



STADT VREDEN

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 118
„Oldenkotter Straße / Am
Krankenhaus“
(Einbeziehung von
Außenbereichsflächen in das
beschleunigte Verfahren
gem. § 13 b BauGB
i.V.m. § 13a BauGB)**

**Stand:
Satzungsbeschluss**

Inhalt

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Planung, Verfahren**
- 3. Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Städtebauliches Konzept**
- 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Beschränkung der Wohneinheiten
 - 5.5 Stellplätze / Nebenanlagen / örtliche Bauvorschrift
 - 5.6 ökologische Festsetzungen
 - 5.6.1 öffentliche Grünflächen und öffentliche Grünstrukturen
 - 5.6.2 ökologische Festsetzungen für die Baugrundstücke
 - 5.7 Fläche für den Gemeinbedarf
- 6. Erschließung und Infrastruktur**
- 7. Umweltauswirkungen**
 - 7.1 Artenschutzrechtliche Belange
 - 7.2 Geruchsmissionen
 - 7.3 Lärmmissionen
 - 7.4 Klimaschutzschutz
 - 7.5 Hochwasserschutz
 - 7.6 weitere Umweltbelange
- 8. sonstige Auswirkungen und Hinweise**
 - 8.1 Boden und Altlasten
 - 8.2 Kampfmittel
 - 8.3 Denkmalpflegerische Belange
- 9. Umsetzung der Planung**
- 10. Flächenbilanz**

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Vorprüfung für das Planvorhaben der Stadt Vreden „Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung eines kleinen Wohngebiets am Krankenhaus“, Pfeifer, 31.01.2019

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118, Bericht Nr. 4591.1/01, Wenker & Gesing, 16.12.2020

Anlage 3: Geruchsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 118, Gutachten G-5487-02, Ing.-Büro Richters & Hüls, 21.04.2022

Anlage 4: Planung der Entwässerung für das Wohngebiet „Oldenkotter Straße – BP 118“, Ing.-Büro Martinko, 01.03.2022

Anlage 5: Allgemeine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung für den geplanten Bau einer Straße nach Landesrecht, Stadt Vreden, Juni 2022

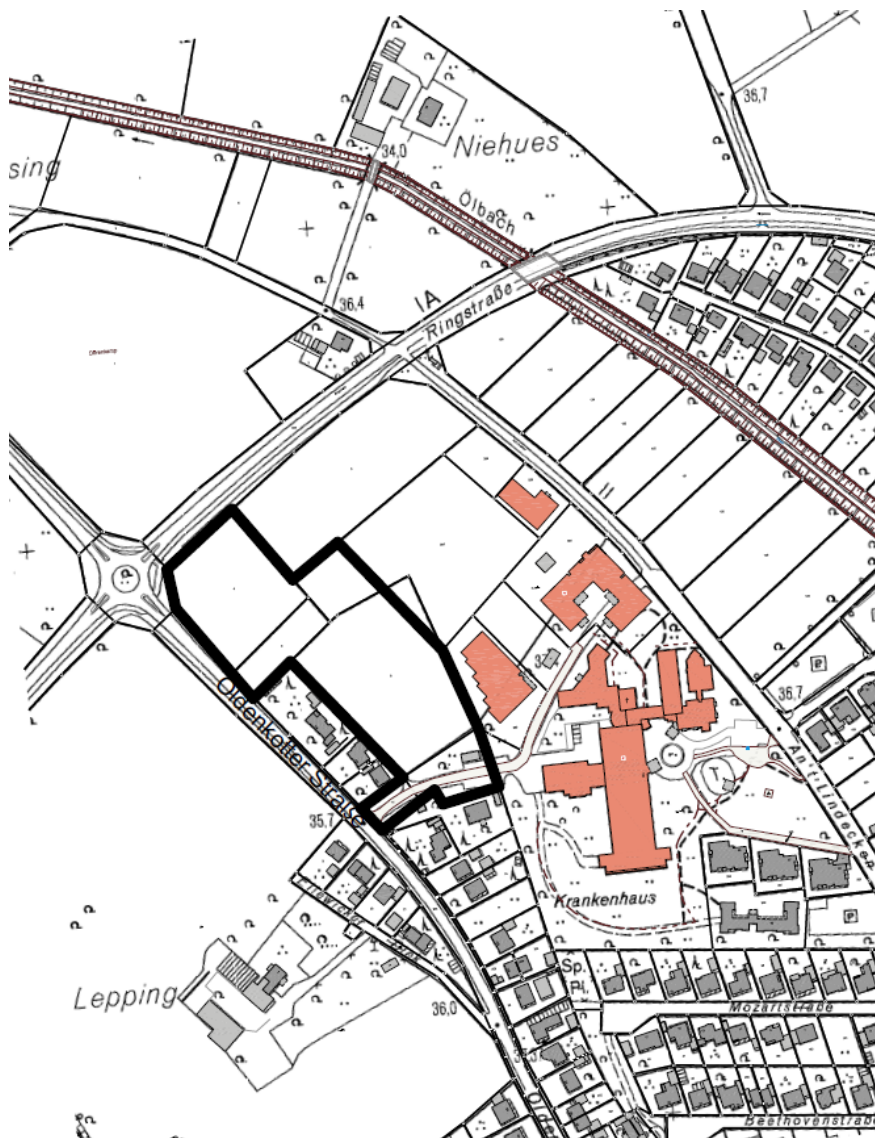
BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 118 „Oldenkotter Straße / Am Krankenhaus“ (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13a BauGB)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Oldenkotter Straße nordwestlich des Krankenhauses und umfasst die Grundstücke Gemarkung Vreden, Flur 109, Flurstück 4, 5, 6 tlw., 11, 12 und 394 tlw.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem nachfolgenden Lageplan (ohne Maßstab) entnommen werden.



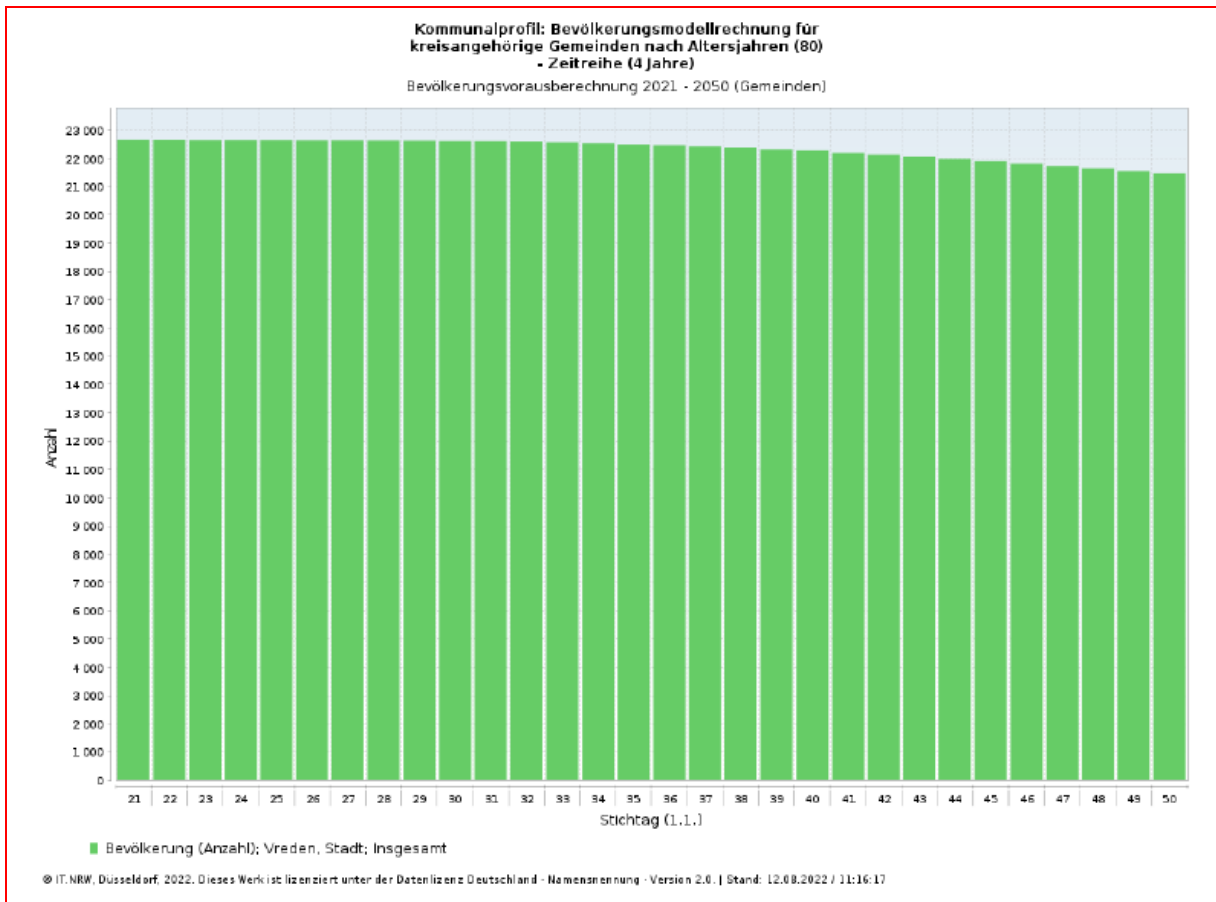
2. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Planung, Verfahren

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nordwestlich des Krankenhauses, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum auf dem Gebiet der Stadt Vreden begegnen zu können.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 im Jahr 2016 wurde festgestellt, dass weder ein Szenario des Bevölkerungswachstums noch eines der Bevölkerungsschrumpfung im Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 als wahrscheinlich gehalten werden kann. Es wurde daher davon ausgegangen, dass die Einwohnerentwicklung relativ konstant bleiben wird, wobei eine leicht negative Bilanz aus Geburten und Sterbefällen durch einen leicht positiven Wanderungssaldo kompensiert werden wird. Dieses Szenario der konstanten Einwohnerzahl - ausgehend von den Ergebnissen des Zensus 2011 mit einer Einwohnerzahl von 22.551 Personen - war Grundlage für die Prognose des Wohnbauflächenbedarfs bis 2030. Die Prognose ermittelte insgesamt einen Bedarf von 964 Wohneinheiten, der sich aus dem Neubedarf für hinzukommende Haushalte, dem Ersatzbedarf für entfallende Wohnungen, einer Fluktuationsreserve sowie einem Zuschlag für eine hohe Arbeitsplatzzentralität ergibt. Der Bedarf an 964 Wohneinheiten wiederum entspricht bei dem ortsspezifischen Dichtewert von 20 Wohneinheiten je Hektar (ha) Bruttobauland einem Flächenbedarf von 48,2 ha. Aufgrund dieser Bedarfsermittlung wurden entsprechende Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan 2030 dargestellt.

Bei einer Gegenüberstellung der Prognose mit der Entwicklung der letzten Jahre ist festzustellen, dass im Jahr 2020 die Bevölkerungszahl in Vreden bei 22.676 Einwohnern lag, was gegenüber den Daten des Zensus 2011 einem leichten Zuwachs entspricht. Der Geburtenüberschuss von 25 Einwohnern gegenüber dem Vorjahr wurde durch einen negativen Wanderungssaldo von ebenfalls 25 Einwohnern ausgeglichen (vgl. Statistik Online Kreis Borken). Das bei der Flächennutzungsplanaufstellung zu Grunde gelegte Szenario ist demnach weiterhin plausibel. Gleiches gilt für den ermittelten Flächenbedarf.

Dies wird darüber hinaus durch die aktuelle Bevölkerungsmodellrechnung der Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen (www.landesdatenbank.nrw.de, Abfrage 12.08.2022) bestätigt, die bis zum Jahr 2035 von einer weiterhin konstanten Bevölkerungszahl ausgeht und dann im weiteren Zeitraum bis 2050 einen leichten Bevölkerungsrückgang auf ca. 21.500 Einwohner prognostiziert (vgl. nachfolgendes Diagramm).



(Bevölkerungsvorausberechnung 2021-2050 für Vreden,
 Quelle: www.landesdatenbank.nrw.de)

Wie aus der eigenen Baustatistik für einen Zehnjahresraum hervorgeht, ist konstant eine rege Bautätigkeit in Vreden erfolgt. Hierbei dominiert der Bau von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, aber auch die Zahl der in Mehrfamilienwohnhäusern (ab drei Wohneinheiten) errichteten Wohneinheiten hat kontinuierlich einen hohen Anteil.

Zehnjahresübersicht 2021

12.01.2022

BAUVORHABEN (KATEGORIE)	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Ein- und Zweifamilienhäuser / DHH mit Garagengebäude/Carport ...per Baugenehmigung ...per Freistellung	60 16 44	42 21 21	33 16 17	53 19 34	51 19 32	32 21 11	46 15 31	61 25 36	91 18 73	31 10 21
Mehrfamilienwohnhäuser mit drei Wohneinheiten (WE) und mehr ...per Baugenehmigung ...per Freistellung	5 (27 WE) 5 0	10 (63 WE) 9 1	5 (38 WE) 5 0	5 (33 WE) 3 2	8 (43 WE) 2 6	7 (46 WE) 1 6	11 (39 WE) 2 9	9 (62 WE) 4 5	6 (33 WE) 5 1	7 (45 WE) 2 5
Industriegebäude	3	3	7	7	4	7	12	6	3	9
Sonstige Hauptgebäude	6	7	5	8	2	4	3	2	2	2
Landwirtschaftliche Gebäude	11	9	10	1	1	10	14	20	6	13
SUMME (A - E)	85	71	60	74	66	60	86	98	108	62
Erweiterung/Umbau/Ausbau von Wohngebäuden, sonstige Gebäude, Nachträge, Nutzungsänderungen etc. ...per Baugenehmigung ...per Freistellung	104 82 22	127 112 15	94 82 12	120 98 22	115 97 18	116 87 29	126 106 20	146 133 13	109 86 23	140 124 16
Garagengebäude/Carport ...per Baugenehmigung ...per Freistellung	8 7 1	6 5 1	8 6 2	7 4 3	19 15 4	11 5 6	13 8 5	19 13 6	10 7 3	15 13 2
Werbeanlagen	2	2	3	1	3	3	3	3	4	5
GESAMT (A - H)	199	206	165	202	203	190	228	266	231	222
Abbruchgenehmigungen a) Wohngebäude b) Sonstige Gebäude	- - -	4 2 2	5 2 3	29 19 10	25 14 11	25 13 12	25 10 15	35 16 19	19 12 7	19 12 7

(Zehnjahresübersicht Bauvorhaben Stadt Vreden, eigene Darstellung)

In den 5 Jahren (2017-2021) nach Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes 2030 sind weniger als 500 Wohneinheiten sowohl in Neubaugebieten als auch durch Schließung von Baulücken, Nachverdichtung etc. errichtet worden. Auch dies zeigt die bislang bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung, die mit der vorliegenden Planung von ca. 16 Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser und einem Grundstück für Mehrfamilienhäuser mit maximal 10 Wohneinheiten fortgeführt wird.

In dem vor ca. 5 Jahren erschlossenen Wohngebiet „Fasanenweg/Klosterhook“ konnten im letzten Jahr verbliebene Baulücken geschlossen werden. Auch in älteren Baugebieten konnten Baulücken kontinuierlich einer Bebauung zugeführt werden.

Ein weiteres Wohngebiet („Pirrolstraße“) soll in den nächsten Monaten erschlossen werden. Die Grundstücksvergaben hierfür erfolgen zurzeit. Für dieses Gebiet gibt es rund 140 Bewerber für ca. 40 Baugrundstücke, die von Seiten der Stadt Vreden vergeben werden können. Auch dies zeigt die weiterhin hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

Die Stadt Vreden ist bemüht, Wohnbedürfnisse auch durch Nachverdichtung vorhandener Wohnlagen zu decken. Dies erfolgt unter anderem durch die Ermöglichung von Hinterlandbebauungen und Schließung von Baulücken. Insbesondere auch aus eigentumsrechtlichen Gründen kann der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten allein durch eine Innenentwicklung aber nicht gedeckt werden, so dass zusätzlich Freiflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Im Siedlungsflächen-Monitoring des Landes NRW werden die Siedlungsflächeninanspruchnahmen regelmäßig nachgehalten. Die letzte Aktualisierung für Vreden erfolgte im Jahr 2019. Zum Ende des Jahres 2022 wird das Siedlungsflächen-

Monitoring erneut aktualisiert. Aus dem Monitoring geht hervor, dass in Vreden in Gebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen die Größe der Reserveflächen für Wohnen in Summe unter 3 ha liegt. Da für diese Flächen darüber hinaus zurzeit keine Marktverfügbarkeit gegeben ist, stehen sie der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs durch die Stadt Vreden aktuell nicht zur Verfügung.

Bei weiteren Reserveflächen im Siedlungsflächen-Monitoring handelt es sich um im Flächennutzungsplan 2030 dargestellte Wohnbauflächen, die zunächst über eine konkrete Bauleitplanung zu entwickeln sind. Hierbei handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen am Siedlungsrand.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Entwicklungskonzept des Flächennutzungsplans 2030 bedarfsgerecht umgesetzt. Die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken durch die Stadt Vreden und eine Weitergabe an Dritte anhand durch den Rat definierter sozialer Vergabekriterien ist dabei erforderlich, um die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen.

Verfahren

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Es ist eine Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB vorgesehen.

§ 13b BauGB: Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 19.064 m². Als Allgemeines Wohngebiet werden insgesamt 9.984 m² festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt, so dass eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 3.600 m² festgesetzt wird.

Die Anwendungsvoraussetzungen der Grundfläche unter 10.000 m² sowie dem Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind somit vorliegend erfüllt. Gleiches gilt für die weiteren Voraussetzungen (keine Beeinträchtigung von FFH- bzw. Vogelschutzgebieten, Berücksichtigung Störfallverordnung). Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (vgl. hierzu Anlage 5).

Das beschleunigte Verfahren bietet Vorteile wie den Verzicht auf die formelle Umweltprüfung und die fehlende Erforderlichkeit zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll begründet werden.

Der Bedarf an Wohnraum ist in Vreden nach wie vor hoch. Dies gilt sowohl für die Nachfrage nach selbstgenutzten Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern als „familienfreundliche Wohnform“ als auch für Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Die Stadt Vreden verfolgt das Ziel, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu Siedlungszwecken zu begrenzen. Dies geschieht unter anderem durch zahlreiche Einzelprojekte innerhalb des Stadtgebietes durch Hinterlandbebauungen, Nachverdichtungen, Bauleitplanungen für Mehrfamilienhäuser und Nutzung von Brachflächen. Nachverdichtungen im Bestand sowie Nutzung von Brachen sind allerdings teilweise schwierig realisierbar und erlauben aufgrund von Eigentümerstrukturen oder gesetzlichen Hürden keine kurzfristige Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Neben der Nachverdichtung und Umnutzung von Siedlungsflächen verfolgt die Stadt Vreden das Ziel, das vorhandene Siedlungsgefüge zu arrondieren, um einer Zersiedlung und Zerschneidung von zusammenhängenden Freiflächen vorzubeugen. So wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030, der im Jahr 2016 rechtskräftig wurde, verschiedene siedlungsnahen Flächen innerhalb der äußeren Ringstraße als Wohnbauflächen dargestellt. Die geplanten Wohnbauflächen werden überwiegend noch landwirtschaftlich genutzt. Eine sukzessive Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen ist allerdings erforderlich, da wie oben dargelegt allein durch Maßnahmen im Siedlungsbestand nicht ausreichend Wohnraum geschaffen werden kann.

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine solche Arrondierungsfläche des Flächennutzungsplanes, die an den vorhandenen Siedlungsbestand entlang der Oldenkotter Straße sowie an das Krankenhausgelände anschließt und eine Siedlungserweiterung bis zur Freifläche entlang der äußeren Ringstraße ermöglicht.

3. Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich liegt in einem im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Dem Ziel 3.2 des Regionalplans entsprechend wird durch die vorliegende Planung der dargestellte Allgemeine Siedlungsbereich nur insoweit in Anspruch genommen, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung entspricht. Es wird hierzu auf die Ausführungen in Kapitel 2 verwiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Vreden stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Die Planung ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Städtebauliches Konzept

Die Planung setzt die Flächennutzungsplanidee der Arrondierung des Siedlungsbereiches um. Der Flächennutzungsplan sieht den Abschluss des Siedlungsbereiches in einem Abstand von ca. 80 m zur Ringstraße vor, um Konflikte zwischen der Hauptverkehrsstraße und der Bebauung bereits konzeptionell zu vermindern. Durch die Arrondierung werden die Möglichkeiten zur Ergänzung und Verdichtung der Wohnbebauung am Siedlungsrand genutzt. Die Fläche zwischen erweiterter Wohnbebauung und Ringstraße wird zur Regenrückhaltung sowie für eine öffentliche Grünfläche genutzt. Am Siedlungsrand soll eine aufgelockerte Wohnbebauung vorwiegend in Ein- und Zweifamilienhausbauweise entstehen, da der Bedarf an dieser Wohnform in Vreden – trotz einem gleichzeitigen Bedarf an Mehrfamilienhäusern – weiterhin gegeben ist. Ein Grundstück im südlichen Bereich des Plangebiets soll einer dichteren Bebauung durch ein oder mehrere Mehrfamilienhäuser vorbehalten bleiben, um auch dem Bedarf an Wohnungen - insbesondere auch zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus / bezahlbaren Wohnraums - begegnen zu können und zur sozialen Durchmischung beizutragen.

Das Plangebiet wird von Norden und Süden über die Oldenkotter Straße und die vorhandene Straße zum Krankenhaus durch eine Wohnstraße erschlossen, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzung finden im Plangebiet keine Standortgunst und werden daher ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird folgendes festgesetzt:

WA 1

Grundflächenzahl (GRZ): 0,35

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Maximale Gebäudehöhe: 46,1 m über Normalhöhennull (NHN), dies entspricht ca. 10 m über dem geplanten Straßenniveau

WA 2

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,65

Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

Maximale Gebäudehöhe: 48,1 m über Normalhöhennull (NHN), dies entspricht ca. 12 m über dem geplanten Straßenniveau

Im WA 1 darf die GRZ einen Wert bis 0,4 erreichen, soweit sie sich auf die Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen (Reihenhäuser) bezieht. Durch diese Festsetzung wird den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche entsprechend den textlichen Festsetzungen nach 2.2 a) und b) wird auf Punkt 5.5 in der Begründung verwiesen.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen liegen in einem Abstand von 4 m zur Erschließungsstraße. In den rückwärtigen Bereichen werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 5 m zu Nachbargrenzen bzw. im Bereich der Randeingrünung nach Nordosten mit einem Abstand von 3 m festgesetzt. In dem für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehenen WA2 wird die Baugrenze zum WA1 mit einem Abstand von 6 m festgesetzt, um zwischen Ein-/Zweifamilienhausbebauung und Mehrfamilienhausbebauung von vornherein einen größeren (Sozial-)Abstand zu erhalten.

Es entstehen überbaubare Grundstücksflächen zwischen 13 m und 17 m im Bereich des WA1 (Ein-/Zweifamilienhäuser), so dass ausreichend Gestaltungsspielräume bei der Stellung baulicher Anlagen gegeben sind.

5.4 Beschränkung der Wohneinheiten

In den als WA 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.

In dem als WA 2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet ist in Wohngebäuden je angefangene 200 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig, insgesamt jedoch maximal 8 Wohnungen pro Wohngebäude. Ausnahmsweise können abweichend von den vorgenannten Beschränkungen insgesamt 10 Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen werden, sofern in dem betreffenden Wohngebäude mindestens 2 Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche geschaffen werden.

Durch diese Festsetzungen wird sowohl dem Bedarf nach Einzel- und Doppelhäusern Rechnung getragen als auch dem Bedarf nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Gleichzeitig kann durch unterschiedliche Wohnformen eine stärkere soziale Durchmischung des Gebietes erreicht werden.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 1998 deckt § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB neben einer absoluten aber auch eine relative Festsetzung durch eine Verhältniszahl in der Weise, dass in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksfläche eine bestimmte Zahl von Wohnungen zulässig ist (BVerwG, Urteil vom 8.10.1998 – 4 C 1/97). Anders als durch eine absolute Zahl, die auf die Sicherung einer einheitlichen städtebaulichen Struktur abzielt, kann durch eine relative Zahl die Wohn- und Bevölkerungsdichte eines Gebietes gesteuert werden. Die Festsetzung ist so bestimmt, dass für jeden Eigentümer feststeht, wieviel Wohnungen in Wohngebäuden er auf seinem Baugrundstück errichten darf. Dabei steht es ihm frei, ob er dies in einem oder in mehreren Gebäuden unterbringt. Durch die relative Festsetzung kann auch bei einer möglichen Teilung des Grundstückes eine angemessene Dichte gesichert werden. Im Bebauungsplan wird textlich festgelegt, dass in dem WA 2 je angefangene 200 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig ist. Dies führt zu folgenden Werten:

<i>pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche</i>		<i>Anzahl WE</i>
<i>bis</i>	<i>200,00 m²</i>	<i>1</i>
<i>mehr als</i>	<i>200,00 m²</i>	<i>2</i>
<i>mehr als</i>	<i>400,00 m²</i>	<i>3</i>
<i>mehr als</i>	<i>600,00 m²</i>	<i>4</i>
<i>mehr als</i>	<i>800,00 m²</i>	<i>5</i>
<i>mehr als</i>	<i>1.000,00 m²</i>	<i>6</i>
<i>mehr als</i>	<i>1.200,00 m²</i>	<i>7</i>
<i>mehr als</i>	<i>1.400,00 m²</i>	<i>8</i>
<i>mehr als</i>	<i>1.600,00 m²</i>	<i>9</i>
<i>mehr als</i>	<i>1.800,00 m²</i>	<i>10</i>

Zur Sicherstellung einer verträglichen Siedlungsdichte im Verhältnis zu den benachbarten Ein- und Zweifamilienhäusern wird neben der relativen zusätzlich eine absolute Festsetzung in Form einer maximalen Obergrenze je Wohngebäude getroffen, um die Zahl der möglichen Wohneinheiten für die Wahrung einer gewissen Kleinteiligkeit der Bebauung zu deckeln. Die Deckelung dient außerdem der Steuerung der verkehrlichen Auswirkungen.

5.5 Stellplätze / Nebenanlagen / örtliche Bauvorschrift

Die aktuelle Verordnung des Landes NRW über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW), verkündet am 18.03.2022, tritt zum 01.07.2022 in Kraft. Die hierin enthaltenen Richtzahlen sehen wie auch schon in der vorherigen Verwaltungsvorschrift einen Stellplatz pro Wohnung vor. Diese Richtzahlen werden aufgrund der örtlichen Verhältnisse in Vreden als nicht ausreichend erachtet. In den letzten Jahren führte der aufgrund zusätzlicher Wohneinheiten pro Grundstück und gleichzeitig höherem Pkw-Aufkommen zunehmende ruhende Verkehr in den öffentlichen Straßen vermehrt zu Verkehrsproblemen.

Daher wird im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW eine örtliche Bauvorschrift zur Stellplatzverpflichtung getroffen.

Pro Wohngebäude ist die folgende Anzahl von Stellplätzen herzustellen:

- a) bei Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 60 m² je Wohneinheit ein Stellplatz

- b) bei Wohnungen mit einer Wohnfläche mehr als 60 m² bis 130 m² je Wohneinheit 1,5 Stellplätze
- c) bei Wohnungen mit einer Wohnfläche mehr als 130 m² je Wohneinheit 2,0 Stellplätze.

Die Summe pro Bauvorhaben wird auf die nächste ganze Zahl gerundet. Sogenannte „gefangene“ Stellplätze finden beim Nachweis der notwendigen Stellplätze keine Berücksichtigung. Dies gilt nicht für die Zufahrt zur Garage / zum Carport.

Hinweis

Die 60m²-Schwelle bei der Wohnungsgröße und der Stellplatzregelung wird aus den Bestimmungen der Wohnraumförderung abgeleitet (Wohnraumbestimmungen, WBF 2019, NRW). Demnach gilt für kleine Wohnungen eine Wohnflächenobergrenze von 55m², die aus planerischen Gründen um 5 m² erhöht werden darf. Planerische Gründe sind beispielsweise die Schaffung von Kellerersatzräumen oder eines Rollstuhlstellplatzes in der Wohnung. Bei der Berechnung der Wohnfläche im Sinne dieses Bebauungsplanes bleiben Terrassen, Balkone und Loggien außer Betracht, da diese Flächen keine Bedeutung für die mögliche Anzahl der Bewohner einer Wohnung haben.

Mit Blick auf die beiden vorgenannten Regelungen zur Anzahl der Stellplätze setzt der Bebauungsplan bereits fest, dass gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 im WA 1 bzw. 0,65 im WA 2 überschritten werden darf. Falls dennoch die zulässige Grundflächenzahl überschritten wird, sollte mit dem Ziel, eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu ermöglichen, im begründeten Einzelfall über eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in geringfügigem Ausmaß nachgedacht werden. Dies wäre beispielsweise denkbar, wenn Flächen für PKW, Zufahrten oder Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies) hergestellt werden.

Um die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie auch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich und den parallel verlaufenden Baugrenzen unzulässig sind. Da diese Regelung die Nutzung von Eckgrundstücken stark einschränken würde, können abweichend hiervon bei Eckgrundstücken Garagen und überdachte Stellplätze an einer Grundstücksseite zugelassen werden. Auch kleine Nebenanlagen ohne gebäudegleiche Wirkung für Mülltonnen und Fahrräder sowie Einfriedungen bis zum 1,0 m Höhe sind von der Regelung, den Vorgartenbereich von baulichen Anlagen freizuhalten, ausgenommen.

5.6 Ökologische Festsetzungen

5.6.1 öffentliche Grünflächen und öffentliche Grünstrukturen

Randeingrünung

Das Plangebiet wird nach Osten und zum Teil nach Norden durch eine 5 m breite Grünstruktur gegenüber der freien Landschaft abgegrenzt. Diese Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

ist mit standort- und landschaftsgerechten, für eine Wallhecke typische Laubgehölze anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Fläche verbleibt im öffentlichen Eigentum.

Naturnahes Regenrückhaltebecken und öffentliche Grünfläche

Nördlich der geplanten Wohnbebauung werden ein naturnahes Regenrückhaltebecken sowie eine öffentliche Grünfläche angelegt. Auch hierdurch wird die zukünftige Wohnbebauung in den Landschaftsraum eingebunden.

Öffentliche Grünflächen und Erhalt vorhandener Bäume

Die vorhandenen Grünstrukturen an der südlichen Erschließungsstraße werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die neue Erschließungsstraße wird so angelegt, dass die vorhandenen Bäume erhalten bleiben können. Der Erhalt der Bäume sowie ein ggf. erforderlicher Ersatz wird über eine textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gewährleistet. Gleiches gilt für die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf vorhandenen erhaltenswerten Einzelbäume sowie eine kleinere Baumgruppe. Die Erhaltungsfestsetzungen sichern die Durchgrünung und die stadtoökologischen Funktionen des Bereiches.

Im Straßenraum der neu anzulegenden Erschließungsstraße werden im Endausbau zusätzliche Straßenbäume den öffentlichen Straßenraum gliedern und begrünen. Eine Festlegung der Anzahl und Standorte erfolgt in nachfolgenden Planungsschritten.

5.6.2 ökologische Festsetzungen für die Baugrundstücke

Vorgartengestaltung

Im Plangebiet sind die Vorgärten aus Klimaschutzgründen als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offen-porigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus, so dass wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen unzulässig sind. Es darf maximal ein Drittel der Vorgartenfläche mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter, Bruchsteinen oder vergleichbaren Materialien überdeckt werden. Die Schwelle „ein Drittel“ wird im Baurecht nicht unüblich als Indiz für Abweichungen geringfügigen Ausmaßes bewertet.

Vorgärten im Sinne dieses Bebauungsplanes sind die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie abzüglich der nach diesem Bebauungsplan erforderlichen Stellplätzen und ihren Zufahrten, der Zuwegung zum Haupteingang des Wohnhauses und des notwendigen Spritzschutzes entlang der Hausfassade (z.B. in Form eines Kiesstreifen).

Bei Eckgrundstücken gilt diese Vorschrift nur für die Grundstücksseite mit dem Hauseingang, also dem klassischen Vorgarten.

Für ein klassisches Einfamilienhausgrundstück bedeutet dies:

Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Straße	4m x 20m =	80 m ²
abzüglich Grundstückszufahrt	4m x 4,5m =	- 18 m ²
Zuwegung Haustür	4m x 2,5m =	- 10 m ²
Spritzschutz Fassade	10m x 0,2m=	- 2 m ²
Vorgarten im Sinne diese Bebauungsplans		50 m ²

In diesem Beispiel dürften also maximal ca. 17m² durch Kies, Schotter, Bruchsteine etc. überdeckt werden.

Pflanzgebot

In den mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist auf jedem Baugrundstück, das mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden kann, mindestens ein einheimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet für Mehrfamilienhäuser ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt Stammumfang mindestens 12cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

Darüber hinaus gilt, dass in dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet bei der Anlage von Stellflächen für Personenkraftwagen für je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist und die Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern sind.

Die Anpflanzungen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sowie bei Ausfall zu ersetzen.

Dachbegrünung

Aus Klimaschutzgründen sollen im Plangebiet Dachbegrünungen realisiert werden. Zusammenhängende Dachflächen > 15 m² von Flachdächern und flach geneigten Dächern (Neigung 0 Grad - 15 Grad) von Wohnhäusern und Garagen (ausgenommen Carports) sind mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen und notwendige technische Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Schornsteine etc. Letzteres gilt nicht für Anlagen für die Nutzung der Solarenergie.

Begrenzung versiegelter Flächen

Die Versiegelung privater Freiflächen für PKW-Stellplätze und Zufahrten mit Materialien wie Asphalt, Bitumen oder Beton ist unzulässig. Zu verwenden sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. wasserdurchlässige Betonsteine, Fugenpflaster, Mosaik- und Kleinpflaster mit breiten und offenen Fugen, Rasengittersteine oder Schotterrassen.

5.7 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Südosten des Plangebietes wird entsprechend der heutigen Nutzung als Teil des Krankenhausgeländes der Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

6. Erschließung und Infrastruktur

Die zukünftige Wohnbebauung wird über zwei Zufahren von der Oldenkotter Straße erschlossen. Die nördliche Zufahrt liegt in unmittelbarer Nähe zum Kreisverkehr Oldenkotter Straße / Ringstraße, so dass ein direkter Anschluss auch an die überörtlichen Verkehrswege gegeben ist. Die südliche Zufahrt nutzt die bereits vorhandene Erschließungsstraße, die von der Oldenkotter Straße zum Krankenhausgelände führt.

Die neue Erschließungsstraße wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Im Bereich der nördlichen Zufahrt wird eine öffentliche Parkfläche angelegt, um auch die Belange des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen. Die vorhandenen Stellplätze an der südlichen Erschließungsstraße werden ebenfalls als öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Die zwischen Wohnsiedlung und Ringstraße liegende öffentliche Grünfläche sowie das Regenrückhaltebecken werden über einen Fuß-/Radweg aus dem Gebiet erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem erfolgen.

Hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung ist der Anschluss des Plangebiets an die ausreichend dimensionierte Bestandskanalisation und Kläranlage problemlos möglich.

Das Regenwasser wird zusammen mit den südlich angrenzenden Siedlungsflächen entlang der Oldenkotter Straße über das Regenrückhaltebecken im Plangebiet gedrosselt in den Ölbach geleitet. Einzelheiten können der in der Anlage beigefügten Planung zur Entwässerung (Anlage 4) entnommen werden.

Bezogen auf alle anderen Infrastruktureinrichtungen wie Frischwasser, Elektrizität, Gas, Fernmeldeeinrichtung, Müllentsorgung sowie Löschwasserversorgung kann von einer problemlosen Anbindung an die bestehenden Systeme ausgegangen werden.

7. Umweltauswirkungen

7.1 Artenschutzrechtliche Belange

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassend lautet das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung, dass die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen für planungsrelevante Tierarten keine existenzielle Bedeutung aufweisen. Die Fläche wird nach drei Seiten hin (innenstadtwärts) von bereits bestehender Bebauung (zukünftige Rehabilitationsstation, Wohnbebauung mit Gärten und Gehölzen) begrenzt. Für die Feldbewohner ist die Fläche zu klein und (derzeit) zu intensiv genutzt, für die Gehölz- und Buschbewohner unter den planungsrelevanten Vogelarten sind keine entsprechenden Strukturen vorhanden. Auch in den angrenzenden Flächen sind die

Lebensräume zu klein, um eine Ansiedlung dieser Arten zu begünstigen. Eine Nutzung der Baumkronen und Garten- und Parkflächen in der unmittelbaren Umgebung durch Fledertiere zur Nahrungssuche ist nicht auszuschließen, wird aber durch die Ansiedlung des kleinen Wohngebietes nicht negativ beeinflusst. Beim Zuschnitt der Zuwegungen und Straßen ist darauf zu achten, dass der im Süden vorliegende Baumbestand soweit als möglich geschont wird. Die allgemeine Wohlfahrtswirkung bereits größerer Bäume im Siedlungsraum gegenüber neu gepflanzten (und damit noch kleinen) kann nicht hoch genug für die Entwicklung von Wohnquartieren eingeschätzt werden.

Es ist aufgrund der Gesamtsituation der Planungsfläche davon auszugehen, dass bei der Verwirklichung der Bebauungsplanung keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter Tierarten ausgehen werden. Folglich wird aller Voraussicht nach nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden.

Weitergehende Maßnahme etwa im Sinne einer Artenschutzprüfung II oder III sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.“

Die vollständige Vorprüfung ist Anlage zur Begründung.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde zwischenzeitlich eingemessen. Die Erschließung des neuen Gebietes wurde so angepasst, dass eine Entfernung vorhandener Bäume nicht erforderlich ist.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

7.2 Geruchsimmissionen

Im Umkreis von 600 m um das Plangebiet befinden sich verschiedene landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Zur Ermittlung der im Plangebiet auftretenden Geruchsimmissionen aus den Tierhaltungsanlagen wurde eine Geruchsimmissionsprognose in Auftrag gegeben. Das Gutachten des Büros Richters & Hüls vom 21.04.2022 (s. Anlage 3) kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet bei Berücksichtigung der genehmigten Tierbestände Geruchshäufigkeiten von 0,10 bis 0,14 auftreten.

Die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft 2021 gibt für Wohn- und Mischgebiete einen Immissionsrichtwert von 0,10 = 10 % der Jahressgeruchsstunden vor. Dieser Immissionsrichtwert wird im Plangebiet z.T. überschritten.

Das OVG NRW führt in einem aktuellen Urteil vom 08.02.2017 - 10 B 1176/16.NE aus, dass die o.g. Immissionswerte auch im Bauleitplanverfahren in begründeten Einzelfällen – etwa im Übergangsbereich zum Außenbereich oder bei einer Planung in der Nähe emittierender Betriebe – überschritten werden können. Von ungesunden Wohnverhältnissen kann jedenfalls bei einem Geruchsimmissionswert von 0,15, der nach der TA Luft in einem Dorfgebiet, in dem auch gewohnt wird, zumutbar ist, nicht die Rede sein.

Im vorliegenden Fall mit Werten bis zu 0,14 handelt es sich um eine Siedlungsarrondierung in Bezug auf den Siedlungsrand, der sich in einem Abstand von ca. 80 m an der äußeren Ringstraße entlangzieht. Der langfristige Siedlungsrand wird durch die übergeordnete Planung (Regionalplan und Flächennutzungsplan) ebenfalls so festgelegt.

Aufgrund der Vielzahl sowie der verstreut im gesamten Außenbereich von Vreden vorhandenen Tierhaltungsanlagen können zudem Gerüche hieraus als ortsüblich angesehen werden.

Neben der Geruchsbelastung des Plangebiets im Hinblick auf die Bestandsituation genehmigter Tierhaltungsanlagen sind auch mögliche Erweiterungsabsichten umliegender Tierhaltungsbetriebe in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Anträge auf Erweiterungen vor. Zudem ist die Erforderlichkeit, mögliche Erweiterungsabsichten zu untersuchen vorliegend nicht gegeben, da die aktiven Tierhaltungsbetriebe bereits durch die bestehende Wohnbebauung an der „Hengeloer Straße“ und den Straßen „Im Mühlengrund / Schelver Diek“ eingeschränkt sind. Auch an einem Wohnhaus im Außenbereich (Köckelwick 24) wird bereits der hierfür maßgebliche Orientierungswert von 0,15 - 0,20 ausgeschöpft. Die mit der vorliegenden Planung mögliche Wohnbebauung schränkt somit die landwirtschaftlichen Betriebe nicht zusätzlich ein.

Erweiterungen der Tierzahlen können ggf. bei Umsetzung von Minderungsmaßnahmen (z.B. Abluftkamine nach dem Stand der Technik, Abluftreinigungsanlagen) erreicht werden und wären im Einzelfall zu prüfen.

7.3 Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 80 m zur äußeren Ringstraße und z.T. unmittelbar an der Oldenkotter Straße, bei der es sich ebenfalls um eine Hauptverkehrsstraße handelt. Zur Ermittlung der Verkehrslärmbelastung des Plangebiets wurde eine gutachterliche Untersuchung eingeholt (s. Anlage 2).

Gemäß der DIN 18005 gelten für Allgemeine Wohngebiete Orientierungswerte von 55 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit. Die Schalltechnische Untersuchung des Sachverständigen Wenker & Gesing vom 16.12.2020 (Bericht-Nr. 4591.1/01) kommt zu dem Ergebnis, dass in weiten Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit eingehalten werden. Lediglich im Nahbereich der Oldenkotter Straße werden diese Orientierungswerte überschritten. Sie liegen hier bei bis zu 60 dB(A) tagsüber bzw. 55 dB(A) nachts.

Das Plangebiet wird in Lärmpegelbereiche II-IV nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung (s. Anlage 2) gegliedert. Beim Neubau oder bei einer späteren baugenehmigungspflichtigen Änderung von Wohn- und Aufenthaltsräumen bzw. von Büroräumen und Ähnlichem sind bestimmte Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w, res}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten. Dies ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB textlich für die jeweiligen Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Das Schallgutachten kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 /45 dB(A) tags / nachts im Nahbereich der Oldenkotter Straße überschritten werden können. Während die Überschreitung für das 1. OG mit dem Lärmpegelbereich II übereinstimmt, geht der betroffene Bereich bei Betrachtung des 2. OG über den Lärmpegelbereich II Richtung Nordosten ungefähr bis zum festgesetzten Fuß-/Radweg hinaus.

Mögliche Beeinträchtigungen liegen jedoch unterhalb der Schwelle einer Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht.



(Ausschnitt Lärmkarte, nachts, 1. OG, s. Anlage 2 S. 30

Ausschnitt Lärmkarte, nachts 2. OG, s. Anlage 2 S. 31)

Weitere zwingend einzuhaltende Festsetzungen werden daher aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht getroffen. Gleichwohl werden zusätzlich zu den o.g. Festsetzungen im Bebauungsplan weitere Maßnahmen im Sinne eines technischen bzw. architektonischen Selbstschutzes empfohlen. An den Fassaden, an denen der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags / nachts überschritten wird, werden für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, empfohlen. Außerdem wird auf Möglichkeiten wie die Anordnung von Fenstern und schutzbedürftigen Räumen an einer schallabgewandten Fassade hingewiesen. Die Anlegung von Terrassen oder Balkonen sollte ebenfalls auf lärmabgewandten Seiten von Gebäuden oder mit begleitenden sonstigen Abschirmungsmaßnahmen (z.B. durch Mauern) erfolgen.

Durch den Hinweis erfolgt eine ausreichende Anstoßwirkung für die zukünftigen Bauherren, sich mit der Lärmschutzproblematik auseinander zu setzen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bereits die zurzeit anzuwendenden Wärme- und Energieeinsparungsvorschriften für Neubauten einen Baustandard fordern, der schon im Lärmpegelbereich II regelmäßig zu einer ausreichenden Schalldämmung führt.

7.4 Klimaschutz

Durch die Planung entstehen die mit einer Siedlungserweiterung auf bisherigen Freiflächen verbundenen üblichen Folgen auf das Kleinklima wie z.B. einer Reduzierung der Kaltluftbildung in diesem Bereich. Gravierende klimatische Auswirkungen sind durch die Siedlungsarrondierung nicht zu erwarten.

Die Folgen der Siedlungsflächenzunahme hinsichtlich des Klimawandels werden durch zusätzliche ökologische Festsetzungen z.B. zur Vorgartengestaltung, zur Befestigung von Flächen, zu Baumpflanzungen und Dachbegrünungen gemildert.

Hinsichtlich der Klimafolgenanpassung sind im Plangebiet keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

7.5 Hochwasserschutz

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) in Kraft getreten. Als Ergänzung zum Landesentwicklungsplan NRW enthält dieser Ziele und Grundsätze zur Gefahrenverringerung von Starkregen und Hochwasser. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Konflikte im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

Starkregen

Die Starkregenhinweisgefahrenkarte NRW zeigt für ein seltenes Ereignis (100-jähriges Ereignis) nur in geringen Bereichen Wasserhöhen von 0,1 bis 0,5 m. Auch bei einem extremen Ereignis vergrößern sich diese Bereiche mit Wasserhöhen von maximal 0,5 m kaum. Es ist daher davon auszugehen, dass für das Plangebiet keine Vorkehrungen hinsichtlich Starkregenereignissen zu treffen sind.

7.6 weitere Umweltbelange

Gem. § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Auswirkungen der Planung auf verschiedene Schutzgüter werden dennoch - soweit nicht bereits vorstehend erfolgt – zumindest überschlägig nachfolgend geprüft.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Schutzgebietsausweisungen (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Natura-2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotop oder geschützte Landschaftsbestandteile) sind weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gegeben.

Fläche

Durch die Planung wird landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche als Siedlungsraum in Anspruch genommen. Die Flächeninanspruchnahme wird durch eine angemessene Verdichtung auf das erforderliche Maß reduziert. Die Siedlungserweiterung schließt sich an den Siedlungszusammenhang an und rundet diesen ab.

Boden

Im Plangebiet finden sich wie in vielen Teilen des Vredener Stadtgebietes Plaggenesche und tiefreichende humose Braunerden, oft mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit. Es handelt sich um einen schutzwürdigen Boden. Weitere Einzelheiten zum Boden können dem für die Entwässerungsplanung verwendeten Bodengutachten entnommen werden (s. Anlage 4).

Das Maß der Versiegelung des Bodens wird durch verschiedene Festsetzungen z.B. zur Vorgartengestaltung und zur Befestigung von Flächen reduziert.

Wasser

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von rd. 250 m zum Ölbach und rd. 1 km zur Berkel. Es liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Die Hochwassergefahrenkarten bzw. Hochwasserrisikokarten zeigen weder für häufige noch für extreme Ereignisse eine Gefährdung des Plangebietes.

Die Oberflächenversiegelung wird durch verschiedene Festsetzungen z.B. zur Vorgartengestaltung und zur Befestigung von Flächen reduziert, so dass versickerndes Regenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen kann. Darüber hinaus sind Flachdächer zu begrünen, so dass hierdurch Niederschläge zurückgehalten werden.

Luft

Luftverschmutzungen sind durch die geplante Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Eingriff in Natur und Landschaft

Gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Bilanzierung des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und ein Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

Der Eingriff wird im Plangebiet selbst durch folgende Maßnahmen gemindert:

- Erhalt vorhandener Bäume
- randliche Eingrünung des Plangebietes
- naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken
- Anpflanzungsfestsetzungen zur Begrünung der Wohnbaugrundstücke

Erhebliche Umweltauswirkungen sind zusammenfassend nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

8. sonstige Auswirkungen und Hinweise

8.1 Boden und Altlasten

Im Plangebiet sind Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen nicht bekannt.

8.2 Kampfmittel

Für das Plangebiet kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfund, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (Bezirksregierung Arnsberg) ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Vreden oder die Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

8.3 Denkmalpflegerische Belange

Im Plangebiet sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler bekannt und werden hier auch nicht vermutet. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen:

~~Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.~~

~~Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.~~

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen, den Mitarbeiter*innen des Referats Paläontologie und ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

9. Umsetzung der Planung

Die im Plangebiet liegenden Flächen befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt Vreden. Die Planung wird durch eine privatrechtliche Umlegung umgesetzt.

10. Flächenbilanz

	Fläche in m ²	%
Allgemeines Wohngebiet WA 1	8.094	42,5
Allgemeines Wohngebiet WA 2	1.890	9,9
Öffentliche Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Ausbau	2.051	10,9
Rad-/Fußweg	87	0,4
Parkstreifen	306	1,6
Verkehrsgrün	655	3,4
Fläche für Gemeinbedarf	1.075	5,6
Regenrückhaltebecken	3.224	16,9
Öffentliche Grünfläche	1.000	5,2
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	682	3,6
Plangebiet gesamt	19.064	100