

Gemeinde



KREIS HERFORD

Bebauungsplan Nr. 28
„Wiesenweg“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

URSCHRIFT

Projektnummer: 219435

Datum: 2020-08-27

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Planungsanlass / Allgemeines | 2 |
| 2 | Verfahren / Abwägung | 2 |
| 3 | Geltungsbereich | 3 |
| 4 | Bestandssituation | 3 |
| 5 | Bestehendes Planungsrecht | 4 |
| 5.1 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 5.2 | Bebauungsplan..... | 4 |
| 6 | Innenentwicklung (Standortbegründung) | 4 |
| 7 | Städtebauliches Konzept / Planungsziele | 5 |
| 8 | Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen etc. | 5 |
| 9 | Örtliche Bauvorschriften | 7 |
| 9.1 | Gestaltungssatzung | 7 |
| 9.2 | Stellplatzsatzung | 9 |
| 10 | Erschließung | 9 |
| 10.1 | Verkehrliche Erschließung..... | 9 |
| 10.2 | Technische Erschließung | 10 |
| 11 | Umweltbelange | 11 |
| 12 | Klimaschutz | 12 |
| 13 | Abschließende Erläuterungen | 14 |
| 13.1 | Alllasten | 14 |
| 13.2 | Denkmalschutz | 14 |
| 13.3 | Gewässerabstandsflächen | 14 |
| 13.4 | Städtebauliche Zahlen und Werte | 14 |
| 14 | Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk | 15 |

ANLAGEN

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW; 2020-05-25)
- Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe I (IPW; 2020-05-20)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung einschl. Versickerungsnachweis (IPW; 2020-05-20)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigelegt 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, 2020-08-27
Proj Nr. 219435

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

Durch den Bebauungsplan Nr. 28 „Wiesenweg“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung der derzeit unbebauten Flächen am „Wiesenweg“ geschaffen werden, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 „Wehme/Kurpark“ als private Grünfläche festgesetzt sind (Teilgeltungsbereich 1). Zudem bestehen konkrete Bauabsichten für die Flächen östlich des Bestandsgebäudes „Hambachweg 11“ zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern in „zweiter Reihe“ (Teilgeltungsbereich 2).

2 Verfahren / Abwägung

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Rödinghausen hat am 04.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 28 „Wiesenweg“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die Beplanung der weitgehend von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossenen, unbebauten Flächen innerhalb der Ortslage von Rödinghausen zu wohnbaulichen Zwecken als andere Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren ist.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren sieht die Gemeinde Rödinghausen hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets mit einer Vielzahl an Anliegern im Umfeld macht die Gemeinde Rödinghausen hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen.

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat daher in seiner Sitzung am 04.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit 08.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020. Innerhalb dieses Zeitraums bestand für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Von Seiten eines Anliegers wurde eine Verlängerung des geplanten Schmutzwasserkanals im „Wiesenweg“ angeregt. Aus Sicht der Gemeinde Rödinghausen ist dies nicht erforderlich, da eine Anschlussmöglichkeit an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der „Alten Dorfstraße“ besteht (im Bereich der Einmündung der Straße „Am Kurpark“).

Parallel dazu hatten die berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme. Von Seiten der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine grundlegenden Einwendungen gegen die Planung vorgebracht; Hinweise zu Telekommunikationseinrichtungen und Gewässerabstandsflächen wurden redaktionell berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Rödinghausen den Bebauungsplan Nr. 28 „Wiesenweg“ am 27.08.2020 als Satzung beschlossen.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Wiesenweg“ ist Teil der Gemarkung Rödinghausen, Flur 02 und umfasst folgende Flurstücke:

Teilgeltungsbereich 1: Gemarkung Rödinghausen, Flur 02, Flurstücke 158 und 362.

Teilgeltungsbereich 2: Gemarkung Rödinghausen, Flur 02, Flurstück 275 (teilw.).

4 Bestandssituation

Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst die unbebauten Flächen nördlich des Kurparks zwischen „Wiesenweg“ im Westen, „Alter Dorfstraße“ im Norden und der Straße „Am Kurpark“ im Osten. Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst die unbebauten Flächen im rückwärtigen Bereich des Gebäudes „Hambachweg 11“. Aufgrund der Lage am Südhang des Wiehengebirges fällt das Gelände in südöstlicher Richtung leicht ab.

Das nähere Umfeld ist durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit geneigten Satteldächern geprägt. An der Einmündung der Straße „Zur Wehme“ in den „Hambachweg“ befindet sich das Seniorenheim „Habitat Zur Wehme“. Das bestehende Seniorenheim kann nur noch bis zum Jahr 2022 genutzt werden. Es besteht bereits Baurecht für einen zweigeschossigen Ersatzneubau auf dem Baugrundstück „Hambachweg 9“.

5 Bestehendes Planungsrecht

5.1 Flächennutzungsplan

Beide Teilgeltungsbereiche sind in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Rödinghausen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Insofern kann der Bebauungsplan als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden.

5.2 Bebauungsplan

Für den Teilgeltungsbereich 1 liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 „Wehme / Kurpark“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 19 ist im Februar 2001 bekanntgemacht worden und in der Folge durch zwei (vereinfachte) Änderungen teilweise überplant; für das Plangebiet des hier anstehenden Bebauungsplans gelten nach wie vor die Festsetzungen der Ursprungsplanung.

Die zur Planung anstehenden unbebauten Flächen des Teilgeltungsbereichs 1 sind als private Grünflächen festgesetzt; der „Wiesenweg“ selbst ist nicht Bestandteil des o.g. Bebauungsplans. Die östlich angrenzenden Baugebiete an der Straße „Am Kurpark“ sind im Bebauungsplan Nr. 19 als Allgemeine Wohngebiete mit Ausnutzungsziffern von 0,3 (Grundflächenzahl) und 0,3 (Geschossflächenzahl) festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und maximal zwei Wohnung zulässig, die in offener Bauweise und mit Satteldach sowie einer Dachneigung zwischen 38° und 45° errichtet sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Wiesenweg“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 „Wehme/Kurpark“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 28 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 für die überplanten Flächen unwirksam.

Weder für den Teilgeltungsbereich 2 noch für den bebauten Teil des Baugrundstücks „Hambachweg 9“ liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Im Norden grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 27 unmittelbar an den Teilgeltungsbereich 2 an. Der Bebauungsplan Nr. 27 ist für das Baugrundstück „Hambachweg 9“ aufgestellt worden, um die Errichtung eines zweigeschossigen Ersatzneubaus für das Seniorenheim „Habitat Zur Wehme“ zu ermöglichen.

6 Innenentwicklung (Standortbegründung)

Die Innenentwicklung hat den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches entsprechend für die Gemeinde Rödinghausen große Priorität. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur in dem erforderlichen Mindestmaß für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden.

Die Gemeinde Rödinghausen widmet sich daher vermehrt der Fragestellung, inwieweit Bebauungsmöglichkeiten für zusätzliche Wohngebäude innerhalb bestehender Siedlungsbereiche durch Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen geschaffen werden können, um die dringende Nachfrage nach Wohnraum abdecken zu können.

Mit der Mobilisierung innerörtlicher Flächenpotentiale für bauliche Zwecke kann der Bedarf zur Ausweisung neuer Baugebiete in der „offenen“ Landschaft reduziert werden. Die öffentlichen Aufwendungen für die Erschließung sind gering, da weitgehend auf vorhandene Erschließungsanlagen zurückgegriffen werden kann. Dagegen ist mit der Neuausweisung von Baugebieten regelmäßig ein nicht unerheblicher Planungs- und Erschließungsaufwand sowie damit einhergehenden Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Die Nachverdichtung und auch die Beplanung sonstiger Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs zum Zwecke einer wohnbaulichen Nutzung ist auch deshalb sinnvoll, da vorwiegend junge Familien den zusätzlichen Wohnraum beziehen und somit einseitigen Bevölkerungsstrukturen entgegengewirkt werden kann.

Die Plangebietsflächen bieten sich für eine wohnbauliche Entwicklung an, da sie weitgehend erschlossen sind, unmittelbar an zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche angrenzen und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Durch die wirksame Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan ist zudem auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits eine grundsätzliche Abwägungsentscheidung darüber getroffen worden, dass der Standort vorrangig der (Wohn-) Siedlungsentwicklung dienen soll.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

7 Städtebauliches Konzept / Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel der Gemeinde Rödinghausen ist, innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 insgesamt sieben zusätzliche Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser zu schaffen und hierdurch die Siedlungsstruktur aus dem angrenzenden Wohnbaugebiet „Am Kurpark“ fortzusetzen.

Für den Teilgeltungsbereich 2 bestehen konkrete Bauabsichten des Flächeneigentümers zur Errichtung von einem oder zwei kleineren Mehrfamilienhäusern, die auf den un bebauten Flächen östlich des Bestandsgebäudes „Hambachweg 11“ und südlich des geplanten Ersatzneubaus für das Seniorenheim „Habitat Zur Wehme“ in „zweiter Reihe“ entstehen sollen.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen etc.

Für beide Teilgeltungsbereiche ist entsprechend der städtebaulichen Planungsziele und in Anlehnung an die wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 19 ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind hier 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.

Da sich Hausgruppen nicht in den Siedlungsbestand einfügen, sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im WA-1-Gebiet (Teilgeltungsbereich 1) auf maximal zwei begrenzt, da hier die Siedlungsstruktur aus den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen fortgesetzt und ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen vermieden werden soll.

Im WA-2-Gebiet (Teilgeltungsbereich 2) wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal vier begrenzt, wodurch hier ausschließlich kleinere Mehrfamilienhäuser zulässig sind und eine ortsuntypische Verdichtung („Mietskasernen“) vermieden werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass die Bauherren einen großen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Baugrundstück erhalten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im WA-1-Gebiet (Teilgeltungsbereich 1) entspricht dem bereits in der Nachbarschaft vorhandenen Maß. Hierdurch kann die Versiegelung des Bodens und damit der Eingriff in den Naturhaushalt durch bauliche Anlagen so gering wie möglich gehalten werden.

Im WA-2-Gebiet (Teilgeltungsbereich 2) ist die Grundflächenzahl gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,4 festgesetzt. Dieses Maß ist für die Errichtung kleiner Mehrfamilienhäuser erforderlich und folgt der Festsetzung im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 27 für den Ersatzneubau eines Seniorenheims.

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. Es wird allerdings die Ausbildung eines moderaten Sockels ermöglicht, um eine Überflutung bei Starkregenereignissen zu vermeiden.

Um zu vermeiden, dass einzelne Gebäude innerhalb des geplanten Wohngebiets untypisch hoch aus dem Siedlungsgefüge herausragen und damit das Ortsbild stören, sind zudem sowohl 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 und können heute durchaus als ortsüblich bezeichnet werden.

Die festgesetzte Traufhöhe ist dabei auf der $\frac{3}{4}$ Trauflänge einzuhalten, um einerseits die Hauptdachflächen zu betonen, andererseits jedoch Varianten bei der Gestaltung und Funktion der Dachgeschosse zu ermöglichen (z.B. Dachterrassen).

Um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen, ist auf jedem Baugrundstück ab einer Grundstücksgröße von 500 m² 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 Flachdächern. Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 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, da sich die Teilgeltungsbereiche beide an zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Rödinghausen anschließen.

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, um ein ruhiges und einheitliches Siedlungsbild zu erzielen. Der rote / rotbraune Dachziegelfarbtone 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. Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind hiervon ausgenommen, da bei einer solchen Ausbildung eine Dachbegrünung festgesetzt ist. 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 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.

9.2 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 bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei Mehrfamilienhäusern 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 Regelung der Landesbauordnung. Ursächlich hierfür ist, dass bei diesen Nutzungen das mögliche Defizit an Einstellplätze nach Beurteilung der Gemeinde Rödinghausen gering bleibt.

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Die Baugrundstücke im Teilgeltungsbereich 1 werden über das vorhandene Straßennetz mit der „Alten Dorfstraße“ im Norden, „Am Kurpark“ im Osten und „Wiesenweg“ im Westen erschlossen. Aufgrund der Länge des „Wiesenwegs“ besteht ein Erfordernis zur Ausbildung einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage.

Die kleinen Mehrfamilienhäuser im Teilgeltungsbereich 2 können über das Vorderliegergrundstück erschlossen werden („Hambachweg 11“). Eine Sicherung von Wegerechten ist hier nicht erforderlich, da es sich bei den zu belastenden und den zu begünstigenden Flächen jeweils nicht um unterschiedliche Grundstücke handelt.

Das vorhandene Straßennetz ist in der Lage, den Mehrverkehr ohne Probleme aufzunehmen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach den örtlichen Bauvorschriften des hier anstehenden Bebauungsplans.

Fuß- und Radverkehr

Durch den hier anstehenden Bebauungsplan werden die Belange des Fuß- und Radverkehrs nicht beeinträchtigt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle "Beinke" befindet sich an der „Alten Dorfstraße“ östlich der Straße "Rödinghauser Heide".

10.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung 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 eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt worden. Die wasserwirtschaftliche Vorplanung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers insbesondere aufgrund der niedrigen Infiltrationsrate und des steilen Geländegefälles nicht möglich ist (s. Anlage).

Folglich wurde geprüft, wie das Oberflächenwasser zentral gesammelt und gedrosselt in die angrenzende Vorflut abgeleitet werden kann. In der wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird dementsprechend eine technisch machbare Lösung zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers aufgezeigt:

Danach ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken über geeignete Anlagen zurückzuhalten (z.B. Staukanäle, Zisternen, etc.). Die auf den natürlichen Abfluss gedrosselte Menge ist von dort mittels geplanter Kanalisation im Plangebiet dem bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Am Kurpark“ (Teilgeltungsbereich 1) bzw. dem Mischwasserkanal im Süden (Teilgeltungsbereich 2) zuzuleiten. Auf einzelnen Baugrundstücken im Teilgeltungsbereich 1 sind Grunddienstbarkeiten für die Verlegung der Kanalisation einzutragen (im Bebauungsplan als Leitungsrecht festgesetzt). (s. Anlage)

Hiermit ist der Nachweis erbracht, dass eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet werden kann. Im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Einzelgenehmigungsverfahren ist die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebiets durch entsprechende wasserrechtliche Anträge nachzuweisen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Teilgeltungsbereich 1 wird mittels geplanter Schmutzwasserkanalisation im Plangebiet dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Kurpark“ zugeleitet. Auf einzelnen Baugrundstücken sind Grunddienstbarkeiten für die Verlegung der Kanalisation einzutragen (im Bebauungsplan als Leitungsrecht festgesetzt). Die Schmutzwasserentsorgung im Teilgeltungsbereich 2 erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im Süden. Die zusätzlichen Schmutzwassermengen können von der bestehenden Kanalisation noch aufgenommen werden. Nähere Einzelheiten können der wasserwirtschaftlichen Vorplanung entnommen werden. (s. Anlage)

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.

11 Umweltbelange

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Da die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 ff BNatSchG auch im beschleunigten Verfahren zu beachten sind, sind ergänzend ein umweltplanerischer Fachbeitrag sowie eine Artenschutzprüfung (Stufe I) erstellt worden.

Der umweltplanerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, „*dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind*“ (s. Anlage).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zur Baufeldräumung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich möglich ist (s. Anlage).

12 Klimaschutz

Die Gemeinde Rödinghausen greift hier mit der Beplanung der weitgehend von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossenen, unbebauten Flächen innerhalb der Ortslage von Rödinghausen das Konzept der „kurzen Wege“ auf, da alle wichtigen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen des Ortsteils Rödinghausen von hier aus gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO₂-Ausstoß können dadurch minimiert werden.

Nach Umweltplanerischem Fachbeitrag sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft im Plangebiet betroffen (s. Anlage).

Die Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sowie die Begrünung möglicher Flachdächer tragen zu einer 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.*

- | | |
|---|---|
| • <i>Dachflächen, oberste Geschossdecke, Dachgauben:</i> | $U \leq 0,14 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$ |
| • <i>Fenster und sonstige transparente Bauteile:</i> | $U_w \leq 0,90 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$ |
| • <i>Dachflächenfenster</i> | $U_w \leq 1,0 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$ |
| • <i>Außenwände, Geschossdecken nach unten gegen Außenluft:</i> | $U \leq 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$ |
| • <i>Sonstige opake Bauteile (Kellerdecken, Wände und Decken zu unbeheizten Räumen, Wand- und Bodenflächen gegen Erdreich, etc.):</i> | $U \leq 0,25 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$ |
| • <i>Türen (Keller- und Außentüren):</i> | $U_D \leq 1,2 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$ |
| • <i>Vermeidung von Wärmebrücken:</i> | $\Delta U_{WB} \leq 0,035 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$ |
| • <i>Luftdichtheit der Gebäudehülle:</i> | $n_{50} \leq 1,5 \text{ h}^{-1}$ |
| <i>beziehungsweise</i> | $q_{50} \leq 2,5 \text{ h}^{-1}$ |

- 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 $\geq 80\%$)
 - Fernwärme mit zertifiziertem Primärenergiefaktor $f_p \leq 0,7$, zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Wärmebereitstellungsgrad $\geq 80\%$)
 - 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 $\geq 80\%$)

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 $SEV < - 26 \text{ kWh} / (\text{m}^2 \text{ a})$ 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 Abschließende Erläuterungen

13.1 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Rödinghausen sind weder innerhalb der beiden Teilgeltungsbereiche noch in deren näherer Umgebung Altstandorte, Altablagerungen o.ä. vorhanden.

13.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder innerhalb der beiden Teilgeltungsbereiche noch in deren näherer Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Der LWL-Archäologie für Westfalen / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde Rödinghausen 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. Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Bielefeld), Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld (Tel.: (0251) 591-8961; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld(at)lwl.org) schriftlich mitzuteilen.

13.3 Gewässerabstandsflächen

Entlang der östlichen Grenze des Teilgeltungsbereichs 2 verläuft der „Kilverbach“ (Gemarkung Rödinghausen, Flur 02, Flurstücke 171 und 225). Die geltenden Gewässerabstandsflächen sind im Plangebiet entsprechend zu berücksichtigen. Eine Bebauung innerhalb des Gewässerrandstreifens bedarf ggf. einem separaten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren gemäß § 22 LWG.

13.4 Städtebauliche Zahlen und Werte

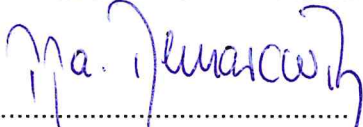
| | | | |
|----|------------------------------------|-------|---------|
| 1. | Größe des Plangebiets | 100 % | 0,68 ha |
| | davon: | | |
| | 1.1 Teilgeltungsbereich 1 | | 0,54 ha |
| | 1.2 Teilgeltungsbereich 2 | | 0,14 ha |
| 2. | Öffentliche Straßenverkehrsflächen | 9 % | 0,06 ha |
| 3. | WA-Gebiet (Nettobauland) | 91 % | 0,62 ha |

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Wiesenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Rödinghausen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-08-27

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG


.....
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Wiesenweg“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 27.08.2020 zugrunde gelegen.

Rödinghausen, den **31. AUG. 2020**


.....
(Ernst Wilhelm Vortmeyer)

Der Bürgermeister



