



STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 395 „Kaiserforst“

Januar 2016

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 2.1 Planungsrechtliche Bestandssituation
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 2.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
 - 2.5 Gewässer
 - 2.6 Boden
 - 2.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 2.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 3. Planungsziele und Plankonzept**
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 4.4 Erschließung und Verkehr
 - 4.5 Immissionsschutz
 - 4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.4 Eingriffsregelung
 - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen

- A.1 Röver Beratende Ingenieure (2014): Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 395 „Kaiserforst“, Gütersloh, 10.11.2014 (Dateibezeichnung 15.12.2014) sowie Ergänzung (Radverkehr), Gütersloh, 17.08.2015 und Fortschreibung/Ergänzung, Gütersloh, 16.11.2015.
- A.2 Dr. E. Horsthemke, Gütersloh: Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und allgemeine Baugrundbeurteilung im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen, 14.03.2014.
- A.3 Büro Stelzig, Soest: Artenschutzrechtliche Prüfung zur Ausweisung eines Wohngebiets am südöstlichen Stadtrand von Rheda-Wiedenbrück, Soest, Juli 2015.
- A.4 AKUS GmbH, Bielefeld: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 395 „Kaiserforst“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück, 16.11.2015.

Teil I: Begründung

1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück weist seit Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auf. Diese kann nicht ausschließlich über die Aktivierung innerörtlicher Potentiale gedeckt werden. Daher beabsichtigt die Stadt im Plangebiet, welches im Masterplan 2020+ der Stadt i.W. als Wohnbauentwicklungsfläche mit höchster Priorität dargestellt wird, die Ausweisung eines Wohngebietes. Dieses soll sich an den bestehenden Siedlungsbereich angliedern und diesen im Übergang zum freien Landschaftsraum abrunden. Dabei soll sich die Bebauung am Umfeld orientieren, welches durch 1 ½ - 2 geschossige Gebäude mit größtenteils Satteldächern geprägt ist.

Zu Beginn der Bebauungsplanung wurden Rahmenkonzepte sowie Erschließungskonzepte erstellt. Das daraufhin ausgearbeitete Plankonzept sieht i.W. Einfamilien- und Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser vor. Aspekte der Ortsrandbegrünung sowie zentralen Regenwasserbewirtschaftung fließen ebenfalls in das Konzept ein.

Die geplante Entwicklung wird für städtebaulich sinnvoll erachtet. Die Lage des Plangebiets zu Infrastruktureinrichtungen sowie die zusätzliche Ausnutzung bestehender Infrastrukturen sind positiv zu bewerten. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnnutzungen auf den bislang landwirtschaftlichen Flächen schaffen.

Das Plangebiet liegt am Stadtrand im Südosten von Rheda-Wiedenbrück, etwa 1 km südlich des Stadtkerns Wiedenbrück. Es schließt unmittelbar östlich und südlich an den bestehenden Wohnsiedlungsbereich an und umfasst eine Fläche von etwa 12,4 ha. Richtung Süden folgt der freie, landwirtschaftlich genutzte Landschaftsraum, der hier stark von Streubebauung mit einzelnen Hofstellen und kleinen Siedlungsansätzen durchsetzt ist. Bei den landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich überwiegend um Intensivacker und teils um Grünland.

Im Osten schließt das zusammenhängende Waldgebiet „Stadtholz“ an, das mit seinen zahlreichen Fußwegen eine herausgehobene Bedeutung für die Naherholung im Stadtteil Wiedenbrück besitzt.

Über die Verbindungsstraßen Holtkampstraße, Kaiserforst und Burgweg ist das Plangebiet nach Nordwesten an die Lippstädter Straße (K 1) und das Netz der klassifizierten Straßen angebunden. Die Lippstädter Straße führt in Richtung Norden in den Stadtkern Wiedenbrück sowie nach Rheda. Nach Süden besteht über die Lippstädter Straße Anschluss an die B 61. Von hier ist das weitere überörtliche Straßenverkehrsnetz (B 64, A 2) direkt zu erreichen.

Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Nordgrenze der Parzelle des Burgwegs und straßenbegleitende, aufgelockerte Wohnbebauung im Anschluss,
- im Westen durch aufgelockerte Wohnbebauung mit Hausgärten des Wohngebiets „Holtkampstraße“, das in den 1990er Jahren zusammenhängend entwickelt worden ist,
- im Osten durch die Ostgrenze der Straße Am Eusternbach und das anschließende Wald- und Naherholungsgebiet Stadtholz sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch die Bebauung südlich der Holtkampstraße mit Hausgärten einschließlich deren Verlängerung nach Nordwesten bis zum Ostrand des Wohngebiets „Holtkampstraße“ und nach Südosten bis zur Straße Am Eusternbach sowie den anschließenden Landschaftsraum mit intensiver Streubebauung.

Zur genauen Abgrenzung wird auf die Plankarte verwiesen.

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Bestandssituation

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Entlang des Burgwegs gilt dagegen eine Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Burgweg/Am Stadtholz“ von 2007). Diese hat auf der Südseite des Burgwegs zum einen die Grenzen des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ klargestellt und zum anderen einen bis dahin unbebauten, rückwärtigen Teilbereich im Umfang von etwa drei Grundstücken in den Siedlungszusammenhang einbezogen. Dabei wurden einzelne Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Erschließung getroffen. Danach ist auf den Ergänzungsflächen i.W. eine offene Bauweise nur mit Einzelhäusern und zwei Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen.

Im Umfeld gelten im Norden der Bebauungsplan Nr. 292 „Am Stadtholz“ Rechtskraft 1989 und im Westen der Bebauungsplan Nr. 331 „Holtkampstraße“ Rechtskraft 1997. Beide setzen allgemeine Wohngebiete fest, wobei der Bebauungsplan Nr. 292 den Gebäudebestand auf der Nordseite des Burgwegs ordnend mit überplant hat, hat der Bebauungsplan Nr. 331 die Umsetzung des heutigen Wohnsiedlungsbereichs um die Holtkampstraße insgesamt vorbereitet. Beide Bebauungspläne enthalten Festsetzungen für eine kleinteilige, aufgelockerte Wohnsiedlungsentwicklung überwiegend aus Einzel- und Doppel- sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern. Holtkampstraße und Kaiserforst sowie auch der Burgweg bilden danach das Grundgerüst der Erschließung und sichern die Anbindung an Südring und Lippstädter Straße im weiterführenden Straßennetz.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird im zentralen und südlichen Bereich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Westen und Südosten befinden sich zwei ehemalige Hofstellen mit Wohnnutzungen und umgebenden Garten-/Wiesenflächen, teils mit Gehölzbestand. Als erhaltenswert sind hier lediglich eine alte Hofeiche an der Straße Kaiserforst sowie ein weiterer, jüngerer Einzelbaum im Eckbereich Kaiserforst/Am Eusternbach anzusehen. Eine landwirtschaftliche Nutzung mit Viehhaltung findet hier insgesamt nicht mehr statt.

Im Norden des Geltungsbereichs besteht am Burgweg aufgelockerte Wohnbebauung mit Hausgärten als Teil des zusammenhängenden Siedlungsraums. Die Grundstücke weisen unterschiedliche Größen auf, die überwiegend mit Einzel- und teils mit Doppelhäusern bebaut sind. Die vorhandene Wohnbebauung ist vorwiegend in einer „1 ½“- bis zweigeschossigen Bauweise mit Satteldach mit eher steileren Neigungen in roten und dunklen Dachfarben ausgeprägt. In Richtung Landschaftsraum sind in jüngerer Zeit auch Gebäude mit flach geneigtem Dach bzw. Flachdach hinzugekommen. Die Fassaden sind überwiegend als helle Putzfassaden gestaltet, nur teils sind die Gebäude mit roten oder hellen Klinkern versehen. Die Gartenflächen sind weitestgehend durch große Rasenflächen sowie randliche Beete, Hecken und kleinere Gehölze geprägt. Erhaltenswerter Baumbestand ist hier nicht vorhanden.

Südlich der Holtkampstraße bestehen drei Wohngrundstücke mit älteren Siedlungshäusern in „1 ½“-geschossiger Bauweise mit steileren Satteldächern. Auch hier sind die Hausgärten überwiegend durch zentrale Rasenflächen und Beete, Hecken und Gehölze am Rand geprägt. Eines der Grundstücke besitzt zusätzlich einen auf der Rasenfläche verteilten Obstbaumbestand. Südlich grenzt außerhalb des Plangebiets eine Gehölzgruppe an. In der Straße beginnt etwas südöstlich des Knotenpunkts Holtkampstraße/Kaiserforst eine ältere, südseitige Baumreihe, die sich bis in den heutigen Geltungsbereich erstreckt und in Richtung Landschaftsraum zunehmend Lücken aufweist. Es handelt sich analog zu denen im benachbarten Geltungsbereich Nr. 331 um erhaltenswerte Bäume.

Die städtebauliche Situation im Umfeld ist geprägt durch die aufgelockerte, durchgrünte Wohnbebauung im Westen und Norden. Die Ausprägung der Bebauung entspricht den Regelungen der hier geltenden Bebauungspläne Nr. 292 und Nr. 331 bzw. deren 1. Änderung.

Infrastruktureinrichtungen liegen mit dem Schulzentrum einschließlich der dortigen Sportanlagen und einem Kindergarten am Burgweg im Nordwesten sowie einem Nahversorger an der Straße Kaiserforst im Westen jeweils in fußläufiger Entfernung.

Der an das Plangebiet anschließende Landschaftsraum ist mit Acker- und Grünlandflächen, einzelnen Hofstellen und Wohnhäusern sowie unterschiedlichen Gehölzstrukturen durchsetzt und damit gleichzeitig kleinteilig gegliedert. Mehrere Hofstellen befinden sich im südlichen Umfeld des Geltungsbereichs. Aktive Landwirtschaft im Vollenerwerb mit Viehbestand wird hier nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht mehr betrieben. Östlich des Plangebiets verläuft der Eusternbach, dahinter folgt das Waldgebiet Stadtholz, das mit Wanderwegen durchzogen ist und wesentliche Bedeutung für die Naherholung im Stadtteil Wiedenbrück besitzt.

2.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der **Landesentwicklungsplan LEP NRW** befindet sich derzeit in Aufstellung und liegt im Entwurf mit Stand vom September 2015 vor. Die Inhalte sind als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Nach den zeichnerischen Festlegungen liegt das Plangebiet im nachrichtlich aufgenommenen Siedlungsraum, überlagernde Darstellungen sind hier nicht gegeben. Die folgenden textlichen Darstellungen sind daher für die Planung relevant:

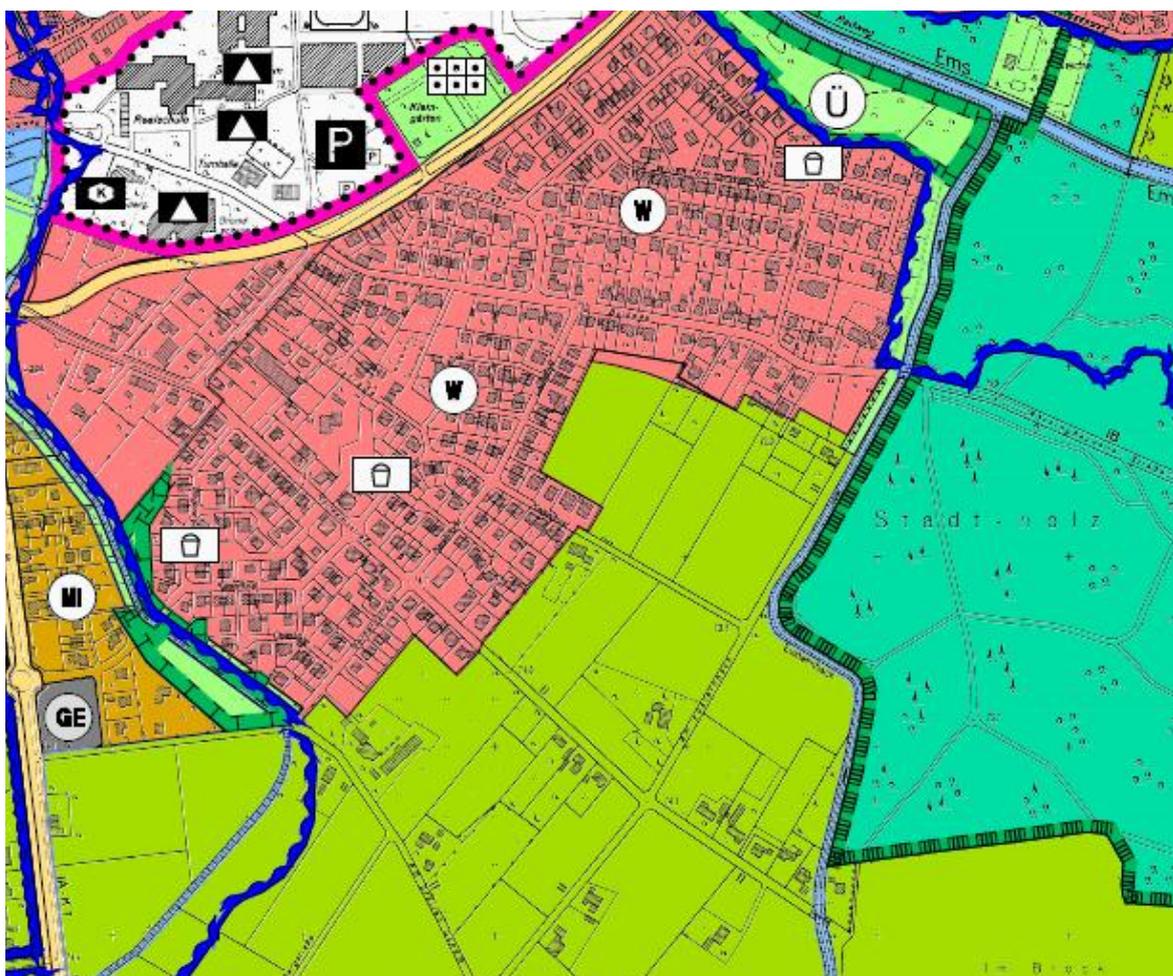
- 6.1-1 Ziel: Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten.
- 6.1-4 Ziel: [Eine bandartige Siedlungsentwicklung entlang von Verkehrswegen ist zu vermeiden. Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung von Splittersiedlungen ist zu verhindern.] Orts- und Siedlungsränder sollen eine klar erkennbare und funktional wirksame Grenze zum Freiraum bilden.
- 6.1-7 Grundsatz: Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie für die passive und aktive Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien schaffen. Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Vulnerabilität des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen – insbesondere Hitze und Starkregen – nicht weiter verschärfen und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.

Diesen Zielen und Grundsätzen wird die bauleitplanerische Vorbereitung von Wohnnutzungen auf den an den Siedlungsrand unmittelbar anknüpfenden Flächen zur Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers gerecht. In Rheda-Wiedenbrück ist eine stabile, leicht wachsende Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Aus diesem Grund und aufgrund weiterer Rahmenbedingungen wie der kontinuierlichen Verkleinerung von Haushalten etc. ist in Rheda-Wiedenbrück weiterhin eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland gegeben. Diese konnte in den letzten Jahren trotz der Mobilisierung frei werdender (Reserve-)Flächen im Innenbereich und der letzten Wohngebietsentwicklung an der Stromberger Straße nicht mehr vollständig gedeckt werden. Die weitere Wohnsiedlungsentwicklung auf gut angebundenen Flächen ist daher vordringlich und bedarfsgerecht im Sinne der landesplanerischen Vorgaben.

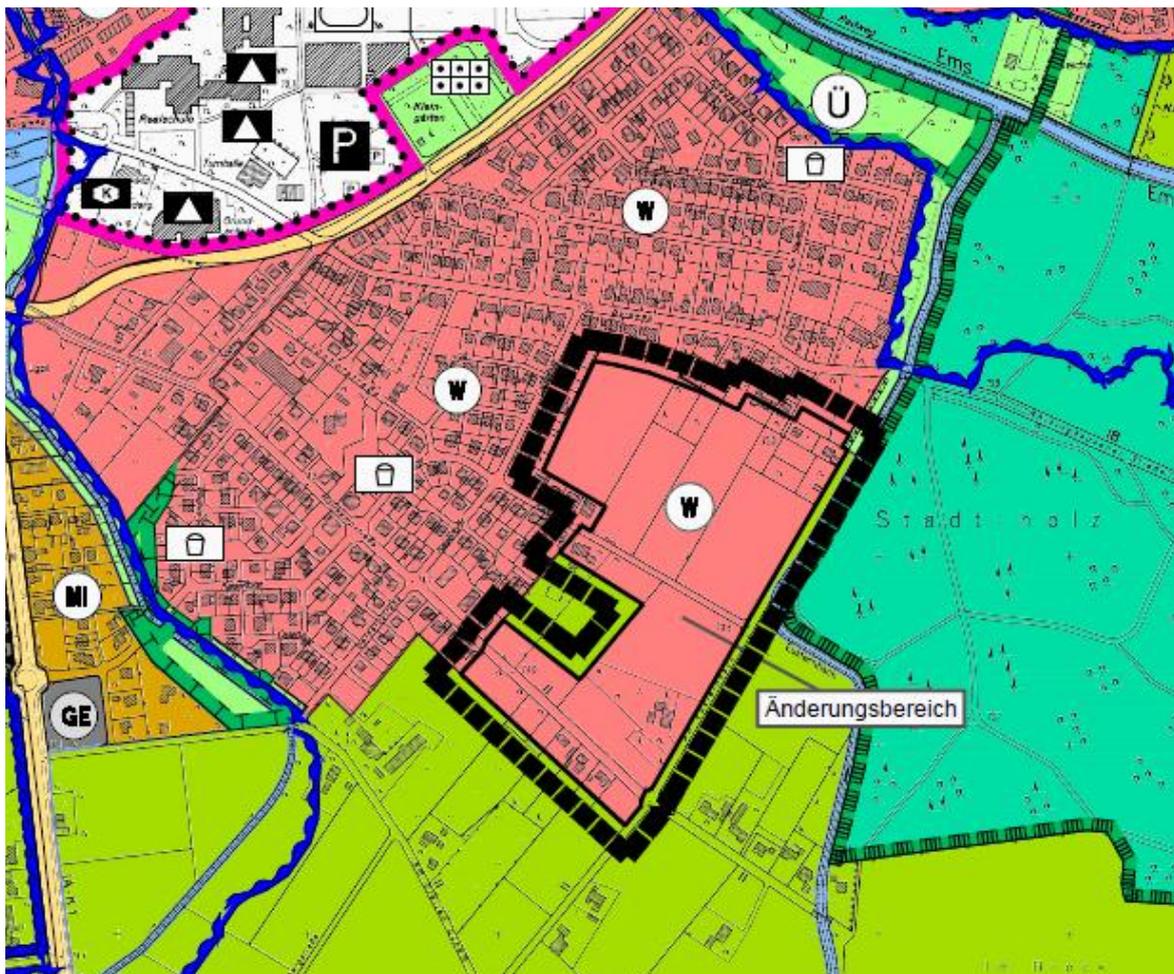
Im Masterplan 2020+ von 2010 sind neben innerstädtischen Entwicklungspotentialen auch die sinnvollen Möglichkeiten der Fortentwicklung am Siedlungsrand untersucht und diskutiert worden. Das Plangebiet wurde hierbei nach Auswertung von Positiv- und Negativkriterien i.W. als Fläche 1. Priorität zur Wohnbauentwicklung dargestellt. Als Kriterien dienten zum Beispiel die Lage zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, die heutige Nutzung oder die Verkehrsanbindung. Mit der Umsetzung dieser Wohnbauentwicklung wird somit eine kompakte Siedlungsstruktur mit klarem Übergang in den umgebenden Landschaftsraum vorbereitet. Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung werden durch einen angemessenen Ausgleich zwischen Verdichtung und Gebäudeabständen, durch Nutzung der optimal nach Südwesten ausgerichteten Fläche für eine entsprechende Ausrichtung von Gebäuden und Gärten im Rahmen der Planung berücksichtigt. Weitere entsprechende Maßnahmen auf Ebene der Projektplanung und Umsetzung sind umfassend möglich.

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind die Flächen insgesamt als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ist im Ergebnis insgesamt an die landes- und regionalplanerischen Ziele gemäß § 1(4) BauGB angepasst. Die landesplanerische Anfrage ist an die Bezirksregierung Detmold gestellt und von dieser am 19.09.2013 (Az: 32.207.13.1.2986) bzw. 17.10.2013 (Az: 32.207.13.2.2998) positiv beantwortet worden.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt die überplante Fläche im Süden als *Fläche für die Landwirtschaft* und im Norden als *Wohnbaufläche* dar. Ein schmaler nordöstlicher Randstreifen ist als *Grünfläche* dargestellt. Für die Ausweisung der überwiegenden Flächen im Süden als Allgemeines Wohngebiet wird eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB erforderlich. Die entsprechende 79. FNP-Änderung ist im November 2013 eingeleitet worden. Der FNP wird die Flächen des geplanten allgemeinen Wohngebiets künftig als *Wohnbaufläche* darstellen. Der Bebauungsplan Nr. 395 wird damit aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)



Entwurf der 79. FNP-Änderung

2.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu behandeln.

Im Plangebiet liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich hier geschützte Landschaftsbestandteile. Ebenfalls sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich **geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

Das östlich angrenzende Waldgebiet Stadtholz ist Teil des **Landschaftsschutzgebiets** des Kreises Gütersloh. Ein östlicher Teilbereich wird gleichzeitig im Biotopkataster als schutzwürdiges Biotop (BK-4115-195) geführt. Dieses liegt in ca. 10 m - 200 m Entfernung nördlich bzw. östlich und ist durch bestehende Straßen, den Eusternbach und den übrigen Bereich des Waldgebiets Stadtholz von den Neubauf Flächen des Plangebiets abgesetzt. Hier sind großflächig feuchte, relativ artenarme Eichen-Hainbuchenwälder ausgeprägt. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet bzw. das schutzwürdige Biotop werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

b) Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Mess-tischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

Die hier relevanten Artenschutzbelange werden auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW² in Kapitel 5.3 näher behandelt.

2.5 Gewässer

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet selbst mit Ausnahme von straßenbegleitenden, nicht dauerhaft wasserführenden Entwässerungsgräben nicht. Die Flächen liegen weder in einem **Trinkwasser-** noch in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

Nur am äußersten östlichen Rand liegt das Plangebiet in einem schmalen Bereich der von einem hundertjährigen Hochwasser betroffen wäre. Teils direkt östlich angrenzend verläuft der Eusternbach von Süden nach Nordosten und mündet dort in die Ems. Außerhalb des Geltungsbereichs sind schmale Randstreifen beidseits des Eusternbachs als **Überschwemmungsgebiet** festgesetzt. Aufgrund der „EG-Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ vom 26.11.2007 sind unter Federführung der Bezirksregierung Detmold inzwischen sogenannte Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten für die Ems sowie auch den Eusternbach erstellt worden sind. Die Karten sind für „HQhäufig“ (= 20jähriges Regenereignis), „HQ100“ (= 100jähriges Regenereignis) und „HQextrem“ (= seltener als 100jähriges Regenereignis) erstellt worden. Die Hochwassergefahrenkarten zeigen dabei Ausdehnung und Tiefe von Überflutungen in diesen drei Szenarien auf, die Hochwasserrisikokarten jeweils, wo Einwohner, Schutzgebiete, Kulturobjekte etc. gefährdet sind. Auch danach ist der Planbereich und das nähere Umfeld mit Ausnahme des direkt an den Eusternbach angrenzenden Bereichs weder im Fall HQhäufig, noch im Fall HQ100 von zu erwartenden Überflutungen und

² Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

entsprechenden Gefahren betroffen. Lediglich im Fall HQextrem werden Überflutungen mit Wassertiefen bis 0,5 m bis in den Burgweg hinein erwartet, an den Burgweg angrenzende Grundstücksflächen sind dabei nur geringfügig betroffen. In den Bereichen südlich des Burgwegs sind danach in den Hochwasserrisikokarten keine Betroffenheiten von Einwohnern verzeichnet.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bezüglich **Grundwasserverschmutzung**, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

2.6 Boden

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Demnach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Bodenversiegelungen sind zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Die Wieder-/Umnutzung von versiegelten, sanierten Flächen sowie Nachverdichtungen werden vorrangig angestrebt.

Gemäß **Bodenkarte NRW**³ stehen im Nordwesten tiefreichend humose Sandböden als Graubrauner Plaggenesch, z.T. Schwarzgrauer Plaggenesch, meist über podsolierten Böden (E8) an. Diese besitzen eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Sorptionsfähigkeit. Das Grundwasser steht 8-13 dm und 13-20 dm unter Flur, stellenweise auch tiefer. Im Nordosten kommen sandige Lehmböden als Gley, stellenweise Pseudogley oder Anmoorgley (G4) vor. Diese verfügen über eine mittlere zum Teil geringe Wasserdurchlässigkeit, bei abgesenkten Grundwasserständen über eine meist hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Sorptionsfähigkeit. Das Grundwasser steht 4-8 dm und 8-13 dm unter Flur, schwache bis mittlere Staunässe herrscht bis in den Oberboden vor. Sandböden aus Gley-Podsol (gP8) treten im Südwesten auf. Diese Böden weisen eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität und eine geringe Sorptionsfähigkeit auf. Das Grundwasser steht 8-13 dm und 13-20 dm unter Flur, teilweise ist Ortstein im Unterboden bei 4-7 dm unter Flur vorhanden.

Plaggenesch-Böden sind landesweit als **schutzwürdige Böden (Archivfunktion)**⁴ mit der **Schutzwürdigkeitsstufe 3** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden. Nach Rücksprache mit dem beauftragten Bodengutachter haben die durchgeführten Bodenuntersuchungen im gesamten Plangebiet keine Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen von Plaggeneschböden ergeben. Daher erhält diese Schutzwürdigkeitsstufe in der Abwägung keine gesonderte Gewichtung.

2.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 395 „Kaiserforst“ sind keine **Altlasten**, entsprechende **Verdachtsflächen** o.ä. bekannt.

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1991

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittelrückstände sind im Plangebiet nicht bekannt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

2.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach Informationen des LWL – Archäologie für Westfalen verlief entlang der Westseite des Eusternbachs mit hoher Wahrscheinlichkeit die Stadtlandwehr von Wiedenbrück. Bei Bodeneingriffen auf einem Streifen von 20 m westlich des Eusternbachs wird daher gebeten, die LWL-Archäologie für Westfalen zwei Wochen im Vorfeld zu benachrichtigen, damit baubegleitende Untersuchungen durchgeführt werden können.

Weitere Erkenntnisse über Bau-, Boden- oder Naturdenkmale im Plangebiet oder dem relevanten Umfeld liegen nicht vor. Für das weitere Plangebiet wird somit im Übrigen vorsorglich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz (§§ 15, 16 DSchG).

3. Planungsziele und Plankonzept

Im Zuge des Masterplans 2020+⁵ wurde der zukünftig zu erwartende **Wohnbaulandbedarf** in Rheda-Wiedenbrück diskutiert. In Rheda-Wiedenbrück besteht eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland, die Stadt geht davon aus, dass dies auch bei geringerem Bevölkerungswachstum so bleibt. Diese orientiert sich an sinkenden Haushaltsgrößen, steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie an der Nachfrage durch weitere Zuzüge. Letztere hängen mit der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh zusammen. Für Rheda-Wiedenbrück wurden vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der Ergebnisse einer Bestandsanalyse für die zukünftige Entwicklung im Bereich Wohnen drei zentrale Handlungsfelder abgeleitet:

- Neubau von kleinen, günstigen Geschoss- und Seniorenwohnungen, vor allem an zentralen innenstadtnahen Standorten,
- (Weiter-) Entwicklung des vorhandenen Siedlungsbestands und

⁵ Masterplan 2020+ für Rheda-Wiedenbrück, Stadt Rheda-Wiedenbrück/Planungsbüro Tischmann Schrooten/H. Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, November 2010

- Entwicklung neuer Baugebiete.

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Stadt Rheda-Wiedenbrück im Südosten des Stadtteils Wiedenbrück im Plangebiet „Kaiserforst“ die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers. Die Lage des Wohngebiets eignet sich aufgrund seines direkten Anschlusses an den bestehenden Siedlungsbereich und die dortigen Infrastrukturen als auch durch seine unmittelbare Nähe zu den Naherholungsgebieten Stadtholz und Emsniederung.

Das geplante Wohngebiet soll sich verträglich an die bestehende Wohnbebauung angleichen und somit eine harmonische Ergänzung des Siedlungszusammenhangs bewirken. Die neue Wohnbebauung wird in ihrem grundsätzlichen Charakter in Bezug auf Dichte und Bauweise dem Bestand entsprechen.

Die Planung sieht eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor, um einen homogenen Übergang zwischen Siedlungsgefüge und angrenzendem freiem Landschaftsraum zu schaffen. Die Häuser werden i.W. in einer „1 ½“- bis zweigeschossigen Bauweise mit überwiegend bis zu zwei Wohnungen ausgeführt. Darüber hinaus wird in zusammenhängenden Teilbereichen die Errichtung von einigen Mehrfamilienhäusern mit bis zu fünf Wohnungen ermöglicht. Eine Fläche im Westen wird weiterhin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, weil dort in absehbarer Zeit keine Wohnbaulandentwicklung zu erwarten ist.

Der zusätzlich zu erwartende Quell- und Zielverkehr wird durch das Erschließungskonzept gleichmäßig und verträglich auf die umliegenden Wohnsammelstraßen verteilt. Die Verträglichkeit wurde in einer Verkehrsuntersuchung⁶ umfassend überprüft, das Erschließungskonzept wurde anhand der Empfehlungen entwickelt.

Ein weiterer wichtiger Planinhalt ist die Entwicklung eines harmonischen Übergangs in den freien Landschaftsraum. Dazu sollen die Anlagen der Niederschlagswasserentwässerung zentral entlang des Eusternbachs auf der Nordseite der Straße Kaiserforst entwickelt und naturnah gestaltet werden. Begleitend wird zusätzlich entlang der privaten Grundstücksgrenzen eine Heckenpflanzung vorgesehen, die auch südlich der Straße Kaiserforst entlang der Straße Am Eusternbach fortgeführt wird. Damit wird der dauerhafte Siedlungsrand in Richtung Südosten klar strukturiert und definiert. Auf der Südwestseite der Holtkampstraße schließen weitere potenzielle Entwicklungsfelder für die Wohnbauentwicklung an, auch werden hier bestehende, stark eingegrünte Wohngrundstücke einbezogen. Regelungen zur weiteren Eingrünung des Gebiets südlich der Holtkampstraße werden daher nicht für sinnvoll gehalten.

Im Ergebnis wird das gewählte Erschließungskonzept, die Bauweise und die Vorgaben zur Niederschlagswasserentwässerung und Grünordnung für sinnvoll und geeignet angesehen, um den bestehenden Wohnsiedlungsbereich kompakt und attraktiv weiterzuentwickeln.

⁶ Röver Beratende Ingenieure VBI: Bebauungsplan Nr. 395 „Kaiserforst“ Verkehrsuntersuchung, Gütersloh, November 2014.

4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den Zielvorstellungen der Gemeinde.

Die Option der „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, die Festsetzung Reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird bei derartigen Ergänzungen im Gemeindegebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind besonders die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche und der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z.B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z.B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.).

Die Vorgaben zur **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichern eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Die Regelungen sind in Abhängigkeit der städtebaulichen Struktur und Ziele für die einzelnen Teilflächen des Plangebiets festgesetzt worden. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude und ebenso in Bezug zur Grundstücksgröße gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung.

Auf der Nordseite der Erweiterung der Straße Kaiserforst sowie in einem Teilbereich der neuen Nordsüdverbindung zwischen Holtkampstraße und Burgweg wird die Zahl der Wohneinheiten abweichend zum restlichen Plangebiet (1-2 Wohneinheiten in Abhängigkeit der Grundstücksgröße) im WA₃ insgesamt auf max. 5 Wohneinheiten begrenzt. Dies ermöglicht Mehrfamilienhäuser in angemessenem Umfang im Kern des neuen Baugebiets, die auch die Nachfrage nach Geschosswohnungen berücksichtigen soll.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet und in den Teilflächen WA₁₋₅ nach Bauformen und -dichten differenziert. Planungsziel ist aufgrund der Rahmenbedingungen und der Nachfragesituation vorrangig eine familiengerechte Bebauung mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in überwiegend 1^{1/2}-geschossiger Bebauung (WA₁, 4). An den Nordseiten der Holtkampstraße und der

Straße Kaiserforst sowie der zentralen von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Achse im Plangebiet wird die Option auf Errichtung von voll 2-geschossigen Gebäuden (WA₂ und WA₃) gegeben, die dadurch leichte städtebauliche Akzente im zentralen Bereich setzen können. Im WA₃ wird unter der Voraussetzung eines deutlichen Rücksprungs gegenüber der jeweiligen straßenzugewandten Fassadenseite zusätzlich die Möglichkeit eröffnet, ein Staffelgeschoss – jedoch abweichend zur Landesbauordnung - auszubilden. Die Nutzungsmaße werden auf diese Zielvorstellung ausgerichtet.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird im WA mit 0,3 festgesetzt. Eine Unterschreitung der zulässigen Höchstmaße nach § 17 BauNVO soll hier entsprechend der vorhandenen aufgelockerten Bebauung in der Umgebung erfolgen. Damit soll außerdem dem Klimawandel Rechnung getragen werden, indem eine mäßige Versiegelung ermöglicht und eine zu starke Verdichtung vermieden wird. Durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche entsprechend der BauNVO um maximal 50% überschritten werden.

Die Vorgaben ermöglichen eine angemessene Nutzbarkeit der Grundfläche innerhalb des Siedlungsbereichs im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die **Geschossflächenzahl GFZ** liegt vor dem Hintergrund der angestrebten i.W. aufgelockerten Bebauung und aus den oben dargelegten Gründen ebenfalls mit 0,6 unter den zulässigen Höchstwerten.

Ausnahmsweise kann bei der Errichtung einer Doppelhausbebauung sowie von Mehrfamilienhäusern (siehe WA₃) gemäß § 31(1) BauGB eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 0,35 und der GFZ von 0,7 zugelassen werden. Damit soll bei diesen maßvoll verdichteten Bauformen insbesondere den Anforderungen an eine geordnete Platzierung des höheren Stellplatzbedarfs auf den Grundstücken Rechnung getragen werden.

- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend der Bestandssituation im Plangebiet und der Umgebung generell auf zwei begrenzt. In Kombination mit den Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Vorgabe der Geschossigkeit eine eher rechnerische Größe. Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse räumt den Eigentümern insbesondere auch in den Bereichen, in denen mit den Höhenfestsetzungen in Anlehnung an die Nachbarschaft auf eine „1-1/2“-geschossige Bauweise abgezielt wird, ausreichend Flexibilität bei der Nutzung und für einen Ausbau des Dachs ein.
- Volumen und Höhe der künftigen Gebäude werden durch Festsetzungen der **Höhe baulicher Anlagen** ergänzend geregelt. Durch Vorgabe der **Trauf- und Firsthöhe** wird die Anlehnung der Höhenentwicklung an den Bestand und die Umgebung unterstützt. Somit wird im WA₁ mit dem Ziel einer „1 1/2“-geschossigen Bauweise ein Höchstmaß für die Traufhöhe von 4,5 m und für die Firsthöhe von 10 m vorgegeben. Im WA₂ soll eine volle Zweigeschossigkeit ermöglicht werden, somit wird die Traufhöhe mit max. 6,5 m und die Firsthöhe mit max. 10,5 m definiert. Im WA₃ wird aufgrund des vorgesehenen Flachdachs eine Gesamthöhe

von max. 6,5 m festgesetzt, um ebenfalls eine verträgliche Einfügung in das Siedlungsbild zu gewährleisten. Eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe bis auf maximal 10,5 m für ein Staffelgeschoss sieht zusätzlich vor, dass dieses mindestens 2,5 m von der straßenzugewandten Außenwand und mindestens 1,0 m von den übrigen Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringt. Damit soll auch für diesen Fall eine harmonische Wirkung im Straßenbild gesichert werden. Die festgesetzten Höhen orientieren sich am Gebäudebestand der Umgebung und sollen die Neubebauung insgesamt harmonisch in die umliegenden Bebauungsstrukturen einfügen.

Im Bestand weichen wenige Gebäude unwesentlich von den Vorgaben der Trauf- und Firsthöhe ab. Diese unterliegen den Bestandschutz und beeinflussen den gewünschten städtebaulichen Charakter durch ihre geringfügigen Abweichungen nicht.

- Die geplante **offene Bauweise nur aus Einzel- und Doppelhäusern** erlaubt eine umgebungsverträglich aufgelockerte Bebauung und vermeidet eine zu starke Verdichtung. Zudem gewährleistet diese Bauweise einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Dabei finden u.a. Gebäudeausrichtung, Umgebungsverträglichkeit, Grundstückstiefe sowie der Gebäudebestand, Berücksichtigung. Die geplanten Wohngebäude werden sowohl entlang der Erschließungsstraßen als auch durch die Nutzung rückwärtiger Flächenpotenziale ermöglicht. Die vorgegebenen Baufelder gewährleisten durch ihre Begrenzung bereits eine weitgehend einheitliche Gebäudestellung entlang der Straßenzüge. Die Festsetzung von Baulinien wird nicht für erforderlich erachtet.
- Die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper** wird, um eine möglichst gute solarenergetische Nutzung zu ermöglichen, soweit im Rahmen des städtebaulichen Konzepts sinnvoll in Süd-/Südwestausrichtung definiert. Ausnahme bilden Häuser entlang der zentralen Achse, die durch ihre traufständige Ausrichtung zur Straße städtebaulich in das Gebiet hinein führen und somit eine Art leitende Funktion erbringen.
- **Garagen und Carports** sind in den hierfür festgesetzten Ausschlussflächen unzulässig. Sofern sie außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden sollen, müssen sie zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen künftig 5,0 m Abstand einhalten (Einschränkung nach § 23(5) BauNVO). Seitlich ist ansonsten ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist. Die Regelungen dienen der Gewährleistung eines harmonischen Straßenbilds insbesondere entlang des Grundgerüsts des Erschließungskonzepts.
- **Nebengebäude** als Unterart von Nebenanlagen sind nur eingeschossig zulässig und auf den nicht überbaubaren Flächen mit mindestens 5,0 m zur Straßengrenzungslinie auszuführen, um sie den Hauptgebäuden klar unterzuordnen und keine potenzielle Raumwirkung im Straßenraum von diesen ausgehen zu lassen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen sowie der städtebaulichen Planung für das neue Wohnquartier und lassen gleichzeitig einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu.

- Prägende **Dachform** im Umfeld ist das Satteldach mit - je nach Gebäudegröße und Geschosszahl - überwiegend Dachneigungen um 30° bis 45°. In Anlehnung an diese Dachform und -neigungen werden u.a. zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Charakters Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° (WA₁ und WA₄) bzw. 25° - 35° (WA₂) vorgegeben. Die zulässigen Dachneigungen im WA₁ erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firshöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute **Ausnutzung des Dachraums**.

Nur im WA₃ werden Flachdächer zugelassen. Diese werden im Erscheinungsbild eines Gesamtensembles in überschaubaren Teilflächen für aktuell nachgefragte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als verträglich angesehen.

Im Bestand treten zwei Krüppelwalmdächer auf. Diese unterliegen dem Bestandsschutz und sollen durch die getroffenen Festsetzungen künftig ausgeschlossen werden, da sie dem gewünschten städtebaulichen Siedlungsbild widersprechen. Die unterschiedlichen Dachformen im WA₅ werden analog zur Bestandssituation und zur Lage am Rand des neuen Wohngebiets als nachvollziehbar angesehen und somit bestandsorientiert ohne zusätzliche Einschränkungen geregelt. Für den **Altbestand**, d.h. für Hauptbaukörper, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 395 „Kaiserforst“ bereits vorhanden sind, gilt: Dachneigungen über 45° sind zulässig. Dies betrifft vor allem die Bebauung an der Holtkampstraße. Diese sollen auch weiterhin bestandssichernd zulässig sein.

- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben bei geneigten Dächern auch weiterhin einen ausreichend breiten Gestaltungsspielraum, soweit sie sich in ihren Proportionen dem Hauptdach erkennbar unterordnen.

- Für Hauptgebäude mit geneigten Dächern werden weiterhin Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend den typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Die ausgewählten Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden Dacheindeckungen.
 - Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Land gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.
- b) Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.
- c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente der geplanten Gebäude insbesondere von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper könnten die Straßenraumwirkung nachhaltig stören. Dies gilt insbesondere entlang prägender Straßenzüge.
- d) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen werden **Klinker- und Putzfassaden** vorgegeben, um die Anpassung an den ortsüblichen Bestand und eine harmonische Gestaltung und Straßenraumwirkung zu sichern. Das Spektrum im umgebenden Siedlungsraum liegt dabei überwiegend bei roten bis rotbunten Farben, insbesondere am Burgweg sind teils auch helle Klinker in Beigetönen vorhanden. Die Festsetzung wird dementsprechend gefasst.
- e) **Vorgärten und Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind die Einfriedungen gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Bei Grundstücken, die aufgrund des Erschließungskonzepts eine Süderschließung aufweisen, wird nicht von der Ausbildung eines Vorgartens ausgegangen. Damit kann ein ausreichender Sichtschutz im Wohngarten auch bei Süderschließung erfolgen. Die straßenräumliche Einbindung wird durch die Vorgaben zu Arten und Abstand der zulässigen Einfriedungen in Verbindung mit den getroffenen Abstandsregelungen für Garagen, Carports und Nebenanlagen von den Straßenflächen gesichert.

Die getroffenen Festsetzungen zur Baugestaltung umfassen insgesamt Grundregeln, die auf eine angemessene Abstufung zwischen einem möglichst einheitlichen Siedlungsbild im neuen Wohngebiet und einen harmonischen Übergang zu den umgebenden Straßenzügen hinwirken. Im Einzelfall ist es aber möglich, dass architektonische Ausprägungen den gewünschten Siedlungscharakter unterstützen können, trotzdem sie ggf. einzelne der Regelungen nicht einhalten. Daher können bei abgestimmtem Architektur- und Freiraumkonzept im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt wird empfohlen.

4.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über Holtkampstraße, Kaiserforst und Burgweg sowie den Südring als wesentliche Straßen des bestehenden Erschließungsnetzes im benachbarten Siedlungsbereich einschließlich des bestehenden Wohngebiets „Holtkampstraße“. Untergeordnet wird eine Stickerschließung an die Anliegerstraße Capitelholz angebunden. Vorhandene Verkehrsbeziehungen und deren Abstufungen - Kfz-Anbindung bzw. nur fuß-/radläufige Anbindung – bleiben davon unbenommen. Gleiche gilt für die bestehende Anbindung an die Straße Am Eusternbach. Die weitere Führung des Verkehrs ist insbesondere über die Lippstädter Straße (Kreisstraße K 1) gewährleistet.

Die zu erwartende Verkehrssituation ist durch das Büro Röver untersucht worden. Auf Grundlage einer Betrachtung der Bestandssituation werden unter Berücksichtigung der Planung Prognosen zur zukünftigen Verkehrsbelastung anhand verschiedener Erschließungsvarianten und Planfälle gegeben. Es ist im August 2015 bezüglich einer Betrachtung des Fahrradverkehrs sowie im November 2015 zur Dokumentation der ermittelten DTV-Werte für die Verkehrslärbetrachtung und bezüglich einer Leistungsfähigkeitsbetrachtung des bestehenden Knotenpunkts Lippstädter Straße/Südring fortgeschrieben worden.⁷

Die Beurteilung und Erstellung der Prognosen wurden auf Grundlage von Querschnittserhebungen (Südring zwischen Lippstädter Straße und Holtkampstraße sowie zwischen Holtkampstraße und Burgweg; Burgweg in Höhe Einmündung Volmaristraße; Holtkampstraße zwischen Südring und Kaiserforst) und Knotenpunktzählungen (Holtkampstraße/Kaiserforst; Burgweg/Am Eusternbach; Holtkampstraße/Am Eusternbach; Am Eusternbach/Kaiserforst) erstellt. Diese wurden, um hinreichende, objektive Werte zu erhalten, an mehreren Tagen im Juni, September und Oktober (jeweils außerhalb der Ferien) und an insgesamt acht verschiedenen Orten an Straßen im Plangebiet und im betroffenen Umfeld durchgeführt. Da sich an einem der Zähl-tage herausgestellt hat, dass zwischenzeitlich im relevanten umgebenden Netz eine Baustelle eingerichtet worden ist, ist die entsprechende Zählung nach Beendigung der Baustelle wiederholt worden. Die Zählungen werden vom Gutachter als ausreichend und sachgerecht für eine realistische Bewertungsgrundlage zur Planung des Wohngebiets „Kaiserforst“ bewertet. Die Stadt schließt sich dieser Bewertung an.

⁷ Röver Beratende Ingenieure (2014): Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 395 „Kaiserforst“, Gütersloh, 10.11.2014 (Dateibezeichnung 15.12.2014);
Röver Beratende Ingenieure (2014): Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 395 „Kaiserforst“, Ergänzung, Gütersloh, 17.08.2015;
Röver Beratende Ingenieure (2014): Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 395 „Kaiserforst“, Fortschreibung/Ergänzung, Gütersloh, 16.11.2015.

Im Ergebnis liegen die Verkehrsbelastungen in der Analyse deutlich unter den Schwellenwerten nach RASSt 06 („Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“).

Die Analyse, Berechnung der künftig zu erwartenden Belastung und Bewertung erfolgte durch den Gutachter neben der Prüfung im Abgleich mit den funktionsbezogenen Zuordnungen nach RASSt 06 anhand anerkannter Grundlagen wie das „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)“. Die für die straßenweise Prognose angesetzte Verkehrsverteilung ist aus einer Erhebung der bisherigen Verkehrsverteilung hochgerechnet worden. Alle Beurteilungen und Berechnungen wurden auf Grundlage von „worst-case“-Betrachtungen erstellt. Dazu ist die maßgebliche Spitzenstunde ermittelt worden. Im Siedlungsbereich um die Holtkampstraße ist dies die nachmittägliche Verkehrsspitze. Somit beziehen sich die Ergebnisse auf den jeweils ungünstigsten zu erwartenden Fall.

Die Prognose des zusätzlichen Verkehrs aus dem neuen Wohngebiet ist für eine möglichst verlässliche Aussage zweigleisig erfolgt, zum einen über einen Ansatz in Anlehnung an die Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 95/98) zzgl. eines pauschalen Zuschlags, zum anderen über eine Vergleichsrechnung zum Bestandsgebiet „Holtkampstraße“ mit rd. 120 Wohneinheiten und einer aus den Verkehrszählungen ermittelten Querschnittsbelastung von knapp 80 Fahrzeugen in der Spitzenstunde an der wesentlichen Gebietsausfahrt – auch hierbei erfolgte zusätzlich ein pauschaler Aufschlag. Beide Ermittlungsmethoden kommen zu dem gleichen Ergebnis. Demnach wird für die Prognose des Zusatzverkehrs aus dem neuen Baugebiet ein Wert von 0,8 je Wohneinheit zu Grunde gelegt. Dies ergibt rd. 100 Kfz/h in der Spitzenstunde anhand der nach dem Entwurf des B-Plans Nr. 395 vorgesehenen neuen Wohngebietsflächen und insgesamt 120 Kfz/h bei ergänzender Ausschöpfung des inneren künftigen Entwicklungspotenzials zwischen Kaiserforst und Holtkampstraße (derzeit noch Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft).

Im Ergebnis der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung, die u.a. auch zum Abgleich mit den seit Anfang November 2015 vorliegenden, aktuellen Untersuchungsergebnissen zum Planfeststellungsverfahren für den Südringschluss durchgeführt wurde, zeigt sich, dass der bereits bei der ursprünglichen Prognose angesetzte pauschale Zuschlag von 10 % für die Verkehrsentwicklung bis 2030 im Abgleich mit der Herangehensweise bei der Untersuchung des Südringschlusses ebenfalls deutlich auf der sicheren Seite liegt (vgl. Verkehrsgutachten NTS (Münster) zum Ausbau des Südrings, Stand 24.11.2015: jährliche Steigerung 0,44 % → 6,6 % Steigerung bis 2030). Der pauschale Zuschlag von 10 % berücksichtigt damit sowohl die zukünftige Verkehrsentwicklung, als auch sonstige äußere Bedingungen (z.B. Wetter). Durch die Wahl der Zähltag und der Zähldauer konnten die Bemessungsverkehrsstärken laut Gutachter in jedem Fall hinreichend genau ermittelt werden.

Im Sinne einer Betrachtung deutlich auf der sicheren Seite wurde bei der allgemeinen Betrachtung des Zusatzverkehrs im umgebenden Straßennetz mit Kaiserforst, Holtkampstraße, Burgweg und Südring jeweils der gesamt prognostizierte Zusatzverkehr auf jede dieser weiterführenden Straßen beaufschlagt. Erst bei der weiteren Variantenprüfung der inneren Erschließung (Planfälle 1 bis 3 mit entsprechenden Untervarianten) ist die Verkehrsverteilung anhand der im Bestandsgebiet vorgefundenen Verkehrsverteilung zu Grunde gelegt worden.

Dies wird als sachgerecht angesehen, da insgesamt vorhandene Anschlüsse an das umgebende Netz strukturell bestehen bleiben.

Alle genutzten Methoden sind ausgiebig im Gutachten und seinen Fortschreibungen erläutert und für jedermann z.B. auf der Internetpräsenz der Stadt Rheda-Wiedenbrück einsehbar. Die Stadt hält die Vorgehensweise daher für sachgerecht.

Im Ergebnis wird der Bestandssituation eine sehr gute bis gute Verkehrsqualität in den untersuchten Spitzenstunden attestiert. Die allgemeine Verkehrszunahme, sowohl im Prognose-Nullfall sowie in dem gewählten Prognose Fall 1.4, hat keine Auswirkungen auf diese Qualitäten. Die Schwellenwerte für Wohnstraßen (< 400 Kfz/h) werden selbst im ungünstigsten Fall mit der einzigen Ausnahme des Südrings im Abschnitt zwischen Lippstädter Straße und Holtkampstraße - zumeist deutlich - unterschritten. Für den angesprochenen Abschnitt des Südrings liegt der prognostizierte Wert im unteren Bereich der Schwellenwerte für Sammelstraßen nach RASSt (400 – 800 Kfz/h), dies entspricht der Funktion des Südrings im Bestand.

Ebenfalls können die Straßen aufgrund ihrer Ausbauquerschnitte den zusätzlichen Verkehr schadlos aufnehmen und ableiten. Verkehrsverhältnisse, die auf besondere Gefahren oder Risiken in den umgebenden Straßen für Fußgänger, spielende Kinder und Radfahrer hindeuten, wurden vom Gutachter somit ausdrücklich nicht festgestellt. Dies gilt auch für den noch nicht abschließend ausgebauten Burgweg. Zum einen ist hier eine ausreichende Parzellenbreite für einen späteren Ausbau gegeben (10 m). Zum anderen ist eine sichere Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer auch im Bestand bereits vorhanden: Die derzeitige Asphaltfläche weist eine Breite von etwa 4,50 m auf, Ausweichmöglichkeiten für den Begegnungsfall Lkw/Pkw sind abschnittsweise zusätzlich vorhanden. Nebenanlagen gibt es nicht, die Seitenbereiche sind aber zum Schutz für Fußgänger abgepollert.

Aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist ergänzend eine Radverkehrsuntersuchung⁸ in dem Siedlungsbereich eingeholt worden. Diese bestätigt die Feststellung eines verträglichen Radverkehrs sowohl im Bestand, als auch in der Prognose mit dem neuen Wohngebiet „Kaiserforst“.

Als Grundlage für die Bewertung des Radverkehrs ist dabei eine Zählung im April 2015 außerhalb der Ferien durchgeführt worden. Die Spitzenstunden für den Radverkehr liegen am frühen Morgen und am frühen Nachmittag. Durch das neue Baugebiet ist eine Zunahme des Radverkehrs zu erwarten. Diese Veränderungen bewertet der Gutachter als unschädlich. Das Erfordernis von Anpassungen des Straßenausbaus für die Belange des Radverkehrs hat sich deutlich nicht ergeben. Die Stadt schließt sich dieser Bewertung an. Dies entspricht auch den Erfahrungswerten der Stadt, wobei sie davon ausgehen kann und muss, dass sich alle Verkehrsteilnehmer verkehrsgerecht und entsprechend den Regeln der Straßenverkehrsordnung vorsichtig und rücksichtsvoll verhalten.

⁸ Röver Beratende Ingenieure (2014): Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 395 „Kaiserforst“, Ergänzung, Gütersloh, 17.08.2015.

Aufgrund der bis zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 395 vorliegenden Ergebnisse der Untersuchungen zum Südringschluss und der auf diese Bezug nehmenden Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 395 war bereits festgestellt worden, dass die Planung im Bereich Kaiserforst unabhängig von der Umsetzung des Südringschlusses verträglich möglich ist, dass der Südringschluss sich aber insgesamt zusätzlich positiv auf die Verkehrsverhältnisse im gesamten südöstlichen Bereich von Wiedenbrück auswirken wird. Im Rahmen der Vorbereitung der Unterlagen für das Planfeststellungsverfahren zum Südringschluss ist im November 2015 eine Bürgerinformation durchgeführt worden zu der aktualisierte Verkehrsdaten zum Südringschluss vorlagen. Um die bisherigen Annahmen anhand der aktuellen Informationen zu überprüfen, war ein Abgleich der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 395 mit den aktuellen Daten zum Südringschluss erforderlich. Neben dem bereits oben thematisierten Vergleich der jeweils angenommenen prozentualen Erhöhung der Verkehrsmengen bis 2030 wird hier insbesondere auf folgende Ergebnisse und Bewertungen der Fortschreibung des Verkehrsgutachtens eingegangen:

Für den Bereich Südring liegen die Prognosedaten von NTS und Röver im Ergebnis in einem vergleichbaren Rahmen. Verbliebene Abweichungen erklären sich aus unterschiedlichen Ansätzen bei ortsbezogenen Rahmenbedingungen. So wird bei der Untersuchung zum Südringschluss z.B. eine größere Verkehrszelle zu Grunde gelegt, als bei der konkreten Betrachtung des Siedlungsbereichs um das geplante neue Wohngebiet.

Die zum Bebauungsplan Nr. 395 fortgeschriebenen und in Bezug auf die östliche Holtkampstraße korrigierten DTV-Werte von im Planfall-0 z.B. aufgerundet etwa 3.880 Kfz/24 h für den Abschnitt des Südrings zwischen Holtkampstraße und Lippstädter Straße, aufgerundet etwa 280 Kfz/h für den Abschnitt der Holtkampstraße ab Kaiserforst in Richtung Osten und aufgerundet etwa 580 Kfz/24 h für die Kaiserforst nördlich Holtkampstraße sowie im Planfall 1.4 von z.B. aufgerundet etwa 4.680 Kfz/24 h für den Abschnitt des Südrings zwischen Holtkampstraße und Lippstädter Straße, aufgerundet etwa 830 Kfz/24 h für den Abschnitt der Holtkampstraße ab Kaiserforst in Richtung Osten und abgerundet etwa 800 Kfz/24 h für die Kaiserforst nördlich Holtkampstraße werden als belastbare Grundlage für die Verkehrslärbewertung angesehen.

Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunkts Lippstädter Straße/Südring wird in der Verkehrsuntersuchung zum Südringschluss nicht behandelt. Daher ist in der Fortschreibung des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 395 eine solche Leistungsfähigkeitsbewertung durchgeführt worden. Grundlage der Kapazitätsbetrachtungen bietet eine Verkehrszählung von Dorsch Consult aus dem Jahr 2009. Die ermittelten Verkehrsstärken sind vom Analysehorizont auf den Prognosehorizont 2030 hochgerechnet worden. Im Ergebnis einer worst-case-Betrachtung, die den gesamten Verkehr aus dem neuen Baugebiet (120 Kfz/h) über diesen Knotenpunkt führt, bleibt es dort sowohl in der vormittäglichen, als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde mindestens bei Qualitätsstufe D nach der HBS-Bewertung und somit mindestens bei ausreichenden Verkehrsverhältnissen (mittlere Wartezeit bis 45 sec). Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil. Festzuhalten ist aber auch, dass es neben dem Knotenpunkt Lippstädter Straße/Südring weitere Abflussmöglichkeiten aus dem südöstlichen Siedlungsbereich gibt und weiter ge-

ben wird. Diese sind zwar unattraktiver und werden somit absehbar nur in untergeordnetem Rahmen genutzt werden, gleichzeitig bekräftigt dieser Umstand aber, dass es sich bei der oben dargelegten Bewertung um eine Bewertung auf der sicheren Seite handelt.

Die Betrachtung der Leistungsfähigkeit der Anbindung des neuen Baugebiets an das weiterführende städtische Straßennetz zeigt, dass diese verträglich möglich ist.

Die Stadt sieht die gewählten Methoden zur Verkehrsuntersuchung als sachgerecht an und bewertet die Ergebnisse als belastbare Grundlagen für die Planbearbeitung. Im bisherigen Verfahren haben sich keine Hinweise oder Erkenntnisse ergeben, die neben den o.g. Fortschreibungen der Verkehrsuntersuchung weitere Untersuchungen und/oder andere Methoden nahelegen würden.

Die zu dieser Bauleitplanung erstellten Verkehrsuntersuchungen haben somit ergeben, dass die äußere Erschließung über den Anschluss an die vorhandenen Straßen verträglich ist. Die Verkehrsbelastungen im benachbarten Wohngebiet „Holtkampstraße“ bleiben unter den Schwellenwerten laut RASSt 06 für Wohnstraßen (< 400 Kfz/h) liegen und auch weiterhin liegen werden. Der Südring wird in Zukunft nach den Prognosen etwas oberhalb des unteren Schwellenwerts laut RASSt 06 für Wohnsammelstraßen (400 - 800 Kfz/h) belastet. Dies entspricht der gegebenen Aufgabe und Funktion des Südrings, der Teil der „Tempo-30-Zone“ im Gesamtquartier ist und dementsprechend bereits nachmalig hergestellt sowie ferner bereits 1987 auf Grundlage der entsprechenden städtischen Beitragssatzung als „Haupterschließungsstraße“ abgerechnet worden ist (gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach KAG für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Rheda-Wiedenbrück vom 11.11.1981 und der 1. Änderung zu dieser Satzung vom 09.06.1986).

Die innere Erschließung erfolgt auf Grundlage des Prognose-Planfalls 1.4 der Verkehrsuntersuchung (vgl. Beschluss des zuständigen Fachausschusses Vorlage V-342/2013 4.Ergänzung). Darin werden zwei Ringerschließungen im Norden und Süden über eine Querspange, die sich von der Holtkampstraße im Südwesten bis zur Straße Am Eusternbach im Nordosten erstreckt, verbunden. Eine Stichstraße von der Straße Capitelholz erschließt einige wenige Grundstücke im Nordwesten. Auf Grundlage der politischen Diskussion fand eine Modifikation des Planfalls dahingehend statt, dass nunmehr die nördliche Ringerschließung mit zwei Punkten an die Querspange anschließt. Dadurch entsteht insbesondere durch den hinzugefügten nördlichen Anschlusspunkt eine noch direktere Anbindung an den Zubringer zum Burgweg und die Wege für KFZ werden weiter verkürzt. Auf eine zwischenzeitlich angedachte straßenunabhängige Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer im oberen Teil des nördlichen Rings wurde dementsprechend verzichtet.

Die erforderlichen privaten **Stellplätze** sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Aufgrund des nach den Erfahrungswerten der Stadtverwaltung durchschnittlich erhöhten Kfz-Bestands in Privathaushalten legt die Stadtverwaltung dabei einen Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen/Wohnung zu Grunde. Öffentliche Parkplätze können soweit erforderlich im Straßenraum realisiert werden bzw. der vorhandene Straßenraum bietet diesbezüglich bereits Platz.

Für **Fußgänger und Radfahrer** sind neben dem oben genannten Erschließungsnetz einzelne Abschnitte separater Fuß- und Radwege im nordwestlichen und nord östlichen Teil des Geltungsbereichs vorgesehen. Damit werden Fuß- und Radwegverbindungen zwischen der Stichstraße aus der Straße Capitelholz sowie zwischen dem südlichen Abschnitt der Straße Am Eusternbach und dem Burgweg angeboten. Zudem sind die Belange von Fußgängern und Radfahrern auch durch den vorhandenen Ausbau der umgebenden Straßen bereits berücksichtigt. Eine entsprechende Herangehensweise ist für die künftigen Straßen im neuen Wohngebiet vorgesehen. Im nahen Umfeld bestehen darüber hinaus Anbindungen an weitere separat geführte Fuß- und Radwege, insbesondere im Wald- und Naherholungsgebiet Stadtholz.

Die Anbindung an den **ÖPNV** ist über die bestehende Buslinie 70 im Kreuzungsbereich Lippstädter Straße/Kaiserforst mit dem Haltepunkt „Kaiserforst“ ca. 600 m - 800 m westlich des Plangebiets gegeben. Von hier werden u.a. die Innenstädte Wiedenbrück und Rheda sowie der Bahnhof Rheda erreicht, wo weiterführende Bus- und Bahnanschlüsse im Nahverkehr gegeben sind. Die Planfläche ist somit an das örtliche ÖPNV-Netz ausreichend angebunden.

4.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch **auf das Plangebiet einwirkende Immissionen** aus Verkehr, Gewerbe etc. oder durch **aus dem Planvorhaben resultierende Emissionen** auf das Umfeld sind aus Sicht des Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen.

a) Geräusch-Immissionen

Auf das Plangebiet wirken gewisse Lärmemissionen der schwach frequentierten, umliegenden Straßen Burgweg, Capitelholz, Kaiserforst, Am Eusternbach sowie Holtkampstraße ein. Es handelt sich hier um Wohnsammel- und Anliegerstraßen, Hauptverkehrsstraßen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden und verlaufen u.a. in mehr als 400 m Entfernung mit der K 1 im Westen. Diese ist durch zwischenliegende Bebauung und den freien Landschaftsraum vom Plangebiet abgesetzt.

Die vorgesehene wohnbauliche Ergänzung des Siedlungsbereichs rückt nicht näher an die umliegenden Hauptverkehrsstraßen heran, als Wohngebäude im umgebenden Bestand. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird nach bisherigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gewahrt sind.

Weitere relevante Geräuschimmissionen im von Wohnnutzungen geprägten Umfeld am Siedlungsrand z.B. durch Gewerbelärm o.ä. sind bislang nicht erkennbar.

b) Geruchs-Immissionen

Südlich des Plangebiets befinden sich mehrere ehemalige Hofstellen, diese liegen südöstlich etwa 50 m und südwestlich etwa 100 m entfernt. Nach bisherigem Kenntnisstand findet hier jedoch keine intensive landwirtschaftliche Nutzung bzw. Viehhaltung in relevantem Umfang mehr statt.

Die südwestlich und südöstlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Landwirtschaftliche Immissionen (z.B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Relevante Konflikte dieser Nutzungen mit der i.W. westlich und nördlich umgebenden, bestehenden Wohnbebauung sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind somit nicht anzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen auf einem ähnlichen Niveau wie der Siedlungsbestand belastet wird. Eine konkrete gutachterliche Untersuchung der entstehenden Gerüche wird vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich gehalten.

c) Sonstige Immissionen

Eine Belastung durch sonstige Immissionen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im Siedlungsrandbereich. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen liegen nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung deren „Achtungsabstände“ sich in das Plangebiet erstrecken, sind nicht bekannt. Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, hat im September 2015 mitgeteilt:

„Auf Grund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz Gütersloh ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.“

Aufgrund der Entfernung zum Flugplatz Gütersloh und der bestehenden, zwischenliegenden Siedlungsbereiche werden diesbezüglich keine relevanten Immissionen im Plangebiet erwartet.

d) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Durch die Planung kommt es zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Durch die gleichmäßige Verteilung des Verkehrs über drei Straßen in den bestehenden Siedlungsbereich wird sich jedoch keine relevante Erhöhung der verkehrlichen Belastung ergeben, was bereits aus den Verkehrsuntersuchungen ersichtlich ist. Zudem belegt das schalltechnische Gutachten⁹ zur Untersuchung der Schallbelastung des Umfelds ebenfalls, dass durch den zusätzlich induzierten Verkehr keine erheblichen zusätzlichen Schallimmissionen entstehen werden.

Im Einzelnen ist zu den Ergebnissen des Schallgutachtens festzuhalten: Die Emissionspegel für den Planfall 1.4 erhöhen sich gegenüber dem Planfall 0 im Bereich Südring um jeweils unter 1 dB(A) (0,1 – 0,5 dB(A)), im Bereich Holtkampstraße zwischen Südring und Kaiserforst sowie Kaiserforst nördlich Holtkampstraße sowie im Burgweg um maximal 2 dB(A) (0,7 – 2,0 dB(A)), im Bereich Kaiserforst südlich Holtkampstraße um etwa 2 dB(A) (2,2 – 2,3 dB(A)) sowie in der Holtkampstraße ab Kaiserforst in Richtung Osten um 4,7 dB(A).

⁹ AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 395 „Kaiserforst“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bielefeld, 16.11.2015.

In Bezug auf die Frage der Zumutbarkeit der Zusatzbelastungen ist festzuhalten, dass am Südring Immissionsschallpegel von tags maximal 60 dB(A) und nachts maximal 52 dB(A) erreicht werden. Damit werden die Werte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) tags um nur 1 dB(A) und nachts um 3 dB(A) überschritten, die entsprechenden Werte für Mischgebiete (MI) werden deutlich unterschritten. Im Bereich Holtkampstraße zwischen Südring und Kaiserforst werden mit Immissionsschallpegeln von tags maximal 57 dB(A) und nachts maximal 50 dB(A) die Werte der 16. BImSchV für WA tags um mindestens 2 dB(A) unterschritten und nachts um maximal 1 dB(A) überschritten. Die entsprechenden Werte für MI werden auch nachts deutlich unterschritten. Für die Holtkampstraße ab Kaiserforst in Richtung Osten werden die Werte der 16. BImSchV für WA tags um mindestens 2 dB(A) und nachts um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Für den Burgweg ergibt sich tags eine Unterschreitung der Werte der 16. BImSchV für WA um mindestens 1 dB(A) und nachts mindestens eine Einhaltung der entsprechenden Werte. Für die Straße Kaiserforst ist im Norden eine Unterschreitung der Werte der 16. BImSchV für WA um mindestens 3 dB(A) tags und nachts prognostiziert, im Süden liegt die Unterschreitung hier bei mindestens 7 dB(A) tags und nachts. In den Bereichen Kaiserforst und Burgweg werden daneben überwiegend auch die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA eingehalten bzw. unterschritten. In allen übrigen Bereichen werden die entsprechenden Werte für MI mindestens eingehalten und überwiegend deutlich unterschritten.

Die jeweils prognostizierte Situation für einzelne Grundstücksflächen ergibt sich aus den Isophonenkarten im Schallgutachten. Dort ist auch erkennbar, dass die prognostizierte Erhöhung des Emissionspegels sich je nach Lage im Gebiet unterschiedlich auf die Immissionspegel in den verschiedenen Straßenabschnitten auswirkt, je nachdem, ob noch Verkehrslärmeinwirkungen aus angrenzenden Knotenpunktbereichen mit einwirken, oder nicht. Daher fällt z.B. die Erhöhung des Verkehrslärms in der Holtkampstraße im Nahbereich des Knotenpunkts mit der Kaiserforst geringer aus, als im weiter östlichen Abschnitt, wo sie sich insgesamt niederschlägt.

Die künftig zu erwartenden Verkehrslärmsituation wird auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse als vertretbar angesehen. Grund dafür ist die prognostizierte Einhaltung bzw. Unterschreitung der Werte der 16. BImSchV überwiegend für WA bzw. teils zumindest für MI. Des Weiteren erfolgt diese Bewertung auf Grundlage des bereits langjährig vorgesehenen verkehrlichen Anschlusses von weiteren Siedlungsflächen im Südosten von Wiedenbrück vor allem auch über die Holtkampstraße. Dies ist insbesondere auch bereits im Erschließungskonzept des Vorgängerbebauungsplans Nr. 331 „Holtkampstraße“ so vorgesehen worden, so dass sich die heutigen Anlieger bereits frühzeitig auf diese weitere Entwicklung einstellen konnten. In der Gesamtschau werden die prognostizierten Zusatzbelastungen insgesamt sowie auch im östlichen Bereich der Holtkampstraße daher als zumutbar angesehen.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** und die Versorgung mit **Telekommunikationsanlagen** erfolgt für die neue Wohnbebauung durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen

im Siedlungsbereich; ergänzende Maßnahmen sind durchzuführen. Die Fläche entwässert im **Trennsystem**. Die **Schmutzwasserentwässerung** erfolgt dabei zu den Straßen Kaiserforst, Capitelholz, Burgweg und Holtkampstraße. Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann durch die bestehenden Kanäle schadlos abgeführt werden. Hier sind bzw. waren teils schadhafte Kanäle vorhanden, die nach den Planungen des Eigenbetriebs Abwasser der Stadt Rheda-Wiedenbrück wie folgt im Zuge der Erschließung des Gebietes „Kaiserforst“ bzw. kurze Zeit später saniert werden sollen:

- Holtkampstraße: Die Kanalerneuerung ist bereits im ABK aufgeführt und soll vor bzw. im Zuge der Erschließung des Gebiets „Kaiserforst“ erfolgen.
- Capitelholz, Burgweg, Lippstädter Straße, Auf der Schanze, Hauptstraße: In diesem Bereich weist der Schmutzwasserkanal an einzelnen Stellen undichte Rohrverbindungen oder undichte Schachteinbindungen auf, die Rohrstatik ist nicht beeinträchtigt. Die Durchführung der Sanierung wird derzeit geplant und soll noch in diesem Jahr (2015) erfolgen. Damit werden bei 19 punktuellen Einzelschäden rd. 800 m Kanäle der Schadensklassen 4 und 5 saniert.
- Auf der Warte und Nordring: Eine Sanierung der schadhafte Kanäle ist für 2016 vorgesehen.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit wurde im Rahmen der Aufstellung des Generalentwässerungsplanes für Wiedenbrück im Jahr 2010 überprüft. In einer Prognoseberechnung wurden auch die geplanten Erweiterungsgebiete berücksichtigt. Hieraus hat sich ergeben, dass das zusätzlich anfallende Schmutzwasser schadlos durch das unterstrom bestehende Kanalisationsnetz abgeführt werden kann. Überstau und Überflutungsereignisse haben sich in der Berechnung nicht ergeben.

Das **Niederschlagswasser** wird über Regenwasserkanäle in ein zentrales Regenwasserrückhaltebecken geführt und von dort aus gedrosselt dem Eusternbach zugeleitet. Aufgrund der vorhandenen Geländehöhen kann es in Teilbereichen notwendig werden, dass das Bebauungsplangebiet um etwa 40-60 cm (gemäß Entwurfsplanung „Erschließung B-Plan Nr.395, Baugebiet Kaiserforst, Straßen- und Kanalbau/RBB“ vom 06.01.2015) angehoben werden muss, um die Oberflächenentwässerung zu sichern. Eine solche Form der Aufhöhung wird von Seiten der Stadt als vertretbar angesehen.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Versorgungsleitungen (z.B. für Telekommunikation) sind zur Gewährleistung einer attraktiven Gebietsentwicklung generell unterirdisch zu führen, da oberirdische Leitungen nicht dem aktuellem Stand der Technik und heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und den Stadtraum entsprechen. Eine entsprechende Festsetzung sichert dies bzw. stellt es klar.

Die **Telekom Deutschland GmbH** hat folgende Informationen für die Umsetzung mitgeteilt:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird daher gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Tk-Linien vermieden werden können.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Zur Koordinierung wird um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebiets stattfinden werden.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In Bezug auf den **Brandschutz** ist festzuhalten: Zur Erreichbarkeit des Plangebiets und insbesondere auch des Bereichs „Capitelholz“ für Rettungskräfte wird auf den im Dezember 2015 vom Stadtrat beschlossenen, fortgeschriebenen Brandschutzbedarfsplan sowie die Stellungnahme des Geschäftsbereichs II.1 der Stadtverwaltung auf die entsprechende Rückfrage zum vorliegenden Bebauungsplan hingewiesen.

Dort wird ausgeführt:

„Zum Schutzziel für die Feuerwehr (Auszug):

Qualitatives Ziel ist es, dass die Feuerwehr beim kritischen Wohnungsbrand innerhalb von 8 Minuten nach der Alarmierung mit 9 Funktionen (Schutzziel 1) am Einsatzort ist. Das quantitative Ziel ist ein Zielerreichungsgrad von > 75 % bezogen auf die Summe der Einsätze gemäß dem Schutzziel (in den Randbereichen kann der Erreichungsgrad geringer sein).

Unter ungünstigen Bedingungen (auch weiter entfernte Einsatzstelle) kann es dazu kommen, dass das erste Löschfahrzeug der Feuerwehr die Einsatzstelle erst in den beiden Folgeminuten erreicht.“

Nach der Beschlussfassung zum neuen Brandschutzbedarfsplan sind diese Gegebenheiten in Rheda-Wiedenbrück in Bezug auf den Brandschutz als vertretbar angesehen worden. Somit wird dies auch für das Wohngebiet „Kaiserforst“ und konkret den Stichweg aus der Straße „Capitelholz“ so bewertet. Dazu heißt es in der Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans (S.140), dass das geplante Neubaugebiet

„Kaiserforst“ planerisch in der Folgeminute erreicht wird. Dies wird als grenzwertig, jedoch als tolerabel eingestuft.

Der Geschäftsbereich II.1 weist weiter darauf hin, dass im Bereich Kaiserforst bei künftigen Bauanträgen auf geeignete Maßnahmen bezüglich des Brandschutzes, hier besonders auf die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, zu achten ist. Auch wird weiter darauf hingewiesen, dass es in solchen Wohngebieten auch für die Rettungskräfte sehr hilfreich ist, wenn an jeder Stichstraße ein Schild mit den hier aufzufindenden Hausnummern aufgestellt wird.

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 5 BauO NRW bzw. nach DIN 14 090 zu planen.

Kraftfahrzeuge dürfen nicht in Wendepunkten für die Feuerwehr abgestellt werden. Ein verkehrsberuhigter Bereich ist so auszuführen, dass er von Feuerwehrfahrzeugen ohne Schwierigkeiten befahren werden kann. Es ist besonders zu beachten, dass verkehrsberuhigende Maßnahmen, insbesondere Schwellen, Höcker, Aufpflasterungen, Einengungen oder auch zu breite Buchten, die zum Parken in zweiter Reihe anregen, den Einsatz von Feuerwehr und Rettungsdienst nicht behindern, erschweren oder gar verhindern dürfen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von **800 l/min (48 m³/h)** für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die geforderte Löschwassermenge muss aus Unterflurhydranten zu entnehmen sein. Für die weiteren Anforderungen (z.B. Abstände zwischen den Hydranten) sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405 relevant.

b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Nach **§ 51a Landeswassergesetz** (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Plangebiet humose Sandböden, sandige Lehmböden und Sandböden mit verschiedenen Wasserdurchlässigkeiten und Grundwasserständen an. Aufgrund der teils geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit und der teils hohen Grundwasserstände wird davon ausgegangen, dass Niederschlagswasser nicht dezentral auf den Baugrundstücken versickert werden kann. Die im Rahmen der Vorplanung der Entwässerung eingeholte hydrogeologische Untersuchung¹⁰ hat dies bestätigt. Dort wird von der Errichtung dezentraler Versickerungsanlagen abgeraten. Das im neuen Wohngebiet anfallende Regenwasser soll in einem naturnah gestalteten Rückhaltebecken im Osten gesammelt werden und von dort kontrolliert dem Vorfluter (Eusternbach) zugeführt werden.

¹⁰ Dr. E. Horsthemke: Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und allgemeine Baugrundbeurteilung im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen, 14.03.2014.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Rheda-Wiedenbrück, wie auch in großen Teilen der Region, überwiegend hohe Grundwasserstände vorliegen. Dies hat auch die o.g. hydrogeologische und Baugrunduntersuchung ergeben:

„Aufgrund der Grundwasserverhältnisse und der potenziellen Flurabstände von unter 1,0 m wird für die Herstellung von Baugruben eine Absenkung des Grundwassers erforderlich. [...]“

Untergeschosse oder andere im tieferen Untergrund einbindende Anlagen (z.B. Behälter zur Regenwassernutzung) sind gegen von außen drückendes Wasser (gem. DIN 18195) und gegen Schäden durch Auftrieb zu sichern. [...]“ (S. 9, Abschnitt „Wasserhaltung/Auftrieb“)

Auch die entsprechende Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 331 hatte bereits teilweise ähnlich hohe Grundwasserstände für das heute benachbarte Bestandsgebiet ergeben. Die Notwendigkeit, mit eher hohen Grundwasserständen umzugehen, stellt eine typische Anforderung beim Bauen in der Region dar und hat sich sowohl in der Vergangenheit, als auch aktuell auch für den bestehenden und zu erweiternden Siedlungsbereich im Südosten von Wiedenbrück so gezeigt. Der Planung grundsätzlich entgegenstehende Belange sind daraus nicht erkennbar.

Die Nutzung des Niederschlagwassers von Dachflächen als Brauchwasser und der Bau von Zisternen werden grundsätzlich empfohlen. Dabei ist nach Informationen des Kreises Gütersloh vom September 2015 Folgendes zu beachten:

- Brauchwasseranlagen, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll, sind dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh anzuzeigen.
- Planung und Betrieb der Anlagen sind gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988/DIN EN1717 durchzuführen.
- Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Derzeit stellt sich das Plangebiet i.W. als Ackerfläche mit zwei ehemaligen Hofstellen im Süden und Wohnbebauung im Norden dar; Gehölze sind in Hausgartenbereichen sowie im Umfeld der beiden ehemaligen Hofstellen vorhanden. Es handelt sich hierbei um Laub- und Nadelbäume (überwiegend Fichten), wertvolle Gehölzstrukturen bestehen nicht. Eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht daher insgesamt nicht vor.

Mit dem Ziel, in Richtung Osten eine Eingrünung zum freien Landschaftsraum zu erreichen, setzt der Bebauungsplan entlang der Plangebietsgrenze auf einem 3,0 m breiten Streifen eine mindestens zweireihige **Wildstrauchhecke** aus standortgerechten, heimischen Gehölzen fest. Diese Eingrünung schafft einen Übergang zur freien Landschaft und bietet zudem heimischen Tierarten einen gewissen Lebensraum.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Negative Auswirkungen auf das nordöstlich und östlich durch Straßen und durch Wald abgesetzte Landschaftsschutzgebiet sowie das dortige schutzwürdige Biotop werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht vorbereitet.

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung der im Südosten des Stadtteils Wiedenbrück bereits fortgeschrittenen Wohnbebauung dar. Neben den Vorgaben der Heckenpflanzung und der Platzierung der naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltung wird der Lage des Plangebiets im Übergang zum südlich angrenzenden freien Landschaftsraum und dem nordöstlich angrenzenden Wald durch Festsetzungen zur Bauhöhe und Baugestaltung Rechnung getragen. Der Abstand zwischen der neu geplanten Wohnbebauung und dem angrenzenden Wald wird als angemessen und ausreichend angesehen. Er liegt unter Berücksichtigung der zwischenliegenden Straßenparzelle Am Eusternbach und der Parzelle des Eusternbachs selbst bei mindestens knapp 30 m zu den nächstgelegenen überbaubaren Flächen. Im Bereich des neu geplanten Regenwasserrückhaltebeckens wird ein noch deutlich größerer Waldabstand vorbereitet. Dennoch können im Nahbereich des Stadtholzes mögliche Schadsituationen bei Sturmwurf oder Windbruch nicht generell ausgeschlossen werden.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4(1) BauGB wurde am 10.07.2014 ein „Scoping-Termin“ abgehalten, um mögliche umweltbezogene Belange und Auswirkungen zu den Schutzgütern Mensch, Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaft, Kultur/Sachgüter mit den wesentlichen Fachbehörden zu erörtern.

Daraus ergab sich die Empfehlung, in Bezug auf Artenschutzbelange vorsorglich Leitstrukturen für Amphibien auf der Westseite des Eusternbachs sowie des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens zu installieren. Unter dieser Voraussetzung wurde kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf zu dieser Artengruppe gesehen. Näherer Untersuchungsbedarf wurde dagegen in Bezug auf Fledermäuse vor allem im Waldrandbereich und auf den Steinkauz benannt. Die entsprechenden Untersuchungen wurden angestoßen, zu den Ergebnissen wird auf Kapitel 5.3 verwiesen. Weiterhin ist aus Umweltsicht empfohlen worden, die zentrale Entwässerungsanlage in direkten Bezug zum Eusternbach zu setzen und die Wegeführung auf die Westseite zu verlagern.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich i.Ü. durch die Planung zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Das Plangebiet wird zukünftig einen Teil des Siedlungsrandes von Wiedenbrück darstellen.

Durch die Lage angrenzend an bestehende Siedlungsflächen und durch Minderungsmaßnahmen (Höhenbegrenzung, örtliche Bauvorschriften etc.) werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert.

Insgesamt sind die Auswirkungen der geplanten Wohngebietsentwicklung voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

Detaillierte Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern sowie weitere Kenntnisse aus Untersuchungen sind im Umweltbericht, der als Teil II der Begründung beigefügt ist, eingearbeitet.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Laut Karte der schutzwürdigen Böden in NRW sind die Böden im Nordwesten als Plaggenesch kartiert und damit als **schutzwürdige Böden der Stufe 3 (Archivfunktion)** kartiert worden¹¹. Diese Einstufung wurde im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchung nicht bestätigt. Nach ergänzender Rücksprache mit dem Bodengutachter haben die Bodenaufschlüsse nur vereinzelt starke Mutterbodenschichten von 50-60 cm gezeigt, jedoch nicht in der für Plaggeneschböden typischen Mächtigkeit und Ausdehnung. In weiten Teilen liegen die Werte mit 20-40 cm deutlich unter den typischen Ausdehnungen. Im Ergebnis ist nicht mit dem Vorkommen landesweit schutzwürdiger Böden im Plangebiet zu rechnen.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Derartige Flächenpotenziale wurden soweit möglich in den letzten Jahren genutzt und umgesetzt. Weitere derartige Flächenpotenziale stehen jedoch im Stadtteil Wiedenbrück nicht in einem Umfang für Wohnbauvorhaben zur Verfügung, der den anhaltenden Bedarf decken könnte. Entsprechende Planverfahren (z.B. Änderungen der B-Pläne Nr. 24, 251, 296, Aufstellung der B-Pläne 389, 390, 394) hat die Stadt bereits durchgeführt. Die damit angestrebten Innenentwicklungsmaßnahmen durch Flächenmobilisierungen und Nachverdichtungen reichen jedoch nicht aus, um die Wohnbaulandnachfrage in Rheda-Wiedenbrück zu decken. Folglich werden auch Neuausweisungen erforderlich.

¹¹ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Andere ggf. mögliche Standorte am Siedlungsrand würden ebenfalls eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich mit ggf. gleichartigen oder höherwertigen Böden bedeuten.

Ein Teil der vorliegenden Planfläche ist bereits mit Wohnhäusern bebaut, hier ist die Entscheidung für die bauliche Inanspruchnahme bereits vor längerer Zeit erfolgt. Die überplante Neubaufäche schließt an die Bebauung im Norden und Westen der Ortsrandlage und die vorhandene Erschließung an und stellt in diesem Zusammenhang eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung und Erweiterung dar. Ferner sind im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 331 „Holtkampstraße“ bereits Straßenanschlusspunkte und damit eine Siedlungserweiterung in Richtung Osten vorgesehen und im Rahmen des Straßenausbaus hergestellt worden. Die vorhandene Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden. Zudem können lokal die Auswirkungen auf den Boden sowie das Grundwasser und das lokale Klima durch die konkreten Regelungen des Bebauungsplans und entsprechende Maßnahmen in der Umsetzung wirkungsvoll gemindert werden.

Im Ergebnis trägt die Stadt Rheda-Wiedenbrück der Bodenschutzklausel gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung. Maßnahmen der Innenentwicklung werden seit einigen Jahren regelmäßig umgesetzt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in einer weiterhin noch wachsenden Kommune im ländlichen Raum ohne nennenswerte industriell-gewerbliche oder militärische Vergangenheit die Um- und Nachnutzungspotenziale naturgemäß begrenzt sind.

Somit sollen die Belange des Bodenschutzes in der **Abwägung** besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in den Kapiteln 2 und 3 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG).

Bei der Prüfung kann die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW¹² zu Grunde gelegt werden. Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4115 Quadrant 4 (Rheda-Wiedenbrück) in den Lebensraumtypen *Laubwälder mittlerer Standorte, Äcker/Weinberge, Fließgewässer, Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* 8 Fledermausarten (alle streng geschützt), 28 Vogelarten (davon 18 streng geschützt) und mit dem Frauenschuh eine streng geschützte Pflanzenart. Danach befindet sich

¹² Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

von den aufgeführten Arten unter den Fledermäusen der Kleine Abendsegler in einem **ungünstigen Erhaltungszustand**. Bei den Vögeln ist für Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Rohrweihe, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschwalbe, Feldsperling, Wespenbussard, Waldlaubsäuger und Kiebitz ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Der Rotmilan, das Rebhuhn und die Turteltaube sind mit einem **schlechten Erhaltungszustand** kartiert.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Für das Plangebiet ist davon auszugehen, dass der Bereich des Eusternbachs und des Stadtholzes insgesamt eine Bedeutung für die Amphibien-Wanderung vor allem von Erdkröten, Gras- und Wasserfrösche besitzt. Als Vorsorgemaßnahme wird daher die Festsetzung einer Amphibienleitstruktur entlang der Straße Am Eusternbach unter Einbeziehung des geplanten naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens aufgenommen. Damit kann nach Rücksprache mit der Landschaftsbehörde eine Wanderbeziehung der Amphibien in das künftige Wohngebiet hinein und über dessen Anbindung an den Burgweg wirksam unterbunden werden. Ein näherer Untersuchungsbedarf zur Artengruppe der Amphibien in der Bauleitplanung wird unter dieser Voraussetzung nicht gesehen.

Weiterhin lag eine Meldung über das Vorkommen eines Steinkauzes im Bereich der überplanten alten Hofstelle im Südosten des Gebiets vor. Hierzu fanden im Frühjahr 2015 nähere Untersuchungen¹³ durch einen Biologen statt, um das Vorkommen zu verifizieren und ggf. im Umfeld ein geeignetes Ersatzquartier zu schaffen.

Hinweise auf ein Steinkauzvorkommen im Plangebiet wurden nicht entdeckt. Nur im weiteren Umfeld, außerhalb des Wirkraumes, konnten Steinkauze nachgewiesen werden.

Darüber hinaus wurden im Zuge einer mit der Landschaftsbehörde abgestimmten artenschutzrechtlichen Prüfung¹³ das Vorkommen von Fledermäusen und deren mögliche Betroffenheit durch das Plangebiet untersucht. Vor allem der Bereich um den Eusternbach eignet sich als Jagdrevier für Fledermäuse. Zudem sind die alten Hofstellen und die Bäume potenzielle Quartiere für diese Artengruppe. Die Ergebnisse zeigen das Vorkommen der Arten Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Wasserfledermaus, und Zwergfledermaus. Dabei treten besonders die Zwerg- und Wasserfledermaus am häufigsten auf.

In der alten Hofstelle und den Bäumen konnten keine Anhaltspunkte auf Fledermausquartiere entdeckt werden. Jedoch könnten diese dort potenziell vorkommen bzw. sich ansiedeln. Zum Schutz der Fledermäuse werden deshalb für den Nahbereich des Eusternbaches und um das Regenwasserrückhaltebecken Vorgaben zu einer „insektenfreundlichen“ Beleuchtung getroffen. Zudem sind im Vorfeld von Gehölzfällungen Untersuchungen durch einen fledermauskundlichen Experten durchzuführen, um mögliche Quartiere zu entdecken und ggf. weitere Maßnahmen einzuleiten.

¹³ Büro Stelzig (2015): Artenschutzrechtliche Prüfung zur Ausweisung eines Wohngebietes am südöstlichen Stadtrand von Rheda-Wiedenbrück, Soest, Juli 2015.

Weitere planungsrelevante Arten konnten im Zuge der Untersuchungen nicht festgestellt werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Straßen, der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet und im Umfeld sowie der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des großräumigen Freiraums und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Auf den überplanten Flächen sind insbesondere die in Stadtrandlagen verbreiteten Tierarten („Allerweltsarten“) zu erwarten.

Durch die Planung kann es neben den o.g. Aspekten für einzelnen Artengruppen insbesondere durch die Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung und Beseitigung von Gehölzen zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sogenannte **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung). Die vorliegende Bebauungsplanung bereitet die Ergänzung vorhandener Siedlungsbereiche mit Wohnnutzungen und Erschließungsflächen vor. Die im Norden und Westen vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen erhalten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung sowie die Artenschutzrechtliche Prüfung ergeben bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanaufstellung voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht bzw. dass diese durch Vermeidungs- und/oder Minderungsmaßnahmen unterbunden werden können und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst** werden. Das Erfordernis weiterer Artenschutzprüfungen über die o.g. Untersuchungen hinaus ist derzeit nicht erkennbar.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bauvorbereitende Maßnahmen sind außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) auszuführen, um die Störung der Vögel während des Brutgeschehens sowie die Zerstörung von Brutten bzw. Tötung von Jungvögeln zu vermeiden. Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

5.4 Eingriffsregelung

Die Ertaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in der Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Es ist zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen.

Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnbauentwicklung für gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung ist die planerische Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dafür wurde eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ erstellt¹⁴.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Ertaufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Wertvolle Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die geplante Erschließungs- und Baustruktur in offener Bauweise mit Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung etc. berücksichtigt den Maßstab des Stadtteils, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild (Minimierung).
- Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden. Diese Maßnahmen wirken bereits lokal eingriffsmindernd.

Als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans ist eine **Eingriffsbewertung und -bilanzierung** erarbeitet worden, in der der Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff rechnerisch ermittelt wurde. Im Ergebnis wird mit Stand der Planung vom August 2015 ein **Defizit von rd. 23.135 Biotopwertpunkten** festgestellt.

Das rechnerisch ermittelte Ausgleichsdefizit soll mit Blick auf die Neuplanung im Außenbereich auf externen Flächen vollständig gedeckt werden. Dazu sollen Flächen eines privaten Ökokontos am Hamelbach im Ortsteil St. Vit (Gemarkung St. Vit, Flur 1, Flurstück 23 tlw.) herangezogen werden.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

Die Bauleitplanung muss - nicht erst seit der letzten Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) - die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der o.g. Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist.

¹⁴ LANUV NRW (Hg.): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. März 2008.

Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Die äußere Erschließung des Plangebiets ist hier bereits durch den Anschluss an die Straßen Holtkampstraße, Kaiserforst, Burgweg sowie Am Eusternbach gegeben, bestehende Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden. Dies wurde bereits bei der Entwicklung des westlich angrenzenden Wohngebiets „Holtkampstraße“ vorgeprägt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 395 geht grundsätzlich eine bisherige Freifläche dauerhaft für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Eine besondere klimatische Bedeutung der südlich und östlich an den vorhandenen Siedlungsraum angrenzenden Fläche ist jedoch nicht bekannt. Durch die Vorgabe der offenen Bauweise findet eine allenfalls moderate Verdichtung statt. Ein lokaler Luftaustausch ist weiterhin möglich. Durch Maßnahmen der Eingrünung und der Anlage einer zentralen, naturnahen Regenwasserbewirtschaftung werden die Auswirkungen auf das lokale Klima in gewissem Umfang wirksam gemindert. Zudem lässt der Bebauungsplan Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu.

Unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** sind nach heutigem Stand im vorliegenden Bebauungsplanverfahren insbesondere folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Projekt- und Erschließungsplanung umzusetzen:

- Aufgrund der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand besteht bereits ein Anschluss an das Straßennetz.
- Das Erschließungskonzept strebt eine weitgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden und Südwesten, teils auch Richtung Südosten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen an. Aus solarenergetischer Sicht ist eine Drehung der Gebäude um bis zu etwa 30° aus der Südrichtung unkritisch. Als Faustregel sollte die überwiegende Anzahl der Gebäude mit ihren Hauptfensterflächen um nicht mehr als 45° aus der Südrichtung abweichen.¹⁵

Der Verlust an theoretisch maximal möglichen Strahlungsgewinnen beträgt dann tolerierbare 10-13%. Dies ist im Plankonzept berücksichtigt.

- Effektive Flächennutzungen für nachgefragte Wohnformen in Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern werden durch die Bauleitplanung vorbereitet.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2014 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt

¹⁵ Siehe z.B.: Solarfibel, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 5. Auflage, Stuttgart November 2007; abweichend hiervon werden im Planungsleitfaden - 100 Klimaschutzsiedlungen in NRW (Cluster Energiewirtschaft NRW, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie NRW, Düsseldorf 2009) sogar als Anforderung (nur) eine Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung von im Mittel kleiner als 45° genannt.

werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert, da verschärfte Anforderungen erst mit der fortgeschriebenen EnEV seit Inkrafttreten im Mai 2014 durch den Gesetzgeber ausgearbeitet worden sind.

- Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).

Unter dem Aspekt **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept von Bedeutung:

- Lage des Gebiets am Siedlungsrand mit einzelstehenden Wohngebäuden und umgebenden Gartenflächen und der voraussichtlich damit verbundenen klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Bedarfsgerechte Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ unterhalb der Höchstmaße nach § 17 BauNVO.
- Lage des Gebiets in der Nähe zu einer bestehenden Buslinie des ÖPNV im Kreuzungsbereich Kaiserforst/Lippstädter Straße.
- Lage des Gebiets angrenzend zum Waldgebiet Stadtholz mit wichtiger Naherholungsfunktionen.

Vor dem Hintergrund der behutsamen und nachfrageorientierten Planung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Abstand genommen. Die vorgesehene bauliche Entwicklung, das Erschließungskonzept sowie die getroffenen Festsetzungen werden auf **Bebauungsplanebene** zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung für ausreichend gehalten.

Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten. Auf das Integrierte Klimaschutzkonzept¹⁶ der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird verwiesen. Die Belange des **Klimaschutzes**, der **Klimaanpassung** sowie der **Energienutzung** werden somit **angemessen berücksichtigt**.

6. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

¹⁶ Gertec GmbH (08/2012): Stadt Rheda-Wiedenbrück, Integriertes Klimaschutzkonzept - Endbericht

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	9,21
Straßenverkehrsflächen	1,63
Flächen für die Landwirtschaft	1,00
Grünflächen (Spielplatz, naturnahes Regenwasserrückhaltebecken)	0,58
Gesamtfläche Plangebiet	12,42

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:1000

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 395 „Kaiserforst“ wurde am 21.11.2013 durch den Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gefasst (V-342/2013). Dies wurde am 30.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Nachdem am 10.04.2014 für das Plangebiet ein Strukturkonzept im Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vorgestellt wurde, ist auf dieser Grundlage ein städtebaulicher Rahmenplan ausgearbeitet worden. Dieser wurde am 15.05.2014 im zuständigen Fachausschuss beraten (V-342/2013 2. Erg.).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1) BauGB fand am 12.06.2014 eine Bürgeranhörung statt. Anschließend lag der städtebauliche Rahmenplan zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme vom 12.06.2014 bis zum 27.06.2014 im Rathaus der Stadt Rheda-Wiedenbrück aus. Dies wurde am 30.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Auf Grundlage der Ergebnisse wurde das Rahmenkonzept überarbeitet und in einer weiteren Bürgerversammlung 11.02.2015 öffentlich vorgestellt und erörtert.

Am 10.07.2014 ist ein Behördentermin im Rahmen des § 4(1) BauGB („Scoping“) durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) wurde vom 25.06.2015 bis zum 24.07.2015 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3(2) und § 4(2) fand in der Zeit vom 28.09.2015 bis einschließlich 28.10.2015 statt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 25.02.2016 durch den Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vorberaten und am 01.03.2016 durch den Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gefasst.

b) Planentscheidung

Die vorausschauende Planung zur Definition bzw. Eröffnung von Baumöglichkeiten im Stadtteil Wiedenbrück wird zur Sicherung der Entwicklung des Stadtteils, zur Deckung der anhaltenden Wohnbaulandnachfrage und zur Gewährleistung der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 395 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des geplanten Wohngebiets im Wiedenbrücker Südosten. Die Gliederung der Bauflächen und das Erschließungskonzept nehmen angemessen auf die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft, das angrenzende Naherholungsgebiet Stadtholz sowie auf den anschließenden Landschaftsraum Rücksicht. Insbesondere die Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der zusätzlichen Bebauung im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und Landschaftsraum.

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rats der Stadt Rheda-Wiedenbrück und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück, den

.....
Der Bürgermeister