

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „In der Schiffheide“, 3. Änderung

Dezember 2015

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

Teil I: Begründung

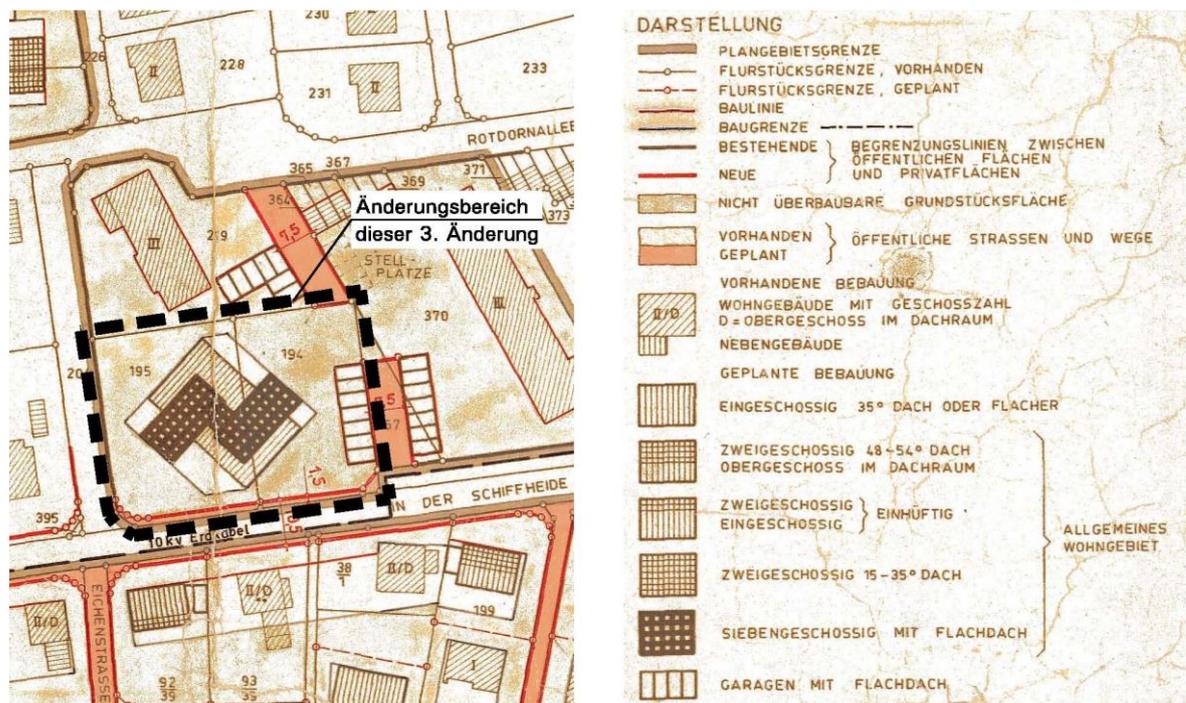
- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 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 I: Begründung

1. Einführung

Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am 13.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „In der Schiffheide“, 3. Änderung beschlossen. Das etwa 0,22 ha große Plangebiet liegt ca. 1,5 km östlich des Stadtkerns Rheda im Bereich zwischen der Gütersloher Straße (L568) und der Wohnsammelstraße *In der Schiffheide*.

Das Urplanwerk sah für diesen Bereich eine siebengeschossige Bebauung mit Flachdach als „städtebauliche Dominante“ vor. Mit Blick auf die bestehende Wohnnachbarschaft mit 1½- bis 2-geschossiger Bebauung im Süden und Westen und bis zu dreigeschossiger Bebauung im Norden und Osten würde sich – unter heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten - ein siebengeschossiges Gebäude an dieser Stelle nicht in den Siedlungsraum einfügen.



Auszug aus der Plankarte B-Plan Nr. 18 „Schiffheide“ 2. Änderung

(ohne Maßstab)

Ein Investor ist an die Stadt herangetreten in diesem Bereich geförderten Wohnungsbau zu entwickeln. Geplant ist die Errichtung von 2 optisch identischen, leicht versetzt zueinander stehenden Baukörpern mit drei Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses. Die Firsthöhe der geplanten Gebäude orientiert sich dabei an dem nördlich bzw. östlich angrenzenden Bestand.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Weiterentwicklung eines Wohnsiedlungsbereichs im Innenbereich. Der Bebauungsplan wird 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 des Bebauungsplans Nr. 18 „In der Schiffheide“, 3. Änderung liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Rheda zwischen der *Gütersloher Straße (L 568)* und der Wohnsammelstraße *In der Schiffheide*. Der vorliegende Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,22 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten durch bestehende Mehrfamilienhausbebauung,
- im Süden durch die Straße *In der Schiffheide* und
- im Westen durch den *Rotdornweg*.

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

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das gesamte Wohnquartier südlich des Messezentrums A2-Forum wird i.W. durch einzelstehende 1½- bis 2-geschossiger Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Lediglich im Bereich der Ringerschließung *Rotdornallee/In der Schiffheide* wurden fünf Wohnblöcke mit jeweils drei Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die ursprünglich in diesem Bereich geplante „städtebauliche Dominate“ mit sieben Geschossen wurde nicht realisiert. Dieser Bereich stellt sich gegenwärtig als Brachfläche ohne Gehölzbewuchs dar.

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 Zielvorgaben.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird das Plangebiet als *Wohnbaufläche* dargestellt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die geplante Nachverdichtung betrifft einen gegenwärtig brach liegenden Bereich nordöstlich der Einmündung der *Rotdornallee* auf die Straße *In der Schiffheide*. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 bereits als überbaubare Fläche für Wohngebäude festgesetzt. Eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht nicht vor.

Für die Stadt Rheda-Wiedenbrück existiert kein Landschaftsplan. Der Änderungsbereich und sein Umfeld liegen weder im **Naturschutz-/Landschaftsschutzgebiet**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Gesetzlich geschützte **Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und seinem direkten Umfeld nicht bekannt.

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 NRW¹ 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

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Der Bereich liegt weder in einem **Überschwemmungsgebiet** noch in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Ca. 100 m südöstlich des Geltungsbereichs liegt das Trinkwasserschutzgebiet der Schutzstufe IIIB. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand als durchschnittlich beurteilt.

¹ 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 NRW² stehen im Plangebiet Terrestrische Böden, hier: **Sandböden** als Podsol und zum Teil als Podsol-Gley an. Der Sandboden wird durch eine geringe Sorptionsfähigkeit sowie eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 13 und 20 dm.

Die Podsol-Böden sind landesweit als **Stufe 1, schutzwürdige Böden (Biotopentwicklung)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden³. 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).

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

4. Planungsziele und Planungskonzept

In Anlehnung an den benachbarten Mehrfamilienhausbestand ist ein Investor an die Stadt herantreten auf der im Siedlungsbereich verbliebenen unbebauten Restfläche eine Mehrfamilienhausbebauung zu realisieren. Um den dringenden Bedarf im Stadtgebiet an gefördertem Wohnungsbau decken zu können, sollen hier 2 Wohngebäude entstehen.

Das Plangebiet bietet sich aufgrund der Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen für eine familiengerechte Mehrfamilienhausbebauung an. Ein Nahversorger liegt ca. 450 m westlich des Plangebiets an der Gütersloher Straße. Kindergarten und Grundschule liegen ca. 700 m westlich im Bereich Parkstraße und können über Wohn-/Wohnsammelstraßen fußläufig bzw. per Fahrrad erreicht werden. Somit können Verkehre vermieden und die Auslastung dieser Einrichtungen verbessert werden. Das Stadtzentrum Rheda liegt etwa 1.500 m südwestlich des Plangebiets und ist daher nur bedingt für einen fußläufigen Einkauf geeignet.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Maßnahmen zur Nutzung und Nachverdichtung der innerörtlichen Flächenreserven grundsätzlich zu unterstützen. In Anlehnung an die Bestandssituation im Umfeld des Plangebiets verfolgt die Stadt mit der vorliegenden Planung das Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch Nutzung innerörtlicher Freiflächenpotenziale. Darüber hinaus werden nunmehr, entgegen der Festsetzungen im Urplanwerk, die angrenzende Bebauung sowie die nachbarschaftlichen Interessen durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan Nr. 18 „In der Schiffheide“, 3. Änderung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen aus den 1960er Jahren an die derzeitigen Erfordernisse des Wohnungsmarktes angepasst. 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. Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung von Wohnbebauung zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs v.a. für Familien.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet 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) bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Planungsziel ist auf Grund der Rahmenbedingungen und der Nachfragesituation eine maximal 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss.

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

- Die **Grundflächenzahl** wird auf 0,4 beschränkt. Durch Stellplätze, Nebenanlagen etc. darf die zulässige Grundfläche entsprechend der BauNVO um maximal 50% überschritten werden.

Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19(4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zugelassen werden. Hierdurch wird insbesondere der Bedarf an notwendigen Stellplätzen und Nebenanlagen in ausreichendem Maß berücksichtigt.

Die **Geschossflächenzahl GFZ** liegt vor dem Hintergrund der geplanten Mehrfamilienhausbebauung mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss bei 1,2.

- Die Zahl der zulässigen **Vollgeschosse** beträgt zwei bis drei Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses.
- Um die Höhenentwicklung einzugrenzen und damit eine verträgliche Einordnung der baulichen Anlagen in das bestehende Wohnumfeld zu erzielen, werden neben der Zahl der Vollgeschosse ergänzende Festsetzungen zur maximal zulässigen **Wand- und Gesamthöhe** (obere Bezugshöhen) getroffen.

Im Plangebiet soll Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Die Festsetzungen zur **Wand- und Gesamthöhe** orientieren sich an der bestehenden Mehrfamilienhausbebauung in der Nachbarschaft und ermöglichen maximal eine voll 3-geschossige Bebauung zzgl. Staffelgeschoss.

Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem relativ ebenen Gelände auf den in der Plankarte festgesetzten **Bezugspunkt A** abgehoben. Hierbei handelt es sich um den Grenzpunkt der Flurstücke 195 und 219 an der *Rotdornallee* mit einer Höhe von 72,08 m über NHN.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Ausrichtung der Wohnflächen in westlicher Richtung und somit ein hoher Wohnwert sowie eine relativ günstige Besonnung ermöglicht. Ferner regeln sie die Lage der Gebäude zum öffentlichen Straßenraum und zur Nachbarbebauung.
- Entsprechend dem städtebaulichen Umfeld wird im Plangebiet die **offene Bauweise** festgesetzt.
- Für den geplanten geförderten Wohnungsbau ist keine Tiefgarage vorgesehen. Die Anordnung von **Stellplatzanlagen** und **Carports** wurde anhand eines Gesamtkonzepts mit der Stadt abgestimmt. Diese sind ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Durch die Anordnung der überwiegenden Zahl der Stellplätze in

den hinteren Bereichen des Grundstücks soll eine dominierende Wirkung im Straßenraum vermieden werden. Im zentralen Bereich zwischen den Baukörpern sind keine Stellplätze vorgesehen, hier soll eine Spielplatzfläche entstehen.

- **Nebengebäude** als Unterart von Nebenanlagen sind nur eingeschossig zulässig und auf den nicht überbaubaren Flächen mit mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie auszuführen, um sie den Hauptgebäuden klar unterzuordnen und keine potenzielle Raumwirkung im Straßenraum von diesen ausgehen zu lassen.

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.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die sich an der vorgelegten und bereits mit der Verwaltung und den politischen Gremien der Stadt Rheda-Wiedenbrück abgestimmten Objektplanung sowie dem städtebaulichen Umfeld orientieren.

- a) Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung fügt sich eine zwei bis dreigeschossige Bebauung - auch aus städtebaulicher Sicht - vertretbar ein, zumal hier ursprünglich eine zwingend 7-geschossige Bebauung vorgesehen war.

Der **Dachlandschaft** kommt dabei eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung im Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Um die Kubatur der geplanten Wohngebäude zur Schaffung von Wohnraum möglichst optimal ausnutzen zu können, wird - trotz der im näheren Umfeld überwiegend vorhandenen Satteldächer - das **Flachdach** vorgegeben.

Dabei fügt sich auch ein über dem dritten Vollgeschoss angeordnetes und **deutlich zurückgesetztes Staffelgeschoss** in die umgebende Bebauung ein. Durch die festgesetzte Rücknahme des obersten Geschosses wirkt das Gebäude insgesamt nicht so massig, zudem bieten die vor dem Staffelgeschoss entstehenden Außenbereiche die Möglichkeit hochwertige Dachterrassenbereiche auszubilden. Hinsichtlich einer besseren Ausnutzung des Gebäudegrundrisses wird es als verträglich angesehen, dass - im Bereich der Erschließungsanlage (Treppenhaus) - der Abstand des Staffelgeschosses zu den Außenkanten des darunter liegenden Vollgeschosses geringfügiger zurückspringt.

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 Zusammenhang mit dem Anbringungsort werden in den örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Höhe der Solaranlagen und dem Abstand zu den Gebäudeaußenkanten getroffen.

- b) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhengsprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um eine harmonische Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.
- c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen werden **Klinker- und Putzfassaden** vorgegeben, um die Anpassung an den ortsüblichen Bestand und eine harmonische Gestaltung und Straßenraumwirkung zu sichern.
- 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. Durch Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben wird eine starke optische Trennwirkung zum angrenzenden Straßenraum vermieden.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die *Rotdornallee* bzw. über die Straße *In der Schiffheide*. Über die Straße *In der Schiffheide* als Wohnsammelstraße besteht eine direkte Verbindung zur *Gütersloher Straße (L 568)*. Westlich des Änderungsbereichs kreuzt diese Straße die *Lindenstraße*, die ebenfalls weiter nördlich auf die *Gütersloher Straße* aufmündet.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die bestehende Buslinie in der *Lindenstraße* (Linie 78, Haltepunkt Lindenstraße). Die Buslinie bindet u.a. den Bahnhof in Rheda an, wodurch weiterführende Bus- und Bahnanschlüsse im Nahverkehr gegeben sind.

5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt als Restfläche in einem bestehenden Wohnquartier mit angrenzenden Wohnsammelstraßen. Ca. 600 m nördlich der überplanten Fläche verläuft die stark frequentierte Eisenbahnstrecke Hannover - Ruhrgebiet, ca. 400 m östlich in Dammlage die Bundesstraße B 64 mit einer Zubringerfunktion für die zwischen den Stadtteilen Rheda und Wiedenbrück verlaufende Autobahn A 2. Diese verläuft etwa 550 m südlich des Plangebiets. Die ca. 200 m nördlich des Plangebiets verlaufende *Gütersloher Straße (L 568)* ist stark frequentiert.

Bis auf das südlich der *Gütersloher Straße* gelegenen Messezentrum *A2-Forum* sind im näheren Umfeld des Änderungsbereichs keine gewerblichen Nutzungen bekannt.

Da das Plangebiet innerhalb eines bestehenden Wohngebiets, liegt wird davon ausgegangen, dass die Grenzwerte der TA Lärm bzw. der 16. BImSchV im Plangebiet eingehalten werden und hier **gesunde Wohnbedingungen im Sinne des BauGB** gewahrt sind.

Die Relevanz sonstiger Immissionen wie Abgase, Gerüche, Licht, Erschütterungen etc. ist im Plangebiet und seinem Umfeld bisher nicht erkennbar. Landwirtschaftliche Immissionen sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier v.a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10/Feinstaub (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

- Der Planbereich wird an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** im Siedlungsbereich angeschlossen. Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden durch die Neuplanung keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Regelungen im Plangebiet sind nicht erforderlich.

Nach Auskunft der Westnetz GmbH konnte im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht abschließend geklärt werden, ob Leitungen (hier: Mittelspannungskabel) des Versorgungsunternehmens im Randbereich des Plangebiets oder in der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Sollten Versorgungsleitungen im Bereich des für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücks liegen, so werden diese – gemäß Stellungnahme der Westnetz GmbH – in die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche verlegt.

- 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 Bauvorhaben 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 entnehmen⁴.

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. Das Gebiet ist bereits voll erschlossen, die geplante Bebauung wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angebunden.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann anfallendes Niederschlagswasser sinnvoll reduzieren und ist generell zulässig. Werden auf dem Grundstück zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) eingerichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. Toilettenspülung), 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.

⁴ www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als Brachfläche ohne Gehölzbewuchs dar. In den benachbarten Wohngärten befindet sich z.T. älterer Gehölzbestand.

Der Änderungsbereich soll mit zwei maximal 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern zzgl. Staffelgeschoss und entsprechenden Grünanlagen entwickelt werden.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt eine Brachfläche in solitärer Länge im bestehenden Siedlungsraum dar. Die im weiteren Umfeld vorhandenen Biotope bzw. das Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

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 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.

Die im Plangebiet vorkommenden Podsol/Posol-Gley Böden sind landesweit als **Stufe 1, schutzwürdige Böden (Biotopentwicklung)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁵. Der Bau von Gebäuden und Nebenanlagen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

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. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die vorhandenen Böden bereits anthropogen überprägt sind. So wurde die Fläche während des Ausbaus der Straße *In der Schiffheide* als Lagerplatz für Baumaterialien genutzt. Zudem handelt es sich um eine relativ kleine Brachfläche im bereits bebauten Siedlungsbereich.

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 vorliegende Fläche bietet sich umso mehr an, da sie bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 18 sowie seiner Änderungen bereits rechtskräftig überplant wurde.

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 NRW⁶ zu Grunde zu legen.

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). Nach dieser Liste der „planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4115 (Quadrant 2) Rheda-Wiedenbrück in den *Lebensraumtypen Gärten/ Parkanlagen/Siedlungsbrachen* sowie *Gebäude* 6 Fledermausarten, eine Amphibienart (alle Arten streng geschützt) und 15 Vogelarten (davon 8 Arten streng geschützt) aufgeführt.

Von den aufgeführten Arten befindet sich unter den Fledermäusen der *Kleine Abendsegler* in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Gleiches gilt unter den Vögeln für *Waldohreule*, *Kuckuck*, *Mehlschwalbe*, *Kleinspecht*, *Rauchschwalbe* und *Feldsperling*. Für das *Rebhuhn* wird ein schlechter Erhaltungszustand angegeben. Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Das vorliegende Plangebiet stellt mit ca. 2.200 m² nur einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungsraums dar, der bereits anthropogen überprägt ist. In Bezug auf die Wirkfaktoren der Planung wird davon ausgegangen, dass es nur in geringem Umfang zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen kann z.B. durch die Neuerrichtung von Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten etc. und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung. Auf Grund der direkt angrenzenden Verkehrswege sowie der bestehenden Störeinflüsse im Plangebiet bzw. im umgebenden

⁶ 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.

Siedlungsbereich ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits vor langer Zeit in Richtung Außenbereich bzw. auf das Gelände der Flora Westfalica verdrängt worden sind.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das Plangebiet allenfalls durch siedlungsfolgende bzw. sogenannte „Allerweltsarten“ genutzt wird. Es wird somit erwartet, dass durch die Eröffnung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem verbliebenden unbebauten Grundstück keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind somit keine Verbotstatbestände nach § 44(1) BNatSchG bekannt, die durch die Planung ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor und werden im Rahmen der Bauleitplanung auch nicht für erforderlich gehalten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, da im Änderungsverfahren noch nicht ersichtlich ist, welche spezifischen Nachteile mit der Verwirklichung des Bauvorhabens auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind und wie sich der Umweltzustand im Plangebiet bis zur Realisierung entwickelt. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz 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 oder -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.

Der Bebauungsplan Nr. 18 sowie seine Änderungen bestehen bereits seit Ende der 1960er Jahre und setzen im Änderungsbereich eine überbaubare Fläche fest. Die vorliegende 3. Änderung ermöglicht eine - gegenüber dem Urplanwerk - maßvolle Nachverdichtung. Daher wird die vorliegende Planänderung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für sinnvoll und vertretbar gehalten. Mit dem BauGB 2007 und mit dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB werden

Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung freigestellt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich wird für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung daher nicht erforderlich.

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. 18 „In der Schiffheide“, 3. Änderung ist zunächst zu berücksichtigen, dass die Fläche bereits rechtskräftig überplant wurde und sie aufgrund ihrer Lage im Stadtgrundriss keine besondere Klimaschutzfunktion besitzt. 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 die vorliegende Planung 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.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2014 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert, da verschärfte Anforderungen erst mit der fortgeschriebenen EnEV seit Inkrafttreten im Mai 2014 durch den Gesetzgeber ausgearbeitet worden sind.

- Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Rückhaltung/teilweise Versickerung unbelasteten Regenwassers, Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden festgesetzt bzw. ausdrücklich empfohlen.

Unter dem Aspekt **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** ist insbesondere die Lage des Plangebiets in einem Quartier mit überwiegend einzelstehenden Wohngebäuden und umgebenden Gartenflächen und der voraussichtlich damit verbundenen klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets von Bedeutung.

Die vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung wird 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 Klimaschutzkonzept⁷ 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

Ausgang für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist der Antrag eines Vorhabenträgers/Eigentümers auf dessen Einleitung. In Abstimmung mit der Stadt erfolgt die Überplanung zu Wohnbauzwecken. Bodenordnende Maßnahmen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Wohnbauflächen, WA geplant	0,22

* Ermittlung auf Basis der Plankarte 1:500, Werte gerundet

⁷ Gertec GmbH (08/2012): Stadt Rheda-Wiedenbrück, Integriertes Klimaschutzkonzept - Endbericht

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „In der Schiffheide“ dient der Anpassung der Festsetzungen im überplanten Bereich an das bestehenden Wohnumfeld. Vor dem Hintergrund des dringenden Bedarfs an gefördertem Wohnraum im Stadtgebiet Rheda-Wiedenbrück wird die geplante familiengerechte Bebauung auch aufgrund der günstigen Lage im Stadtgrundriss für sinnvoll gehalten.

Der Bau-, Stadtentwicklung-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 13.11.2014 die Aufstellung der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 beschlossen (Beratungsvorlage V-352/2014).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB ist durch eine öffentliche Veranstaltung am 17.08.2015 im großen Sitzungssaal des Rathauses im Stadtteil Rheda durchgeführt worden.

Die Offenlage gemäß § 13a BauGB i.V.m. §§ 3(2) und 4(2) BauGB fand in dem Zeitraum vom 28.09.2015 bis 28.10.2015 statt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte, nach Vorberatung in der Sitzung des Bau-, Stadtentwicklung-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 03.12.2015, in der Sitzung des Rates der Stadt am 14.12.2015.

b) Planentscheidung

Die vorliegende Planung hat das Ziel, eine dem Wohnumfeld angemessene Bebauung auf eine Restfläche im Siedlungszusammenhang zu erreichen. Vor diesem Hintergrund sollen auf einer Brachfläche zwei Mehrfamilienhäuser für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an gefördertem Wohnraum im Stadtteil Rheda geschaffen entstehen. 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, den

.....
Der Bürgermeister