

# **STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK**

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 397 „Simonssiedlung“**

**Dezember 2015**

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
  - 3.4 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 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, 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 I: Begründung**

### **1. Einführung**

Das Plangebiet, die sogenannte „Simonssiedlung“, liegt am nordwestlichen Stadtrand von Rheda. Sie wurde zwischen 1911-1913 durch das Vorgängerunternehmen des heutigen Simonswerks als Arbeitersiedlung errichtet. Charakteristisch für die Siedlung sind die unterschiedlichen Kubaturen jedoch einheitlichen baulichen Merkmale (weißer Putz, rote Dachziegel) und die großen Grundstückszuschnitte. Aufgrund dieser großen Grundstücke, die einst der Selbstversorgung dienten und der engen Gebäudegrundrisse, die eine Umsetzung heutiger Wohnansprüche stark erschweren, lassen sich die Flächen schlecht unmittelbar nachnutzen. Versuche zur Nachnutzung des Gesamtquartiers im baulichen Bestand gelangen nicht.

Aus der historischen Situation heraus gibt es einen Flächeninhaber, der die Grundstücke und Gebäude vermietet hat. Zwischenzeitlich wurden zwei Gebäude an die vorherigen Mieter veräußert und werden somit im baulichen Bestand weiter genutzt. Die weiteren Gebäude sind zu großen Teilen leerstehend. Daher besteht ein Planungserfordernis für eine geordnete Nach- bzw. Weiternutzung. 2014 wurden daher städtebauliche Konzeptionen entwickelt, die eine Neuordnung und Nachverdichtung anhand heute üblicher Anforderungen an kleinteilige, familienbezogene Wohnformen ermöglichen. Die bereits weiterveräußerten Gebäude/Grundstücke sowie ein weiteres Gebäude sind so in die Konzeption eingeflossen, dass sie im baulichen Bestand fortgenutzt werden können, der Ersatz durch Neubauten ist jedoch ebenfalls nicht ausgeschlossen.

Die Zielsetzung der Nachverdichtung durch eine Neuordnung und ergänzende Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen sowie die Möglichkeit der teilweisen Integration der bestehenden Wohnbebauung wird als städtebaulich sinnvoll angesehen. Dementsprechend hat der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück am 11.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 397 „Simonssiedlung“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Weiterentwicklung des Siedlungsbestands und damit der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen der Planaufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB sind hier gegeben: Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha und es bestehen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten. Der Bebauungsplan wird somit im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der Bebauungsplan überplant im Bereich südlich der Alleestraße einen Teil des bestehenden Bebauungsplans Nr. 202 „Am Faulbusch“. Die bisher dort geltenden Festsetzungen werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 397 „Simonssiedlung“ überlagert. Die weiteren rechtsverbindlichen Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereichs bleiben unverändert bestehen.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Die Planfläche liegt im Nordwesten des Stadtteils Rheda an der Hubertusstraße und der Alleestraße. Sie umfasst rd. 1,6 ha. Zum Bahnhof und zum Stadtkern von Rheda, die sich im Südwesten der Fläche befinden, beträgt die Entfernung rd. 1,3 km bzw. 1,6 km. Der überplante Siedlungsbereich ist umgeben von vorhandener Wohnbebauung. Etwa 200 m nördlich verläuft die Landesstraße L 568 (Herzebrocker Straße). Östlich befindet sich die Bahntrasse der Verbindung Bielefeld-Münster, die das Plangebiet im Nordosten tangiert. Im Nord- und Südwesten sind in etwa 300 m Entfernung Gewerbegebiete angesiedelt. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung auf der Nordseite der Elsa-Brandström-Straße und der Westseite des Schnatwegs,
- im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung auf der Ostseite der Straße Jägerweg und auf der Südseite der Alleestraße,
- im Osten durch die Straße Schnatweg, die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Alleestraße sowie die Bahntrasse und
- im Norden durch die Hubertusstraße sowie die vorhandene Wohnbebauung auf der Ostseite der Hubertusstraße.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet zeigt sich als zusammenhängendes Wohngebiet mit dem überkommenen Charakter der alten Arbeitersiedlung. Es unterscheidet sich durch die Bauweise und Gestaltung deutlich von seinem Umfeld. Die vorhandene Bebauung besteht vorrangig aus Doppelhäusern, die im Grundsatz eingeschossig sind, aber auch teilgenutzte Dachräume besitzen. Die Gebäude sind in ihrer Kubatur sehr unterschiedlich, dabei jedoch einheitlich weiß verputzt, vereinzelt mit Fachwerkoptik im Giebelbereich. Die Dächer weisen steile Dachneigungen auf und sind in roter Dachdeckung ausgeführt. Nur vereinzelt besitzen sie Dachaufbauten in Form von Gauben. Die Freiflächen sind i.W. als Hausgärten mit Rasenflächen und unterschiedlich ausgeprägtem Gehölzbestand gestaltet. Die Grundstücke sind sehr groß, da sie in der Vergangenheit auch der gärtnerischen Selbstversorgung dienten. Sie weisen Vorgärten auf, die teils mit unterschiedlich hohen Hecken und Gehölzen und teils mit Zäunen eingefriedet sind. Die Hecken umfassen große Teile der Grundstücke und bilden klare Abgrenzungen zu Straßenräumen und Nachbargrundstücken.

Der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld ist durch eine aufgelockerte Wohnbebauung i.W. aus Einzel- und Doppelhäusern in einer „1 ½“bis„2“-geschossigen Bauweise geprägt. Das heißt, es überwiegen zwei Vollgeschosse, teils mit genutzten Dachräumen. Die Dachdeckung ist im Umfeld in der Regel dunkel ausgeführt. Die Fassaden unterscheiden sich in ihrer Gestaltung, es überwiegen heller Putz und/oder Verkleinerung.

### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind die Flächen insgesamt als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) festgelegt. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielen.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Rheda-Wiedenbrück weist den Geltungsbereich als *Wohnbaufläche* aus. Der Bebauungsplan Nr. 397 „Simonssiedlung“ wird aus dem FNP entwickelt und setzt die Flächen als allgemeines Wohngebiet fest.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

#### a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die heute als Wohngebiet genutzte Fläche weist keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Hier und im näheren Umfeld sind weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete festgelegt**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Auch 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 NRW<sup>1</sup> geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

In ca. 350 m westlicher Richtung auf der Westseite der Heinekestraße beginnt das Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh. Darin liegt in etwa 500 m Entfernung das schutzwürdige Biotop (BK-4115-165) „Grünland-Wald-Komplex nordwestlich Rheda“. Etwa 200 m südlich des Plangebiets ist mit dem Eichen-Hainbuchenwald „Faulbusch“ ein weiteres schutzwürdiges Biotop (BK-4115-168) vorzufinden. Die oben aufgeführten Landschaftsschutzgebiete und schutzwürdigen Biotope sind durch bestehende Bebauung und durch Verkehrsstrassen vom Geltungsbereich abgesetzt. Die Planung bereite eine geringe zusätzliche Verdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs vor, daher sind keine Beeinträchtigungen der im weiteren Umfeld vorhandenen naturschutzrechtlichen Schutzobjekte zu erwarten.

#### 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 Ministeri-

---

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

ums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW<sup>2</sup> 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 auftreten können und welche Wirkfaktoren zu erwarten sind. Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, ist in Kapitel 6.3 dargelegt.

### 3.4 Gewässer

**Oberflächengewässer** existieren im Planbereich nicht. Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines **Wasser- oder Heilquellenschutzgebiets** oder in einem **Überschwemmungsgebiet**. Die Ems mit dem begleitenden Überschwemmungsgebiet verläuft in ca. 2 km Entfernung östlich. Trinkwasserschutzgebiete mit abgestuften Schutzzonen liegen in größerer Entfernung in nördlicher und östlicher Richtung. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bezüglich **Grundwasserverschmutzung**, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

### 3.5 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<sup>3</sup> befinden sich im Plangebiet Sandböden als Gley-Braunerde stellenweise Gley-Pseudogley (gB7). Diese Böden weisen eine mittlere Wasserdurchlässigkeit, eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit und eine mittlere bis hohe Wasserkapazität auf. Grundwasser steht zum Teil bei 13 dm - 20 dm unter Flur. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bestehenden Bebauung diese Böden bereits stark überprägt worden sind.

Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nicht formuliert, die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf die vorliegenden Böden nicht zu.

---

<sup>2</sup> 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.

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

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 397 „Simonssiedlung“ sind keine **Altlasten** bekannt. 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.

In der **Kampfmittelbelastungskarte**, die der Stadt vorliegt, sind hier keine Einträge vorhanden. Grundsätzlich gilt: Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Boden- und Baudenkmale** sind im Plangebiet nicht bekannt. Damit werden Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, soweit erkennbar, nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz (§§ 15, 16 DSchG).

## 4. Planungsziele und Plankonzept

Grundlegende Ziele der vorliegenden Planung sind die sinnvolle und geordnete Fortnutzung des vorhandenen Siedlungsgebiets der „Simonssiedlung“ und möglichst auch zumindest einzelner bestehender Gebäude sowie die Nachverdichtung. Durch die angestrebte Bebauung im Siedlungszusammenhang wird einer Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich vorgebeugt. Dabei soll die künftige Bebauung die bestehenden und in der Umgebung vorhandenen Strukturen aufgreifen, indem sie den Charakter hinsichtlich baulicher Dichte, Gebäudehöhe und Gebäudestellung sowie der prägenden Dachformen weitgehend aufgreift.

Das Plankonzept sieht an der Allee- und Hubertusstraße sowie auf rückwärtig gelegenen Flächen entsprechend des umliegenden Wohnbaubestands eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Grundstücksgrößen liegen i.W. zwischen etwa 300 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte und bis zu etwa 650 m<sup>2</sup> für „Einfamilienhäuser“.

Zwei bereits weiterveräußerte und zum Wohnen genutzte Gebäude sind im Konzept aufgegriffen. Für mindestens ein weiteres wird sowohl eine Weiternutzung als auch die Option einer Neubebauung ermöglicht.

Die Häuser können insgesamt bauordnungsrechtlich zweigeschossig ausgeführt werden. Entsprechend der Bestandsbebauung und der Umgebung sind für die Einzel- und Doppelhäuser Satteldächer vorgesehen, hier ist das zweite Vollgeschoss im Dachraum auszuführen. Entlang der Straßenzüge sind die Dächer zu großen Teilen traufständig zur Straße zu errichten. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke wird über 3,50 m breite Flächen gesichert, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt werden.

## 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll nach den Planungszielen als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Das allgemeine Wohngebiet 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* sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden, da diese den angestrebten städtebaulichen Zielen der ergänzenden, umgebungsverträglichen, kleinteiligen Wohnbebauung entgegenstehen. Die ausgeschlossenen Nutzungen können dem angestrebten örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht gerecht werden.

Die **Begrenzung auf zwei Wohnungen** je Wohngebäude bzw. auf grundsätzlich eine Wohnung je Doppelhaushälfte nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfs- und i.W. familiengerechte Wohnnutzung. Gleichzeitig verhindert sie eine dem geplanten Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende Verdichtung.

Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche **Ausnahme nach § 31(1) BauGB** für eine zusätzliche Wohnung (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 Sonder-situationen 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 in unverträglichem Umfang führen könnten. Weiter ist i.A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich i.W. am vorhandenen baulichen Bestand im Plangebiet und in der näheren Umgebung. Zur Wahrung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Nachverdichtung im Siedlungsbestand wird dieses Vorgehen für sinnvoll und vertretbar erachtet.

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

- Die **Grundflächenzahl** 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 auch weiterhin 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 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.

- Es ist eine **offene Bauweise nur aus Einzel- und Doppelhäusern** vorgesehen. Diese erlaubt eine der Gebäudestruktur im Plangebiet und in der Umgebung entsprechende, kleinteilige und aufgelockerte Bebauung.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend der Bestandssituation im Plangebiet und der Umgebung auf zwei begrenzt. Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse räumt den Eigentümern 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 mit dem Ziel einer „1 1/2“-geschossigen Bauweise ein Höchstmaß für die Traufhöhe von 4,5 m und für die Firsthöhe von 9,5 m vorgegeben. Die festgesetzten Höhen orientieren sich am Gebäudebestand der Umgebung und sollen die Neubebauung harmonisch in die umliegenden Bebauungsstrukturen einfügen.
- Im Sinne der verträglichen Einfügung in die umliegenden Bebauungsstrukturen wird es als sinnvoll angesehen, den Bezugspunkt für die **Höhenfestsetzungen** auf die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand zu platzieren. Gemessen wird in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Die Grundstücke im Plangebiet grenzen teilweise an einen Bürgersteig mit Hochbord und teilweise direkt an die Straße. Durch die Bestimmung des Bezugspunktes auf Höhe der Grundstücksgrenze ist gewährleistet, dass auf allen Grundstücken identische Voraussetzungen gegeben sind, die veranschlagten Gebäudehöhen umzusetzen.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Bei der Abgrenzung der überbaubaren Flächen finden u.a. Gebäudeausrichtung, Umgebungsverträglichkeit sowie die Grundstückstiefe Berücksichtigung. Die geplanten Wohngebäude entstehen sowohl entlang der Alleestraße und der Hubertusstraße als auch ergänzend durch die Nutzung rückwärtiger Flächenpotenziale. Der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie wird in Anlehnung an die gegebenen Verhältnisse für die Hubertusstraße überwiegend mit etwa 4 m bis 5 m und für die Alleestraße mit 3 m definiert. Die Tiefe der durch die Baugrenzen gebildeten Baufelder liegt zwischen 13 m und 14,5 m straßenbegleitend sowie zwischen 11 m und 13 m auf den rückwärtigen Flächen und erlaubt jeweils eine ausreichende Flexibilität in der Umsetzung. Mit dieser Zielsetzung und mit Blick auf die teilweise engen Grundstückszuschnitte auf rückwärtigen Flächen ragen die festgesetzten Baufelder teils in Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht hinein. Es bestehen realistische Baumöglichkeiten ohne Überschreitung dieser Flächen. Andererseits können konkrete Regelungen zwischen Nachbarn (z.B. Baulasten) einen gewissen zusätzlichen Spielraum bieten. Dies wird durch die Festsetzung berücksichtigt.
- **Garagen und Carports** sind im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Flächen i.W. zulässig. Sie müssen jedoch zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen 5 m Abstand einhalten. Diese Regelung sichert jeweils einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Der Mindestabstand zum Straßenraum mindert unverträgliche Wirkungen der baulichen Anlagen auf den öffentlichen Raum.

### 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 in der Bestandsbebauung und im Umfeld ist das Satteldach. Durch Eintrag in die Plankarte werden in Anlehnung an Gegebenheiten im Siedlungsbestand zur Wahrung des städtebaulichen Charakters Satteldächer vorgegeben. Der baulich gestalterische Gesamteindruck der einzelnen Straßenzüge wird hierdurch angemessen erhalten bzw. neu definiert. Neben der Orientierung bzw. Rücksichtnahme auf die vorhandene und neue Nachbarschaft wird ein angemessener Gestaltungsfreiraum bei der Auswahl und Ausgestaltung zukünftiger Dachflächen eingeräumt.

Weil es durchaus gewünscht ist, die Bestandsgebäude, die unterschiedliche Dachformen und -neigungen aufweisen, zu erhalten, können andere Dachformen und -neigungen abweichend zugelassen werden, soweit diese im Altbestand vorhanden sind.

- Die vorgegebenen Mindest- und Höchstwerte der Dachneigungen erlauben mit  $42^\circ$  -  $48^\circ$  in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine angemessene **Ausnutzung des Dachraums**. Gleichzeitig wird wieder ein charakteristisches Siedlungsbild mit Bezügen zum ursprünglichen Siedlungsbestand der Arbeitersiedlung geprägt.
- 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 ein umgebungsangepasster Rahmen gesetzt werden. Damit soll ein unmaßstäblicher, zu massiver Ausbau der Dächer unterbunden werden. Die Beschränkungen erlauben bei den mit  $42^\circ$  -  $48^\circ$  geneigten Satteldächern einen ausreichend breiten Gestaltungsspielraum, soweit sie sich in ihren Proportionen dem Hauptdach erkennbar unterordnen.
- Für Hauptgebäude werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend den typischen Dacheindeckungen im Bestand und Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind sowohl Betondachsteine als auch 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. Das ausgewählte Farbspektrum von rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz entspricht den Verhältnissen in der Umgebung. Störende „Ausreißer“, wie gelbe, grüne oder blaue Eindeckungen werden unterbunden.
- **Dachbegrünungen untergeordneter Anlagen 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 eine harmonische Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern und in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Keller-geschosse einzugrenzen. Auch werden damit unverträgliche Höhensprünge gegenüber den Nachbarn vermieden.

c) Vorgaben zur **Materialität und Farbgestaltung der Fassaden** tragen ergänzend zur baugestalterischen Einbindung in das Umfeld bei. Durch die ausschließliche Zulässigkeit von hellen Putzfassaden für die Außenwandflächen soll ein einheitliches Siedlungsbild analog zur bestehenden Simonssiedlung entstehen.

d) Ebenso ist aus gestalterisch-architektonischen Gründen die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente der geplanten Gebäude insbesondere von zusammen hängenden Gebäudekörpern wichtig (Doppelhäuser). 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, um die harmonische Wirkung der Gebäude im Straßenzug zu unterstützen.

e) **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 städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung.

Die getroffenen Festsetzungen zur Baugestaltung umfassen insgesamt Grundregeln, die auf eine angemessene Abstufung zwischen einem möglichst einheitlichen Siedlungsbild in den Straßenzügen des neu geordneten Wohngebiets und flexibleren Gestaltungsmöglichkeiten in den weniger nach außen wirksamen Bereichen 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.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** ist über die Hubertusstraße und die Alleestraße gegeben, letztere stellt sich als Wohnstraße mit Sammelfunktion dar. Von dort besteht über die Heinrich-Heineke-Straße im Westen und die Schröderstraße im Osten Anschluss an die Herzebrocker Straße (L 568), welche die Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz sicherstellt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit liegt bei 30 km/h.

Die rückwärtigen Grundstücke erhalten über 3,5 m breite Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, Anschluss an Allee- und Hubertusstraße. Durch die vorliegende Planaufstellung ist nur mit einer geringfügigen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, eine unverträgliche Mehrbelastung für die Anwohner ist nicht zu erwarten.

Die erforderlichen privaten **Stellplätze** sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze können im ausreichenden Umfang im Straßenraum realisiert werden bzw. der vorhandene Straßenraum bietet diesbezüglich bereits ausreichend Platz.

Für **Fußgänger und Radfahrer** ist ebenfalls der oben genannte Straßenraum vorgesehen, deren Belange sind durch den vorhandenen Ausbau der Straßen bereits berücksichtigt.

Eine Anbindung an den **ÖPNV** besteht über die bestehende Buslinie in der Alleestraße (Linie 78.3, Haltepunkt Alleestraße). Die Buslinie bindet u.a. den Bahnhof in Rheda an, wodurch weiterführende Bus- und Bahnanschlüsse im Nahverkehr gegeben sind.

## 5.5 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

Das Plangebiet innerhalb des Wohnsiedlungszusammenhangs im Nordwesten von Rheda ist durch bebaute Siedlungsflächen von den umgebenden, weiterführenden Straßen abgesetzt (insbesondere Herzebrocker Straße, Bosfelder Weg). Die Alleestraße besitzt eine gewisse Sammel- und Verbindungsfunktion. Im Nordosten verläuft die Bahntrasse Bielefeld-Münster (Nahverkehr) direkt entlang der Planflächen. Vor diesem Hintergrund ist von einer gewissen Vorbelastung durch **Verkehrslärm** auszugehen. Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung<sup>4</sup> ist dazu eingeholt worden.

Zur Berechnung der Kfz-Immissionen wurden vom Gutachter für die Herzebrocker Straße die durchschnittlichen, täglichen Verkehrsstärken (DTV) in Kfz pro 24 h als Jahresmittelwert zu Grunde gelegt. Diese wurden der amtlichen Verkehrszählung im 2010 entnommen. Die Ergebnisse wurden pauschal um 25 % erhöht, um mögliche künftige Verkehrsmengensteigerungen zu berücksichtigen. Für die Heinrich-Heine-Straße und die Alleestraße wurden Daten aus der „Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Gewerbegebiets Bosfelder Weg in Rheda – Nachtrag Planungsfall R3 – Variante 1“ der Dorsch Gruppe DC Verkehr (März 2006) benutzt. Auch diese wurden pauschal erhöht, hier um 20 %. Der Berechnung der Immissionen des Schienenverkehrs liegen die Zugbelastungszahlen der Deutschen Bahn mit einem Prognosehorizont bis ins Jahr 2025 zu Grunde.

Die Stadt geht davon aus, dass diese Ansätze eine sachgerechte Beurteilung der zu erwartenden Verkehrslärmsituation in der Simonssiedlung für einen sinnvollen Prognosehorizont erlauben.

Die Untersuchungsergebnisse sind angesichts der bestehenden und weiterhin geplanten „1-1/2“-geschossigen Bebauung auf den Erdgeschossbereich und das 1. Obergeschoss bezogen.

Für die Tagzeit zeigt sich, dass die Gebäude direkt an der Alleestraße und zwei Gebäude auf der Nordostseite der Hubertusstraße bzw. die jeweiligen straßenbegleitenden Baufelder weitgehend oberhalb des idealtypischen Orientierungswerts der DIN

---

<sup>4</sup> AKUS GmbH (2015): Schalltechnische Untersuchung zur Rahmenplanung Simonssiedlung in Rheda-Wiedenbrück, Bielefeld 08.06.2015

18005 für allgemeine Wohngebiete, jedoch nur bis zum idealtypischen Wert für Mischgebiete lärmbelastet sind (55 dB(A) tags im WA, 60 dB(A) tags im MI).

Das bedeutet auch, dass die Beurteilungspegel auf diesen Flächen überwiegend unterhalb des Tag-Grenzwerts der für die Bauleitplanung nicht unmittelbar heranzuziehenden, aber in der Abwägung ebenfalls zu betrachtenden 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) liegen.

Lediglich das nordöstlichste geplante Gebäude bzw. Baufeld ist mit bis zu etwa 65 dB(A) weitgehend oberhalb des idealtypischen Orientierungswerts (60 dB(A) tags) und teils oberhalb des Grenzwerts der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags) durch den Bahnlärm belastet. Durch die vorgesehene Gebäudestellung ist hier aber von einer Eigenabschirmung zumindest eines Teils des westlichen und ggf. auch südlichen Gartenbereichs durch das künftige Gebäude auszugehen. Diese kann durch Maßnahmen der Garten- bzw. Terrassen-/Balkongestaltung zusätzlich unterstützt werden. Somit besteht hier die Möglichkeit des „baulichen/architektonischen Selbstschutzes“, um einen ausreichend abgeschirmten und nutzbaren Freisitz zu schaffen.

In der Gesamtschau ist festzuhalten, dass auch in Mischgebieten das Wohnen allgemein zulässig ist und somit in der Tagzeit auf den überwiegenden Flächen des Plangebiets schon von vornherein mindestens gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben bzw. im einzigen darüber hinaus belasteten Bereich durch die künftige Bebauung selbst gesichert werden. Auch ist festzuhalten, dass die Lärmprognose unter Zugrundelegung „freier Schallausbreitung“, ohne Berücksichtigung der Lärmabschirmung durch die künftige bzw. erneuerte Bebauung selbst erfolgt ist. Bereits durch den baulichen Bestand sowie bei dessen Ersatz und teilweiser Nachverdichtung ist somit grundsätzlich mit einer günstigeren Prognose zu rechnen, als sie dem Gutachten zu entnehmen ist.

Da die vorliegende Planung einen bestehenden Siedlungsbereich umfasst, der aufgrund seiner überkommenen Struktur bereits seit längerer Zeit von deutlichen Leerständen betroffen ist und dessen geordnete Weiternutzung mit der vorliegenden Planung gesichert werden soll („Stadtreparatur“), wird die gegebene teils belästigende, aber nicht gesundheitsgefährdende Lärmvorbelastung auf den oben genannten Flächen als hinnehmbar angesehen.

In der Nachtzeit werden die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (45 dB(A) in Bezug auf Verkehrslärm), ebenso die entsprechenden Werte für Mischgebiete (50 dB(A) in Bezug auf Verkehrslärm) sowie auch die jeweils 4 dB(A) höher bemessenen Grenzwerte der 16. BImSchV auf großen bis mittleren Teilflächen des Plangebiets überschritten. Nachts ist jedoch von keiner schalltechnisch schützenswerten Freiraumnutzung auszugehen. Somit kann dieser Vorbelastung durch sogenannte „passive Schallschutzmaßnahme“, d.h. z.B. Schallschutzfenster, Rechnung getragen werden. Damit können im Innenraum gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen werden auf Grundlage der DIN 4109 nach „Lärmpegelbereichen“ festgesetzt. Bereits auf der Grundlage der Vorgaben der ENEV zum energiesparenden Bauen ist dabei davon auszugehen, dass durch heute übliche Bauteile zumindest bereits die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II erfüllt werden, so dass die Festsetzung für alle Bereiche ab Lärmpegelbereich III erfolgt, auf denen eine Bebauung besteht bzw. künftig möglich ist.

Die Regelungen werden daher insgesamt als ausreichend angesehen, um im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Die Gewerbegebiete im Westen von Rheda befinden sich in der westlichen Nachbarschaft in etwa 300 m Entfernung zur Simonssiedlung. Die entsprechenden Bebauungspläne weisen Gliederungen gegenüber dem Wohnsiedlungsbestand im Osten der Straße Am Faulbusch auf. Die Überplanung der Simonssiedlung erfolgt insgesamt im bestehenden Wohnsiedlungszusammenhang, Wohnnutzungen rücken nicht näher an die vorhandenen Gewerbegebiete heran, als dies heute bereits der Fall ist. Eine **Relevanz des Gewerbelärms** für die vorliegende Planung und ein entsprechender gutachterlicher Untersuchungsbedarf werden somit nicht gesehen.

#### **b) Geruchs-Immissionen**

Westlich des Jägerwegs liegen zwischen dem Wohnsiedlungsbereich und den nord-westlichen Gewerbegebietsflächen landwirtschaftlich genutzte Teilflächen, darin befinden sich zwei Hofstellen. Eine Relevanz landwirtschaftlicher Geruchsmissionen für die vorliegende Planung ist ebenfalls aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungskörper nicht erkennbar. Gleiches gilt analog zu gewerblichen Geräuschmissionen in Bezug auf Geruchsmissionen aus den benachbarten Gewerbegebieten.

#### **c) Sonstige Immissionen im Plangebiet**

Eine Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im innerörtlichen Bereich. In Bezug auf sonstige Immissionen der westlichen Gewerbebenutzungen gilt ebenfalls das gleiche, wie hinsichtlich gewerblicher Geräusch- und Geruchsmissionen. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) liegen nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

#### **d) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld**

Durch die Planung kommt es zu einem begrenzten zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Eine durch die Planung ausgelöste Zusatzbelastung ist nicht zu erwarten, da im Siedlungsbestand bereits schon Nachverdichtungen durch Um-/Anbauten im Rahmen des § 34 BauGB möglich gewesen wären und die Möglichkeiten durch die Planung in Bezug auf die mögliche Zahl der Wohnungen, die relevant ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen, keine zusätzlichen Umfänge vorbereitet. Hierzu ist ergänzend auf die mit der Planung erstmals hier eingeführte Begrenzung der Zahl der Wohnungen (i.W. 2 je Wohngebäude) zu verweisen.

Im Umfeld werden hieraus angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft keine potenziellen Immissionsprobleme erwartet.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** sowie die **Schmutz- und Regenwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen.

Die vorhandene Mischwasserkanalisation wird nach Rücksprache mit dem Eigenbetrieb Abwasser von dort als ausreichend leistungsfähig auch im Rahmen der vorliegenden Planung angesehen und kann die durch die Planung zusätzlich anfallenden Wassermengen aufnehmen. Auch bei absehbaren Starkregenereignissen, die im Planverfahren kritisch angesprochen wurden, ist demnach eine angemessene Leistungsfähigkeit im Rahmen des wirtschaftlich Möglichen gegeben. Als Grundlage für die Kanalbemessung zieht der Eigenbetrieb Abwasser heute einen sogenannten Bemessungsregen von 140l/s/ha heran. Durch die vorhandenen Kanäle mit Durchmessern von DN 300 und DN 400 in den relevanten Abschnitten der Hubertus- und der Allee-straße kann dieser demnach aufgenommen werden. Der Ansatz eines höheren Bemessungsregens würde nicht nur im Fall der Simonssiedlung, sondern mit Blick auf den Rheda-Wiedenbrücker Siedlungsbereich insgesamt zu einer aus Sicht des Eigenbetriebs Abwasser unverhältnismäßigen und insgesamt unwirtschaftlichen Dimensionierung von Kanälen führen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei den letzten Starkregenereignissen Anfang Juli 2015 aus dem Bereich der Simonssiedlung keine Schadensmeldungen beim Eigenbetrieb Abwasser eingegangen sind.

Verkehrsberuhigte Bereiche sind so auszuführen, dass Feuerwehrfahrzeuge diese ohne Schwierigkeiten befahren können. Sperrvorrichtungen für Sackgassen, Aufstellflächen, Wendehämmer sind zulässig, wenn sie mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 (Dreikant) zu öffnen sind.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets 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 m<sup>3</sup>/h)** für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die geforderte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 m um jedes Brandobjekt zur Verfügung stehen und aus Unterflurhydranten zu entnehmen sein. Abstände zwischen Hydranten liegen meist bei unter 150 m. Einschlägig sind die DVGW-Arbeitsblätter 405 und 331.

Am Südrand des Plangebiets verläuft eine übergeordnete Stromleitungstrasse der Westnetz GmbH. Der Fortbestand und die weitere Unterhaltung der Leitungstrasse wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer Fläche für Leitungs- und Betretungsrechte zu Unterhaltungszwecken berücksichtigt.

### b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Die Planflächen sind bereits bebaut, insbesondere auf den rückwärtigen Flächen ist jedoch im Rahmen der vorbereiteten Nachverdichtung mit einem größeren Versiegelungsgrad zu rechnen, als er derzeit besteht. Durch den Eigenbetrieb Abwasser wird die Leistungsfähigkeit der Kanalisation auch in Bezug auf die Mehrbelastung als gesichert angesehen. Dazu wird ergänzend auf den vorangehenden Abschnitt der Begründung verwiesen.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann anfallendes Niederschlagswasser sinnvoll reduzieren. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) eingerichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. Toiletten-spülung), 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.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

### a) Grünordnung

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungszusammenhangs in stadtrandnaher Lage des Stadtteils Rheda. Die Fläche wird als Wohnsiedlungsbereich bereits baulich genutzt. Grundstückseinfriedungen sind zu großen Teilen als Laubhecken ausgeführt, in den rückwärtigen Gartenflächen bestehen teils ältere Obstgehölze und andere Laubbäume. Im Übrigen sind die Gartenflächen überwiegend von Rasen und teils Beeten geprägt. Vorgaben zur Erhaltung von Gehölzen z.B. auf den rückwärtigen Flächen werden nicht getroffen, da sie im Einzelfall dem angestrebten Ziel der Nachverdichtung entgegenstehen können. Gleichwohl wird die zumindest teilweise Erhaltung von Gehölzstrukturen bei der Umsetzung empfohlen. Aufgrund der Weiterentwicklung des inneren Siedlungsbereichs wird diese Vorgehensweise als vertretbar angesehen.

### b) Naturschutz und Landschaftspflege

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope. Im weiteren Umfeld liegen das Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh und zwei schutzwürdige Biotope. Diese sind durch Verkehrsflächen und Bebauung vom überplanten Bereich abgesetzt. Die Planung entwickelt den Siedlungsbereich im Inneren weiter. Vor diesem Hintergrund sind keine Beeinträchtigungen der geschützten Gebiete durch die Planung zu erwarten.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung

abgesehen werden. Insgesamt wird hier erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch bei Verfahren und Maßnahmen im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das bereits bebaute Plangebiet und überwiegend bebaute Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar.

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende Beeinträchtigungen. Durch die Sicherung der geordneten Weiternutzung und baulichen Nachverdichtung des Siedlungsbestands sind im Gegenteil eher positive Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 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.

Eine besondere Schutzwürdigkeit der Gley-Braunerde- bzw. Gley-Pseudogley-Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nicht formuliert, die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf die vorliegenden Böden nicht zu.

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. Bei der Inanspruchnahme der Planfläche für die Siedlungsentwicklung kann dem Vermeidungsgrundsatz des BBodSchG nur teilweise, z.B. durch einen möglichst geringen zugelassenen Versiegelungsgrad im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück ist bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete wenig genutzte Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung zu nutzen. Auch die hier verfolgte, geordnete Weiternutzung und maßvolle Nachverdichtung eines vorhandenen Wohnquartiers entspricht dieser Zielsetzung.

Der Bodenschutzklausel und dem möglichst geringen Flächenverbrauch für die weitere Siedlungsentwicklung wird mit der vorliegenden Planung somit Rechnung getragen.

## 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 kann die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW<sup>5</sup> zu Grunde gelegt werden. Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können bei Abfrage für das Messtischblatt 4115 (Quadrant 2, Rheda-Wiedenbrück) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen, Siedlungsbrachen* und *Gebäude* 5 Fledermausarten (alle streng geschützt) sowie 24 Vogelarten (davon 12 streng geschützt) vorkommen. Es handelt sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
<b>Säugetiere</b>		
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	G
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	G
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	U
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	G
<b>Vögel</b>		
Accipiter gentilis	Habicht	G
Accipiter nisus	Sperber	G
Alcedo atthis	Eisvogel	G
Anthus trivialis	Baumpieper	U
Asio otus	Waldohreule	U
Athene noctua	Steinkauz	G-
Buteo buteo	Mäusebussard	G
Cuculus canorus	Kuckuck	U-

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Delichon urbica	Mehlschwalbe	U
Dryobates minor	Kleinspecht	U
Dryocopus martius	Schwarzspecht	G
Falco subbuteo	Baumfalke	U
Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	U
Locustella naevia	Feldschwirl	U
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
Oriolus oriolus	Pirol	U-
Passer montanus	Feldsperling	U
Perdix perdix	Rebhuhn	S
Pernis apivorus	Wespenbussard	U
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U
Scolopax rusticalo	Waldschnepfe	G
Strix aluco	Waldkauz	G
Tyto alba	Schleiereule	G

Erhaltungszustand in NRW (ATL): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

Von den aufgeführten Arten befindet sich unter den Fledermäusen der kleine Abendsegler in einem **ungünstigen Erhaltungszustand**. Unter den Vögeln ist für Baumpieper, Waldohreule, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschwalbe, Feldschwirl, Pirol, Feldsperling, Wespenbussard und Gartenrotschwanz ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Für das Rebhuhn wird ein **schlechter Erhaltungszustand** attestiert.

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. Es ist davon auszugehen, dass die großen Gärten sowie die Hecken ein Lebensraumpotenzial insbesondere für siedlungsfolgende sogenannte „Allerweltsarten“ dienen. Entsprechende allgemeine Hinweise sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit genannt

<sup>5</sup> 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.

worden. Bisher liegen jedoch keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen einzelner, ggf. auch planungsrelevanter Arten im überplanten Bereich vor.

Durch die Planung kann es insbesondere durch Abriss und Gehölzentfernung sowie durch die Neuerrichtung von Gebäuden und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung sowie die zu erwartende Verkleinerung der Gartenflächen zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sogenannte „Wirkfaktoren“ nach der Handlungsempfehlung). Es wird jedoch erwartet, dass sich die vor Ort vorkommenden Lebensräume aufgrund der vorliegenden Planung i.W. nicht verändern. Auch wenn die Nutzungsintensität durch die geplante Nachverdichtung gegenüber dem Bestand zunehmen wird, wird das Gebiet aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung grundsätzlich weiterhin ein Lebensraumpotenzial analog zum Bestand mit kleinteiliger Bebauung und Hausgärten aufweisen.

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

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 **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

#### 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 städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden 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. 397 „Simonssiedlung“ wird eine Weiternutzung und Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereichs vorbereitet, zumindest zum Teil ist auch mit der Weiternutzung vorhandener Gebäude zu rechnen. Die Fläche besitzt aufgrund ihrer Lage im Stadtgrundriss keine besondere Klimaschutzfunktion, auch eine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche wird nicht gesehen. Aufgrund der bestehenden Erschließung sowie der Nähe zu einzelnen Infrastruktureinrichtungen wird eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt. Auch vor diesem Hintergrund wird somit die Vorbereitung einer geordneten Weiternutzung und Reaktivierung der Simonssiedlung für sinnvoll gehalten. Zudem lässt der Bebauungsplan Dachbegrünungen bei untergeordneten Bauteilen und Solaranlagen grundsätzlich zu. Eine Nutzung regenerativer Energien ist möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).

Aus Gründen des Klimaschutzes wird empfohlen, auch bei Sanierungsmaßnahmen einen Neubaustandard zu erreichen bzw. die Möglichkeiten dazu eingängig zu prüfen. Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei der wesentlichen Anpassung von bestehenden Wohngebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 2 der EnEV 2014 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden.

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

- Lage des Gebiets im Siedlungsbereich mit i.W. 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.

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 Klimaschutzkonzept<sup>6</sup> der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird verwiesen. Die Belange des **Klimaschutzes**, der **Klimaanpassung** sowie der **Energienutzung** werden somit im Rahmen der vorliegenden Planung **angemessen berücksichtigt**.

## 7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

---

<sup>6</sup> Gertec GmbH (08/2012): Stadt Rheda-Wiedenbrück, Integriertes Klimaschutzkonzept - Endbericht

## 8. Flächenbilanz

### Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	1,4
Straßenverkehrsflächen	0,2
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>1,6</b>

\*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:1000

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 397 „Simonssiedlung“ wurde am 11.09.2014 durch den Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss (V-273/2014) gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß BauGB § 13a i.V.m. § 3(1) BauGB wurde eine Bürgeranhörung am 15.01.2015 durchgeführt. Im Anschluss darauf wurden die Planunterlagen bis zum 30.01.2015 öffentlich ausgelegt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB fand vom 01.04.2015 bis zum 01.05.2015 statt.

Die öffentliche Auslegung nach § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB hat vom 28.09.2015 bis zum 28.10.2015 stattgefunden. Gleichzeitig fand die Behördenbeteiligung nach § 4(2) BauGB über das digitale Beteiligungssystem Tetraeder statt. Aufgrund einer Stellungnahme aus dem Plangebiet selbst sind die Baugrenzen auf einer Teilfläche zur Berücksichtigung bestehender Anbauten etwas erweitert worden. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt. Der Flächeneigentümer hat die Änderung angeregt, Dritte sind nicht negativ betroffen, daher kann die Änderung im Sinne des § 4a(3) Satz 4 BauGB nach der Offenlage ohne zusätzlichen Verfahrensschritt erfolgen.

Zudem hat die Deutsche Bahn AG in ihrer Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen, dass keine Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die DB AG geltend gemacht werden können. Spätere Nutzer werden hiermit auf diese Beeinflussungsgefahr hingewiesen. Auch dürfen dem Bahngelände keine Abwässer zugeleitet werden. Beleuchtungsanlagen sind so zu planen, dass die Triebfahrzeugführer nicht geblendet werden und dass keine Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern vorkommen. Bei konkretisierten Bauvorhaben zur Bahntrasse hin ist die DB Netz AG zu beteiligen, in dem ihr die Bauantragsunterlagen vorgelegt werden.

Der Satzungsbeschluss wurde am 03.12.2015 durch den Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vorberaten und am 14.12.2015 durch den Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gefasst.

#### **b) Planentscheidung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 397 „Simonssiedlung“ dient der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung der Simonssiedlung, um eine heute tragfähige Weiternutzung dieses Siedlungsbestands zu unterstützen, nachdem Versuche zur Nachnutzung der vorhandenen Arbeitersiedlung als Ganzes nicht gelungen sind. Die Eröffnung maßvoller rückwärtiger Nachverdichtungsmöglichkeiten erfüllt die Anforderungen an kleinteilige, familienbezogene Wohnformen. Die Planung dient der Innenentwicklung und trägt zur ergänzenden Ausnutzung vorhandener Infrastruktur bei. Sie wird somit in der Gesamtschau als sinnvoll erachtet. Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rats der Stadt Rheda-Wiedenbrück und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück den .....

.....  
Der Bürgermeister