



GEMEINDE WICKEDE (Ruhr)

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 69 „Ortskern Wickede“

Stand: April 2026

bearbeitet durch:



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	2
2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebiets	2
3. Nutzungen	3
4. Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB	4
5. Zusammenfassende Beurteilung	8

1. Anlass

Mit dem Bebauungsplan Nr. 69 »Ortskern Wickede« möchte die Gemeinde Wickede (Ruhr) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Weiterentwicklung der Gemeindemitte schaffen. Der Ortskern hat zunehmend mit Leerstand sowie der Suche nach qualitativ geeigneten Nachnutzungen, insbesondere im Hinblick auf Einzelhandel rund um den Marktplatz, zu kämpfen. Hinzu kommen neue Herausforderungen durch veränderte Mobilitätsanforderungen und den Klimawandel. Basierend auf den Ergebnissen mehrerer aktueller Studien sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in der Ortsmitte von Wickede (Ruhr) im Sinne einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Entwicklung an aktuelle Anforderungen angepasst werden. Ziel ist, das Zentrum in räumlicher und funktionaler Hinsicht zu steuern, die Nahversorgung und den Einzelhandel im Gemeindegebiet räumlich um den Kernbereich des Marktplatzes herum zu konzentrieren und neue Nutzungen in der Ortsmitte zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund ist insbesondere die Art der baulichen Nutzung auf heutige bzw. künftige Bedarfe hin zu überprüfen, Baugrenzen sind an aktuelle Bedürfnisse anzupassen und Mindeststandards im Hinblick auf die Themen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel sowie gestalterische Festsetzungen festzulegen.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die bebaubare Grundfläche wird aufgrund der Größe des Baugebietes mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m² betragen.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss in diesem Fall eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen, wenn das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden soll. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet (= Geltungsbereich) des Bebauungsplanes Nr. 69 umfasst eine Fläche von ca. 13,9 ha und liegt innerhalb der Gemarkung Wickede, Flur 5, 9 und 10. Es befindet sich nördlich der Bahntrasse und wird folgendermaßen umgrenzt:

- im Westen durch die »Christian-Liebrecht-Straße« und die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 285, 268 und 239,
- im Nordwesten durch die Straße »Am Lehmacker«,
- im Nordosten durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 74, 897, 781, 789, 537, 518 und 899,
- im Osten durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 671, 670, 45, 43, 42, 367, 152 und 96
- im Süden durch die Bahntrasse (Flurstücke 12, 131, 133, 147, 148, 149 und 387)

Die exakte Abgrenzung ist den Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 69 zu entnehmen.



Abbildung 1: Luftbild Plangebiet (Kartengrundlage: Land NRW „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>))

3. Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Wickeder Ortskern. Die »Kirchstraße« bildet eine überwiegend kleinteilig strukturierte Geschäftsstraße mit straßenbegleitendem Parken. Hier ist ein Mix an Einzelhandelsgeschäften vorzufinden. Angebote des ergänzenden Grundbedarfs, sind darüber hinaus v. a. entlang der »Hauptstraße« angesiedelt. Zentrenergänzende Funktionen wie z.B. medizinische Dienstleistungen, Banken oder Friseure konzentrieren sich ebenfalls entlang der »Kirchstraße« sowie der »Hauptstraße«.

Der Marktplatz, der Bereich nördlich der »Kirchstraße« sowie das Bürgerhaus dienen als zentrale Aufenthaltsflächen, die teilweise durch gastronomische Angebote bespielt werden. Der Marktplatz fungiert dabei als Standort des Wochenmarktes, hier befindet sich auch das Rathaus. Das Bürgerhaus nördlich des Marktplatzes gilt als kultureller und sozialer Treffpunkt im Ortskern. Mit dem »Bernhard-Bauer-Park« (Grünanlage mit Teich und älterem Baumbestand) und dem »Lanferbachtal« bietet der Ortskern zudem Grünflächen.

In Richtung Norden nimmt die gewerbliche Prägung deutlich ab - hier liegt der Fokus insbesondere auf Wohnnutzungen. Diese stellt sich in Richtung Nordosten (Hauptstraße) vor allem mit Mehrfamilienhäusern dar, in Richtung Nordwesten (Am Lehmacker) sind vermehrt Einfamilienhäuser vorzufinden.

Im Süden befindet sich der Bahnhof Wickede (Ruhr) sowie die zentrale Bushaltestelle. Über das Plangebiet verteilt, sind insbesondere im Umfeld des Bahnhofs und des Bürgerhauses mehrere kleinere Parkraumangebote vorhanden.

4. Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB

Gemäß § 13a BauGB ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes durch eine überschlägige Prüfung einzuschätzen. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Kriterien nach Anlage 2 BauGB zu berücksichtigen.

Nr.	Prüfungskriterien gemäß Anlage 2 BauGB (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)	Erläuterung	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
1.	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf		Ja	Nein
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Das Plangebiet stellt den Ortskern der Gemeinde dar und ist bereits bebaut bzw. zum Großteil versiegelt. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden im Hinblick auf tatsächliche bzw. künftige Bedarfe angepasst und als Urbane Gebiete sowie Allgemeine Wohngebiete festgesetzt (vorher Kern- und Mischgebiete). Es erfolgt keine Erhöhung der GRZ und keine Inanspruchnahme weiterer Bodenversiegelungen. Eine Inanspruchnahme von Freiraumbereichen wird nicht vorgenommen. Prägende und zusammenhängende Grünflächen werden weiterhin als diese festgesetzt und bleiben erhalten.		X
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Anhaltspunkte, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen, bestehen nicht. Das Planungsziel entspricht den Inhalten des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist aus den übergeordneten Plänen entwickelt und hat keinen		X

		Einfluss auf deren Inhalte. Mit der Planung wird dem Ziel der verstärkten Innenentwicklung Rechnung getragen.		
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<p>Aufgrund der innerstädtischen Lage, der vorhandenen Bebauung und dem damit bereits vorliegenden hohen Versiegelungsgrad sind die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Klima, Luft, Wasser, Flora/Fauna) weitestgehend überformt und von nachrangiger Bedeutung.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren ermöglicht eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung der Ortsmitte, durch die Stärkung der Wohnnutzung wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.</p> <p>Eine Zunahme der Lärmbelästigung ist nicht zu erwarten, die bestehenden Nutzungen werden gesichert. Entsprechend nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.</p>		X
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt. Das Verkehrsaufkommen wird sich nicht erheblich vergrößern, sodass keine wesentliche Luftverschmutzung oder erheblich größere Lärmbelastungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.		X
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler	Schutzgebiete (wie Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-		X

	und europäischer Umweltvorschriften	Gebiete etc.) liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes. Es ergeben sich daher keine Bedeutungen für nationale und europäische Vorschriften		
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen sind nicht zu erwarten. Die Ortsmitte wird zukunftsfähig weiterentwickelt. Die Bestandsnutzungen werden planungsrechtlich abgesichert, der Bebauungsplan klärt zudem die Zulässigkeitsvoraussetzungen für zukünftige Nutzungen. Bei Zu- und Neubauten kann es zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung kommen, dies wäre jedoch auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans gegeben.		X
2.2	Den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Es werden keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen innerhalb des Ortskerns gelegenen, bereits weitgehend bebauten bzw. vorgeprägten Bereich handelt. Da die Planung aus übergeordneten Plänen entwickelt wird, bestehen hier keine Auswirkungen der Planung.		X
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Für die menschliche Gesundheit werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine konkreten Gefahren gesehen. Mit der Planung werden keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet.		X
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die möglichen Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf das Plangebiet und werden als gering eingestuft.		X

		Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten		
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Änderungsgebietes liegt nicht vor. Vielmehr handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich im Zentrum der Gemeinde. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten. Es erfolgt keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten.		X
2.6	folgende Gebiete			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des BNatSchG	nicht betroffen		X
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG und Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits durch 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen		X
2.6.3	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß der §§ 25 und 26 des BNatSchG	nicht betroffen		X
2.6.4	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	nicht betroffen		X
2.6.5	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 des	nicht betroffen		X

	Wasserhaushaltsgesetzes			
	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht betroffen		X
	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Ortskern der Gemeinde Wickede. Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Bevölkerung erwartet. Der Standort wird zukunftsfähig weiterentwickelt und an derzeitige und künftige Bedarfe angepasst.		X
	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen		X

5. Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan Nr. 69 „Ortskern Wickede“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Erstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.