

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

**Begründung mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 373**

„Braunholzstraße / Rietberger Straße“

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Str. 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Satzungsbeschluss September 2007

Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück, OT Wiedenbrück:

Bebauungsplan Nr. 373 „Braunholzstraße / Rietberger Straße“

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 3.4 Belange des Bodenschutzes
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.6 Altlasten
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
 - 4.3 Verkehrserschließung
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung nach dem BauGB**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet Nr. 373 „Braunholzstraße/ Rietberger Straße“ liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Wiedenbrück, nördlich des St. Vinzenz - Hospitals.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Braunholzstraße,
- Im Osten durch die teilweise bebauten und erschlossenen Grundstücke an der Hammersenstraße.
- im Süden durch die Rietberger Straße, (K9),
- im Westen durch die östliche Randbebauung der Albert-Schweitzer-Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt etwa 1 ha. Netto werden inklusive des Bestands ca. 0,89 ha Wohnbaugebiet entwickelt. Die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Der östliche Siedlungsbereich der ehemals selbstständigen Stadt Wiedenbrück stammt in seiner Entwicklung aus den 50er bis 70er Jahren. Dementsprechend sind hier Siedlungs- und Bauformen - nach heutigen Maßstäben - auf relativ großen Grundstücken entstanden. Weiterhin sind in diesem Siedlungszusammenhang auch bis heute baulich nicht genutzte größere zusammenhängende Frei-/ Gartenflächen vorzufinden.

Insgesamt ist festzustellen dass in diesem Siedlungsraum noch ein erhebliches Nachverdichtungspotential steckt. Das grundsätzliche planerische Ziel ist, einer Nachverdichtung im Bestand der Freirauminanspruchnahme den Vorzug zu geben. Eine verbindliche Bauleitplanung durch entsprechende Bebauungspläne gibt es eigentlich nur für die Bereiche größerer Nachverdichtungsmaßnahmen seit den 80er Jahren.

Der vorliegende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 373 erfüllt in idealer Weise die Nachverdichtungsvoraussetzungen. So ist die Erschließung des Gebietes bereits durch die Vorhaltung einer entsprechenden Grundstücksfläche für Verkehrsanlagen gesichert, die durch die Bestandsbebauung hindurch von der Braunholzstraße ausgeht. Die umliegenden Wohnnutzungen werden durch diese Planung sinnvoll ergänzt und der Wohnsiedlungsbereich auch in Hinblick auf die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen gestärkt.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln und somit eine verträgliche Einbindung in die Bestandssituation zu gewährleisten. Die Planung bietet darüber hinaus Rechtssicherheit gegenüber der Nachbarschaft und sichert die städtebaulichen und gestalterischen Zielvorstellungen der Stadt. Entwickelt werden soll ein familiengerechtes Wohnquartier mit Einzel- und Doppelhäusern in maximal 2-geschossiger Bauweise, das der Deckung des kurzfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs dient.

Der Bau-, Planungs-, Umwelt und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat daher im Dezember 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 373 „Braunholzstraße / Rietberger Straße“ beschlossen.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Bebauungszusammenhang zwischen Rietberger Straße und Braunholzstraße. Auf der Basis des § 34 BauGB hat sich seit den 50er Jahren eine lockere, z.T. lückenhafte Bebauung entlang der Straßen entwickelt. Hinter den Grundstücken blieben weite zusammenhängende Flächen frei, die vormals vorwiegend gärtnerisch zur Selbstversorgung genutzt wurden. Das Flurstück 290 ist bereits in zweiter Reihe bebaut und die verbleibende Fläche wird z.Zt. als Wiese genutzt.

Im nahen Umfeld des Plangebiets besteht eine zweigeschossige Bebauung. Entlang der Braunholzstraße entsteht in der Flucht der Gebäude eine geschlossen wirkende Raumkante, während der Straßenraum der Albert-Schweitzer-Straße kleinteilig gegliedert wirkt. Südlich der Rietberger Straße liegt leicht zurückversetzt der Komplex des St. Vinzenz Hospitals.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Das Plangebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Rheda-Wiedenbrück als **Wohnbaufläche** dargestellt. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird daher das Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB erfüllt.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Kreises Gütersloh, grenzt nicht direkt an ein LSG an und befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet.

3.4 Belange des Bodenschutzes

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

Gemäß Bodenkarte NRW¹ stehen im Plangebiet Gley-Braunerden als schluffig-lehmige Sandböden mit kleinflächigen Vorkommen südlich von Wiedenbrück an. Diese Böden besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität und eine z.T. hohe Wasserdurchlässigkeit. Es herrscht z.T. schwache Staunässe im Unterboden. Das Grundwasser steht i.A. zwischen 13 – 20 dm unter Flur im Plangebiet an und ist z.T. Kalk führend.

Die Böden im Plangebiet sind nicht als in NRW **schutzwürdige Böden** bewertet worden². Seitens der Bezirksregierung Detmold wird darauf hingewiesen, dass die bisher als Gar-

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

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

tenland bzw. als Wiese genutzten Böden im Planbereich als weitgehend naturnahe Böden und somit unter diesem Gesichtspunkt als schutzwürdige Böden bewertet werden können.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet in der Regel die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits seit vielen Jahren überplanten und realisierten Quartiers. Es ist von allen Seiten durch Bebauung und Infrastruktur umgeben, weite Teile können heute bereits nach § 34 bebaut werden.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Durch die vorliegende Planung wird eine baulich bereits vorgeprägte Fläche einer weiteren geordneten Inanspruchnahme zugeführt, die Stadt trägt somit dem Schutzgut Boden sowie der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

Die Bodenfunktionen sind durch die vorhandene Versiegelung bzw. den versiegelungsähnlichen Zustand in weiten Teilen des Plangebiets bereits stark überprägt. Die bislang noch unversiegelten „Wiesenböden“ dürften durch die langjährige anthropogene Nutzung im Plangebiet, auch in Bezug auf ihre Archivfunktion, gewisse Einschränkungen in ihren Eigenschaften erfahren haben. Angesichts der in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die weitere Überbauung des Bodens im Plangebiet unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar gehalten.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Behörden werden gebeten vorliegende Informationen der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Verfügung zu stellen. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.6 Altlasten

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 373 „Braunholzstraße/ Rietberger Straße“ werden rechtsverbindliche Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten

Weiterentwicklung des Quartiers sowie die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ziele und Leitideen wird das Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es soll vorwiegend dem Wohnen dienen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen auf Grund ihrer Großflächigkeit und dem nutzungsbedingten Verkehrsaufkommen nicht gerecht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Bedarfsorientiert und in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur werden die Nutzungsmaße auf eine ein- bis zweigeschossige Bebauung abgestellt. Das Maß der baulichen Nutzung und die planungsrechtlichen Inhalte gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden in den Baugebieten durch folgende Regelungen bestimmt:

- Geplant wird ein neues Quartier mit moderner Bebauung in kubischer Bauart, das sich in den Randbereichen in den Bestand eingliedert. Es wird in allen Quartiersbereichen eine Bebauung aus familiengerechten Hausformen mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen:
 - a) Im Bereich des Quartiers, der die moderne Bebauung in kubischer Bauart vorsieht sind Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit Traufhöhen von max. 6,0 m vorgesehen. Hier sind Flach-, Pult-, Zelt- sowie Walmdächer mit geringer Dachneigung (15°-20°) zulässig.

Die **Traufhöhe** von maximal 6,0 m im Quartierinnern erlaubt zwei Vollgeschosse. Die maximale **Firsthöhe** von 7,8 m entspricht der geringen möglichen Dachneigung.
 - b) Für den Bereich an der Braunholzstraße (Bestandssicherung) sind - in Anlehnung an die Bestandssituation - auch zweigeschossige Einzelhäuser mit einer max. Firsthöhe von 10,5 m und einer Traufhöhe von 5,0 m mit Satteldach zulässig.
 - c) Für die südwestlich an den Bestand der Braunholzstraße angrenzenden Grundstücke sowie für den östlichen Randbereich des Plangebiets werden ebenfalls zweigeschossige Baukörper mit Satteldach zugelassen. Die Firsthöhe wird auf 9,5 m, die Traufhöhe auf 4,2 m begrenzt. Die Dachneigung wird mit 30° - 45° festgesetzt.
- Die **Traufhöhe** von 4,2 m erlaubt ein Vollgeschoss zzgl. familiengerechtem Dachausbau, selbst wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Traufhöhe städtebaulich von nachrangiger Bedeutung, weshalb entsprechender Freiraum durch Zulässigkeit von **zwei Vollgeschossen** eingeräumt wird. Die **Firsthöhe** (9,5 m) bietet dazu ausreichenden Spielraum.

Bezugshöhe für die **Höhe der baulichen Anlagen** ist die Höhe der fertig ausgebauten Erschließungsstraße. Die Berechnung erfolgt je Baugrundstück als Mittelwert der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie. Diese Berechnung wird auch

für die Eckgrundstücke gewählt, hier gilt jeweils die längere Grundstücksseite; bei Eckausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

- Die **Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ, GFZ** orientieren sich mit 0,4 bzw. 0,8 an durchschnittlichen Hausgrößen auf relativ kleinen Grundstücken. Im Sinne einer effizienten Nachverdichtung wird die mögliche GRZ voll ausgeschöpft. Um die angestrebte Zweigeschossigkeit zu erreichen wird die GFZ entsprechend festgesetzt. Vorgeschrieben wird bedarfsgerecht die **offene Bauweise** mit i.W. **Einzel- und Doppelhäusern**, d.h. im Grundsatz die Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes durch die Gebäude.
- Nach § 9(1) Nr. 6 BauGB wird im Plangebiet die **Zahl der Wohnungen** auf maximal 2 je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Gesichert werden soll hiermit die funktionale Gliederung des Siedlungsraumes, familiengerechtes Wohnen und eine maßvolle Verdichtung i.V.m. dem Maß der baulichen Nutzung. Berücksichtigt wird damit auch die vorhandene Wohnbebauung im Siedlungsumfeld. Eine alleinige Reduzierung der Nutzungsmaße würde dagegen den Spielraum der Bauherren, Flächen sparende Doppelhäuser sowie zweigeschossige Ein-/ Zweifamilienhäuser weitgehend eingrenzen.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. der nicht überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen erfolgt i.W. nach Süden oder Westen hin und bietet hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Abstände zu den Erschließungsstraßen sind, soweit sinnvoll, flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden.

4.3 Verkehrserschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt im Norden durch den direkten Anschluss an die Braunholzstraße. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann hier leistungsfähig bewältigt werden. Die Zufahrt auf das Grundstück Rietberger Straße Nr. 121 bleibt erhalten. Für die westlich davon gelegenen Grundstücke wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um eine Unterbrechung der vorgesehenen Schallschutzmauer zu vermeiden.

Die **innere Erschließung des Plangebietes** erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit, die sich zur Erschließung von je 2 Grundstücken an zwei Stellen weiter verzweigt. Die Straße mit Wohnwegcharakter verfügt über eine Breite von 6,5 m. Ein Ausbau nach dem Mischungsprinzip ist denkbar, alternativ die Einrichtung einer Tempo-30-Zone (siehe EAE 85/95).

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges) entlastet den Straßenraum als öffentliche Freifläche und schafft ggf. einen Stellplatz als Stauraum. Bei längs zum Straßenraum angeordneten Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße v.a. aus Gründen der Ortsgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper zusätzlich in das Straßenbild einbinden.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Plangebiet sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes insbesondere mögliche Schallimmissionen durch den Straßenverkehr bedeutsam. Diese können insbesondere aus Süden von der Rietberger Straße auf das Plangebiet einwirken. Im Bereich des Plangebiets ist vor allem mit fließendem Verkehr, ohne Abbrems- und Anfahrgeräusche zu rechnen.

Das sich anschließende Wohngebiet an der Albert-Schweitzer-Straße ist durch eine Lärmschutzwand von der Rietberger Straße abgeschirmt. In diesem Bereich befinden sich jedoch die Einmündungen zum St. Vinzenz Hospital sowie in die Von-Galen-Straße, es ist entsprechend eher mit Anfahr- und Abbremsgeräuschen zu rechnen. Zum Schutz der Wohnnutzung im Plangebiet auch im Hinblick auf eine eventuelle Zunahme des Verkehrs, wird eine Verlängerung der Schallschutzmauer (Höhe max. 3m) um etwa 60 m vorgesehen.

Im Planverfahren ist zu klären, inwiefern diese Maßnahme als ausreichend zu bewerten ist, dazu wurde eine **schalltechnische Untersuchung**³ in Auftrag gegeben, das zu folgenden Ergebnissen kommt:

- Situation tags

Das Plangebiet ist einer starken Verlärmung ausgesetzt. Tags wird der Wohngebietswert des Beiblatts 1 der DIN 18005 nur im nördlichen Drittel der Plangebietsfläche eingehalten. Auf ca. 75% der Plangebietsfläche wird der Mischgebietswert der 16. BimSchV eingehalten.

Im südlichen Plangebietsviertel wird der Mischgebietswert der 16. BimSchV z.T. eingehalten und z.T. überschritten um bis zu 5 dB(A).

- Situation nachts

Nachts wird nur an der bestehenden Baureihe an der Braunholzstraße der Wohngebietswert des Beiblattes der DIN 18005 eingehalten. Auf ca. Zweidrittel der Plangebietsfläche wird der Wohngebietswert der 16. BimSchV eingehalten. Auf dem südlichen Drittel der Plangebietsfläche wird der Mischgebietswert der 16. BimSchV z.T. eingehalten und z.T. überschritten, um bis zu 7 dB(A).

Der Gutachter bewertet die Untersuchungsergebnisse wie folgt:

- Im Plangebiet herrschen im Bereich der überbaubaren Flächen und der Außenwohnbereiche gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB vor. Gemessen am Planungsziel WA müssen die Lärmpegel auf denjenigen Flächen, die mit mischgebietstypischen Pegeln der 16. BimSchV belastet sind, jedoch als belästigend bezeichnet werden.
- Am bestehenden Wohnhaus Nr. 121 herrschen z.T. gesundheitsgefährdende Pegel vor. Daher halten wir dort - für den Fall von baulichen Veränderungen - die Festsetzung von passiven Schallschutz für erforderlich.

Der Gutachter stellt fest, dass das Plangebiet nicht ohne Weiteres für WA-Nutzungen geeignet erscheint, da ansonsten das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot

³ AKUS GmbH Bielefeld, Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 373 „Rietberger Straße / Braunholzstraße“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück, 25.04.2007 und Ergänzung vom 8.05.2007

unverträglicher Nutzungen verletzt werden würde. Dieses Trennungsgebot kann jedoch in der Abwägung überwunden werden, sofern gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind und aus städtebaulichen Gründen auch höher als idealtypisch belastete Flächen für Wohnzwecke dienen müssen. Aus den einschlägigen Kommentierungen zur BauNVO von Fickert und Fieseler lässt sich schließen, dass eine Belästigung bis hin zu Mischgebietswerten vom Grundsatz her zumutbar ist, da in Mischgebieten Wohnnutzungen ohne Einschränkungen zulässig sind und damit den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen entsprochen wird, Nach Fickert/ Fieseler ergäben sich weiterhin keine rechtlichen Folgen.

Für das Bestandsgebäude an der Rietberger Straße Nr. 121 wurden z.T. gesundheitsschädliche Pegel festgestellt. Um dort gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind hier daher bei Umbau oder Änderungen im Bestand des Wohnhauses passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Bei Aufgabe des Bestandsgebäudes ist ein Neubau außerhalb des gesundheitsgefährdenden Bereichs mit größerem Abstand zur Rietberger Straße zu errichten.

Im Bereich der Baufelder nahe der Rietberger Straße ist im südlichen und auf Grundstück Nr. 121 auch im westlichen Teil vor allem nachts mit belästigenden Lärmpegeln im Bereich der Mischgebietswerte der 16. BimSchV zu rechnen. Dieser Belästigung kann durch entsprechende Grundrissgestaltung begegnet werden, ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Um das Nachverdichtungspotential des Plangebiets innerhalb des vorhandenen Stadtgefüges im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ausnutzen zu können, wird die gewählte Vorgehensweise unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für angemessen gehalten.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Der Planungsbereich wird an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Vorhandene Leitungen im Plangebiet sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen.

Durch die neue Wohnbebauung wird im Plangebiet Energiebedarf ausgelöst. Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz, auf den die Bauleitplanung allerdings keinen Einfluss hat. Die Nutzung erneuerbarer Energien kann ebenfalls nicht festgeschrieben, sondern nur angeregt werden.

Im Plangebiet herrschen laut Bodenkarte NRW⁴ sehr hohe Grundwasserstände (13 - 20 dm unter Flur und Staunässe im Unterboden) vor. Eine Verrieselung/ Versickerung wäre, wenn überhaupt, nur sehr eingeschränkt möglich. Daher soll eine **Versickerung/Verrieselung** des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken **nicht festgesetzt werden**. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Grundstücke im Plangebiet wird über die bestehenden Regenwasserkanäle abgeleitet.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und ist grundsätzlich zulässig. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen,

⁴

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

Regenwasserzisternen) errichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll, sind Planung und Betrieb sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Die Anlagen sind dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist in der Hauptzufahrt im Bereich der beiden abgehenden Stichstraßen ein Unterflurhydrant einzurichten.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

4.6.1 Grünordnung

Insgesamt ist eine aufgelockerte Bebauung mit privatem Grünflächenanteil vorgesehen, die sich insbesondere für familiengerechtes Wohnen eignet. Der Charakter des durchgrünerten Quartiers wird durch die Regelungen zur Begrünung von Carports, Garagen und Abfallstandplätzen unterstützt. Einen weiteren Beitrag leisten die Pflicht zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten sowie die Einfriedungen aus standortgerechte Hecken.

4.6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Nach den §§ 1 und 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Bei einer Planaufstellung ist zu prüfen, 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.

Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand. Das Plangebiet ist von allen Seiten durch Bebauung bzw. Infrastruktur umgeben. Teile sind bereits bebaut, in einem Bereich bestehen Baurechte nach § 34 BauGB. Der gesamte Geltungsbereich wurde im Generalentwässerungsplan berücksichtigt. Weiterhin wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Inanspruchnahme von Landschaftsraum oder Beeinträchtigung von für Natur und Landschaft besonders hochwertigen Flächen und Objekten (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) oder hochwertigen Biotopen ermöglicht. Aus diesen Gründen wird für das Vorhaben kein Ausgleichsbedarf gesehen.

Unterstützt wird diese Sichtweise durch die 2007 eingeführte Änderung des BauGB. Erklärtes Ziel dieser Novelle war insbesondere die Nachverdichtung im Siedlungsbestand zu unterstützen. In diesem Sinne sind die Bebauungspläne der Innenentwicklung konzipiert worden. Für diese Bauleitpläne wird bei einer Versiegelungsfläche von unter 2 ha die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1(3) 5 BauGB als erfolgt bzw. zulässig erachtet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine im neuen beschleunigten Verfahren entwickelbare Fläche. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstadiums soll keine Umstellung des Verfahrens erfolgen. Analog zur aktuellen Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Nachverdichtung wird kein Ausgleichsbedarf gesehen.

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

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein:

- gewählt werden grundlegende und ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben; die Festsetzungen beinhalten i.W. keine grundsätzlichen Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen;
- die Regelungen berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten gerade in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist:

- Im nahen Umfeld des Plangebiets ist das Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 45° - 50° vorherrschend. Um das einheitliche Erscheinungsbild zu erhalten, wird der Bestand an der Braunholzstraße entsprechend mit einer Dachneigung von 45° - 52° festgesetzt. Das gleiche gilt für die südlich angrenzenden Flächen sowie für den östlichen Randbereich des Plangebiets. Hier soll das Satteldach allerdings eine niedrigere Dachneigung von 30° - 45° haben. Die Bebauung auf den verbleibenden Flächen bildet ein eigenes Quartier, ohne gestalterischen Einfluss auf die bestehenden Straßenräume. Daher soll hier die Möglichkeit gegeben werden auch moderne Bauformen zu entwickeln. Aus diesem Grund werden insbesondere das Flachdach sowie mit begrenzter Dachneigung (15° - 22°) auch Pult-, Zelt- und Walmdach zugelassen.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. 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 **Dachfarbe** ermöglicht weitgehend das heute gebräuchliche Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu *grau* in Anlehnung an das RAL-Farbregister: Zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 *anthrazitgrau*). Da Hersteller aufgrund unterschiedlicher Ausgangsmaterialien i.W. nicht mit RAL-Angaben arbeiten (können), werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. fast durchweg als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Aus diesem Grund und angesichts der zugelassenen großen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Grenzfälle

sollen dagegen durch Angabe eines vergleichbaren Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala zugelassen werden.

Für die quartierinterne Abstimmung und Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild (fernwirksam) sehr problematische künstliche „Ausreißer“, wie z.B. die Farben hellblau, silbergrau, grün oder gelb sind untypisch für Westfalen, entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt Rheda-Wiedenbrück und sind mit dieser Rahmensetzung grundsätzlich ausgeschlossen. Regionaltypisch (und ausdrücklich zu empfehlen) sind rote Dachziegel. Verbindliche Vorschriften werden nicht getroffen, um dem Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Baugestaltung zu gewähren.

- b) Die **Sockelhöhe** wird in der Höhe begrenzt, um in dem ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen und die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Hier wird der Bezug auf die Erschließungsstraße für sinnvoll gehalten, da dieser jeweils gestalterisch entscheidend wirksam ist.
- c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung** von Doppelhäusern besonders wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachneigungen oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem *städtebaulich einheitlichen Baukörper* sollen vermieden werden. Dies gilt besonders bei teilweise enger Bebauung auf kleinen Grundstücken im Straßenverlauf.

Alternativ kämen zur Sicherung der gestalterischen Ziele restriktive Vorgaben z.B. als zwingende Dachneigung von 45° in Frage, was zu Gunsten einer eigenen Gestaltungsfreiheit der Bauherren verworfen worden ist.

- d) **Vorgärten, Einfriedungen und Stellplatzanlagen** entfalten im Straßenraum große Wirkung: Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses erhebliche negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und kleineren Grundstücken städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Sie tragen dazu bei, dass im Straßenzug ein gestalterisch positives Gesamtbild entstehen kann. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenquerschnitte zugunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum im Interesse der Gemeinschaft.

Die Einfriedungshöhe von max. 80 cm berücksichtigt besonders Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern. Carport-/Pergolakonstruktionen können durch eine standortgerechte Begrünung gut in das Siedlungsbild integriert werden. Aus diesem Grund werden hier entsprechende Regelungen getroffen, zugeschnitten auf die i.W. zu erwartenden familiengerechten Wohnformen.

Die Empfehlung zur **Verwendung standortheimischer Gehölze** dient der Wahrung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes und zudem der Einschränkung der Florenverfälschung mit gravierenden Nachteilen für die heimische Tierwelt.

5. Umweltprüfung nach dem BauGB

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 beigelegt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen gemäß §4 BauGB der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet.

Wie im Vorentwurf für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen, etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge 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. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in m ² *
WA	9.150
Verkehrsfläche	850
Gesamtfläche Plangebiet	10.000

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

7. Bodenordnung

Die überbauten Flächen befinden sich teilweise in privatem Eigentum. Für die Baugrundstücke des inneren Quartiers besteht zwischen Alteigentümer und Bauträger ein Optionskaufvertrag. Die Bodenordnung soll auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück behält sich vor, sofern erforderlich die einschlägigen Bestimmungen des BauGB anzuwenden.

Im Ergebnis ist bei der beabsichtigten Nutzungsstruktur mit etwa 21 vorgeschlagenen Baugrundstücken von max. 34 Wohneinheiten auszugehen. Im Bestand werden auf der Fläche zur Zeit etwa 7 Baugrundstücke mit ca. 12 Wohneinheiten genutzt.

8. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

a) Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 373 bereitet zwischen Braunholzstraße und Rietberger Straße eine Nachverdichtung nach den aktuellen städtebaulichen Vorstellungen der Stadt vor. Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung für das bisher vorhandene Wohnquartier. Es wird mit einer harmonischen Einfügung der neuen Bausubstanz in die bestehende Siedlungsstruktur gerechnet. Die Steigerung im Verkehrsaufkommen kann von den umgebenden Straßen vollständig aufgenommen werden und insgesamt wird durch die Neuplanung nur maßvoll Fläche in Anspruch genommen.

b) Hinweise zur Abwägung

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.