorgungseinrichtungen
- Fortsetzung des Grünzugs an der L 876
- „Grüner Übergang“ zu den natur- und landschaftsschutzfachlich wertvollen Bereichen
- Naturschutzfachliche Kompensation teilweise innerhalb des Plangebiets möglich
- Regenrückhaltebecken werden in Grünzug/Grünflächen integriert

Städtebauliche Richtwerte:

- Nettobauland:	4,05 ha	(ca. 63,5 %)
- Straßen und Wege:	0,80 ha	(ca. 12,5 %)
- Grünflächen (einschl. RRB):	1,53 ha	(ca. 24,0 %)

- ca. 60 Einfamilienhäuser / 2 Mehrfamilienhäuser

Planungsvariante B.1

Konzeptionelle Hauptmerkmale:

- Innere (Haupt-)Erschließungsstraßen in Verbindung der beiden Anbindungspunkte
- Zentraler „Einhänger“ nördlich der Haupterschließungsstraße mit abzweigenden Stichstraßen
- Überwiegend Einzelhäuser sowie mehrere Doppelhäuser
- Einzelne Mehrfamilienhäuser in räumlicher Nähe zu Versorgungseinrichtungen
- Fortsetzung des Grünzugs an der L 876
- „Grüner Übergang“ zu den natur- und landschaftsschutzfachlich wertvollen Bereichen
- Naturschutzfachliche Kompensation teilweise innerhalb des Plangebiets möglich
- Regenrückhaltebecken werden in Grünzug/Grünflächen integriert

Städtebauliche Werte:

- Nettobauland:	3,66 ha	(ca. 57,4 %)
- Straßen und Wege:	0,70 ha	(ca. 11,0 %)
- Grünflächen (einschl. RRB):	2,02 ha	(ca. 31,6 %)

- 46 Einfamilienhäuser / 8 Doppelhaushälften / 2 Mehrfamilienhäuser

Planungsvariante B.2

Konzeptionelle Hauptmerkmale:

- Verkehrliche Anbindung über „An der Stertwelle“ und den auszubauenden Wirtschaftsweg
- Innere Erschließung 1. B.A. mittels Schleife
- Anbindung an das westlich angrenzende Baugebiet ausschließlich über Fuß- und Radweg (Kfz-Anbindung ist optional möglich)
- Erschließung 2. B.A. separat über den auszubauenden Wirtschaftsweg möglich
- Überwiegend Einzelhäuser sowie mehrere Doppelhäuser
- Einzelne Mehrfamilienhäuser in räumlicher Nähe zu Versorgungseinrichtungen
- Fortsetzung des Grünzugs an der L 876
- „Grüner Übergang“ zu den natur- und landschaftsschutzfachlich wertvollen Bereichen
- Naturschutzfachliche Kompensation teilweise innerhalb des Plangebiets möglich
- Regenrückhaltebecken werden in Grünzug/Grünflächen integriert

Städtebauliche Werte:

- Nettobauland:	4,32 ha	(ca. 64 %)
- Straßen und Wege:	0,80 ha	(ca. 12 %)
- Grünflächen (einschl. RRB):	1,59 ha	(ca. 24 %)

- 55 Einfamilienhäuser / 12 Doppelhaushälften / 2 Mehrfamilienhäuser

5.5 Sonstige Planungen

Auch in der Aktualisierung des Dorfinnenentwicklungskonzepts von 2016 ist eine wohnbauliche Entwicklung des Teilgeltungsbereich 1 – als geplante Wohnbaufläche – vorgesehen (Handlungsfeld „Mitte stärken“).

Begründet wird dies damit, dass die Gemeinde Rödinghausen *„bereits mit der Umgestaltung und Zentralisierung der Schulangebote eine wichtige Vorauswahl an Standorten getroffen und im Ortsteil Schwenningdorf / Ellerort einen Ansatz für einen Mittelpunkt geschaffen [hat], dem bisher andere Einrichtungen wie das moderne Sport- und Leistungszentrum, eine Kindertagesstätte, zwei Lebensmittelvollsortimenter, Bistro, Eisdiele und Handwerker gefolgt sind.“*

6 Planungserfordernis / Standortbegründung

In der Gemeinde Rödinghausen besteht ein dringendes Planungserfordernis zur Erschließung weiterer Wohnbauflächen, da derzeit kein Wohnbaugrundstück auf dem freien Markt erworben werden kann.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken resultiert u.a. aus dem Wunsch junger Familien aus Rödinghausen nach einem Eigenheim. Die kontinuierlich steigende Beschäftigtenzahl der Fa. „Häcker-Küchen“ als bedeutendster Arbeitsgeber in der Gemeinde Rödinghausen und deren Zulieferbetriebe aus dem Gemeindegebiet erhöht die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Rödinghausen zusätzlich. Aufgrund der Vielzahl von Anfragen geht die Gemeinde Rödinghausen davon aus, dass viele Pendler ihren Wohnstandort gerne hierhin verlagern würden, um Zeit und Kosten zu sparen und so in den Genuss der Standortgunst Rödinghausens „auf der Sonnenseite des Wiehengebirges“ zu kommen.

Die zuletzt erschlossenen Wohnbaugebiete in der Gemeinde Rödinghausen konnten bereits vollständig vermarktet werden. Das Baugebiet „Zur Alten Schmiede“ mit 14 Baugrundstücken ist in 2018 komplett bebaut worden, das Baugebiet „Ahornweg“ mit 14 Baugrundstücken ist komplett vermarktet und bereits teilweise bebaut worden. Die relativ schnelle Vermarktung der Wohnbaugrundstücke liegt u.a. daran, dass die Gemeinde Rödinghausen eine nachhaltige Baulandpolitik betreibt. Hiernach müssen die Bauherren innerhalb von zwei Jahren nach Erwerb des Baugrundstücks mit dem Bau beginnen. Sofern dies nicht erfolgt, fällt das Grundstück zurück an die kommunale Entwicklungsgesellschaft.

Den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches entsprechend hat die Gemeinde Rödinghausen in den letzten Jahren kontinuierlich im gesamten Gemeindegebiet die Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche durch Aufstellung von Bebauungsplänen im Bestand gefördert. Nach eingehender Prüfung bestehen derzeit im Gemeindegebiet keine weiteren konkreten Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Die noch vorhandenen Baulücken im planungsrechtlichen Innenbereich befinden sich überwiegend im Privatbesitz und stehen derzeit nicht für einen Verkauf an Bauinteressenten zur Verfügung.

Die Flächen am Ostrand der Ortslage von Schwenningdorf bieten sich aufgrund der positiven Lagekriterien für eine wohnbauliche Entwicklung an:

- Hochwertige Einfamilienhausbebauung im Westen
- Landschaftlich reizvolle Umgebung mit vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten
- Kurze Entfernung zur Nahversorgung (auch Ärzte)
- Schul- und Sportzentrum einschließlich Gemeindebücherei, Kindergarten (aktuell umfangreicher Ausbau zum „Bildungscampus“)
- Gute ÖPNV-Anbindung

Die Entwicklung der Flächen nördlich der „Bünder Straße“ zu Wohnbauzwecken ist erstmals in den 1980er Jahren erwogen worden. Zwischenzeitlich ist allerdings nur der westlich angrenzende Bereich durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 erschlossen worden. Eine Erschließung des geplanten Baugebiets scheiterte bislang an der Grundstücksverfügbarkeit.

7 Innenentwicklung

Im Rahmen der BauGB-Novellierung von 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“*.

Die Gemeinde Rödinghausen ist grundsätzlich bemüht, landwirtschaftliche Flächen nur in dem erforderlichen Mindestmaß für die Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen und generell der Innenentwicklung den Vorzug zu geben.

Da innerhalb des Siedlungsgefüges von Schwenningdorf keine Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken oder andere Nachverdichtungspotentiale mehr vorhanden sind, die für die Entwicklung eines rund 2 ha großen Wohngebiets zur Verfügung stehen, kann auf die Inanspruchnahme bzw. die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle nicht verzichtet werden.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Flächen von ihren heutigen Eigentümern zum Zwecke der Wohnbauentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Durch die Darstellung der Flächen im wirksamen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich ist zudem auf der übergeordneten Planungsebene bereits eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung darüber getroffen worden, dass der Standort vorrangig der (Wohn-) Siedlungsentwicklung dienen soll.

8 Städtebauliches Konzept / Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist es, in enger Nachbarschaft zum westlich gelegenen Wohnsiedlungsbereich, den südlich gelegenen Nahversorgungseinrichtungen und dem östlich gelegenen Schul- und Sportzentrum ein qualitativ hochwertiges neues Baugebiet zu schaffen. Insbesondere für junge Familien ist der Eigenheimbau an einer solch zentralen Stelle attraktiv.

Hierzu soll nunmehr der erste Teil des ersten Bauabschnitts entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept für das Wohnbaugebiet „Neue Mitte Schwenningdorf“ (Planungsvariante B.2) realisiert werden.

Die speziellen örtlichen Gegebenheiten sollen Berücksichtigung finden, damit ein Baugebiet mit einem individuellen, unverwechselbaren Charakter entsteht:

- Lage am Südwesthang
- Vorhandene Wegebeziehungen
- Benachbarte Wohnsiedlungsbereiche mit Einfamilienhäusern und Grünzug entlang der „Bünder Straße“ im Westen

Außerdem orientiert sich die Planung an den allgemeinen Grundsätzen des Städtebaurechts:

- Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende
- sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Entsprechend der Nachfrage und in Anlehnung an die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. In Rödinghausen werden vornehmlich Einfamilienhausgrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 500 m² und 700 m² nachgefragt. Durch einige Doppelhäuser kann eine leichte Verdichtung erzielt werden.

Darüber hinaus besteht durchaus auch eine Nachfrage nach Geschosswohnungen bzw. Mehrfamilienhausgrundstücken.

Insgesamt können innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 ca. 15 Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhäuser sowie einige Grundstücke für Mehrfamilienhäuser entstehen (4- bis 6-Familienhäuser). In nachfolgenden Bauabschnitten können zusätzlich ca. 50 Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhäuser errichtet werden.

Ein hoher ökologischer Standard z.B. durch die Errichtung von Niedrigenergiehäusern wird angestrebt.

Die Führung der Erschließungsstraßen sowie die Anordnung der Gebäude orientieren sich an der vorhandenen Topographie. Die überwiegend mögliche Ausrichtung der Wohnräume sowie Gärten und Terrassen nach Süden bzw. Südwesten führt zu einem qualitativ hochwertigen neuen Baugebiet.

9 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen

Für den Teilgeltungsbereich 1 – als geplante Wohnbaufläche – ist entsprechend der städtebaulichen Planungsziele und in Anlehnung an die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 17 ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Rödinghausen ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der mit der Nutzung verbundene Kfz-Verkehr.

Entsprechend der überwiegenden Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern sind im gesamten Baugebiet Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Um eine leichte Verdichtung zu ermöglichen, sind ergänzend dazu auch Doppelhäuser zulässig.

Um den Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erzielen und um die Struktur der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Wohnsiedlungsbereich innerhalb des geplanten Baugebiets fortzusetzen, ist im überwiegenden Teil die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei bei freistehenden Einzelhäusern bzw. eine bei Doppelhaushälften begrenzt (= WA-1-Gebiet). Diese Festsetzung ist erforderlich, um ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen zu vermeiden.

Daneben sollen in räumlicher Nähe zu den Versorgungsmärkten an der „Bünder Straße“ im Südosten des Baugebiets auch einzelne Mehrfamilienhäuser errichtet werden (WA-2-Gebiet). Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist in diesem Teilbereich auf maximal sechs bei freistehenden Einzelhäusern bzw. drei bei Doppelhaushälften begrenzt, um eine ortsuntypische Verdichtung („Mietskasernen“) zu vermeiden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zusammenhängend entlang der Erschließungsstraßen mit einer Bautiefe von überwiegend 17 m festgesetzt und gewähren den Bauherrn einen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Baugrundstück. Gleichzeitig wird im rückwärtigen, straßenabgewandten Bereich die Anlage von zusammenhängenden Gartenflächen ermöglicht. Der Abstand der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit 3 m festgesetzt. Hierdurch wird das Straßenraumprofil betont und die Anlage von zusammenhängenden Vorgartenflächen ermöglicht, so dass insgesamt eine großzügige Durchgrünung des Siedlungsgebiets erreicht wird.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entsprechen dem hier bereits in der Nachbarschaft vorhandenen ortsüblichen Maß; hierdurch kann die Versiegelung des Bodens und damit den Eingriff in den Naturhaushalt durch Gebäude so gering wie möglich gehalten werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ist im WA-2-Gebiet erforderlich, da hier in räumlicher Nähe zu Versorgungseinrichtungen an der „Bünder Straße“ eine moderate Verdichtung durch eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist.

Damit sowohl ein sinnvoller und wirtschaftlicher Ausbau der Dachgeschosse als auch kompakte Baukörper möglich sind, sind zwei Vollgeschosse zulässig. Dieses Maß kann heute durchaus als ortsüblich bezeichnet werden.

Insofern entspricht die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bzw. 0,8 der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen zweigeschossigen Bauweise.

Die maximal zulässige Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (Höhenlage der Gebäude) – bezogen auf Normalhöhennull (NHN) – wird so festgesetzt, dass die Gebäude nicht unverhältnismäßig aus dem gewachsenen Gelände bzw. dem Siedlungsbild hervortreten.

Um zu vermeiden, dass einzelne Gebäude innerhalb des geplanten Wohngebiets untypisch hoch aus dem Siedlungsgefüge herausragen und damit das Ortsbild stören, sind sowohl die die Trauf- als auch die Firsthöhen begrenzt. Auch Nachbarschaftskonflikte werden damit weitgehend minimiert.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen von 6,50 m bzw. 10,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden sind für die Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden erforderlich.

Die festgesetzte Traufhöhe ist dabei auf der ¾ Trauflänge einzuhalten, um die Hauptdachflächen zu betonen, jedoch Varianten bei der Gestaltung und Funktion der Dachgeschosse, z. B. Dachterrassen, zu ermöglichen. Bei zurückgesetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks (Attika), der gleichzeitig die Brüstung der Terrasse im Dachgeschoss bildet. Aufgesetzte Geländer zum Erreichen der erforderlichen Brüstungshöhe werden bei der Berechnung der Trauf-höhe nicht berücksichtigt.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Gestaltungssatzung

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln.

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des geplanten Wohnsiedlungsbereichs insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen, und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen im Hinblick auf eine ortstypische und harmonische Baukörpergestaltung ist vor allem deshalb erforderlich, weil sich der geplante Wohnsiedlungsbereich an den alten dörflichen Siedlungskern von Schwenningdorf anschließt und sich in enger Nachbarschaft zum bestehenden Wohnbaugebiet „Nördlich Bünder Straße“ befindet.

Für das gesamte Baugebiet sind daher folgende baugestalterische Festsetzungen getroffen:

Die Dachausbildung und Fassadengestaltung prägen das äußere Erscheinungsbild eines Baugebiets erheblich. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei geneigten Dächern nur bis zu 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig, um die Hauptdachflächen zu betonen. Außerdem ist aus den vorgenannten Gründen der Abstand zum Ortgang von Dachaufbauten und -einschnitten auf mindestens 1,50 m eingeschränkt.

Für die Dacheindeckung dürfen im gesamten Baugebiet bei geneigten Dächern nur unglasierte rote, rotbraune, schwarze und anthrazitfarbene Dachpfannen oder Metallelemente verwendet werden dürfen, um ein ruhiges und einheitliches Siedlungsbild zu erzielen. Demgegenüber sind Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 20 Grad zu begrünen. Der rote / rotbraune Dachziegelfarbton entspricht der traditionellen Dacheindeckung des ostwestfälischen Raumes und wird allgemein als harmonisch und natürlich empfunden. Da in den an das geplante Baugebiet angrenzenden Siedlungsbereichen auch schwarze und anthrazitfarbene Dacheindeckungen vorhanden sind, sind auch diese Farben zulässig. Daneben ist auch eine Dacheindeckung durch Metall sowie für Wintergärten durch Glas zulässig, um auch eine moderne Gestaltung zu ermöglichen.

Um zu vermeiden, dass durch unterschiedliche Gestaltungselemente an einer baulichen Einheit das Siedlungsbild negativ beeinflusst wird, ist festgesetzt, dass Doppelhäuser sowohl hinsichtlich der Dachform und – neigung sowie des Materials und der Farbe der Dacheindeckung einheitlich als auch hinsichtlich der Fassadengestaltung in Form, Farbe und Material zu gestalten sind.

Stellplätze und Garagen müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, um eine eindeutige optische Gliederung zwischen öffentlichen und privaten Freiflächen zu erzielen und um negative räumliche Wirkungen (Einengungen der öffentlichen Verkehrsräume) zu vermeiden.

Vorgärten – festgesetzt als die nicht überbaubaren Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist (Hauseingang), und der Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen – prägen das Erscheinungsbild eines Baugebiets ebenfalls entscheidend. Daher sind die Vorgärten im Bereich

der Ein- und Zweifamilienhausbebauung (= WA-1-Gebiet) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ziel dieser Regelung ist, die Vorgärten von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ zu beeinflussen und die Durchgrünung zu fördern. Damit in der Örtlichkeit tatsächlich auch ein höherer Anteil bewachsener/bepflanzter Bodenoberflächen gewährleistet ist, sind flächige Stein-, Schotter- oder Kiesbeete und/oder Kunststofffolienabdeckungen nicht zulässig. Aus funktionalen Gründen darf der Vorgarten für die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sowie ausnahmsweise auch durch einen PKW-Stellplatz mit einer Grundfläche von max. 12 m² unterbrochen werden.

Um die innere Durchgrünung zu fördern und den optischen Gesamteindruck nicht durch freistehende Holz- bzw. Metallzäune zu belasten, sind straßenseitige Einfriedungen vornehmlich durch heimische Gehölzhecken auszubilden. Bei Verwendung von Holz- bzw. Metallzäunen ist zusätzlich eine straßenseitige Eingrünung vorzusehen.

10.2 Stellplatzsatzung

Die Gemeinde Rödinghausen sieht aufgrund des Mobilitätsverhaltens der Menschen im ländlichen Raum die Gefahr, dass nach der Landesbauordnung nicht genügend Stellplätze entstehen. Daher richtet sich der Stellplatzbedarf sowohl im Bereich der Ein- und Zweifamilienhausbebauung als auch im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung nach der Stellplatzsatzung des hier anstehenden Bebauungsplans.

Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass die Stellplatzanzahl auch den tatsächlichen Erfordernissen vor Ort entspricht und die öffentlichen Verkehrsflächen nicht zusätzlich durch ruhenden Verkehr belastet werden (Behinderungen für Anwohner durch zugestellte Gehwege oder Grundstückseinfahrten etc.).

Die Stellplatzsatzung gilt nur für Wohngebäude; für die übrigen Nutzungen, die im Plangebiet zulässig sind, gelten die gesetzliche Regelung der Landesbauordnung. Ursächlich hierfür ist, dass bei diesen Nutzungen das mögliche Defizit an Einstellplätze gering bleibt.

11 Erschließung

11.1 Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz

Die verkehrliche Erschließung basiert auf dem städtebaulichen Gesamtkonzept für das geplante Wohnbaugebiet „Neue Mitte Schwenningdorf“.

Die Anbindung des geplanten Wohnbaugebiets (Teilgeltungsbereich 1) an das bestehende Verkehrsnetz erfolgt demnach im Südosten über die Straße „An der Stertwelle“ sowie den vorhandenen Wirtschaftsweg („Zum Nordbachsiek“).

Eine direkte Anbindung an die Landesstraße L 876 „Bünder Straße“ ist aus Sicht der Gemeinde Rödinghausen nicht erforderlich.

Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz *(Plangrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Legende:

Klassifizierte Hauptverkehrsstraßen

Sammelstraßen / örtliche Verbindungsstraßen

Wohnstraßen und -wege

(Haupt-)Erschließung

Voraussichtlicher Mehrverkehr durch das Baugebiet

Nach dem städtebaulichen Gesamtkonzept können innerhalb des hier anstehenden Bebauungsplans ca. 15 Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhäuser sowie zwei Grundstücke für freistehende Mehrfamilienhäuser entstehen (= erster Teil des ersten Bauabschnitts). In nachfolgenden Bauabschnitten können zusätzlich ca. 50 Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhäuser errichtet werden (= zweiter Teil des ersten Bauabschnitts sowie zweiter Bauabschnitt). Bei durchschnittlich angenommenen 1½ Wohneinheiten pro Grundstück und vier Wohneinheiten pro Mehrfamilienhausgrundstück ist somit von insgesamt etwa 100 Wohneinheiten im gesamten Wohnbaugebiet „Neue Mitte Schwenningdorf“ auszugehen.

In Anlehnung an die BauO NRW wird von 1,5 Pkw-Stellplätzen / Wohneinheit ausgegangen (100 x 1,5 = ca. 150 Stellplätze / Kfz). Unter der Annahme, dass von jedem Stellplatz zwei Fahrten täglich unternommen werden, ergeben sich bei somit vier Fahrbewegungen / Stellplatz / 24 h: 150 x 4 = ca. 600 Kfz-Bewegungen / 24 h.

Nach Erhebungen des Büros Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, Enger weist der bestehende Knotenpunkt „Bünder Straße“ / „An der Stertwelle“ / „In der Ort“ als wesentlicher Anbindungspunkt an das übergeordnete Verkehrsnetz eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf, um auch den Mehrverkehr aus dem geplanten Baugebiet zu bewältigen. Insofern ergibt sich kein Erfordernis für die Anordnung einer Linksabbiegerspur. Somit werden die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 876 durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Um den Mehrverkehr aufnehmen zu können, sind allerdings sowohl der vorhandene Wirtschaftsweg („Zum Nordbachsiek“) als auch die Straße „An der Stertwelle“ (im Abschnitt zwischen „Bünder Straße“ und „Zum Nordbachsiek“) entsprechend auszubauen. Der Bebauungsplan setzt hier ausreichend dimensionierte Verkehrsflächen fest, um den Straßenausbau zu ermöglichen.

Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Ausbau der Straße „An der Stertwelle“, für den bereits eine straßenbautechnische Vorplanung vorliegt (s. Anlage), auch aufgrund der Aufwertung des Schul- und Sportzentrums zum Bildungscampus sowie dem Freizeitschwerpunkt (Häcker Wiehenstadion, Naturroute Radverkehr) erforderlich wird.

Bei der Betrachtung des Mehrverkehrs ist auch zu berücksichtigen, dass – abgesehen vom Müllfahrzeug, von einigen Lieferfahrzeugen u.ä. – praktisch kein LKW-Verkehr auftritt. Auch während der Nachtstunden finden so gut wie keine Fahrzeugbewegungen statt.

Innere Erschließung

Die Führung der inneren Erschließung („Planstraße A“) erfolgt vor dem Hintergrund des städtebaulichen Gesamtkonzepts (Planungsvariante B.2). Im Rahmen des zweiten Teils des ersten Bauabschnitts ist hier eine Fortführung der „Planstraße A“ mit Entwicklung einer Erschließungsschlaufe vorgesehen, wodurch separate Wendeanlagen weitgehend vermieden werden können.

Es ist vorgesehen, die Planstraßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg auszubauen. Durch die Straßenführung und den verkehrsberuhigten Ausbau wird gebietsfremder Durchgangsverkehr weitgehend ausgeschlossen. Durch den verkehrsberuhigten Ausbau der Wohnstraßen und -wege wird eine hohe Wohnqualität erzielt.

Innerhalb der Straßenquerschnitte von 7,50 m besteht die Möglichkeit, öffentliche (Besucher-)Parkplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen anzulegen. Damit wird die Verkehrsberuhigung durch eine optische Einengung des Straßenraums unterstützt.

Daneben wird die rückseitige Erschließung der Baugrundstücke an der „Bünder Straße“ einschließlich des Fußweg- und Radwegs auf der Nordseite des Lebensmitteldiscountmarkts erhalten. Der Fuß- und Radweg vernetzt das Wohngebiet mit dem Bildungscampus an der Straße „An der Stertwelle“ und stellt – insbesondere für Schul- und Kindergartenkinder – eine sichere Alternative zur Benutzung der Erschließungsstraßen dar.

Fuß- und Radwege

Der Verlauf der geplanten Fuß- und Radwege ermöglicht aus dem Wohnbaugebiet heraus stets den Zugang zu den angrenzenden Siedlungs- und Grünflächen bzw. zur freien Landschaft.

Die Fuß- und Radwege vernetzen das geplante Wohngebiet mit den angrenzenden Siedlungs- und Freiraumbereichen und tragen damit zu einer hohen Wohnqualität bei. Die separaten Fuß- / Radwege stellen - insbesondere für Schul- und Kindergartenkinder - eine sichere Alternative zur Benutzung der Erschließungsstraßen dar.

Darüber hinaus dienen die Fuß- und Radwege teilweise auch als erforderliche Not- und Rettungswege z.B. für Feuerwehr- oder Rettungsfahrzeuge.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle („Ellerort“) befindet sich derzeit an der L 876 „Bünder Straße“ im Bereich der Lebensmittelmärkte. Es bestehen u.a. direkte Verbindungen zum westlich gelegenen Ortsteil Rödinghausen sowie in östlicher Richtung nach Bieren und Bünde.

Daneben plant die Gemeinde Rödinghausen derzeit den Ausbau des Busbahnhofs am Schul- und Sportzentrum.

11.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Der Teilgeltungsbereich 1 – als geplante Wohnbaufläche – grenzt an bereits vollständig erschlossene Siedlungsbreiche. Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des geplanten Baugebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, da die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen wird, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Den gesetzlichen Vorgaben zufolge ist zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.

Ansonsten ist eine schadlose Ableitung in die Vorflut mit vorheriger Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzunehmen.

Vor diesem Hintergrund ist zum städtebaulichen Gesamtkonzept eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt worden. Die wasserwirtschaftliche Vorplanung kommt zu dem Ergebnis, dass *„aufgrund des angetroffenen Bodens [..] eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse jedoch nicht möglich [ist]. Grundsätzlich ist im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalisationen mit Ableitung zu zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) im nordöstlichen und südwestlichen ausgewiesenen Grünstreifen vorgesehen. In den zentralen Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet.“* (s. Anlage)

Da das Wohnbaugebiet abschnittsweise erschlossen werden soll, ist im Rahmen des hier anstehenden Bebauungsplans ausschließlich das oben angeführte Regenrückhaltebecken im Südwesten des Teilgeltungsbereichs 1 erforderlich. Das Regenrückhaltebecken wird in den zentralen Grünzug im Süden des Plangebiets integriert und ist ausreichend dimensioniert, um auch die Abflüsse aus dem zweiten Teil des ersten Bauabschnitts aufnehmen zu können.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation dem nächstgelegenen Klärwerk zugeleitet. Hierfür ist im Baugebiet ein Ausbau der Schutzwasserkanalisation erforderlich.

Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich – unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

12 Immissionsschutz

12.1 Schallimmissionen (Verkehr/Gewerbe)

Sowohl von der L 876 „Bünder Straße“ als auch von den südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen (Lebensmittelmärkte u.a.) wirken Schallimmissionen auf das geplante Baugebiet ein (Teilgeltungsbereich 1).

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wird nachgewiesen, dass weder durch verkehrliche noch durch gewerbliche Schallimmissionen unzulässigen Störungen im geplanten Baugebiet verursacht werden (s. Anlage).

12.2 Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)

Das geplante Baugebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsimmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

In der näheren Umgebung des geplanten Baugebiets sind landwirtschaftliche Hofstellen mit (Intensiv-) Tierhaltung vorhanden, von denen Geruchsimmissionen ausgehen. Allerdings existiert bereits heute Wohnbebauung nördlich der „Bünder Straße“ in enger Nachbarschaft zum Teilgeltungsbereich 1 des hier anstehenden Bebauungsplans. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 „Nördlich Bünder Straße“ setzt hier überwiegend Allgemeine Wohngebiete fest. Daher muss die Landwirtschaft mit Tierhaltung schon heute Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung nehmen.

Da die geplante Wohnbebauung nicht näher an die Hofstellen heranrückt, kann ausgeschlossen werden, dass unzulässigen Geruchsimmissionen auf das geplante Baugebiet einwirken. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Hofstellen sind daher bereits heute durch die vorhandene Wohnbebauung eingeschränkt. Für die Hofstellen ergeben sich somit durch das geplante Wohngebiet keine Verschlechterungen gegenüber der derzeitigen Situation.

Weitergehende Gutachten zu Geruchsimmissionen sind aus diesem Grund nicht erforderlich.

13 Umweltbelange

13.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, *„dass nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.“* (s. Anlage)

13.2 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange

des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Grundsätzlich wird hier im Rahmen der Abwägung dem primären Planungsziel, ein neues Wohngebiet für die Eigenentwicklung der Gemeinde zu schaffen, der Vorrang eingeräumt.

Allerdings greift die Gemeinde mit der Grundsatzentscheidung für die Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche nördlich der „Bünder Straße“ hier das Konzept der „kurzen Wege“ auf, da alle wichtigen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen des Ortsteils Schwenningdorf von hier aus gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO 2 -Ausstoß können dadurch minimiert werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen zur Durchgrünung des geplanten Baugebiets sowie die zusammenhängenden Grünflächen im Süden tragen zu einer Aufwertung des Ortsbildes sowie zu einer ökologischen Vernetzung und Verbesserung des Kleinklimas bei.

Der Energieverbrauch des geplanten Baugebiets wird insgesamt reduziert, da die künftigen Wohngebäude mindestens nach dem Standard „KfW-Effizienzhaus 55“ zu errichten sind (= es werden nur 55 % der Energie des Referenzgebäudes benötigt).

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet zur besseren Orientierung folgenden alternativen Nachweis eines KfW-Effizienzhauses 55 nach Referenzwerten an:

„Die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 werden erfüllt, wenn die nachfolgend genannten baulichen und anlagentechnischen Anforderungen (Referenzwerte) umgesetzt werden. In diesem Fall ist ein rechnerischer Nachweis für das KfW Effizienzhaus 55 nicht erforderlich.

- *Folgende Anforderungen an die jeweiligen einzelnen Bauteile der thermischen Gebäudehülle müssen eingehalten werden. Die Bauteilanforderungen an die einzelnen Bauteile der thermischen Gebäudehülle sind über die gesamte Fläche des jeweiligen Bauteils einzuhalten. Die Anforderungen an die Ausführung von Wärmebrücken sowie an die Luftdichtheit der Gebäudehülle müssen eingehalten werden.*

  - *Dachflächen, oberste Geschossdecke, Dachgauben: U ≤ 0,14 W/(m² K)*
  - *Fenster und sonstige transparente Bauteile: Uw ≤ 0,90 W/(m² K)*
  - *Dachflächenfenster Uw ≤ 1,0 W/(m² K)*
  - *Außenwände, Geschossdecken nach unten gegen Außenluft: U ≤ 0,20 W/(m² K)*
  - *Sonstige opake Bauteile (Kellerdecken, Wände und Decken zu unbeheizten Räumen, Wand- und Bodenflächen gegen Erdreich, etc.): U ≤ 0,25 W/(m² K)*
  - *Türen (Keller- und Außentüren): UD ≤ 1,2 W/(m² K)*
  - *Vermeidung von Wärmebrücken: ΔUWB ≤ 0,035 W/(m² K)*
  - *Luftdichtheit der Gebäudehülle: n50 ≤ 1,5 h-1*
    beziehungsweise q50 ≤ 2,5 h-1

- *Für die Anlagentechnik ist eines der sechs nachfolgenden Anlagenkonzepte umzusetzen. Der Aufstellungsort des Wärmeerzeugers beziehungsweise der Wärmeübergabestation muss innerhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und es muss eine zentrale Trinkwarmwasser-Bereitung vorhanden sein. Eine Trinkwarmwasserzirkulation ist zulässig.*

  - *Brennwertkessel, solare Trinkwarmwasser-Bereitung (Standardwerte nach DIN V 4701-10), zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Wärmebereitstellungsgrad ≥ 80 %)*
  - *Fernwärme mit zertifiziertem Primärenergiefaktor fp ≤ 0,7, zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Wärmebereitstellungsgrad ≥ 80 %)*
  - *Zentrale Biomasse-Heizungsanlage auf Basis von Holzpellets, Hackschnitzel oder Scheitholz, zentrale Abluftanlage*
  - *Sole-Wasser Wärmepumpe mit Flächenheizsystem zur Wärmeübergabe, zentrale Abluftanlage*
  - *Wasser-Wasser Wärmepumpe mit Flächenheizsystem zur Wärmeübergabe, zentrale Abluftanlage*
  - *Luft-Wasser Wärmepumpe mit Flächenheizsystem zur Wärmeübergabe, zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Wärmebereitstellungsgrad ≥ 80 %)*

Eine zentrale Abluftanlage kann durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ersetzt werden. Für diese besteht dann keine Anforderung an einen ausschließlichen Einsatz einer zentralen Anlage. Darüber hinaus gehende Abweichungen von den genannten Anforderungen an die Bauteile und den aufgeführten Anlagenkonzepten sind für dieses Nachweisverfahren nicht zulässig. Weitere Wärmeerzeuger für Heizung oder Trinkwarmwasser sind nicht zulässig, auch nicht als ergänzender Wärmeerzeuger. Soweit sinnvoll können die Konzepte um solarthermische Anlagen (Heizungsunterstützung und Trinkwarmwasserbereitung) oder Photovoltaik-Anlagen ergänzt werden.

Als zentrale Lüftungsanlage gelten sowohl gebäude- als auch wohnungszentrale Anlagen. Die Anforderung an den Einbau einer Lüftungsanlage besteht dabei an das Gebäude. Bei dem Einbau wohnungszentraler Anlagen in einem Mehrfamilienhaus sind diese mindestens in jeder einzelnen Wohnung einzubauen.

Die jeweiligen Anforderungen an den Wärmebereitstellungsgrad wird für Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung gleichwertig erfüllt, wenn die zentrale Lüftungsanlage einen spezifischen Energieverbrauch von SEV < - 26 kWh / (m² a) gemäß Ökodesign-Richtlinie aufweist.“

(Quelle: KFW, Anlage zum Merkblatt Energieeffizient Bauen, Technische Mindestanforderungen, gültig ab 17.04.2018)

Insgesamt wird den Belangen des Klimaschutzes durch diese Konzeption Rechnung getragen.

13.3 Grünordnung

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen, ist festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück ab einer Grundstücksgröße von 500 m² sowie je angefangene 500 m² Straßenverkehrsfläche ein heimischer hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen ist.

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen sowie der Niederschlagsabflussspitzen trifft der hier anstehende Bebauungsplan zudem Regelungen zur Dachbegrünung bei Flachdächen. Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd.

13.4 Eingriff / Ausgleich und Ersatz

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 26 verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (15.274 Wertpunkte). Dazu stehen entsprechende Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des hier anstehenden Bebauungsplans zur Verfügung:

- Gemarkung Schwenningdorf, Flur 5, Teilflächen des Flurstücks 206 (Teilgeltungsbereich 1: 1.100 Wertpunkte)
- Gemarkung Schwenningdorf, Flur 5, Flurstücke 20 (teilw.) und 43 (Teilgeltungsbereich: 2: 14.174 Wertpunkte)

Diese Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wie folgt anteilig zugeordnet:

- WA-1-Gebiet ca. 48 %
- WA-2-Gebiet ca. 24 %
- Verkehrsflächen ca. 28 %

Diese Zuordnungsfestsetzung bildet die Rechtsgrundlage für Kostenerstattungen. Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Die Ausgleichsfläche im Süden des Teilgeltungsbereichs 1 (M-1-Fläche) ist nach den Vorgaben des Umweltberichts punktuell mit standortgerechten, landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Bei Realisierung des zweiten Teils des ersten Bauabschnitts soll – im Sinne des städtebaulichen Gesamtkonzepts – im Süden des geplanten Wohnbaugebiets ein zentraler Grünzug ausgebildet werden, der an die Strukturen aus dem benachbarten Baugebiet nördlich der „Bünder Straße“ anschließt.

Die Gehölzflächen sind als Gruppenpflanzungen (je drei einer Art) im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m auszuführen. Auf der Fläche sind ca. 3 bis 4 Strauchgruppen anzulegen. Die offenen Bereiche sind als Gras- /Krautsäume zu entwickeln. Vereinzelt sind landschaftstypische, standortgerechte Laubbäume und Obstgehölze alter Sorten einzustreuen.

Innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 (M-2-Flächen) ist der „Nordbach“ durch Verlegung in das Taltiefst der Wiese und Offenlegung naturnah umzugestalten. Für die übrigen Flächen ist hier eine extensive Nutzung als Mähwiese oder Weide mit einzelnen Blänken und die Anlage von Hecken (ggf. Benjeshecken) vorzunehmen.

13.5 Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ist – als Bestandteil des Umweltberichts – ein Artenschutzbeitrag erarbeitet worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass *„das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse und der Brutvögel möglich [ist]“* (siehe Anlage).

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG gelten unmittelbar und sind unabhängig vom Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss zu beachten.

Der Vollzug des Bebauungsplans ist voraussichtlich möglich, da unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind:

- **Baufeldräumung:** Die Baufeldräumung (Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Daher darf die Baufeldräumung nur ab dem 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen, um das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG zu beachten.

  Sollte das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

13.6 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Rödinghausen in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

14 Abschließende Erläuterungen

14.1 Altlasten

Nach Kenntnisstand der Gemeinde Rödinghausen befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen o.ä.

Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen sind rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Herford zu melden bzw. mit ihr abzustimmen. Soweit sich bei Bauarbeiten, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Kreis Herford - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen.

Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen, ist die Untere Bodenschutz-/Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Herford zu beteiligen. Ggf. sind aus vorgenannten Gründen Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

14.2 Denkmalschutz

Bodendenkmale / Archäologie

Der LWL- Archäologie für Westfalen / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Befunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

14.3 Bodenordnung und Realisierung

Zur Realisierung der Planung ist eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Die Gemeinde Rödinghausen geht davon aus, dass die Neuregelung der Eigentumsverhältnisse einvernehmlich möglich ist.

14.4 Grenzabstände gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen

An den Grundstücksgrenzen zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die gemäß §§ 41-43 NachbG NRW vorgeschriebenen Mindestabstände dauerhaft einzuhalten. Diese betragen bei Einfriedungen 50 cm, bei Pflanzungen je nach Art und Wuchshöhe zwischen 1 und 6 m.

14.5 Städtebauliche Zahlen und Werte

Baugebiet

1.	Größe des Teilgeltungsbereich 1 (= Bruttobauland)	100 %	2,01 ha
2.	Öffentliche Verkehrsfläche (einschl. F+R)	25%	0,51 ha
3.	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3 %	0,06 ha
4.	Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)	11 %	0,22 ha
5.	Nettobauland (WA-Gebiet)	61 %	1,22 ha

Externe Ausgleichsfläche

6.	Teilgeltungsbereich 2		0,75 ha

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Neue Mitte Schwenningdorf“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Rödinghausen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-04-07
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Neue Mitte Schwenningdorf“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom ..... zugrunde gelegen.

Rödinghausen, den

.....
Bürgermeister