Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück:

Begründung mit Umweltbericht zum

Bebauungsplan Nr. 15, 1. Änderung „Schröderstraße“

Teil I: Begründung

1. **Bebauungsplan Nr. 15 und städtebauliche Rahmenbedingungen**

2. **Anlass und Ziele der Änderungsplanung**

3. **Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen**
   3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
   3.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege
   3.3 Altlasten

4. **Festsetzungen des Bebauungsplanes**
   4.1 Art der baulichen Nutzung
   4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
   4.3 Belange des Verkehrs
   4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
   4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
   4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
   4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

5. **Umweltverträglichkeitsprüfung**

6. **Bodenordnung**

7. **Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht

- Gliederung, siehe dort -

Teil III, Anlagen:

1. **Schalltechnische Stellungnahme**, Akus GmbH, Bielefeld, 27.04.2005
2. **Bodenuntersuchungen zur Nutzungsverträglichkeit im Nahbereich der Bahntrasse,** Dr. E. Horsthemke, Ingenieurgeologisches Büro, Gütersloh, 07.09.2005

September 2005

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Bebauungsplan Nr. 15 und städtebauliche Rahmenbedingungen

Der **Bebauungsplan Nr. 15** wurde 1982 als Satzung beschlossen und überplante im Westen des Ortsteiles Rheda den gesamten Bereich beidseits der Schröderstraße zwischen Alleestraße im Norden und Bosfelder Weg im Süden. Der bereits damals vorhandene umfangreiche Wohngebäudebestand wurde überplant, vorbereitet wurde die Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung. Weitestgehend wurden nach den damaligen Ordnungsvorstellungen *reine Wohngebiete* gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die überwiegend vorhandene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern wurde i.W. bestandsorientiert ein- oder zweigeschossig fortgeschrieben, der Geschosswohnungsbau südlich der Grünstraße wurde entsprechend mit sechs und mehr Vollgeschossen aufgenommen.

Der **Geltungsbereich dieser 1. Änderung** umfasst mit 2 Teilbereichen eine Fläche von ca. 1,73 ha und befindet sich im mittleren Abschnitt des Plangebietes Nr. 15 beidseits der Schröderstraße.

- **Teilbereich 1** liegt westlich der Schröderstraße und reicht bis zur Bahntrasse Münster – Lippstadt im Westen. Dieser Bereich mit einer Größe von etwa 1,24 ha schließt im Norden an die eingeschossige Walmdachbebauung am Veilchenweg sowie an die zweigeschossige Satteldachbebauung am Malvenweg an, im Süden reicht die Fläche teilweise bis zur Grünstraße. Die dortige alte Hofstelle ist bereits ausreichend überplant und soll nicht in den aktuellen Änderungsbereich einbezogen werden.
- **Teilbereich 2** östlich der Schröderstraße umfasste im Vorentwurf (März 2005) zunächst nur das Baugrundstück 329.1 bzw. 329.2, für das nach dem alten Bebauungsplan zwar eine voll zweigeschossige Bebauung zugelassen war, auf dem aber trotz der Größe von ca. 1.200 m² eine Hinterlandbebauung in 2. Reihe bisher nicht möglich war. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben die Nachbarn gebeten, für ein nördlich am Rosenweg gelegenes Grundstück mit ca. 1.150 m² Größe ebenfalls eine Hinterlandbebauung zu ermöglichen. Somit wurde dieser Planbereich insgesamt bis zum Rosenweg einbezogen und ansonsten bestandsorientiert überplant.

Der alte Bebauungsplan Nr. 15 setzte für die überplanten Bauflächen eine offene Bauweise mit zweigeschossiger Bebauung ohne jede weitere Höhenbegrenzung sowie eine maximale Ausnutzung gemäß BauNVO mit Grund- und Geschossflächenzahlen von 0,4 und 0,8 fest. Die bisher zugrunde gelegten Grundstücksgrößen umfassen überwiegend 600-800 m², teilweise sogar über 1.000 m² mit z.T. großzügigen Baufenstern. Im Südwesten schließt ein heute nur unzureichend umgesetzter Spielplatz an. Die Erschließung der damals noch in keiner Weise erschlossenen Baufläche 1 sollte über 2 Stichstraßen erfolgen, die untereinander planerisch auch nicht durch einen Fuß-/Radweg verbunden worden sind.

Beide Teilflächen sind bisher nicht bebaut worden und werden als Grünland erhalten bzw. landwirtschaftlich (Teilbereich 1, südliche Teilfläche aus Teilbereich 2) oder als Hausgarten (nördliche Teilfläche aus Teilbereich 2) genutzt. Im Umfeld der Hofstelle stocken einzelne Obst- und Laubbäume, die aber weitgehend innerhalb der bereits seit langem überbaubaren Flächen liegen.

2. Anlass und Ziele der Änderungsplanung

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück prüft schrittweise vorhandene Erschließungssysteme und alte Planvorhaben auf den künftigen Bedarf und auf ggf. mögliche Um- oder Folgenutzungen. Ausbau- und Folgekosten bisheriger Planungsziele sowie sinnvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Entlastung des Siedlungsdruckes auf den Außenbereich sollen überprüft werden. Im Anschluss an das vorliegende Plangebiet westlich der Bahntrasse fließt zudem der Ruthenbach, für den die Stadt zusätzliche Maßnahmen zur Regenrückhaltung anstrebt. Auch aus diesem Grund ist der weitere Planbereich schon seit längerem Gegenstand städtebaulicher Überlegungen und wiederholter Gespräche mit den jeweiligen Eigentümern.

Die Eigentümer der überplanten Flächen wollen nunmehr das Baugebiet nach den heutigen Rahmenbedingungen entwickeln. Die Absicht, durch maßvolle Umplanung bestehender Baugebiete bzw. Baurechte eine sinnvolle Vermarktung zu ermöglichen, entspricht ausdrücklich den Zielen der Stadt. Das alte Bebauungs- und Erschließungskonzept soll daher nach Abstimmung zwischen Stadt und Eigentümern überarbeitet werden. Die bisher völlig offenen Festsetzungen über Baugröße etc. sollen im ortsüblichen Rahmen begrenzt werden. Eine unkalkulierbare Verdichtung von Bauvolumen oder Wohneinheiten durch größere Mehrfamilienhäuser soll ausdrücklich aus städtebaulichen Gründen, aber auch im Interesse der bestehenden Nachbarschaften vermieden werden.

Erste Überlegungen wurden im Mai 2004 im Fachausschuss vorgestellt und beraten. Der Ausschuss beauftragte die Verwaltung mit der Vorbereitung und Einleitung des Änderungsverfahrens, das damals zunächst als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB vorgesehen war. Ein förmlicher Aufstellungsbeschluss wurde jedoch nicht gefasst.

Die Eigentümer haben in der Folge gemeinsam mit einem Projektentwickler und einem Architekten ein Plankonzept vorgelegt und mit der Stadtverwaltung weiter abgestimmt. Die vorliegende Erschließungsplanung und das Bebauungskonzept wurden vom Architekturbüro Horst Lomberg, Gütersloh, als Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 entworfen (Planungsstand Dezember 2004).

Im Ergebnis möchte die Stadt Rheda-Wiedenbrück somit in der vorliegenden 1. Änderung die bisher unternutzte Fläche als Bauland innerhalb des Siedlungszusammenhanges entwickeln. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die siedlungsstrukturell günstig gelegene Fläche gemäß den städtischen Zielsetzungen zu erschließen. Aufgrund der umfangreichen Überarbeitung des Teilbereichs 1 werden jedoch nach heutiger Einschätzung die Grundzüge der Planung berührt, so dass ein Regelverfahren gemäß § 3ff. BauGB erforderlich ist. Da für das Verfahren bisher kein förmlicher Einleitungsbeschluss vorliegt (s.o.), soll dieses mit den Beratungen über die weitere Entwurfsoffenlage nachgeholt werden. Das Planverfahren unterliegt damit der aktuellen Neufassung des BauGB 2004, u.a. ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Planungsziel ist eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung mit angemessener Erschließung und v.a. familiengerechter Bebauung mit ortsüblichen Ein- und Zweifamilienhäusern:

- Die geplanten Gebäude sollen im Teilbereich 1 als Einzel- und Doppelhäuser mit i.W. 1 oder 2 Wohneinheiten und 1 Vollgeschoss bzw. 1½-geschossig (2. Vollgeschoss im Dachraum) vorgesehen werden. Trauf- und Firsthöhen sichern diese Bebauungsziele.

- In Teilbereich 2 sollen rückwärtige Baumöglichkeiten auf den großen und tiefen Baugrundstücken ermöglicht werden. In weitgehender Abstimmung mit den überwiegenden Anliegern in der Öffentlichkeitsbeteiligung wird für die rückwärtigen Bauflächen eine sog. 1½-geschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von maximal 4,5 m analog zu Teilbereich 1 vorgesehen. Für den überplanten Altbestand bleibt dagegen bestandsorientiert wie bisher eine 2-geschossige Bebauung zulässig, die gegenüber der Altplanung entsprechend durch aktuelle Festsetzungen wie z.B. eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,5 m ergänzt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 15 - 1. Änderung überplant vollständig diese Teilbereiche 1 und 2 des alten Bebauungsplanes Nr. 15. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 insgesamt überlagert, ohne diese aber aufzuheben. Sollte sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 in einem späteren gerichtlichen Verfahren als nicht wirksam erweisen, leben die bisherigen Festsetzungen wieder auf.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 in der gültigen Altfassung bleiben für die angrenzenden Bereiche ansonsten unberührt.

3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Die Frage der relativ kleinflächigen Umplanung und Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 15 berührt aus Sicht der Stadt **keine überörtlichen oder landesplanerischen Belange**. Im **wirksamen Flächennutzungsplan** ist der Änderungsbereich als Teil der großen Wohnbauflächen im Westen des Siedlungsbereiches Rheda im Maßstab 1:10.000 generalisiert dargestellt worden. Die vorliegende Planänderung ist damit weiterhin als „entwickelt“ aus den Zielen des vorbereitenden Flächennutzungsplanes anzusehen.

3.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden somit heute soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

3.3 Altlasten

Im Plangebiet sind der Stadt keine **Altlasten** bzw. **Altlastenstandorte** bekannt. Treten bei Erdarbeiten im Plangebiet jedoch Auffälligkeiten wie z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen auf, sind die Stadtverwaltung und das Kreis-Umweltamt sofort zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte gegeben.

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde hat jedoch darauf hingewiesen, dass im **Nahbereich von Bahntrassen** nach Erfahrungen an anderen Strecken in einem ca. 6-10 m breiten

Streifen entlang der Schienen PAK, Schwermetalle, Pflanzenschutz- und Unkrautvernichtungsmittel im Oberboden bis etwa 0,35 cm enthalten sein können und dass für die bereits im alten Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzte Kinderspielfläche und für das Wohngebiet frühzeitig im Zuge der Realisierungsplanung nachzuweisen ist, dass schädliche Bodenveränderungen nicht vorliegen und die einschlägigen Grenzwerte der Schwermetallkonzentrationen eingehalten werden. Konkrete Anhaltspunkte für Gefährdungen, die bereits auf Ebene des Bebauungsplanes Klärungen oder Maßnahmen zwingend erfordern, lagen aber nicht vor. Im Zuge der Anlage des Spielplatzes sind auf diesen Flächen die einschlägigen Prüfungen gemäß Rechtslage ohnehin durchzuführen.

Aus städtebaulich-grünordnerischen Gründen (Gliederung, Abgrenzung zum Bahngelände) und zwecks Sicherung des Streifens wurde zunächst eine Hecke von etwa 6-7 m Breite entlang der Parzellengrenze der Bahnlinie vorgeschlagen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan soll jedoch nicht erfolgen, um Spielraum in der Fläche zu erhalten.

Daher wurde aus Gründen der allgemeinen Vorsorge zur Prüfung der Nutzungsverträglichkeit mit den geplanten Nutzungen *Wohnen* und *Spielplatz* eine **Bodenuntersuchung** im Randstreifen entlang der Bahn durchgeführt, auch wenn keine konkreten Hinweise auf Belastungen vorlagen (Dr. E. Horsthemke, Ingenieurgeologisches Büro, Gütersloh, 07.09.2005, siehe Anlage). In dem Geländestreifen an der Bahn wurden 16 Bodenproben entnommen und als Mischprobe laboranalytisch untersucht.
Im Ergebnis wurden keine Anzeichen für das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes gefunden, die Gehalte an anorganischen Substanzen in den Böden entsprechen weitgehend den Gehalten in natürlichen Böden. Ergänzende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Ein entsprechender Hinweis auf die Untersuchung wurde im Satzungsplan ergänzt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 werden die Planinhalte nach den heutigen Planungszielen vollständig überarbeitet. Mit Inkrafttreten der Änderung werden im Geltungsbereich die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen insgesamt ersetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist künftig u.a. auf Grundlage der BauNVO 1990 zu beurteilen. Dieses ändert z.B. die Berechnungsgrundlage der Nebenanlage etc. auf die Grundflächenzahl nach den aktuellen gesetzlichen Zielen. Dieses wird daher auch für die Bestandsüberplanung mit verbleibenden, ausreichend großen Grundstücken für unproblematisch und vertretbar gehalten.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Teilbereich 1 strebt die Neuentwicklung eines separat erschlossenen Quartiers an und wird aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen heraus künftig als **allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dieser Nutzungskatalog wird in Teilbereich 1 ausdrücklich angestrebt, da die Festsetzung *reiner Wohngebiete* mit zwingend völlig einseitiger Nutzungsstruktur in dieser Situation im

Stadtgebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten wird (flexiblere Nutzungen der Ressourcen, der Infrastruktur und beruflicher Möglichkeiten auch für Familien, weitere Stichworte sind Verkehrsvermeidung, Chancengleichheit etc.). Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls gerecht werden könnten.

Teilbereich 2 wird dagegen aufgrund der teilweisen Bestandsüberplanung und der lediglich eröffneten rückwärtigen Bauoptionen zur Wahrung des status quo in Fortsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 und der umgebenden Wohnbauflächen weiterhin als **reines Wohngebiet** gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 und Nr. 6 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung entwickelt. Ziel ist eine weitgehend familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern (2. Geschoss im Dachraum in Teilbereich 1 und im Bereich der rückwärtigen Nachverdichtungen in Teilbereich 2). Zentrale Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- **Grund-** und **Geschossflächenzahl GRZ** und **GFZ** werden angesichts der möglichen Grundstücksgrößen für ausdrücklich ebenfalls gewünschte, flächensparende Doppelhäuser in Teilbereich 1 mit 0,4 bzw. 0,7 festgesetzt und somit nahezu als Obergrenze i.S. des § 17 BauNVO zugelassen. In Teilbereich 2 bleiben die bisherigen Obergrenzen von 0,4 bzw. 0,8 im überplanten Bestand erhalten, in der rückwärtigen Nachverdichtung werden die Maße gemäß Teilbereich 1 gefasst.

- Mit Hinweis auf die Rahmenbedingungen und auf die Nachbarschaft v.a. im Norden (eingeschossige Walmdachbauzeile am Veilchenweg) wird in Teilbereich 1 und in der rückwärtigen Nachverdichtung in Teilbereich 2 auf das ortsübliche Vollgeschoss mit ausgebautem Dachraum in **offener Bauweise, hier Einzel- und Doppelhäuser** abgestellt. Die **Traufhöhe** von bis zu 4,5 m lässt eine familiengerechte Obergeschossnutzung zu, auch falls dieses rechnerisch als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die **Firsthöhe** bietet ausreichenden Spielraum.
  Als Bezugshöhe wird in dem relativ ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte mit den endausgebauten Straßen zu bestimmen ist.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen erfolgt i.W. nach Süden bis Westen und bietet hohen Wohnwert und günstige Besonnung.

- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude sichert in Teilbereich 1 und in den rückwärtigen Bauplätzen in Teilbereich 2 die typische ortsübliche, bedarfs- und familiengerechte Wohnnutzung. Sie verhindert außerdem eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende (zufällige) Verdichtung. Hier sind aufgrund des Baubooms in den 1990er Jahren etliche negative Beispiele in Rheda-Wiedenbrück vorhanden.

Die für Einliegerwohnungen in Doppelhaushälften ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in besonders begründeten Situationen öffnen und v.a. auch Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier vorrangig auf familienbedingte bzw. sozial begründete Sondersituationen ab: insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Anforderung ist insbesondere ein ausreichender Stellplatznachweis.

4.3 Belange des Verkehrs

Die **Erschließung** des Plangebietes ist durch den Anschluss der geplanten Stichstraße an die gut ausgebaute und **leistungsfähige Schröderstraße** als Sammelstraße sowie über deren Verlängerung an die örtlichen Haupterschließungsstraßen vorgegeben. Die nunmehr gut abschätzbare maximale Zahl der Wohneinheiten in etwa 25 Einzel- und Doppelhäusern führt zu keiner oder allenfalls nur zu einer geringen Abweichung gegenüber den bisher sehr offenen und bzgl. Wohnungszahlen unbegrenzten Festsetzungen. Somit wird eine ggf. problematische, bisher unvorhergesehene zusätzliche Belastung der umgebenden Wohngebiete nach heutigem Stand nicht erwartet. Aufgrund des gut ausgebauten Wege- und Straßennetzes sowie der Nähe zur Infrastruktur wird die Erschließung insgesamt als relativ gut bewertet.

Den Abschluss der Stichstraße bildet nach der Vorabstimmung eine **Wendeanlage mit 18 m Durchmesser**, die das Wenden für Pkw und Lkw (Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.) grundsätzlich erlaubt. Die Planstraße soll Wohnwegcharakter erhalten. Eine allgemeine **Durchfahrbarkeit nach Norden** ist nicht vorgesehen. Allerdings soll der **Rad- und Fußweg**, der als Quartierverbindung für geboten gehalten und daher neu vorgesehen wird, ggf. durch z.B. Müllfahrzeuge überfahren werden können, um eine effektivere Entsorgung zu ermöglichen und unnötiges Rangieren etc. mit Belastung und Gefährdungen für die Nachbarschaft zu vermeiden.

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

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im **Nahbereich zur Bahntrasse** treten betriebsbedingte Emissionen wie Schall und Bodenerschütterungen auf, die jedoch in vergleichbaren Baugebieten der Stadt bisher allgemein wohnverträglich gewesen sind. Hierzu wurde eine **gutachterliche Stellungnahme** eingeholt (Büro Akus, Bielefeld, Schreiben vom 27.04.2005, siehe Anlage). Danach wird die Strecke heute von Regionalzügen befahren (17 tags und 5 nachts). Im Ergebnis sind danach an den nächstgelegenen geplanten Wohnhäusern in Teilbereich 1 Werte von bis zu 46 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts gegeben. Diese Größenordnungen liegen deutlich im Bereich der einschlägigen Immissionsgrenzwerte von 59/49 dB(A) tags bzw. nachts für reine/allgemeine Wohngebiete der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und auch der idealtypischen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags bzw. nachts für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt zur DIN 18005.

In der Bauleitplanung besteht ein Abwägungsspielraum, der bei freier Schallausbreitung und ggf. noch ohne Schutzmaßnahmen bis hin zu den Grenzwerten gemäß Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete (54 dB(A)) reichen kann, in denen ebenfalls Wohnen ohne Einschränkung oder besonderen Schallschutz allgemein zulässig ist und in denen damit die Anforderungen des BauGB an "gesunde Wohnverhältnisse" gewahrt werden. Auch bei einer eventuellen Erhöhung der Zugfrequenz tagsüber sind somit noch erhebliche Reserven im Rahmen der o.g. Grenz- und Orientierungswerte gegeben.

Gemäß einer ergänzenden Aussage des Schallgutachters aus einem Vergleichsfall an dieser Strecke können Baukörper bis auf 5 m an die Gleiskörper heranrücken. Im vorliegenden Fall werden allerdings minimal mindestens 6 m von der Parzellengrenze eingehalten. Dieser Spielraum soll allerdings auch im Interesse der Mobilisierung von Bauland im erschlossenen Innenbereich ausgeschöpft werden. In der Prüfung werden die Ergebnisse für grundsätzlich vertretbar gehalten, da tagsüber keine Einschränkungen, auch nicht für die Außenwohnbereiche, bestehen und da die idealen Nacht-Innenpegel von weniger als 30 dB(A) durch den heutigen Baustandard (z.B. Thermopane-Fenster) unproblematisch gesichert werden können. Passiver Schallschutz ist darüber hinaus aus den o.g. Gründen nach den Regelwerken bis zu Nacht-Pegeln von 54 dB(A) nicht erforderlich.

Aus grundlegenden Erwägungen heraus werden die Bauherren jedoch weiterhin - wie im Plan-Vorentwurf bereits enthalten - auf die allgmeine Situation an der Bahn und auf diese (als vertretbar bewertete) Vorbelastung vorbeugend in der Plankarte hingewiesen. Im Bebauungsplan wird dementsprechend die erste Bauzeile an der Bahntrasse im Westen gekennzeichnet, auf die Vorbelastung durch Schall- und mögliche Erschütterungsemissionen durch den Bahnbetrieb wird textlich ausdrücklich hingewiesen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Der Änderungsbereich wird an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt. Die Schmutzwasserentsorgung des neu geplanten Teilbereichs 1 erfolgt voraussichtlich über den Anschluss an den Mischwasserkanal im Malvenweg.

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW **stark lehmige Sandböden** mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit an, das Grundwasser steht z.T. 8 – 13 dm unter Flur. Die Stadt hat bisher aufgrund der Rahmenbedingungen mit den o.g. schwierigen Bodenverhältnissen und der vorhandenen Erschließungssysteme **keine Versickerung von Regenwasser** auf den Baugrundstücken gemäß § 51a LWG vorgesehen. Westlich der Bahntrasse wird am Ruthenbach ein neues Rückhaltebecken vorgesehen. In diesem Rahmen soll eine Ableitung des Regenwassers über einen **Regenwasserkanal** unter der Bahnlinie her erfolgen (Leitungsrechte werden vorsorglich im Plan aufgenommen). Die Planung wird parallel zum weiteren Planverfahren von der Stadt Rheda-Wiedenbrück erarbeitet und mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die **RWE** haben im Planverfahren um Beachtung **vorhandener Gas- und Stromkabel** gebeten, die weitgehend im öffentlichen Straßenraum liegen. Die Leitungen (außer Hausanschlussleitungen), die nicht im Straßenraum liegen, werden gemäß den von der RWE beigefügten Lageplänen in die Plankarte nachrichtlich übernommen. Soweit erkennbar be-

trifft dieses jedoch lediglich einen schmalen Streifen mit Stromkabel entlang der östlichen Grenze der Schröderstraße. Im Zuge der weiteren Erschließung sind die **vorhandenen Leitungspläne unbedingt zu beachten**.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist nicht bebaut, sondern wird nach wie vor i.W. als Grünland (Teilbereich 1 und südlicher Abschnitt Teilbereich 2) genutzt. Bei der überplanten Fläche handelt es sich in Bezug auf die heutige Nutzung um folgende Teilflächen:

Teilfläche/Nutzung	Größe in m²
Teilbereich 1:	
Extensivgrünland	~ 11.560 m²
Gartenfläche	~ 840 m²
Teilbereich 2:	
Extensivgrünland	~ 1.325 m²
Bestandsgebäude, Zufahrten etc.	~ 1.250 m²
Gartenflächen	~ 2.325 m²
Gesamtfläche Plangebiet	**17.300 m²**

Angesichts der Eingebundenheit in den Siedlungsraum (Bahntrasse, umgebende Wohnnutzungen) ist die ökologische Wertigkeit begrenzt, dieses gilt auch für die nachverdichteten Wohngärten in Teilbereich 2. Eine Überplanung wird daher und aufgrund der vorhandenen Infrastruktur - und erst recht angesichts der bisherigen Festsetzung als Wohnbaufläche - weiterhin für vertretbar und städtebaulich geboten gehalten. Ein künftiger Verzicht auf die Baufläche wird in der Prüfung aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen ausdrücklich abgelehnt.

Im Umweltbericht wird eine größere Rücksichtnahme auf den Gartenbereich an der ehemaligen Hofstelle angeregt. Hierfür müsste auf etwa 2 Bauplätze verzichtet werden, andere Grundstücke müssten dafür deutlich größer zugeschnitten werden. Die Eigentümer wollen jedoch die gesamten Bauflächen gemäß bisheriger Rechtslage nach dem alten Bebauungsplan Nr. 15 (Baugrenzen sehr nah an der Hofstelle, auch die Bäume sind nicht zum Erhalt festgesetzt worden) veräußern und bebauen lassen, eine Pflege des Gartens ist nicht mehr gesichert.

Vor diesem Hintergrund sind im Änderungsplan die Baugrenzen im Norden um 3 m und im Westen der Hofstelle um ca. 8 m zurückgenommen worden, um größeren Spielraum für den Erhalt und für das Ensemble zu belassen. In Abwägung der gesamten berührten öffentlichen und privaten Belange und v.a. unter Beachtung der bisher bestehenden Baurechte wird hierin eine angemessene Kompromisslösung gesehen.

Der im Südwesten angrenzende **Spielplatz** wird in einem etwas anderen Zuschnitt weiterhin vorgesehen.

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplanes 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 Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist. Auf die Standortentscheidung und auf die angestrebte sinnvolle Nachverdichtung im Siedlungsbereich wurde bereits in Kapitel 2 eingegangen. Die örtlichen Rahmenbedingungen werden im Sinne der Eingriffsminimierung durch begrenzte Verdichtung (u.a. Erschließung und vorgegebene Grundstückstiefen, Wohneinheiten), durch Vorgaben zur Höhenentwicklung, zur Gestaltung etc. berücksichtigt, so dass die Stadt die Planung insgesamt als angemessen bewertet.

Weiter ist nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung bei Planänderungen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechtes und Beanspruchung der Fläche können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden.

Im Rahmen der bisher festgesetzten Baugebiete waren jedoch bereits ähnliche Wohnbauvorhaben mit einer GRZ von 0,4 auf der gesamten Fläche zulässig. Unter Bezugnahme auf § 1a(3), Satz 5 BauGB wird zunächst die Berechnung des zusätzlichen Eingriffs **im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15** tabellarisch in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen"[1] durchgeführt. Die Ergebnisse sind damit mit anderen Verfahren im Stadtgebiet vergleichbar und dienen als **Abwägungsgrundlage** für die Änderungsplanung.

Die Bilanz erfolgt unter folgenden Grundannahmen für die einzelnen Biotoptypen:

Zu A.1: Der auf dem Flurstück 531 und 532 vorhandene Baumbestand ist im Ursprungsplan Nr. 15 nicht zum Erhalt festgesetzt worden und geht daher nicht in die Bewertung des rechtlichen Ausgangszustandes ein. Die nicht überbaubaren Flächen werden als strukturarme Gärten bewertet.

Zu B.1: Bei einer GRZ 0,4 wird für die geplante, allenfalls maßvoll verdichtete Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern eine Gesamtüberbauung der Wohngrundstücke inkl. Nebenanlagen von 40 % angenommen. Ein möglicher Zuschlag gemäß § 19(4) BauNVO für Nebenanlagen erfolgt nicht, da Grundstückstiefen und Baugrenzen eine maximale Ausnutzung bis auf Einzelfälle nicht erwarten lassen.

[1] Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) / Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW (MUNLV), Stand: Mai 2001

A. Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 15							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	**Code**	**Biotoptyp**	**Fläche (m^2)**	**Grundwert A**	**Gesamtkorrektur-Faktor**	**Gesamtwert**	**Einzelflächenwert**
Teilbereich 1:							
1	1.1	Baufelder, Nebenanlagen, Erschließung	4.093	0	1,0	0	0
	4.1	Gärten	6.140	2	1,0	2,0	12.280
2	1.1	Öffentliche Verkehrsfläche	1.200	0	1,0	0	0
3	4.4	Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	965	2	1,0	2,0	1.930
Teilbereich 2:							
1	1.1	Baufelder, Nebenanlagen, Erschließung	1.962	0	1,0	0	0
	4.1	Gärten	2.944	2	1,0	2,0	5.888
		Gesamtfläche	17.304	**Gesamtflächenwert A:**			**20.098**

B. Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen der 1. Änd. des Bebauungsplans Nr. 15							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	**Code**	**Biotoptyp**	**Fläche (m^2)**	**Grundwert P**	**Gesamtkorrektur-Faktor**	**Gesamtwert**	**Einzelflächenwert**
Teilbereich 1:							
1	1.1	Baufelder, Nebenanlagen, Erschließung	3.952	0	1,0	0	0
	4.1	Gärten	5.928	2	1,0	2,0	11.856
2	1.1	Öffentliche Verkehrsfläche	1.309	0	1,0	0	0
3	4.4	Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	1.209	2	1,0	2,0	2.418
Teilbereich 2:							
1	1.1	Baufelder, Nebenanlagen, Erschließung	1.962	0	1,0	0	0
	4.1	Gärten	2.944	2	1,0	2,0	5.888
		Gesamtfläche	17.304	**Gesamtflächenwert B:**			**20.162**

C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B– Flächenwert Bestand A)	**+ 64**

Zeile C zeigt die Gesamtdifferenz zwischen Planung und rechtlichem Bestand. In diesem Fall besteht rechnerisch ein (geringes) positives Ergebnis. Dieses geht u.a. auf die etwas größere Grünfläche in Teilbereich 1 zurück, ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ist danach nicht gegeben. In Teilbereich 2 täuscht das aufgrund der Gesamt-GRZ 0,4 ermittelte neutrale Ergebnis dagegen über das erstmals ermöglichte zusätzliche Baufenster im rückwärtigen Gartenbereich hinweg. Hierfür ist faktisch ein (geringes) Ausgleichsdefizit festzustellen.

Für den Bebauungsplan Nr. 15 galten bislang die Regelungen der BauNVO von 1977. Im Rahmen der bisher festgesetzten reinen Wohngebiete sind also insgesamt voll zweigeschossige Baukörper mit (flächenmäßig) kaum begrenzten Nebenanlagen, einem höheren Stellplatzbedarf (Mehrfamilienhäuser), erhöhtem Verkehrsaufkommen etc. planungsrechtlich zulässig gewesen. Durch diese Änderung erfolgt nunmehr die **Umstellung** auf die **BauNVO von 1990**, u.a. wurden die Anrechnungsregeln nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als vorher zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung. Durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen erfolgt zudem die Begrenzung von Volumen und Höhe. Für die Neubaugrundstücke wird künftig auf eine familiengerechte Bebauung abgestellt. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen begrenzt ebenfalls Stellplatzbedarf etc.

Zusammenfassend wird vor diesem Hintergrund in der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange festgestellt, dass bei wertender Betrachtung insgesamt die Änderungsplanung insoweit als neutral bewertet wird bzw. teilweise zu einer Eingriffsreduzierung führt und damit auch für die Einzelfälle rückwärtiger Nachverdichtung in Teilbereich 2 in der Gesamtbilanz kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf gesehen wird. Diese Gesamtbilanz ist sinnvoll, eine detaillierte Aufrechnung nach Teilgrundstücken und einzelnen Verursachern macht städtebaulich keinen Sinn und wird verworfen.

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

Gemäß **§ 86 BauO NRW** werden **örtliche Bauvorschriften** zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes zwecks Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Quartiercharakter eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper. Zu beachten sind Sichtbeziehungen in Richtung Westen.

Die vor diesem Hintergrund getroffenen ortsüblichen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Darüber hinaus erfolgen die Festsetzungen auf Basis der durch die Vorhabenträger vorgelegten Konzeption. Diese bzw. ein Bauträger bieten somit die Baumöglichkeiten den zuvor informierten späteren Erwerbern an. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. engerer Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt aufgrund des Umfeldes und der Siedlungsrandlage der **Dachlandschaft** zu:

- Regionaltypische **Dachform** für kleinere Gebäude sind Satteldächer, diese werden daher mit der in der Region üblichen **Dachneigung** zugelassen. Die Beschränkung ist auch aufgrund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.

- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht die heute i.a. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!), mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein. Diese „Ausreißer" entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen.
  Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot, naturrot, klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichsweisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

b) Sind **Einfriedungen** gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenbreiten zu Gunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum. Gestaltungsvorgaben sichern hier städtebauliche Qualitäten ohne starke Trennwirkungen. Die Einfriedungshöhe für Vorgärten von 80 cm berücksichtigt besonders Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Entwurf des Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB n.F. vorgelegte Informationen sind eingearbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben Beeinträchtigungen der Umwelt v.a. durch Neuordnung und damit absehbare Nutzung der bislang nicht realisierten Bauflächen mit Versiegelung der Böden, Einschränkung des naturräumlichen Austausches etc. Im Vergleich zu den bisherigen Baurechten gemäß Altplan Nr. 15 sind die Auswirkungen jedoch entweder ähnlich oder sogar von geringerem Gewicht, sie sind zudem auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Somit werden keine verbleibenden problematischen Umweltauswirkungen durch die Änderungsplanung gesehen.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich darüber hinaus keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung

Die Eigentümer des Teilbereichs 1 wollen die Vermarktung in gemeinsamer Abstimmung und i.W. über einen Bauträger regeln. Die Verkehrsflächen werden der Stadt übertragen. Die grundstücksbezogene Nachverdichtung in Teilbereich 2 ist unproblematisch. Maßnahmen zur Bodenordnung werden somit voraussichtlich nicht notwendig.

7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 bereitet beidseits der Schröderstraße eine Umplanung und Nachverdichtung nach heutigen Planungskriterien und nach den Anforderungen des Wohnungsmarktes vor. Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung der bislang freigehaltenen Fläche am westlichen Ortsrand von Rheda.

Entwickelt werden Wohnbauflächen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf, die v.a. familiengerechtes Wohnen und Eigentumsbildung ermöglichen. Die vorhandene Nachbarschaft sowie die Ortsrandlage werden durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, durch Grundstückszuschnitte etc. angemessen berücksichtigt. Die Erschließung über die Schröderstraße ist ausreichend leistungsfähig. Im Ergebnis ist bei der geplanten Nutzungsstruktur von etwa 25 Wohnbaugrundstücken (je nach Teilung in Doppelhäuser) auszugehen. Die vorliegende Begründung erörtert die Planinhalte sowie mögliche Auswirkungen.

Ergänzend wird Bezug genommen auf die Vorlagen der Verwaltung zur Sitzung des Fachausschusses vom 13.05.2004 als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens, auf die weitere Beratung zur Entwurfsoffenlage am 16. Juni 2005 im Fachausschuss sowie auf die Beratungen über das Ergebnis der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB am 08.09.2005 bzw. am 12.09.2005 im Fachausschuss und im Rat der Stadt. Im Planverfahren sind keine durchgreifenden Anregungen oder Bedenken von Bürgern oder Behörden gegen das Planvorhaben vorgetragen worden. Kein vollständiger Konsens konnte mit einer Nachbarin an der Grünstraße erzielt werden, die in der Offenlage nochmals eine Reduzierung der Nutzungsmaße für eine an der Grünstraße verbliebene Baulücke angeregt hatte. Dieser Anregung wird aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen (vorhandene zweigeschossige Straßenrandbebauung) und in Abwägung der betroffenen privaten Belange nicht gefolgt.

Rheda-Wiedenbrück, im September 2005