Rheda-Wiedenbrück
Stadt der Flora Westfalica

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 365

„Sebastianstraße“

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

Satzung, Dezember 2009

Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück, OT Wiedenbrück:

Bebauungsplan Nr. 365 „Sebastianstraße“

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. **Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet Nr. 365 „Sebastianstraße“ mit einer Größe von ca. 4,5 ha liegt im Norden des Stadtteils Wiedenbrück südlich der Autobahn A2. Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Sebastianstraße,
- im Osten durch die Siechenstraße,
- im Süden teils durch Wohnbebauung, teils durch das Gelände des Kindergartens,
- im Westen durch den Heiligenhäuschenweg.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Plankarte. Bei der im vorliegenden Verfahren erstmals überplanten Fläche handelt es sich z.T. um ein brachliegendes Betriebsgelände, das heute nicht mehr als Produktionsstätte genutzt wird, sowie um bestehende Wohnbebauung und Freiflächen im Innenbereich. Bisher wurden Baugenehmigungen im Rahmen des § 34 BauGB erteilt.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück hat mit der Überplanung der Gewerbebrache der Fa. Westfalia östlich der Straße *Am Sandberg* die Nachnutzung und Entwicklung dieses Stadtbereichs südlich der Autobahn A2 durch den B-Plan Nr. 363 „Am Sandberg/ Heiligenhäuschenweg“ im Jahr 2006 eingeleitet. Mit der Überplanung des vorliegenden direkt östlich angrenzenden Plangebietes soll das Ziel einer Ausschöpfung des innerstädtischen Weiterentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzials weiter vorangetrieben werden. Die bestehenden Wohnnutzungen sollen erhalten, eine Nachverdichtung in Gartenbereichen ermöglicht und die Gewerbebrache einer Wohnbebauung zugeführt werden.

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 das vielfältige städtische Umfeld zu gewährleisten. Die Planung bietet darüber hinaus Rechtssicherheit gegenüber der Nachbarschaft und sichert die städtebaulichen und gestalterischen Zielvorstellungen der Stadt.

Um den bestehenden Bedarf an kurz- bis mittelfristig verfügbarem familiengerechtem Wohnraum zu sichern, soll das in weiten Teilen bereits bebaute Quartier nachverdichtet werden. Gemäß der Bestandssituation sollen hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser in maximal 2-geschossiger Bauweise sowie im Südosten einige Mehrfamilienhäuser entstehen. Letztere liegen im Bereich der überplanten Gewerbebrache.

Der Bau-, Planungs-, Umwelt und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat daher im Juni 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 365 „Sebastianstraße“ beschlossen. Um zu verhindern, dass neue Bauvorhaben die Umsetzung des erarbeiteten Plankonzeptes stören, wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgestellt.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Bebauungszusammenhang zwischen Heiligenhäuschenweg und Siechenstraße in einem heterogen strukturierten Bereich des Ortsteils Wiedenbrück südlich der Autobahn A2. Auf der Basis des § 34 BauGB hat sich dort seit den 1950er Jahren eine lockere, z.T. lückenhafte Bebauung entlang der Straßen entwickelt. Von der Siechenstraße erfolgt darüber hinaus bereits heute eine Erschließung von Teilen des Quartierinneren durch zwei öffentliche Stichstraßen, wobei bislang nur der südliche Stich endausgebaut wurde.

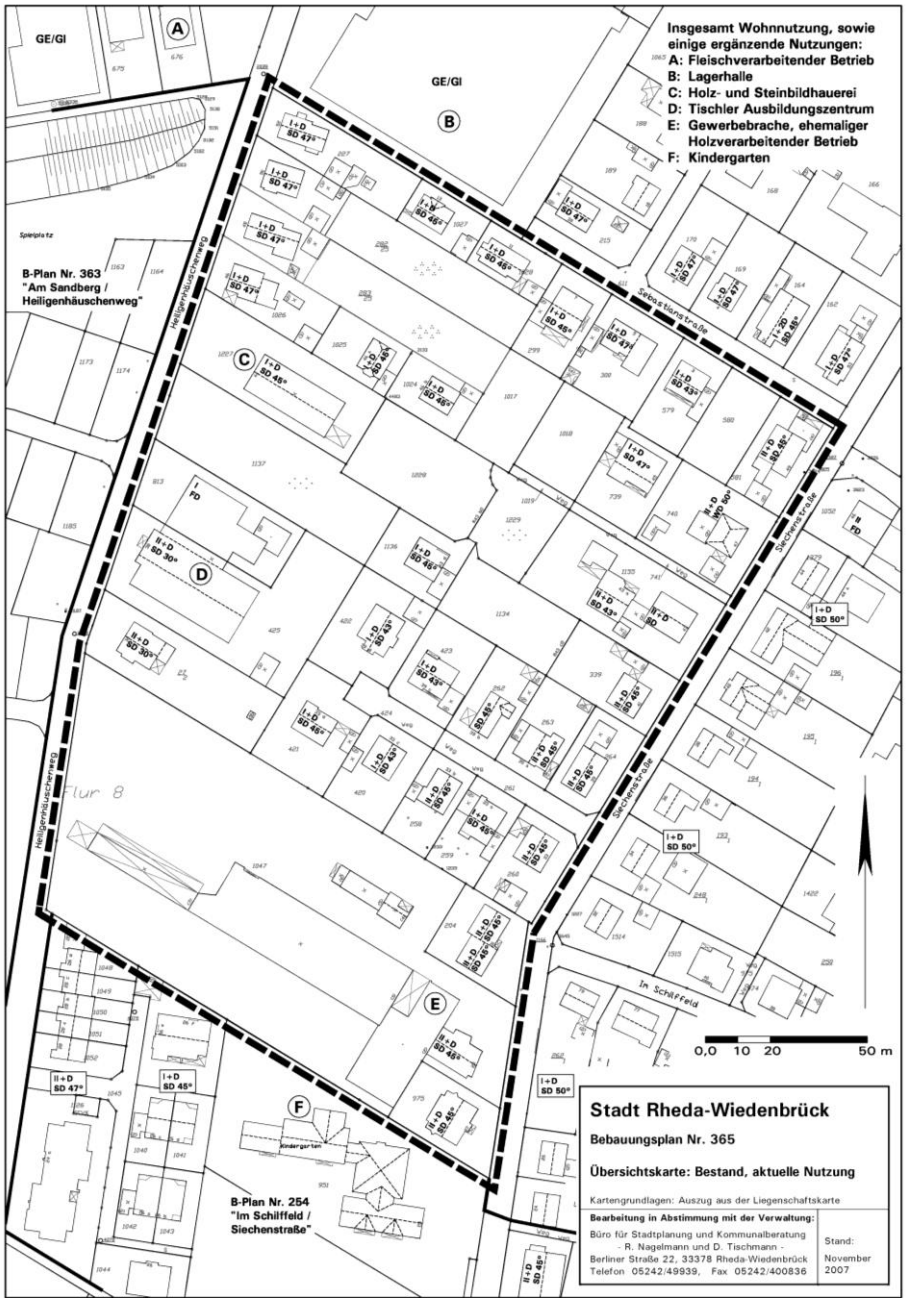

Abb.1: Übersichtskarte Bestand und aktuelle Nutzung

Im Süden des Plangebietes liegt am Heiligenhäuschenweg die größere Gewerbebrache einer ehemaligen Möbelfabrik. Nördlich davon befinden sich das Tischlerbildungszentrum sowie weitere z.T. (klein-) gewerblich genutzte Grundstücke. Insgesamt besitzt dieser zentrale Bereich östlich des Heiligenhäuschenweges den Charakter eines Mischgebietes. Nördlich schließen sich Grundstücke mit Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) und ein einzelner Handwerksbetrieb an. Diese setzten sich entlang der Sebastianstraße in Richtung Osten fort. Entlang der Siechenstraße verändert sich der Charakter des Quartiersrandes durch eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit jeweils etwa vier Wohneinheiten.

Im Osten und z.T. im Norden schließen an das Plangebiet Quartiere mit vornehmlich Einfamilienhäusern an. Im Westen liegt der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 363 „Am Sandberg/ Heiligenhäuschenweg“, der ebenfalls eine ehemalige Gewerbebrache zu Wohn- und Gewerbeflächen entwickelt hat.

Die Bebauung entlang der Siechenstraße ist insgesamt sehr homogen: Auf der östlichen Seite (außerhalb des Plangebietes) befinden sich Einfamilienhäuser der 50er Jahre mit einheitlicher Kubatur und Stellung auf den Grundstücken sowie den typischen Satteldächern mit einer Dachneigung von ca. 50°. Auf der gegenüberliegenden Seite (innerhalb des Plangebietes) wurden Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und (ausgebautem) Dachgeschoss errichtet. Die Kubatur bietet hier Raum für ca. 2-4 Wohneinheiten.

An der Sebastianstraße sowie in den Stichstraßen ist die Architektur dagegen sehr heterogen strukturiert. Eine Gemeinsamkeit der Gebäude ist die Dachgestaltung als Satteldach, sonst herrscht eine Vielfalt z.B. an Kubaturen, Dachneigungen und verwendeten Materialien vor. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan werden Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung und Materialien für die Dacheindeckung gegliedert und eingeschränkt. Innerhalb dieser Grenzen bleibt den Bauherren ein ausreichender Spielraum für eine individuelle Bebauung.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

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

Die Flächen sind im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Rheda-Wiedenbrück als **Wohnbaufläche** dargestellt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans beinhaltet damit für den Bereich südöstlich des Heiligenhäuschenweges eine schwerpunktmäßige Wohnentwicklung, wobei nach der Systematik der BauNVO in den verschiedenen Wohngebieten, die aus Wohnbauflächen entwickelt werden können, eine gewisse Nutzungsmischung möglich ist.

Mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB vollständig entsprochen. Entgegen der FNP-Darstellung wird aufgrund der Bestandssituation für den Bereich mit Gewerbebetrieben am Heiligenhäuschenweg ein Mischgebiet vorgesehen. Somit bleibt in einem wohnverträglichen Rahmen ein gewisser Entwicklungsspielraum für diese Betriebe erhalten.

Aufgrund des geringen Umfangs der festgesetzten Mischgebietsflächen und der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplans wird auch diese Gebietsfestsetzung als aus dem FNP entwickelt angesehen.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Kreises Gütersloh, grenzt nicht an ein solches an und befindet sich nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gewässer sind durch diese Planung ebenfalls nicht betroffen.

3.4 Belange des Bodenschutzes

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBod SchG) 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 NRW**[1] steht im Plangebiet graubrauner, stellenweise schwarzgrauer Plaggenesch meist über podsolierten Böden an. Dieser Boden besitzt eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität sowie eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser wurde künstlich abgesenkt und liegt jetzt etwa bei 8 bis 13 dm unter Flur.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**[2] treffen auf diesen Bodentyp zu. In der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW wird dieser tiefreichende humose Sandboden der Schutzstufe 3 „Archivfunktion“ zugeordnet.

Die Entscheidung zur Inanspruchnahme der Flächen für die Siedlungsentwicklung ist bereits in der Vergangenheit gefallen, das Gebiet gehört insgesamt zur Siedlungsentwicklung der 1960er bis 80er Jahre westlich der Bielefelder Straße. Neben Einfamilienhäusern mit größeren Gartengrundstücken fand - im Rahmen der aufstrebenden gewerblichen Entwicklung - auch eine erhöhte Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern statt, um dem damaligen Wohnraummangel zu begegnen. Die Fläche der ehemaligen Möbelfabrik ist in weiten Teilen versiegelt.

Grundsätzlich lassen sich aus Eingriffen in den Boden Umweltauswirkungen ableiten, die ein flächenhaftes Kompensationserfordernis darstellen:

Der Bau von Gebäuden, Stellplatzflächen und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Im vorliegenden Plangebiet ist eine weitgehende Veränderung des natürlichen Bodengefüges durch Versiegelung (Hof- und Gebäudeflächen) bzw. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bereits in der Vergangenheit erfolgt. Die Stadt geht davon aus, dass hiervon auch die Archivfunktion des Bodens betroffen ist.

---

[1] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1991

[2] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004; siehe dort mit Erläuterungen.

Im Hinblick auf die Bestandssituation und da die schutzwürdigen Böden nicht mehr in ihrem Urzustand vorkommen, werden im Ergebnis der Abwägung die **Belange des Bodenschutzes** gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt. Eine Bebaubarkeit ist aber auch im Bestand bereits im Rahmen des § 34 BauGB gegeben. Angesichts der genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Konkretisierung der Möglichkeiten zur Überbauung des Bodens für vertretbar gehalten.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück trägt damit dem Ziel zur vorrangigen Reaktivierung von innerörtlichen Brach- oder Restflächen gegenüber einer zusätzlichen Beanspruchung des Außenbereichs und den Bodenschutzbelangen Rechnung.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. 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 und Kampfmittel

Im Süden des Plangebiets liegt eine Gewerbebrache, die ehemalige Möbelfabrik Dreier. Weiter nördlich grenzen i.W. Wohngebäude an, am Heiligenhäuschenweg befindet sich das Tischlerbildungszentrum sowie ein Steinmetzbetrieb. In diesem Bereich besteht Nachverdichtungspotenzial.
Altlasten sind im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Im Bereich des Betriebsstandortes der ehemaligen Möbelfabrik könnten jedoch im Rahmen der Holzbearbeitung Schadstoffe (Maschinenöle, Lacke, Lösungsmitte etc.) in den Boden gelangt sein. Die Fläche ist bisher nicht als **Altlastenverdachtsfläche** verzeichnet.
Um auch diesen Bereich als Wohngebiet festsetzen zu können, hat die Stadt Rheda-Wiedenbrück eine Untersuchung[3] hinsichtlich der möglichen Belastungssituation in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Untersuchungen wurde die Gesamtfläche durch insgesamt sieben Rammkernsondierungen erfasst. Die Bodenaufschlüsse wurden untersucht, Boden- und Bodenluftproben analysiert. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass sich aus den Untersuchungsergebnissen keine Hinweise auf Schadstoffeinträge ergeben haben, die als Folge des jahrzehntelangen Betriebes der Möbelfabrik und der anschließenden Nutzungen als Druckerei sowie der Lagerung verschiedener Materialien entstanden sind. Auch die stellenweise vorhandenen Bodenauffüllungen

[3] Ing.-Büro Dr. Horsthemke (08/2008): Untersuchungen zur Ermittlung der Belastungssituation des Untergrundes und der Gebäudesubstanzen der ehemaligen Möbelfabrik Dreier, Siechenstraße 29

lassen nach Beurteilung der Untersuchungsergebnisse nicht darauf schließen, dass nutzungsbeeinträchtigende Bestandteile enthalten sind. Hinweise für das Vorhandensein einer „schädlichen Bodenveränderung" im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen nicht vor.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sind boden- oder grundwassersanierende Maßnahmen auf dem ehemaligen Industriegelände nicht erforderlich. Der Gutachter weist jedoch darauf hin, dass der Belastungszustand des Geländes zum jetzigen Zeitpunkt nur auf Grundlage einer orientierenden Untersuchung beurteilt werden kann. Nach Freilegung des Untergrundes im Bereich der Gebäude und der befestigten Oberflächen ist nicht auszuschließen, dass örtlich noch lokale, durch die bisherigen Erkundungen nicht erfasste Bodenverunreinigungen angetroffen werden. Daher ist nach Freilegung der Bodenoberflächen auf besondere Auffälligkeiten zu achten und die gesamte Fläche einer Untersuchung zur Überprüfung der Nutzungsverträglichkeit gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu unterziehen.

Vor dem Abbruch der Gebäude ist ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept zu erstellen und mit der zuständigen Fachbehörde des Kreises Gütersloh und der Genehmigungsbehörde der Stadt Rheda-Wiedenbrück abzustimmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Nutzungsverträglichkeit der Fläche nachzuweisen.

Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz 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 Baumaßnamen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Erkenntnisse über eine **Kampfmittelbelastung** des Plangebiets liegen nicht vor. Generell gilt, dass sofern Erdaushub bei der Durchführung der Bauvorhaben außergewöhnliche Verfärbungen aufweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 365 „Sebastianstraße“ 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 werden große Teile des Plangebietes 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.

- Das Plangebiet ist entlang des Heiligenhäuschenweges durch überwiegend Wohnnutzungen sowie zweier Gewerbebetriebe geprägt. Letztere liegen im zentralen Bereich und weisen mittlere Hallenbauten auf. Zwischen den Hallen befindet sich eine Entwicklungsfläche, für die sowohl eine wohnverträgliche Gewerbenutzung, als auch eine Wohnnutzung im Mischgebietsrahmen denkbar ist. Dieser Bereich wird daher als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
  Die nach § 6 (2) Nr. 3 und 8 zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Speise- und Schankwirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten werden daher ausgeschlossen.

  Damit soll der örtlich bestehende Charakter der Nutzungsmischung gewahrt, jedoch nicht wesentlich ausgeweitet werden. Auf Publikums- und Kundenverkehr ausgerichtete Nutzungen werden somit nicht zugelassen.

  Analog des Ausschlusses von Nutzungen im *Allgemeinen Wohngebiet* werden auch im Mischgebiet darüber hinaus die gemäß § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen.

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

Bedarfsorientiert und in Anlehnung an die bestehende 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:

- Mit der Festsetzung der Höhen wird im Plangebiet auf drei unterschiedliche Situationen eingegangen.

  a) Entlang der Siechenstraße und im Anschluss an die Bestandsbebauung am südlichen Heiligenhäuschenweg sind Baukörper mit einer maximalen Traufhöhe von 6,2 m und einer Firsthöhe von 10,5 m zulässig. Mit dieser Festsetzung werden die bestehenden Gebäude weitgehend gesichert und auf den noch freien Grundstücken wird eine Reihenhaus- bzw. ebenfalls eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht.

     Hier wird auch das Flachdach als Dachform zugelassen. Dabei definiert die festgesetzte Traufhöhe von maximal 6,2 m die Oberkante der Decke des 2. Obergeschosses. Die Zulässigkeit eines Staffelgeschosses (kein Vollgeschoss), welches an allen Gebäudeseiten hinter die Hauptfassade zurückspringt bleibt unbenommen. Die festgesetzte Firsthöhe von maximal 10,5 m als oberster Gebäudeabschluss ist generell einzuhalten.

  b) Für den Bereich des Mischgebietes wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt, um die bestehenden Betriebe zu sichern und um den Anforderungen gewerblicher Nutzung ggf. auch in Zukunft gerecht zu werden.

c) Das Planungsgebiet ist bereits heute weitgehend durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Hier wird die Firsthöhe auf 9,5 m und die Traufhöhe auf 4,2 m begrenzt. Mit diesen Maßen soll eine Bebauung aus familiengerechten Hausformen mit maximal zwei Vollgeschossen ermöglicht werden.

- 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 im WA mit 0,3/ 0,4 bzw. 0,6/0,8 an durchschnittlichen Hausgrößen auf durchschnittlich großen Grundstücken. Die Qualität des bestehenden Wohnquartiers mit relativ großzügigen Gärten und privaten Freibereichen soll erhalten werden. Daher wird in den Bereichen mit Einfamilienhausbebauung die GRZ mit 0,3 festgesetzt.

  Im Gegensatz dazu werden im Bereich entlang der Siechenstraße, in dem vornehmlich Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten stehen, die Maximalwerte ausgeschöpft. Gleiches gilt für die Anschlussbebauung im südwestlichen Bereich (Heiligenhäuschenweg). Um die angestrebte Zweigeschossigkeit zu erreichen wird die GFZ entsprechend festgesetzt.

  Im Mischgebiet werden zur optimalen baulichen Ausnutzung die Maximalwerte ausgeschöpft.

  Vorgeschrieben wird bedarfsgerecht die **offene Bauweise** mit i.W. **Einzel- und Doppelhäusern**, d.h. im Grundsatz die Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes durch die Gebäude. Um den Charakter des mit Einzelhäusern und i.W. größeren Gartenflächen bebauten nördlichen Teil des Plangebiets zu erhalten werden hier nur Einzelhäuser zugelassen. Im Zusammenhang mit den differenziert abgegrenzten überbaubaren Flächen und der Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird damit eine angemessenes Verdichtungsmaß gewährleistet.

- Nach § 9(1) Nr. 6 BauGB wird im Plangebiet für die hinzukommende Einfamilienhausbebauung die **Zahl der Wohnungen** auf maximal 2 je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhauseinheit 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.

- 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.

4.3 Verkehrserschließung

Die **Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Siechenstraße und den Heiligenhäuschenweg (beide Tempo 30-Zone) bzw. über hiervon abzweigende kurze Stichstraßen mit Wendemöglichkeit. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann leistungsfähig bewältigt werden. Um die Fußwegeverbindung zwischen Kindergarten/Kinderspielplatz und dem neuen Wohngebiet westlich des Heiligenhäuschenweges aufzuwerten, wird im Süden des Plangebiets eine Fuß-/ Radwegeverbindung hergestellt, die den Heiligenhäuschenweg mit der Siechenstraße verbindet. Gerade für Familien mit Kleinkindern aus dem westlich angrenzenden Quartier verbessert sich so die Erreichbarkeit von Kindergarten und Kinderspielplatz an der Siechenstraße deutlich.

Die von der Siechenstraße ausgehenden **Stichstraßen** erschließen den überwiegenden Teil der innenliegenden Bauflächen und besitzen Wohnwegcharakter. Aufgrund der Zahl der angeschlossenen Grundstücke wird eine 6 m breite öffentliche Erschließung mit Wendeanlage (insb. für Rettungsfahrzeuge) festgesetzt. Das entspricht i.W. auch der Herangehensweise bei dem südlichen Stich mit einer schon ausgebauten Straßenbreite von ca. 7 m. Dem Gleichbehandlungsgrundsatz wird somit entsprochen.

Ein Ausbau nach dem Mischungsprinzip ist denkbar, alternativ die Einrichtung einer Tempo-30-Zone (siehe RASt 06). Die Ausführung wird in der Ausbauplanung festgelegt, die von den kommunalen Gremien zu verabschieden ist. Im Rahmen des Straßenausbaus können einzelne **Parkstände** für Besucher im Straßenraum eingerichtet werden.

Da nicht alle Grundstücke im Innern des Quartiers so erschlossen werden können, wird u.a. eine vom Heiligenhäuschenweg ausgehende **private Erschließung** in Form einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit bzw. werden **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** zugunsten der Versorgungsträger, der Anlieger und der Stadt Rheda-Wiedenbrück festgesetzt.

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.

Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA_4) im Süden des Plangebiets wird eine **Gemeinschaftsstellplatzanlage** festgesetzt um eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten. Bei 1,5 Stellplätzen pro Wohnung und ca. 20 möglichen Wohneinheiten werden 32 Stellplätze vorgesehen. Garagen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Die Errichtung einer Tiefgarage würde die Qualität des Wohnumfeldes deutlich verbessern.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an das Gewerbegebiet *An der Schwedenschanze* und ist daher den von dort ausgehenden Geräuschemissionen ausgesetzt. Darüber hinaus bestehen auch südwestlich angrenzend sowie am Rand des Plangebietes selbst gewerbliche Nutzungen.

Etwa 300 m nördlich des Plangebiets verläuft die stark befahrene Autobahn A 2, deren Lärmimmissionen sich auch auf das Plangebiet auswirken.

Die Lärmbelastung einiger Wohnhäuser entlang des Heiligenhäuschenwegs wird nicht durch die vorliegende Planung hervorgerufen, sondern ist Ergebnis der seit Jahrzehnten bestehenden Gemengelage. Um mögliche Immissionsschutzkonflikte bereits frühzeitig in der Planung berücksichtigen zu können, hat die Stadt Rheda-Wiedenbrück u.a. ein schalltechnisches Gutachten[4] in Auftrag gegeben.

a) Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbelärm: An einzelnen Fassadenseiten der Bestandsgebäude Heiligenhäuschenweg 46 und 52 wird durch Gewerbelärm der Tag-Richtwert von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete überschritten, er liegt auf Mischgebietsniveau ($\leq$ 60 dB(A)). Die rückwärtigen (Garten-) Bereiche werden durch die Gebäudekörper von den Lärmquellen abgeschirmt. Hier wird, wie an allen übrigen Wohnhäusern (geplant/Bestand) der Tag-Richtwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Nachts wird an den dem Heiligenhäuschenweg zugewandten Fassaden der Bestandsgebäude Nr. 46 bis 52 der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) überschritten, der Richtwert für Mischgebiete ($\leq$ 45 dB(A)) wird jedoch eingehalten. An allen übrigen Wohnhäusern (geplant/Bestand) wird der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete auch nachts eingehalten.

Da die betroffenen Gebäude i.W. zu Wohnzwecken genutzt werden, und davon auszugehen ist, dass gesundes Wohnen bis hin zu Mischgebietswerten möglich ist, käme eine Festsetzung als Mischgebiet einem Etikettenschwindel gleich.

Durch die abschirmende Wirkung der Hallenbauten wird an den östlich an den Steinmetzbetrieb angrenzenden Grundstücken tagsüber der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, nachts jedoch überschritten. Er bewegt sich dann auf Mischgebietsniveau.

Der zentrale Bereich entlang des Heiligenhäuschenweges wird aufgrund der von diesem Bereich ausgehenden Immissionen sowie der bestehenden Nutzungsstruktur als Mischgebiet festgesetzt. Die i.W. vom Steinmetzbetrieb ausgehenden Immissionen bewegen sich auf Mischgebietsniveau und betreffen insbesondere das direkt nördlich angrenzende Wohnhaus (Heiligenhäuschenweg Nr. 46) und die südlich angrenzende Ausbildungseinrichtung. Durch die abschirmende Wirkung der Hallenbaukörper im Mischgebiet können zwischen diesen und östlich angrenzend auch Wohnnutzungen entstehen.

[4] AKUS GmbH (11/2008): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 365 „Sebastianstraße“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück

Aktiver Schallschutz (Wand/Wall) ist aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur in sinnvollem Maße nicht möglich und wäre zudem städtebaulich unverträglich. Besonderer passiver Schallschutz ist nicht notwendig, da bereits mit handelsüblichen Materialien (Isolierverglasung) idealtypische Innenpegel (< 40/30 dB(A) tags/nachts) erreicht werden.

Trotz Überschreitung der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm im Westen des Plangebiets sind laut Gutachten gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gewährleistet. Die auftretenden Lärmimmissionen besitzen belästigenden jedoch keinen gefährdenden Charakter.

Verkehrslärm: Das Plangebiet ist Verkehrslärm der Autobahn A2 und der Straße Am Sandberg ausgesetzt. Für Bauleitplanverfahren, in denen Wohnquartiere in Nachbarschaft zu Verkehrswegen entwickelt bzw. überplant werden, gibt es keine normativen Geräusch-Immissions-Grenzwerte. Für die Beurteilung maßgeblich sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Tagsüber wird der idealtypische schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) im gesamten Plangebiet eingehalten. An den östlichen, den Lärmquellen abgewandten, Fassadenseiten wird der o.g. Orientierungswert um 5 bis 10 dB(A) unterschritten.
Nachts wird der idealtypische schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für WA-Gebiete überschritten, der Wohngebietswert der 16. BImSchV jedoch eingehalten. An den östlichen, den Lärmquellen abgewandten, Fassadenseiten wird der idealtypische schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete i.W. eingehalten.
Laut Gutachten weisen Pegel, die höher als idealtypisch sind und die Grenze zum gesunden Wohnen im Sinne des BauGB noch nicht überschritten haben, ggf. einen - gemessen an den idealtypischen Pegeln - belästigenden Charakter auf, gesundes Wohnen ist dennoch möglich. Somit liegen in den jeweiligen Baugebieten keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der BImSchG vor.

In der Gesamtbetrachtung der Lärmimmissionen im Plangebiet entscheidet sich die Stadt für eine Entwicklung des Plangebiets als Wohn- und teilweise Mischgebiet. Es wird davon ausgegangen, dass damit den örtlich vorhandenen Nutzungen sowie dem Entwicklungspotenzial des Quartiers im Sinne einer Nachverdichtung und nachhaltigen Siedlungsentwicklung angemessen entsprochen werden kann.
Zur umfassenden Information und Anstoßwirkung werden daher die Flächen des künftigen Wohngebiets, die von der örtlich bestehenden Gemengelage geprägt sind sowie Flächen, für die aufgrund der Randlage im allgemeinen Wohngebiet insbesondere auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot hingewiesen werden soll, entsprechend in der Plankarte gekennzeichnet. Durch die beschriebene Vorgehensweise erachtet die Stadt den Immissionsschutzbelangen im Quartier angemessen Rechnung zu tragen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten.

b) Das Geruchsgutachten[5] zum Bebauungsplan Nr. 363 „Am Sandberg/Heiligenhäuschenweg“ stellt eine Geruchsbelastung durch die Fa. Daut auch für Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplanes dar. Die Beurteilung der Ergebnisse einer Ausbreitungsrechnung bzw. einer Begehung erfolgt nach den Richtwertsetzungen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Dort wird als Immissionsrichtwert für Wohn- und Mischgebiete bis 10 % der Jahresstunden festgelegt.

Die beiden Wohnhäuser Heiligenhäuschenweg 50 und 52 liegen laut Gutachten mit 10 % bis 15 % der Jahresstunden zunächst über dem Immissionsrichtwert für Wohn- und Mischgebiete. Unter Berücksichtigung der Gebäude und insbesondere des Lärmschutzwalls im Nachbargebiet und der dadurch veränderten Luftströmungen reduziert sich die Geruchsbelastung für die beiden Wohnhäuser auf 5 % bis 10 % der Jahresstunden. Im übrigen Bereich des Plangebiets liegt der Geruchsstundenanteil nach den Ergebnissen des Gutachtens für den benachbarten Bebauungsplan zwischen 2% und 5 % der Jahresstunden.

Nach Einschätzung eines weiteren, durch die Stadt Rheda-Wiedenbrück hinzugezogenen, Gutachters, lassen sich die o.g. Ergebnisse auf das vorliegende Plangebiet übertragen. Da sich das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans in gleicher bzw. überwiegend in größerer Entfernung zu den geruchsemittierenden Firmen *Daut* und *Westfalia* befindet und ebenfalls außerhalb des von der Hauptwindrichtung (südwestliche Winde) hauptsächlich betroffenen Bereiches liegt, kann dennoch davon ausgegangen werden, dass auch im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 365 der Immissionswert der GIRL von bis zu 10 % der Jahresstunden eingehalten wird.
Nach Einschätzung des Gutachters führt die vorliegende Planung für die o.g. Firmen zu keiner Einschränkung ihres Bestandes oder ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, da sich zwischen diesen Firmen und dem Plangebiet bereits ein allgemeines Wohngebiet befindet. Es rückt keine Wohnbebauung mit einem höheren Schutzanspruch als ohnehin vorhanden an diese Firmen heran. Ein Nachweis bzgl. der Verträglichkeit der Nutzung wurde geführt.

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.

[5] TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG (07/2005): Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 363 „Am Sandberg/Heiligenhäuschenweg“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück, mit Ergänzung vom 22.12.2005

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt für den Bereich des **WA** eine Löschwassermenge von 400 l/min (entspricht 48 m^3 /2h) und für den Bereich des **MI** eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (entspricht 192 m^3 /2h) als Grundschutz zur Verfügung. Über die Grundversorgung hinausgehende Löschwassermengen, sind im **MI** als Objektschutz von den Gewerbetreibenden bereitzustellen. Das Netz der Unterflurhydranten in öffentlichen Flächen ist ggf. zu ergänzen.

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Die Entwässerung der Oberflächenwässer des gesamten Plangebiets erfolgt durch Regenwasserkanäle über das vorhandene Regenrückhaltebecken „Am Kleigraben“. Dieses liegt nordwestlich des Plangebiets, jenseits der Autobahn A 2 (siehe auch B-Plan Nr. 363 „Am Sandberg/Heiligenhäuschenweg).

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, 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.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Grünordnung

Insgesamt ist eine aufgelockerte Bebauung mit privatem Grünflächenanteil vorgesehen, die sich insbesondere für familienbezogenes Wohnen eignet. Der Charakter des durchgrünten Quartiers wird durch die Festsetzungen zum Nutzungsmaß, zu den überbaubaren Flächen sowie durch die Regelungen zur Begrünung von Carports, Garagen und Standplätzen für Abfallbehälter unterstützt. Einen weiteren Beitrag leistet die Pflicht zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten sowie die Vorgabe zu Einfriedungen aus Hecken mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen.

Im Süden des Plangebiets (südlich der Gemeinschaftsstellplatzanlage) wird eine private Grünanlage festgesetzt. Hier soll insbesondere für die Kinder der angrenzenden Mehrfamilienhäuser ein Kinderspielplatz errichtet werden.

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 werden 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 und wurde bzw. wird in allen Bereichen bereits auch baulich genutzt. Baugenehmigungen wurden bisher nach § 34 BauGB erteilt. Der gesamte Geltungsbereich wurde im Generalentwässerungsplan berücksichtigt. Weiterhin wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Inanspruchnahme von Landschaftsraum oder Beeinträchtigung von hochwertigen Flächen für Natur und Landschaft (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) ermöglicht.

Im Ergebnis sieht die Stadt Rheda-Wiedenbrück keinen Ausgleichsbedarf für Eingriffe im Plangebiet, da die Fläche z.T. gewerblich überprägt bzw. bereits bebaut ist. Durch die vorgelegte Planung sind im Bereich der Wohngärten z.T. neue Grünstrukturen zu erwarten.

Unterstützt wird diese Sichtweise durch die 2007 eingeführte Änderung des BauGB. Erklärtes Ziel dieser Novelle ist es insbesondere, die Nachverdichtung im Siedlungsbestand und die Wiedernutzung von Brachen zu unterstützten. In diesem Sinne sind die Bebauungspläne der Innenentwicklung konzipiert worden. Für diese Bauleitpläne werden bei einer Versiegelungsfläche von unter 2 ha die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1(3) Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig erachtet. Das trifft inhaltlich auch auf den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Aufgrund der hier gegebenen Nachbarschaft zu diversen Lärm- und Geruchemittenten sowie der Überplanung einer Gewerbebrache und ggf. daraus resultierender Bodenbelastungen hat sich die Stadt Rheda-Wiedenbrück entschieden ein Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen. Ein Ausgleichsbedarf wird unter den erläuterten Gesichtspunkten und vor dem Hintergrund der ohnehin gegebenen, weiteren Bebaubarkeit auf Grundlage des § 34 BauGB jedoch nicht gesehen.

Belange des Artenschutzes

Über die Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG hinaus sind nach der aktuellen Rechtslage auf europäischer Ebene sowie nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die **Belange des Artenschutzes** besonders zu berücksichtigen. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange 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. Die Abfrage kann in dem System durch Eingrenzung auf übergeordnete Lebensraumtypen in gewissem Rahmen differenziert werden. Daraus können sich Anhaltspunkte für das jeweilige Artenvorkommen innerhalb eines Plangebiets ergeben.

Das vorliegende Plangebiet umfasst u.a. eine Gewerbebrache die durch Gebäude und Hofflächen in weiten Teilen versiegelt ist, darüber hinaus Wohnbauflächen mit z.T. größeren Gärten und Brachflächen im Siedlungsraum. Es liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist dadurch bereits Störfaktoren ausgesetzt und insgesamt anthro-

pogen beeinflusst. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die **Messtischblattabfrage** ergibt nach Zuordnung zu den entsprechenden übergeordneten Lebensraumtypen für das Messtischblatt 4216 in den Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken* / *Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen* sowie *Gebäude* das Vorkommen von zehn Fledermausarten (alle streng geschützt), zwei Amphibienarten (alle streng geschützt) und 25 Vogelarten (davon 16 streng geschützt).

Der Stadt liegen keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Aufgrund der vorhandenen Störfaktoren innerhalb des Siedlungsbereichs wird ein Lebensraumpotential auf den Flächen über die Ansiedlungsmöglichkeiten von im Siedlungsbereich i.W. vorkommenden „Allerweltsarten“ derzeit nicht gesehen. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind jedoch nicht vorhanden. Aufgrund der oben erläuterten Rahmenbedingungen werden diese bislang auch nicht für erforderlich gehalten. Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten i.W. von sog. „Allerweltsarten“) werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt Rheda-Wiedenbrück ggf. vorliegende Informationen oder andere Erkenntnisse mitzuteilen.

Neben der Behandlung der Artenschutzthematik auf Ebene der Bauleitplanung sind die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben auch im Rahmen der konkreten Planung und Realisierung zu berücksichtigen, z.B. durch Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauarbeiten o.Ä. Sofern sich das Erfordernis ergibt, ist dies im Zuge der folgenden Genehmigungsverfahren etc. außerhalb des Bauleitplanverfahrens abzustimmen.

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 Plangebiet und im nahen Umfeld des Plangebiets ist das Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 45° vorherrschend. Um möglichst ein einheitliches Erscheinungsbild im *Allgemeinen Wohngebiet* zu erhalten und gleichzeitig moderne Bauweisen zu ermöglichen, werden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°-45° aber auch Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10°-22° festgesetzt. Für die Mehrfamilienhäuser im Hinterliegerbereich der Siechenstraße besteht die Möglichkeit, z.B. ein Staffelgeschoss auch in Flachdachbauweise zu errichten.
- 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 begrenzt, um in dem ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen und die Gebäudegliederung im Straßenzug, gerade auch für Hinterlieger, 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 Far-

ben 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 standortgerechter, heimischer Laubgehölze** dient der Wahrung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes und gleichzeitig zur Weiterentwicklung der zu erwartenden Gärten als Nahrungs- und Lebensraum für heimische Tierarten.

5. Umweltprüfung nach dem BauGB

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Entwurf des Umweltberichts** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach bisherigem Kenntnisstand durch die Planung Beeinträchtigungen der Umwelt durch ergänzende 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 ha*
WA	**3,61**
MI	**0,60**
Verkehrsfläche	**0,17**
Fuß-/ Radweg	**0,01**
Private Verkehrsflächen (Weg)	**0,04**
private Grünfläche (Spielplatz)	**0,03**
Gesamtfläche Plangebiet	**4,46**

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

7. Bodenordnung

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich in privatem Eigentum. Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Beschluss gemäß § 2(1) BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 365 ist am 11.06.2007 durch den Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück beschlossen worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB fand am 15.11.2007 im Historischen Rathaus in Wiedenbrück statt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB fand vom 13.03.2008 bis 14.04.2008 statt.

Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde vom 08.06.2009 bis 07.07.2009 durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden dem Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss in der Sitzung am 07.12.2009 zur Prüfung der Verfahrensergebnisse vorgelegt. Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat nach abschließender Prüfung in seiner Sitzung am 14.12.2009 den Bebauungsplan Nr. 365 „Sebastianstraße“ als Satzung beschlossen.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

b) Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 365 bereitet zwischen Heiligenhäuschenweg und Siechenstraße eine Nachverdichtung und Weiterentwicklung des Quartiers nach den aktuellen städtebaulichen Vorstellungen der Stadt vor. Der

Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung für das bisher vorhandene Wohnquartier und ergänzt Wohnbaumöglichkeiten auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche. Somit wird die bauliche Entwicklung, die mit dem B-Plan Nr. 363 „Am Sandberg/ Heiligenhäuschenweg“ im Jahr 2006 begonnen wurde weitergeführt und ergänzt. Es wird mit einer harmonischen Einfügung der neuen Bausubstanz in die bestehende Siedlungsstruktur auch unter Berücksichtigung der Umgebung und im Plangebiet vorhandener Gewerbenutzungen 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.

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

Rheda-Wiedenbrück, ... 2010