



STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 388 „Bielefelder Straße/Ostring“

Dezember 2014

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

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

RP Schalltechnik (03/2014): Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 388 „Bielefelder Straße/Ostring“ - Fachbeitrag Schallschutz

Teil I: Begründung

1. Einführung

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am 05.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 388 „Bielefelder Straße/Ostring“ beschlossen. Das Plangebiet liegt ca. 500 m nordöstlich des Stadtkerns Wiedenbrück zwischen Bielefelder Straße, Ostring und der Triftstraße. Das Plankonzept sieht eine Nachverdichtung auf den rückwärtig der Bestandsbebauung gelegenen Gartenflächen vor. Die bestehende Bebauung wird in Anlehnung an die bestehende Nutzung als gemischte Baufläche, der innere Bereich als Wohnbauflächen entwickelt. Um den kurz- bis mittelfristige Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Wiedenbrück decken zu können sollen hier fünf Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser sowie zwei Mehrfamilienhäuser entstehen. Die geplanten Einzel- und Doppelhäuser werden über eine Stickerschließung mit Wendeanlage vom Ostring aus erschlossen. Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser erfolgt von der Bielefelder Straße aus über eine Privaterschließung.

Durch die Lage an den Hauptverkehrsstraßen Bielefelder Straße und Ostring bestehen in dem gesamten Bereich deutliche Vorbelastungen durch den Verkehrslärm. Zudem bestehen gewerbliche Vorbelastungen insbesondere durch den nordöstlich angrenzenden Lebensmitteldiscounter.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Weiterentwicklung von Wohnbebauung im Innenbereich. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ liegen vor: Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt deutlich unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Bielefelder Straße/Ostring“ liegt nordöstlich des Ortszentrums von Wiedenbrück zwischen der Bielefelder Straße und der Triftstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 388 hat eine Größe von ca. 1,07 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Ostring,
- im Osten durch die Triftstraße,
- im Süden durch bestehende Wohnbebauung mit Gärten und
- im Norden durch die Bielefelder Straße.

Zur genauen Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Flächen im Plangebiet sind heute bereits weitgehend bebaut. Die Ein- und zweigeschossigen Gebäude befinden sich entlang der Bielefelder Straße bzw. dem Ostring und sind durch Wohnen und gemischte Nutzungen wie z.B. ein Geldinstitut, ein Versicherungsbüro und einen Imbiss geprägt. Die Dachlandschaft im Plangebiet sowie im Umfeld wird durch das Satteldach geprägt, vereinzelt wurden auch Gebäude mit einem Walmdach errichtet. Das Spektrum der Dachfarben reicht von rot über braun bis hin zu grauen bzw. anthrazitfarbenen Eindeckungen. Die Grundstücke weisen unterschiedliche Größen auf. Die Rückwärtigen Bereiche werden gärtnerisch genutzt. Im Ergebnis ist das gesamte Plangebiet schon heute anthropogen überprägt.

In Richtung Süden/Südosten grenzt das Plangebiet an weitere Wohnquartiere. Die hier i.W. freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäuser verfügen teilweise über sehr große Gärten.

Die erste Bauzeile entlang der Bielefelder Straße, nördlich des Plangebiets, wird durch gemischte Nutzungen wie KFZ-Gewerbe, Tankstellen, Gastronomie, einen Verbrauchermarkt etc. geprägt.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind die Flächen insgesamt als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt. Auch die Flächen im Umfeld entsprechen dieser Kennzeichnung. Die im Nordosten verlaufende Straße Ostring ist als *regionalplanerisch bedeutsame Straße* dargestellt. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Rheda-Wiedenbrück mit Stand September 2007 wird das Plangebiet zu einem überwiegenden Teil als *Wohnbaufläche* dargestellt. Entlang der Bielefelder Straße wird ein ca. 60 m breiter Streifen als *gemischte Baufläche* dargestellt, der sich entlang der Straße auch weiter nördlich fortsetzt. Nördlich des Ostrings wird das *Schutzgebiet für Quell- und Grundwasser, (Wasserschutzzone IIIb)* dargestellt. Östlich angrenzend liegt als *Flächen für den Gemeinbedarf* die Grundschule Eichendorff-Postdamm. Jenseits der Bielefelder Straße, ebenfalls als *Flächen für den Gemeinbedarf* dargestellt, die Gebäude der Landwirtschaftskammer als öffentliche Verwaltung und südlich daran angrenzend eine *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

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 berücksichtigen.

Der vorliegende Geltungsbereich umfasst i.W. Gebäudebestand sowie Gartenflächen die innerhalb des Siedlungsbereichs Wiedenbrück liegen. Naturschutzgebiete (NSG) und europäische Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Auch sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Die Baumreihen entlang der Bielefelder Straße sind im Alleenkataster des Kreises Gütersloh (AL-GT-0032) verzeichnet.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der innerstädtischen Lage befinden sich auch im näheren Umfeld keine geschützten oder schutzwürdigen Biotope.

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 (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt 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 lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte und welche Wirkfaktoren auftreten können. Zur artenschutzrechtlichen Prüfung wird auf Kapitel 6.3 verwiesen.

3.4 Gewässer

Das Plangebiet wird von einem namenlosen Graben durchzogen, der teilweise verrohrt ist. Nach Einschätzung des Eigenbetriebs Abwasser wird die Grabenparzelle nicht mehr benötigt und im Rahmen der vorliegenden Planung als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Der Bereich liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Das Trinkwasserschutzgebiet (Zone IIIb) beginnt nordöstlich des Plangebiets, jenseits des Ostrings. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand als durchschnittlich beurteilt.

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

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.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW³ stehen im Plangebiet tiefreichend humose Sandböden als Graubrauner Plaggenesch z.T. Schwarzgrauer Plaggenesch, meist über podsolierten Böden an. Diese Böden sind geprägt durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur wurde künstlich auf 8 bis 13 dm abgesenkt. Es wird erwartet, dass der anstehende Boden aufgrund der Bebauung bzw. intensiven Nutzung als Gartenfläche bereits anthropogen überprägt ist.

Der Boden ist landesweit als Stufe 3, schutzwürdige Böden (Archivfunktion) in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁴. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Stadt keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (Untere Bodenschutzbehörde, Kreis Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

³ Geologisches Landesamt: 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

4. Planungsziele und Planungskonzept

Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen insbesondere für eine familiengerechte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Darüber hinaus sollen hier - in Anlehnung an die südlich angrenzende Bestandsbebauung - zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 8 Wohnungen entstehen. Ein Lebensmitteldiscounter liegt direkt nordöstlich des Plangebiets. Die Grundschule Eichendorff-Postdamm grenzt ebenfalls direkt nordöstlich an den überplanten Bereich. Das Stadtzentrum von Wiedenbrück kann über Fuß-/ Radwege entlang der Hauptverkehrsstraßen bzw. über Wohn-/Wohnsammelstraßen fußläufig bzw. per Fahrrad erreicht werden. Somit können Verkehre vermieden und die Auslastung öffentlicher Einrichtungen verbessert werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Maßnahmen zur Nachnutzung und Nachverdichtung der innerörtlichen Flächenreserven grundsätzlich zu unterstützen. Durch die angestrebte Bebauung wird einer Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich vorgebeugt. Um eine aufeinander abgestimmte Entwicklung der Wohnbebauung im Plangebiet zu ermöglichen verfolgt die Stadt, in Anlehnung an die Bestandssituation im Umfeld des Plangebiets, folgende Entwicklungsziele:

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung durch Nutzung innerörtlicher Freiflächenpotenziale; damit einhergehend Schutz landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich;
- Quartiergliederung und angemessene Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung sowie der künftigen nachbarschaftlichen Interessen durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu gestalterischen Rahmenbedingungen;
- Anbindung an den leistungsfähig ausgebauten Ostring über einen inneren Haupterschließungsstich, der in einer Wendeanlage endet.

Das Plankonzept sieht eine Bebauung von etwa 5 Einzel- und Doppelhäusern auf Grundstücken mit Größen von i.W. 260 m² bis 360 m² sowie zwei Mehrfamilienhäusern auf etwa 530 m² großen Grundstücken vor.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan Nr. 388 „Bielefelder Straße/Ostring “ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung und Entwicklung einer bereits überwiegend bebauten Fläche mit rückwärtigen Gärten geschaffen. Die nunmehr getroffenen Festsetzungen leiten sich aus den oben genannten Zielvorstellungen ab. Darüber hinaus orientieren sie sich am baulichen Umfeld des Plangebiets sowie an heutigen städtebaulichen Anforderungen, wie sie an die vorgesehene Nutzung gestellt werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen und der Bestandssituation entlang der Haupteerschließungsstraßen Ostring und Bielefelder Straße als **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1(5,6) BauNVO sind die allgemein zulässigen Nut-

zungen *Gartenbaubetriebe*, *Tankstellen* und *Vergnügungsstätten* gemäß § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen *Vergnügungsstätten* gemäß § 6(3) Bau NVO unzulässig. Die Grundstücke in den rückwärtigen (Garten-)Bereichen werden als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 und 6 BauGB werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als auch im Mischgebiet (MI) unter Berücksichtigung der Bestandssituation bedarfsorientiert abgeleitet.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt die Randbebauung entlang der Bielefelder Straße bzw. entlang des Ostrings planungsrechtlich zu sichern sowie eine Nachverdichtung im Bereich der rückwärtigen Gartenflächen zu ermöglichen. Im zentralen Bereich des Plangebiets ist auf Grund der Rahmenbedingungen und der Nachfragesituation vorrangig eine familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in sogenannter 1^{1/2}- bis 2-geschossiger Bebauung vorgesehen. Darüber hinaus wird auf 2 Bauplätzen im Westen des Plangebiets Raum für den Bau von voll zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern geschaffen. Erschließung und Bebauung ermöglichen eine überwiegende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süden bzw. Westen mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen.

Die **zentralen Festsetzungen** der WA- und MI-Gebiete ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl** wird aufgrund der relativ kleinen Grundstücke überwiegend nicht mit der zulässigen Höchstgrenze der BauNVO festgesetzt, sondern auf 0,3 beschränkt. Damit können durch die Hauptanlagen 30 % der Grundflächen im allgemeinen Wohngebiet baulich genutzt werden. Durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche entsprechend der BauNVO um maximal 50 % überschritten werden.

Für das bereits bebaute Wohnbaugrundstück im Osten des Plangebiets (WA1) wird aufgrund seiner Größe eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Für die Teilbereiche des Mischgebiets wird entsprechend der bestehenden Bebauung eine GRZ von 0,6 (MI1) bzw. 0,4 (MI2 und MI3) festgesetzt.

- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird jeweils mit Blick auf die angestrebte bzw. bestehende Bebauung festgesetzt. Ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung gerade in den Quartieren, in denen eine sog. 1^{1/2}-geschossige Bebauung vorgesehen ist, soll vermieden werden. Demgegenüber gewährt die GFZ von 0,8 bzw. 1,2 für die Bereiche mit bestehender Bebauung ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke und Höhenvorgaben.
- Die Zahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse** beträgt für das gesamte Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse. Die Festsetzung ermöglicht sowohl die Errichtung „echter“ zweigeschossiger Gebäude als auch eine ausreichende Flexibilität bei der

Nutzung der Dachgeschosse, sofern typische 1 ½-geschossige Gebäude errichtet werden sollen.

- Um die Höhenentwicklung einzugrenzen und damit eine verträgliche Einordnung der baulichen Anlagen in das Umfeld zu erzielen, aber auch um eine harmonische Gestaltung innerhalb des Plangebiets selber zu gewährleisten, werden neben der Zahl der Vollgeschosse ergänzende Festsetzungen zu zulässigen **Trauf- und Firsthöhen** (obere Bezugshöhen) getroffen. Im Bereich der bestehenden Bebauung orientieren sich die Festsetzungen am Bestand, für den übrigen Teil des Plangebiets geben sie den Bauherren innerhalb der jeweiligen Maßvorgaben einen Spielraum bei der Entwicklung ihrer Gebäude.

Für die bestehende Bebauung im Bereich Bielefelder Straße/Ostring erfolgt für geneigte Dächer eine bestandsorientierte Festsetzung der First- und Traufhöhen.

Im WA2 soll familiengerechtes Wohnen in Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen und Nachbarschaft wird hier auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss abgestellt. Die **Traufhöhe** von etwa 4,5 m soll eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, auch falls diese rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die maximal zulässige **Firsthöhe** ist mit 9,5 m an die umgebenden Gebäude angepasst und bietet den Bauherren ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung.

Für die geplante Mehrfamilienhausbebauung im WA3 wird von einer voll zweigeschossigen Bebauung ausgegangen. Die festgesetzte **Traufhöhe** von etwa 5,50 m und **Firsthöhe** von 10,5 m orientiert sich an der bestehenden Mehrfamilienhausbebauung im Umfeld.

Im Bereich des WA2 und WA3 soll als Alternative auch das **Flachdach** zugelassen werden. Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung wird dabei, auch im Hinblick auf die südlich angrenzende Bestandsbebauung, eine **maximale Gesamthöhe** von 7,0 m festgesetzt. Für den Bereich in dem eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden soll wird eine maximale Gesamthöhe von 7,5 m festgesetzt. Bei einer Bebauung mit einem Flachdach wird keine Traufhöhe festgesetzt.

Im Rahmen der Erstellung der Katastergrundlage wurden Höhenpunkte eingemessen. Die Höhen variieren in einem geringen Rahmen zwischen 72,81 m ü. NHN („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 92) und 73,29 m ü. NHN. Auf dieser Basis wird als **Bezugspunkt für die baulichen Anlagen** der im Bereich der Einmündung der geplanten Stickerschließung auf den Ostring vermessene **Punkt A** mit **73,20 m ü. NHN** festgelegt. Der Bezugspunkt bzw. die Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen sind somit eindeutig und vollzugsfähig. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen in südliche bis westliche Richtungen und somit ein hoher Wohnwert sowie eine günstige Besonnung ermöglicht. Ferner regeln sie die Lage der Gebäude zum öffentlichen Straßenraum und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattungen einzugrenzen.
- Städtebaulich begründete **Mindestabstände für Garagen und Carports** zur Verkehrsfläche sichern eine Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum und begünstigen die Durchgrünung und Raumbildung durch die so entstehenden Vor-

gärten. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf nicht überbaubaren Flächen sichert städtebauliche Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m besonders aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren.

- Für die gewerbliche Nutzung des Geldinstituts wird bestandsorientiert die offene Bauweise festgesetzt. Im übrigen Bereich des Plangebiets wird die offene Bauweise auf die Errichtung von **Einzel- und Doppelhäusern** begrenzt, um zugunsten der Durchgrünung eine zu starke bauliche Verdichtung zu verhindern. Der genaue **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch in einigen Bereichen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen vorgegeben.
- Die Vorgaben zur **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichern eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden Regelungen für die Teilflächen des WA im Plangebiet getroffen. Die **Begrenzung auf zwei Wohnungen** je Wohngebäude bzw. auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte im WA2 dient der bedarfsgerechten Sicherung einer familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende (zufällige oder beliebige) Verdichtung.

Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche **Ausnahme nach § 31(1) BauGB** für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v.a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab: Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i.A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

Die **Begrenzung auf vier Wohnungen** je Wohngebäude im WA3 soll einen etwas größeren Spielraum für den Mietwohnungsbau schaffen. Eine ausreichende Anzahl von Pkw-Stellplätzen auf den Grundstücken ist nachzuweisen. Negative Auswirkungen auf den geplanten Wohngebietscharakter und das Erschließungssystem werden aufgrund der untergeordneten Größe, bezogen auf das gesamte Plangebiet, nicht gesehen.

In den sonstigen Teilbereichen des Plangebiets wird auf die Vorgabe der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude verzichtet. Die bestehenden Gebäude sollen durch eine derartige Vorgabe nicht übermäßig eingeschränkt werden.

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

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang 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 und erhalten 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 des Plangebiets ist das **Satteldach**, einzelne Gebäude wurden auch mit einem **Walmdach** errichtet. In Anlehnung an den Bestand werden beide Dachformen zur Wahrung des städtebaulichen Charakters im Straßenraum vorgegeben. Neben der räumlichen Rücksichtnahme auf die vorhandene und neue Nachbarschaft wird ein angemessener Gestaltungsraum bei der Auswahl und Ausgestaltung zukünftiger Dachflächen eingeräumt.

Im Bereich des WA2 und WA3 wird als städtischere/modernere Bauform auch das **Flachdach** ermöglicht.

- Die vorgegebenen Mindest- und Höchstwerte der Dachneigungen erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhe sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute **Ausnutzung des Dachraums**.
- 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 geneigten Dächern auch weiterhin einen ausreichend breiten Gestaltungsspielraum, soweit sie sich in ihren Proportionen dem Hauptdach erkennbar unterordnen.
- Für Hauptgebäude werden bei geneigten Dächern Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der 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 Ländern 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 festgesetzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um eine harmonische Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

- c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Dachgestaltungen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf.
- d) **Vorgärten und Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern insbesondere bei den zur Planstraße ausgerichteten Wohngärten eine Privatsphäre in den Terrassenbereichen ohne starke optische Trennwirkung zum angrenzenden Straßenraum.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an den Ostring im Nordosten des Plangebiets bzw. über die Bielefelder Straße im Nordwesten. Ein Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist somit sichergestellt.

Die **innere Erschließung** erfolgt über einen Stichstraße die in einer Wendeanlage mündet und mit einem weiteren Stich die rückwärtige Bebauung im östlichen Bereich erschließt. Die Erschließung der geplanten Mehrfamilienhäuser wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Der erforderliche Privatweg mündet auf die Bielefelder Straße.

Die Hauptzuwegung im Plangebiet mit einer Breite von 6,5 m bietet Platz für **Stellplätze im öffentlichen Straßenraum**. **Private Stellplätze** sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen. Dies ist im Bestand auch bereits so gegeben.

Von der o.g. Wendeanlage führt ein **Fuß-/Radweg** nach Osten zur Triftstraße. So kann der Fuß- und Radverkehr entlang dieser Wohnsammelstraße zur Varenseller Straße und in Richtung Stadtzentrum geführt werden. Diese Wegeverbindung ist ruhiger und weist insbesondere für Kinder ein deutlich geringeres Gefahrenpotenzial auf, als die Fuß-/Radwege entlang der Hauptverkehrsstraßen. Darüber hinaus können Schulkinder über diese Wegeverbindung auch die Lichtsignalanlage am Ostring im Bereich der Grundschule erreichen.

Das vorhandene Straßen- und Wegenetz im Umfeld dient auch dem **Fußgänger- und Radfahrverkehr**. Änderungen oder ein zusätzlicher Bedarf ergeben sich aufgrund der Planung nicht.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die bestehende Buslinie in der Bielefelder Straße (Linie 79, Haltepunkt Landwirtschaftsschule). Die Buslinie bindet u.a. den Bahnhof in Rheda und den ZOB in Gütersloh an, wodurch weiterführende Bus- und Bahnanschlüsse im Nahverkehr gegeben sind.

5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Bereich, was auf der anderen Seite jedoch zu Immissionsbelastungen führt. Es bestehen dabei vor allem Belastungen durch den Kfz-Verkehr auf der Bielefelder Straße bzw. auf dem Ostring. Im Verfahren ist ein Fachbeitrag Schallschutz erarbeitet worden, der zum einen die Schallausbereitung der teilweise hochbelasteten Straßen untersucht und zum anderen eine Einschätzung zu den Auswirkungen der umliegenden Gewerbebetriebe gibt.

a) Geräusch-Immissionen durch Straßenverkehr

Zur Abschätzung der bestehenden lärmtechnischen Vorbelastung ist im Zuge des Planverfahrens eine Schallimmissionsprognose erstellt worden⁵. Als Verkehrsbelastungsdaten für die Bielefelder Straße wurden Werte von 12.600 Kfz/24h (nördlich des Ostrings) bzw. 5.900 Kfz/24h (südlich des Ostrings) und 10.900 Kfz/24h für den Ostring zu Grunde gelegt.

Die o.g. Zahlen zur **Verkehrsbelastung** basieren hauptsächlich auf einer Verkehrsuntersuchung für den Stadtteil Wiedenbrück, wobei mit dem „Worst-Case“ - d.h. ohne Berücksichtigung eines Ausbaus des Südrings, gerechnet wurde. Die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Bielefelder Straße/Ostring wurde bzgl. der erhöhten Störwirkung entsprechend der RLS-90 bei den Berechnungen berücksichtigt. Die Neuausweisung der Flächen im Bebauungsplan Nr. 388 selbst führt nach Einschätzung des Gutachters nicht zu einer signifikanten Steigerung der Verkehrsmenge. Auf das Schallgutachten wird ergänzend verwiesen.

Im Bereich der ersten Bauzeile entlang der Bielefelder Straße bzw. dem Ostring werden an den der Fahrbahn zugewandten bestehenden Fassadenseite im unmittelbaren Nahbereich die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zum Teil deutlich überschritten. Im Bereich der Gebäude Bielefelder Straße 54 und Ostring 2, 4, 6 bis 8 und 10 bis 12 werden tagsüber Pegel von 70 dB(A) und nachts von 60 dB(A) erreicht. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts), in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, werden überschritten. An den rückwärtigen (also der Straße abgewandten) Fassadenseiten werden die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete tagsüber und nachts eingehalten. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung werden die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts i.W. eingehalten.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der endausgebauten Verkehrswege nebst begleitenden Fuß-/Radwegen steht kein Raum für **aktive Schallschutzmaßnahmen** zur Verfügung. Darüber hinaus ist eine höhere Lärmschutzwand aus städtebaulichen Gründen im Kreuzungsbereich Bielefelder Straße/Ostring aufgrund der visuellen Einengung des Straßenraums ausdrücklich unerwünscht.

Somit sind Maßnahmen des **passiven Schallschutzes** erforderlich. Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan entsprechend der schallgutachterlichen Betrachtung **Lärmpegelbereiche** gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB fest. Diese werden unter Berücksich-

⁵ RP Schalltechnik (03/2014): Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 388 „Bielefelder Straße/Ostring“ - Fachbeitrag Schallschutz

tigung der bestehenden Bebauung entlang der Bielefelder Straße bzw. des Ostrings ermittelt. Auf dieser Grundlage können nach der DIN 4109 bauliche Schallschutzmaßnahmen definiert werden. Demgemäß liegen die zum Kreuzungsbereich ausgerichteten Fassaden der Gebäude Bielefelder Straße 54 und Ostring 2 im Lärmpegelbereich VI. Die übrigen zu den o.g. Straßen ausgerichteten Fassaden liegen i.W. im Lärmpegelbereich V. Die Giebelseiten der Bestandsgebäude liegen überwiegend in den Lärmpegelbereichen III und IV. Die geplante Wohnbebauung im Plangebiet liegt in den Lärmpegelbereichen I und II.

Es wird heute davon ausgegangen, dass aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung bei massiver Bauweise in den Lärmpegelbereichen I bis III keine zusätzlichen konstruktiven Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind. Zur Wahrung ausreichender Flexibilität enthält der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung, dass bei Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes ggf. geringere Maßnahmen erforderlich sind.

Die bestehenden Gebäude im Bereich Bielefelder Straße/Ostring haben hinsichtlich des Immissionsschutzes eine abschirmende Wirkung für die geplante Wohnbebauung. Die Stadt geht davon aus, dass bestehende Gebäude in diesem verkehrsgünstig gelegenen innerörtlichen Bereich nicht dauerhaft entfernt werden. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass abgängiger Gebäudebestand kurzfristig durch Neubauten ersetzt wird. Um hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung auf der sicheren Seite zu sein, wurde eine Berechnung der Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne die bestehenden Gebäude, durchgeführt.

Laut der Prognose der Schallimmissionen liegt der Kreuzungsbereich Bielefelder Straße/Ostring bei **freier Schallausbreitung** im Lärmpegelbereich VI. Die zu den jeweiligen Straßen ausgerichteten Fassaden der Gebäude Bielefelder Straße 52 und 54 sowie Ostring 2, 4, 6 bis 8 liegen im Lärmpegelbereich V, die übrigen Gebäude entlang der o.g. Straßen im Lärmpegelbereich IV. Die geplante Wohnbebauung liegt überwiegend in den Lärmpegelbereichen II und III. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind auch nach Abriss von Gebäuden/Gebäudeteilen im Bestand entlang der der o.g. Hauptverkehrsstraßen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Im Ergebnis können die Schutzansprüche der geplanten Wohnbebauung in dieser Situation durch die Festsetzung von baulichen Lärmschutzvorkehrungen auf Grundlage der DIN 4109 gewahrt werden. Die Stadt geht davon aus, hiermit gesunde Wohnverhältnisse in angemessener Weise zu wahren. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander entscheidet sich die Kommune für eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Wohnquartiers.

b) Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Immissionen außerhalb des Plangebiets

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Lebensmitteldiscounter, der mit seinen Geräuschemissionen (Kunden-/Lieferverkehr) auf die vorhandene Bebauung einwirkt. Im Rahmen der Baugenehmigung verfügte das Staatliche Umweltamt Bielefeld Auflagen für die von diesem Markt ausgehenden Emissionen. Diese werden nach gegenwärtigen Kenntnisstand eingehalten, Beschwerden aus der umliegenden Nachbarschaft liegen nicht vor. Nach Einschätzung des Gutachters ist diese gewerbliche Nut-

zung in Bezug auf das Plangebiet aus schalltechnischer Sicht unkritisch. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen oder eine ggf. andere Einschätzung der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Verfügung zu stellen.

Gewerbliche Immissionen innerhalb des Plangebiets

Für die Einstellplätze der im Bebauungsplan liegenden Volksbank gelten i.W die gleichen Auflagen wie für den o.g. SB-Markt. Eine Bankfiliale verfügt jedoch über deutlich weniger Schallquellen, so dass in der Regel keine Überschreitungen der Richtwerte in einem Mischgebiet zu erwarten sind. Gleiches gilt für die Einstellplätze der Wohnungen, die zum Ostring 14-16 gehören.

Im Rahmen einer überschläglichen Berechnung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass es durch den Parkplatz zu keinen Überschreitungen der Richtwerte kommt. Als Richtwert nach TA Lärm gilt am Tag für Mischgebiete 60 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A). Der Richtwert für Spitzenpegel liegt jeweils 30 dB(A) höher. Die Berechnungen ergaben, dass Mittelungspegel bis zu 43 dB(A) und Spitzenpegel bis zu 76 dB(A) am nächstgelegenen Gebäude Ostring 14-16 (Gebäude der Volksbank) erreicht werden. Damit wird der Richtwert am Tag um 17 dB(A) und der Richtwert für den Maximalpegel um ca. 15 dB(A) unterschritten.

c) Geruchs-Immissionen

Im Plangebiet und der näheren sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Gewerbebetriebe bekannt, die Gerüche imitieren. Auch Gerüche aus der Landwirtschaft sind in diesem innerstädtischen Bereich nicht zu erwarten. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen oder eine ggf. andere Einschätzung der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Verfügung zu stellen.

d) Sonstige Immissionen

Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier v.a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfz-bedingt), wird nach heutigem Kenntnisstand als nicht relevant angesehen. Wesentliche Auswirkungen aufgrund sonstiger Immissionen, wie z.B. Erschütterungen etc. sind bislang ebenfalls nicht erkennbar.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die Randbebauung entlang der Bielefelder Straße bzw. entlang des Ostrings ist bereits an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** im Siedlungsbereich angeschlossen. Die geplante Wohnbebauung wird ebenfalls an das bestehende Netz angebunden. Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden durch die Neuplanung keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Regelungen im Plangebiet sind nicht erforderlich.
- Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von **800 l/min** (48 m³/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden

zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen⁶.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

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. Aufgrund der geringen Anzahl zusätzlicher Baugrundstücke und den relativ kleinen Grundstücken entscheidet sich die Stadt nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Der **Bau von Zisternen** kann anfallendes Niederschlagswasser sinnvoll reduzieren und wird dringend empfohlen. Dieses Wasser kann zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haushalt (z.B. Toilettenspülung) genutzt werden. Sollten auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen eingerichtet werden, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll, sind diese dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Planung und Betrieb sind sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

Im Bereich der der **öffentlichen Verkehrsfläche** anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Das Plangebiet wird gegenwärtig gärtnerisch genutzt. Neben großzügigen Rasenflächen sind im Plangebiet auch einzelne Hecken und Einzelbäume (i.W. Koniferen) vorhanden. In diesen Bereichen sollen nunmehr vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser mit entsprechenden privaten Gärten entwickelt werden. Aufgrund der geplanten Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsraums und die zu erwartende Begrünung der Gartenbereiche wird auf Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen verzichtet.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt eine gärtnerisch genutzte Fläche im bestehenden Siedlungsraum dar. Die im weiteren Umfeld vorhandenen Biotope bzw. das Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh werden u.a. aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der allgemeinen Planungsziele nicht von der Aufstellung dieses Bebauungsplans berührt.

⁶ www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Auch die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch bei derartigen Verfahren und Maßnahmen im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten. Nach heutigem Kenntnisstand sind aufgrund der Vorhaben für die einzelnen Schutzgüter zunächst Beeinträchtigungen durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. zu erwarten. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das bereits überwiegend bebaute Umfeld begrenzt und insgesamt 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.**

6.2 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.

Der im Plangebiet vorkommende Plaggenesch ist landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden (Archivfunktion)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁷. 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 eine Entsiegelung vorgenommen wird. Aufgrund der Bebauung und gärtnerischen Nutzung ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Böden anthropogen überprägt worden sind.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück ist bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete wenig genutzte Flächen oder so wie hier Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Die Inanspruchnahme für die Fortentwicklung des Stadtteils wird vor dem Hintergrund einer maßvollen Siedlungserweiterung innerhalb des Siedlungsbereichs für vertretbar gehalten.

⁷ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

6.3 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 ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁸ zu Grunde zu legen.

Für das Messtischblatt 4115 (Rheda-Wiedenbrück) ergeben sich danach in den Lebensraumtypen *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* potenziell Vorkommen von 11 Fledermausarten (alle streng geschützt), zwei Amphibienarten (beide streng geschützt) sowie 19 Vogelarten (davon 9 streng geschützt).

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleine Abendsegler in ungünstigem Erhaltungszustand. Unter den Vögeln ist für den Pirol, das Rebhuhn, den Gartenrotschwanz und die Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Unter den Amphibienarten wurde der Laubfrosch in einem ungünstigen Erhaltungszustand kartiert.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere			Alcedo atthis	Eisvogel	G
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	G	Ardea cinerea	Graureiher	G
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	U	Asio otus	Waldohreule	G
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	G	Athene noctua	Steinkauz	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	U	Cuculus canorus	Kuckuck	
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	G	Delichon urbica	Mehlschwalbe	G-
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	G	Dryobates minor	Kleinspecht	G
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	U	Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	G	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	G-
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	G	Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G	Oriolus oriolus	Pirol	U-
Plecotus auritus	Braunes Langohr	G	Passer montanus	Feldsperling	
Amphibien			Streptopelia turtur	Turteltaube	U-
Hyla arborea	Laubfrosch	U+	Strix aluco	Waldkauz	G
Triturus cristatus	Kammolch	G	Tyto alba	Schleiereule	G
Vögel					
Accipiter gentilis	Habicht	G			
Accipiter nisus	Sperber	G			

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen sowie die angrenzenden

⁸ 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.

Verkehrswege wird angenommen, dass planungsrelevante Arten bereits seit langem auf Acker- bzw. Grünflächen am Siedlungsrand ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird daher von den planungsrelevanten Arten sowie von den sog. „Allerweltsarten“ voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt.

Durch die Planung kann es insbesondere durch die Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sog. Wirkfaktoren nach der Handlungsempfehlung). Es wird erwartet, dass sich die vor Ort vorkommenden Lebensräume aufgrund der vorliegenden Planung nicht wesentlich verändern. Das Gebiet wird auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich ein Lebensraumpotenzial analog zum Bestand und zu den umgebenden Flächen behalten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt insgesamt, dass die vorliegende Bebauungsplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

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 Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei **Gehölzschnitten** und **Pflegemaßnahmen** 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 Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. 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. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen.

6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Zusätzliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten damit gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

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

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Im Bebauungsplan-Gebiet Nr. 388 „Bielefelder Straße/Ostring“ ist zunächst zu berücksichtigen, dass die Fläche derzeit weitgehend bebaut ist und die Freiflächen i.W. gärtnerisch genutzt werden. Die geplante Bebauung trägt dazu bei in Gartenbereichen weitere Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsbereichs zu schaffen. Die Fläche besitzt aufgrund ihrer Lage im Stadtgrundriss keine besondere Klimaschutzfunktion, auch eine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht gesehen. Aufgrund der bestehenden Erschließung sowie die Nähe zu einzelnen Infrastruktureinrichtungen, was eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt, wird eine Nachverdichtung in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten.

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 günstigen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang besteht bereits eine Anbindung an das Straßennetz.

- Das Erschließungskonzept strebt eine weitgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden bzw. Westen 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 30° aus der Südrichtung abweichen.⁹ Der Verlust an theoretisch maximal möglichen Strahlungsgewinnen beträgt dann tolerierbare 1-5%. Im vorliegenden Fall liegt eine Abweichung von etwa 30° aus der optimalen Südrichtung vor.
- Effektive Flächennutzungen für nachgefragte Wohnformen in Einzel- und Doppelhäusern werden durch die Bauleitplanung vorbereitet. Darüber hinaus wird auch Raum für den Mietwohnungsbau geschaffen.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2009 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert, zumal eine weiter verschärfte Fortschreibung der EnEV 2009 erfolgen soll.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden festgesetzt bzw. ausdrücklich empfohlen.

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

- Lage des Plangebiets im Siedlungsbereich mit i.W. einzelstehenden Wohngebäuden und umgebenden Gartenflächen und der voraussichtlich damit verbundenen klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Versickerung anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auf den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet.

Die vorgesehene geringfügige 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 Klimaschutzkonzept¹⁰ der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird verwiesen. Die Belange des **Klimaschutzes**, der **Klimaanpassung** sowie der **Energienutzung** werden somit im Rahmen der vorliegenden Planung **angemessen berücksichtigt**.

⁹ 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.

¹⁰ Gertec GmbH (08/2012): Stadt Rheda-Wiedenbrück, Integriertes Klimaschutzkonzept - Endbericht

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Wohnbauflächen, WA	0,37
Bestand	0,05
Planung	0,32
Mischgebietsfläche, MI (Bestand)	0,63
Straßenverkehrsfläche	0,06
Sticherschließung	0,05
Fuß/Radweg	0,01
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	0,01
Summe:	1,07

* Ermittlung auf Basis der Plankarte 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 388 „Bielefelder Straße/Ostring“ dient der Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebiets auf rückwärtig gelegenen Gartenflächen im Siedlungsbereich. Vor dem Hintergrund bestehender Wohnsiedlungsbereiche im direkten Umfeld, der Nachfrage nach Baugrundstücken für eine familien-gerechte Bebauung und der günstigen Lage im Stadtgrundriss wird die vorliegende Planung grundsätzlich für sinnvoll gehalten.

Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 05.07.2012 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beschlossen (Beratungsvorlage V-235/2012).

Am 17.06.2013 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i.V.m. § 3(1) BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung statt. Im Anschluss an diese Veranstaltung wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit eingeräumt sich in den kommenden Wochen weiterhin mit Anregungen und Hinweisen an die Verwaltung zu wenden.

Die Offenlage gemäß § 13a BauGB i.V.m. §§ 3(2) und 4(2) BauGB fand in dem Zeitraum vom 02.06.2014 bis 03.07.2014 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 28.05.2014 über die vorliegende Planung informiert. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Planänderung nach der Offenlage geführt haben.

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am 15.12.2014 den Bebauungsplan Nr. 388 „Bielefelder Straße/Ostring“ als Satzung beschlossen.

b) Planentscheidung

Die vorliegende Planung hat das Ziel, eine angemessene Nachverdichtung im Innenbereich zu erreichen. Vor diesem Hintergrund sollen auf bisher als Garten genutzten Flächen im Siedlungsgefüge ca. 8 Baugrundstücke für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Wiedenbrück geschaffen werden. Die vorgesehene Bebauung fügt sich aus Sicht der Stadt gut in das städtebauliche Umfeld ein. Diese Entwicklung im Innenbereich ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um Flächen im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Rheda-Wiedenbrück bzw. seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Rheda-Wiedenbrück,

.....
Bürgermeister