

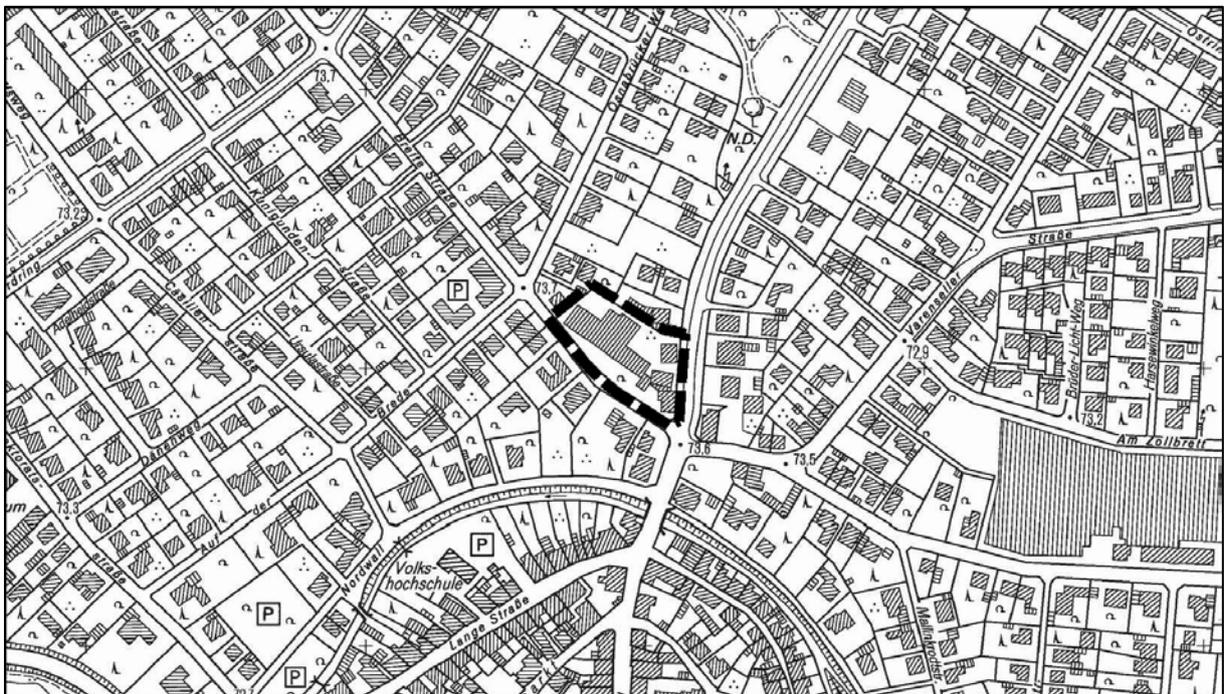
RHEDA-WIEDENBRÜCK



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 407 „Bielefelder Straße / Breite Straße“

Ortsteil: Wiedenbrück

Plangebiet: Westlich der Bielefelder Straße, nordöstlich der Breite Straße



Begründung

Verfahrensstand:

Satzung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

05.09.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	1
2	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	1
3	Verfahren.....	2
4	Übergeordnete Planungen.....	3
4.1	Regionalplan	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
5	Situationsbeschreibung.....	4
6	Bebauungs- und Erschließungskonzept	4
6.1	Planungsalternativen.....	5
7	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	6
7.3	Höhe baulicher Anlagen	7
7.4	Baugestalterische Festsetzungen.....	8
7.5	Anpflanzungsfestsetzungen	8
7.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	8
8	Belange der Ver- und Entsorgung.....	9
9	Belange der Umwelt	10
9.1	Umweltprüfung / Natur- und Landschaftsschutz	10
9.2	Artenschutz	11
9.3	Immissionsschutz.....	12
9.3.1	Aufschiebend bedingtes Baurecht.....	17
9.4	Natur- und Landschaftsschutz / Ausgleichsproblematik und Zuordnung.....	17
9.5	Kampfmittel	18
9.6	Bodenschutz	18
9.7	Denkmalschutz.....	18
9.8	Klimaschutz / Energieeffizienz.....	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Ausschnitt o. Maßstab	3
Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt o. Maßstab	4

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 407 „Bielefelder Straße / Breite Straße“

Ortsteil: Wiedenbrück
Plangebiet: Westlich der Bielefelder Straße, nordöstlich der Breite Straße

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 407 „Bielefelder Straße / Breite Straße“ liegt innerhalb der Gemarkung Wiedenbrück, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 35, 273, 497, 500, 680, 839 und 840.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von 0,43 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten: durch die südlichen Grenzen des Flurstückes 38/12 tlw. und des Flurstückes 629;
Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 492 tlw. (Bielefelder Straße);
Im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 513 tlw. (Breite Straße);
Im Nordwesten: durch südöstliche Grenze des Flurstückes 300/38 und des Flurstückes 38/12 tlw..

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 407 „Bielefelder Straße / Breite Straße“ besteht aus

- der Planzeichnung,
- den Rechtsgrundlagen,
- den textlichen Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen,
- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen,
- den sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt.

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Als Gutachten ist die „Prognose von Schallimmissionen“ der DEKRA vom 30. Mai 2017 berücksichtigt worden.

2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 407 „Bielefelder Straße / Breite Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnvorhaben auf der Fläche eines ehemaligen Möbelfachhandels geschaffen werden. Das ehemalige Verkaufsgebäude sowie angrenzende Wohngebäude entlang der Bielefelder Straße wurden bereits zugunsten einer Neubebauung zurückgebaut.

Anlass für die Bauleitplanung ist die Anfrage eines privaten Projektentwicklers auf der Fläche das Vorhaben „Wohnen am Wiedenbrücker Tor“ zu entwickeln. Hierbei handelt es sich um eine Wohnanlage im Geschosswohnungsbau. Das Plankonzept sieht eine insgesamt dreigeschossige straßenbegleitende Bebauung entlang der Bielefelder Straße sowie punktuelle

Gebäudekörper entlang der Breite Straße, mit insgesamt zwei Vollgeschossen und einem ergänzendem Staffelgeschoss vor.

Für das Vorhabengebiet besteht heute kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sodass zur Umsetzung der Planung die Schaffung verbindlichen Planungsrechtes erforderlich ist. Mit dem Planvorhaben wird von Seiten der Stadt Rheda-Wiedenbrück auf die Nachfrage im Wohnungssegment reagiert. Zudem erfolgt mit der Planung eine angemessene bauliche Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht bisher nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechendes Baurecht zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der zugrunde liegenden Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt.

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, indem an dem Standort des aufgegebenen gewerblichen Möbelverkaufshauses mit Lagerhalle sowie drei Wohnhäusern mit Nebengebäuden an der Bielefelder Straße / Breite Straße eine Fläche im Innenbereich in stadträumlich integrierter Lage städtebaulich geordnet und der Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan aufzustellen.

3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 407 „Bielefelder Straße / Breite Straße“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie der Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m² (Hinweis: Plangebietsgröße 0,43 ha).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mithin ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld innerhalb eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) dargestellt (siehe Abbildung 1). Die Darstellung gilt auch für die angrenzenden Flächen im Umfeld des Plangebietes.

Die Voraussetzung zur Entwicklung des Plangebietes für eine Wohnbebauung ist somit regionalplanerisch gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 407 „Bielefelder Straße / Breite Straße“ gilt mit dem Ziel der Errichtung von Wohnbebauung somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

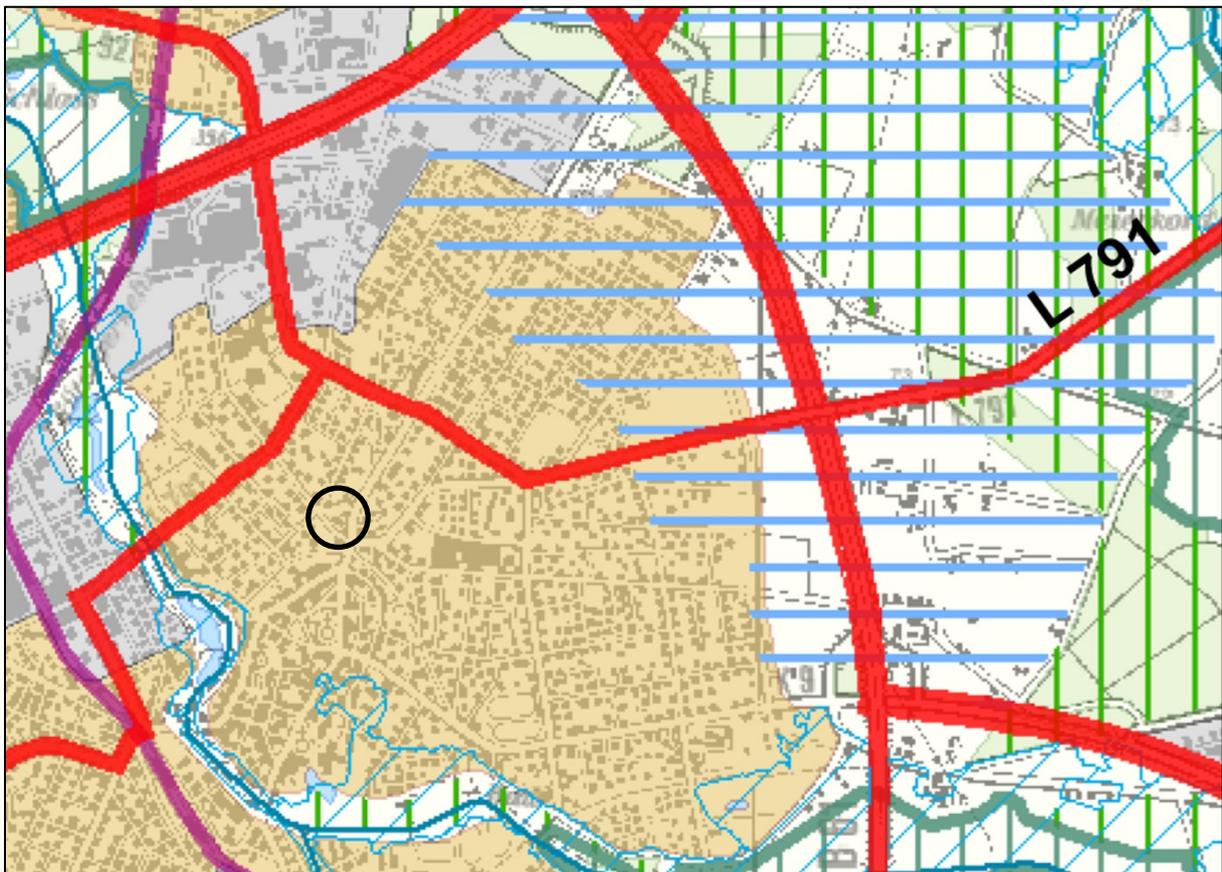


Abbildung 1: Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Ausschnitt ohne Maßstab

4.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt (siehe Abbildung 2). Die Darstellung gilt auch für die angrenzenden Flächen im Umfeld des Plangebietes. Für die Bebauung entlang der Bielefelder Straße nordöstlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan „Mischgebiet“ (MI) dar. Die Bielefelder Straße ist als überörtlicher Verkehrsweg dargestellt.

Die in dem Bebauungsplan zur Festsetzung beabsichtigte Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) gilt somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes („Wohnbaufläche“) gem. § 8 (2) BauGB entwickelt (siehe auch Kapitel 7.1).

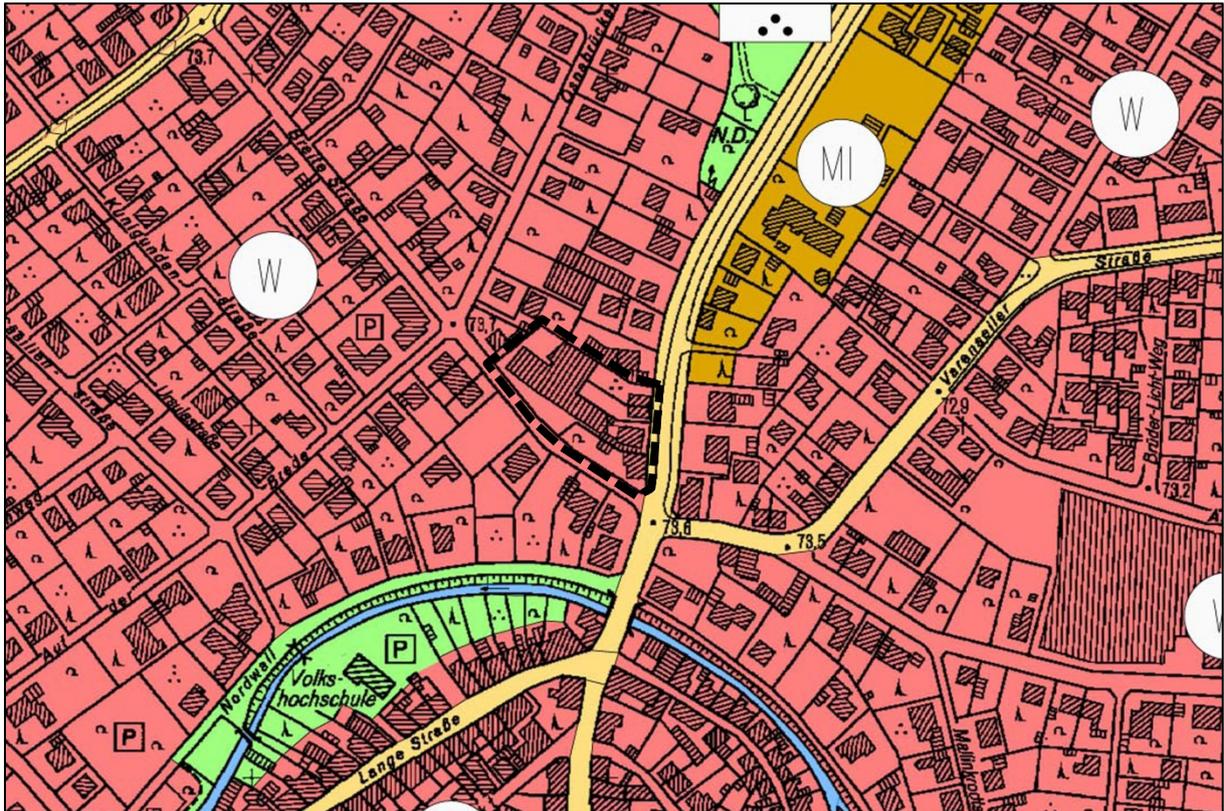


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt o. Maßstab

5 Situationsbeschreibung

Die ursprünglich auf dem Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen des Möbelverkaufshauses mit Lagerhalle sowie die drei Wohnhäuser entlang der Bielefelder Straße sind heute bereits rückgebaut. Die Fläche liegt derzeit brach bzw. wurde bereits im Sinne einer Baufeldfreimachung für eine Neubebauung vorbereitet.

Das Vorhabengebiet grenzt westlich an die Bielefelder Straße, die in diesem Bereich als Stadtstraße und in ihrem weiteren nördlichen Verlauf als Bundesstraße (B 61) gewidmet ist. Südlich grenzt die Breite Straße als Anlieger-/ Wohnstraße an.

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist im Süden, Westen und Norden durch überwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Lediglich südlich befindet sich an der Breite Straße ein Bestattungsunternehmen in einem eingeschossigen Bungalowbau mit moderner Architektursprache. Östlich der Bielefelder Straße befinden sich ebenfalls straßenbegleitende, zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen, die in den Erdgeschossen gastronomische Nutzungen beherbergen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zur Altstadt Wiedenbrück und den dort vorhandenen Einzelhandels- und sonstigen zentralörtlichen Einrichtungen. Unmittelbar an das Plangebiet befindet sich an der Bielefelder Straße die Bushaltestelle Petermann, die von Buslinien in Richtung Gütersloh und Rheda Bahnhof angefahren wird.

6 Bauungs- und Erschließungskonzept

Eine dreigeschossige Bebauung mit Flachdach soll sowohl die Gebäude- bzw. Straßenflucht entlang der Bielefelder Straße aufnehmen als auch punktuell Akzente mit drei Einzelgebäuden an der Breite Straße schaffen.

Durch den gärtnerisch gestalteten, großzügigen Innenhof oberhalb der Tiefgarage soll für diesen Bereich neben der natürlichen Belichtung der angrenzenden Gebäude eine hohe

Aufenthaltsqualität erreicht werden. Die angedachte bauliche Nutzung stellt eine gewünschte Entwicklung dar, die auch einen Beitrag zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereiches für den dringend notwendigen Wohnraum darstellt. Eine städtebaulich sinnvolle Dichte ermöglicht urbanes Wohnen mit qualitativ hochwertigen Freiräumen.

Durch unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen sowie einer zeitgemäßen Ausstattung der ca. 34 überwiegend barrierefreien Wohneinheiten mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen soll die Bauleitplanung an einer attraktiven Stelle im Stadtgebiet einen Beitrag zum Thema „nachhaltiges Wohnen“ schaffen.

Das Ziel, ausreichende Stellplatzfläche für die nach den Zielen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen wohnungsnah zu etablieren, wird durch die Errichtung einer Tiefgarage erreicht. Das durch die Bauleitplanung mögliche Stellplatzangebot stellt ein realistisches Abbild des Bedarfes bei „normaler“ Ausprägung der in dem Plangebiet zulässigen Nutzungen dar und wird dem Anspruch an das individuelle Mobilitätsbedürfnis ebenso gerecht, wie den Zielen der baulichen Innenentwicklung.

Vorgesehen ist eine Tiefgarage mit 45 Stellplätzen, die über eine Zu- und Abfahrt im neu zu errichtenden Gebäude an der Bielefelder Straße erschlossen wird. Aufgrund der vorhandenen Straßenbreiten und -profile lassen sich die zusätzlichen Wohneinheiten in die umliegenden Straßenzüge problemlos einordnen. Unabhängig von der Bauleitplanung sieht die Stadt Rheda-Wiedenbrück die Erstellung einer Verkehrsuntersuchung vor, um den Knotenpunkt Bielefelder Straße / Breite Straße / Vareseller Straße fachgutachterlich zu betrachten und ein Verkehrskonzept hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zu erstellen.

Da die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung in einer Tiefgarage untergebracht werden, ist für den Innenbereich nicht mit wesentlichen Störungen zu rechnen. Zudem sind in dem Plangebiet Besucherstellplätze auf privater Grundstücksfläche entlang der Breite Straße vorgesehen.

Die nicht überbauten Flächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Dabei wird der Freiraum durch den zentral zwischen den geplanten Gebäuden liegenden Raum bestimmt, der die Funktion eines gemeinschaftlichen / privaten Gartens erfüllen soll. Dieser Raum liegt oberhalb der geplanten Tiefgarage. Der Randbereich des Gebietes soll eingefriedet werden. Dabei ist unter Berücksichtigung der Nachbargrundstücke eine geeignete Bepflanzung mit Hecken und Sträuchern vorgesehen.

6.1 Planungsalternativen

Planungsalternativen zu einer wohnbaulichen Nachnutzung der Gewerbebrache werden nicht gesehen. Eine Fortführung / Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung an dem Standort im Sinne eines Betriebes ist vor dem Hintergrund der Lage des Standortes mit seiner deutlichen Prägung durch das wohngenutzte Umfeld nicht zweckmäßig.

Einerseits wären durch die Wohnnutzung weiterhin Einschränkungen hinsichtlich der gewerblichen Ausnutzbarkeit notwendig, andererseits wären immissionsrelevante Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe nicht gänzlich auszuschließen.

Die gewerbliche Nutzung wäre somit nicht im eigentlichen Sinne hier dauerhaft realisierbar.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel wird in dem Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) bzw. § 1 (6) BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass an dem Standort keine Nutzungen etabliert werden sollen, die der Nutzung des Gebietes und seines Umfeldes im Sinne von Wohnnutzung und Wohnfolgeeinrichtungen entgegenstehen.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück beabsichtigt an dem ehemals gewerblich genutzten Standort bewusst die Etablierung von Wohnnutzung.

Zu den allgemein zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Innerhalb des Baugebietes sollen z.B. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wie z.B. eine Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich zulässig sein.

Mit der Zulässigkeit der Nutzungen wird der Gebietstypik eines „Allgemeinen Wohngebietes“ entsprochen.

Innerhalb des Gebietes sind Räume für freie Berufe nur in dem sich aus § 13 BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig sein.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl - GRZ - von 0,35 festgesetzt. Die zulässige Überdeckung des Baugrundstückes mit baulichen Anlagen bleibt damit hinter der nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen GRZ von 0,4 zurück.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Garagengeschosse in Tiefgaragen ist bis maximal 0,8 gemäß § 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 21a (3) BauNVO zulässig. Dieser erhöhte Spielraum ist vor dem Hintergrund erforderlich, da im Plangebiet ein möglichst hoher Anteil der Stellplätze unter der Erde in Tiefgaragen untergebracht werden soll. Die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche ist von dieser Regelung nicht betroffen.

Die Geschossflächenzahl – GFZ - drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Fläche des Baugrundstückes aus. Diese wird für die Bereiche entlang der Breite Straße (WA2) auf 0,7 festgesetzt und somit auf das notwendige Maß für die dort geplante zweigeschossige Bebauung begrenzt. Für den Bereich entlang der Bielefelder Straße (WA1) mit der vorgesehenen dreigeschossigen Bebauung wird eine GRZ von 1,05 festgesetzt.

Entsprechend dem Baukonzept wird eine offene Bauweise festgesetzt, die zudem durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dabei entsprechend der geplanten Anordnung der Baukörper festgesetzt, so dass auf durchgehende „Baut Teppiche“ verzichtet werden kann. Für alle geplanten Baukörper ist im abschließenden Geschoss ein Rücksprung gegenüber den Außenwänden vorgesehen, was in Richtung der Verkehrsflächen mit einer zurückversetzten Baugrenze für das abschließende Geschoss dokumentiert wird.

Terrassen können auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dabei ist ein Mindestabstand von 4,00 m zur Bielefelder Straße bzw. von 3,00 m zur Breite Straße, bzgl. der jeweiligen Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen, einzuhalten. Die Breite der die Baugrenzen überschreitenden Balkone und Terrassen darf dabei jeweils max. 5,00 m betragen.

7.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen geregelt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden dabei als NHN-Höhen festgesetzt. Gleiches gilt für die unteren Bezugspunkte für die einzelnen Baufenster. Es sind maximale Gebäudehöhen von 9,50 m im WA2 und 10,40 m im WA1 geplant, wobei diese größere Höhe im WA1 daraus resultiert, dass die Tiefgarage dort 0,90 m über die Geländeoberfläche hinaus ragt, um einen gewissen Sockel zur Bielefelder Straße schaffen zu können, um einerseits durch die Erhöhung einen Sichtschutz zu gewährleisten, aber auch um praktikablere Neigungen der Zu- und Abfahrtsrampe der Tiefgarage zu erzeugen (siehe auch Kap. 7.6).

Als unterer Höhenbezugspunkt gilt für die Gebäudehöhe die in den betreffenden überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzte NHN-Höhe (Meter über NHN - Normalhöhennull).

Hinsichtlich der Höhenentwicklung erfolgt vor diesem Hintergrund die nachstehende Festsetzung der maximalen Wand- und Gebäudehöhen:

	WA1	WA2
Unterer Bezugspunkt	74,25 m	74,00 m
Wandhöhe 1. OG	82,40 m	81,25 m
Gebäudehöhe	84,65 m	83,50 m

Die zulässige „Wandhöhe 1. OG“ entspricht

- im WA1 dem oberen Wandabschluss der Gebäudeaußenwand im Bereich der vorderen Baugrenze zur Bielefelder Straße und zur Breite Straße
- im WA2 dem oberen Wandabschluss der Außenwand des obersten Vollgeschosses (Attika)

Bei Nutzung des Flachdaches als Dachterrasse schließt die „Wandhöhe 1. OG“ der Oberkante die dafür erforderliche Umwehrung ein.

Die Gebäudehöhe bezieht sich auf das Staffelgeschoss oberhalb des obersten Vollgeschosses im WA2 bzw. auf das straßenseitig zurückspringende oberste Vollgeschoss im WA1.

In Anlehnung an § 9 (3) der BauO NRW ist bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen zur Wahrung des Straßen- und Ortsbildes zu beachten, dass die neuen Geländeoberflächen denen der Nachbargrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes angeglichen werden. Zudem sind großflächige Geländeänderungen - auch in geringer Höhe - unzulässig. Sofern abweichende Lösungen angestrebt werden, wird vorab eine Rücksprache mit der Stadt empfohlen.

Mit den Gebäudehöhen wird dem Charakter dem das Plangebiet umgebenden Wohnquartier entsprochen. Aufgrund der Abstände zu der umgebenden Bebauung sind keine nachteiligen Wirkungen im Sinne einer unzumutbaren Verschattung bzw. einer nicht mehr realisierbaren Belichtung der Bestandsbebauung zu erwarten.

7.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die

- Ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern sowie
- Regelungen zu Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt.

Die Reduzierung der Dachform ergeht vor dem Hintergrund des konkreten Bauvorhabens und des hochbaulichen Konzeptes, welches in seiner Formensprache ein einheitliches quartierbezogenes Bild ergeben soll. Aus diesem Grund scheiden unterschiedliche Bautypen und Dachformen hier aus.

In Verbindung mit der Anpflanzungsfestsetzung gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB (siehe Kap. 7.5) ergibt sich, dass eine straßenseitige Grundstückseinfriedung in einer maximalen Höhe von 1,60 m vorgegeben ist, wobei ein Mindestabstand von 0,50 m von der Begrenzungslinie der Verkehrsflächen eingehalten wird. Hierzu wird die Festsetzung getroffen, dass in die vorgegebene Heckenpflanzung Einfriedungen anderer Art in gleicher Höhe in die Hecke integriert oder grundstücksseitig hinter der Hecke errichtet werden können. Ziel der Festsetzung ist, dass von der Straße aus nur die Hecken sichtbar sind.

7.5 Anpflanzungsfestsetzungen

Der Randbereich des Gebietes soll zu den Straßenverkehrsflächen eingefriedet werden. Dabei ist unter Berücksichtigung der Nachbargrundstücke eine geeignete Bepflanzung mit Hecken und Sträuchern vorgesehen. Verpflichtende Festsetzungen / Regelungen zu der Begrünung sollen in dem Bebauungsplan nicht getroffen werden, da hierzu ausreichend ein Begrünungskonzept im Rahmen des Bauantrages erfolgen kann. Ausschließlich für die Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen wird eine Festsetzung getroffen, sodass hier ausschließlich lebende Laubhecken zur Ausführung kommen sollen. Dabei ist das Ziel, den Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum einheitlich zu gestalten und die Auswahl an Einfriedungsmaterial bewusst zu reduzieren. Die Hecken sind in einem Abstand von 0,50 m zur Begrenzungslinie der Verkehrsflächen und einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig.

7.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen werden hinsichtlich der Größe bzw. des Volumens der Nebenanlagen getroffen:

- Nebenanlagen mit einem Volumen $> 30 \text{ m}^3$ sind gem. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig und ausschließlich mit Flachdach sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 3,00 m zu errichten.
- Nebenanlagen mit einem Volumen bis 30 m^3 sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig, wenn ein Mindestabstand von 5,50 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird. Sie sind mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,00 m zu errichten.

Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass

Tiefgaragen im WA1 bis zu einer maximalen Höhe von 75,15 m zulässig sind, da die Tiefgarage in diesem Bereich 0,90 m über die Geländeoberfläche hinausragen soll, damit das Gebäude im WA1 zur Bielefelder Straße eine Art Sockel erhält und dadurch von der Bielefelder Straße im Erdgeschoss nicht so leicht einsehbar ist. Zudem bietet diese Regelung den Vorteil, dass die Zu- und Abfahrtsrampe mit einer praktikableren Neigung anzulegen ist. Im Bebauungsplan werden daher zwei unterschiedliche Flächen für Tiefgaragen festgesetzt, wobei die östliche Fläche für Tiefgaragen (TGa 1) bis zu 0,90 m über die Geländeoberfläche herausragen kann (entspricht 75,15 m ü. NHN). Die westliche Fläche für Tiefgaragen (TGa 2) ist dagegen vollständig unterhalb der Geländeoberfläche zu errichten.

Fahrradstellplätze sind in der Vorhabenplanung sowohl in der oberirdischen Nebenanlage (Fläche für Nebenanlagen, ca. 40 Stück) sowie innerhalb der Tiefgarage (ca. 60 Stück) vorgesehen. Insgesamt können somit ca. 100 Fahrradstellplätze vorgehalten werden.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gem. §§ 17 (1) und 44 (1) BauO NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW – W405 eine Wassermenge von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von 2 Stunden von der zuständigen Feuerwehr als ausreichend angesehen. Die vorhandene Löschwasserversorgung ist gegebenenfalls durch zusätzliche Hydranten zu ergänzen, so dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

Es existieren Grundstücksanschlüsse an das Wassersystem in der Bielefelder Straße und der Breite Straße. Der Anschluss an diese vorhandenen Leitungen ist ggf. durch einen neuen größeren Grundstücksanschluss herzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die hydraulische Last aus dem Plangebiet gegenüber der heutigen Situation (ehemals versiegelte gewerblich genutzte Fläche) zu reduzieren ist.

Der Betreiber von Kanalnetzen hat grundsätzlich bei Änderungen von Einleitungsmengen und Einleitungsqualitäten in einen Vorfluter das Wasserrecht der jeweiligen Einleitung neu anzupassen. Dabei sind Probleme im Gewässer durch Einleitung von Niederschlagswasser durch Wassermenge und Schadstofffracht zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen abzuwenden.

Das BWK-Merkblatt 3 stellt die allgemein anerkannte Regeln der Technik dar und ist somit anzuwenden bei der Erteilung neuer Wasserrechte für:

- neue Einleitungen
- Verlängerung ablaufender Wasserrechte
- für bestehende Einleitungen

Um eine Gewässerbeeinträchtigung nach BWK-Merkblatt 3 in hydraulischer Hinsicht zu vermeiden, ist das Niederschlagswasser auch von neu überplanten Flächen im Bestand, welche noch nicht über eine Regenrückhaltung entwässern, zu drosseln und geeignete Stauräume zu errichten. Die Bemessung von Regenrückhalteräumen erfolgt nach DWA-A 117. Für die Stadt Rheda-Wiedenbrück ist eine Drosselwassermenge von 5 l/s·ha zu berücksichtigen. Eine entsprechende Berechnung des anfallenden Niederschlagswassers sowie über die erforderliche Anlagenbemessung liegt vor. Zur Pufferung und gedrosselten Abgabe des anfallenden Wassers eines 30-jährlichen Regenereignisses ist die Anlage einer kiesfreien Rigole („Fränkische Rigofill“) mit einer Gesamtlänge von 103,20 m geplant, womit ein Gesamtvolumen von 48,41 m³ gewährleistet werden kann. Das gedrosselt abzuleitende Wasser soll schließlich in die Kanalisation in der Breite Straße geführt werden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung / Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 3). Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Die Fläche ist anthropogen vorbelastet und durch die ehemals überwiegend gewerbliche Nutzung geprägt. Die Nutzung hat keine Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung. Das Schutzgut Mensch wird nicht tangiert.	Mit der Nachnutzung im Sinne einer Wohnbebauung wird die Branche stadträumlich in dem wohnbaulichen Umfeld sinnvoll aktiviert. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Pflanzen und Tiere	Der Abriss der Gebäude innerhalb des Plangebietes ist bereits unter der Maßgabe der artenschutzrechtlichen Feststellungen durchgeführt worden. Das Plangebiet ist komplett abgeräumt. Das Plangebiet weist keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf und hat aus heutiger Sicht keine wesentliche Funktion für planungsrelevante Tierarten.	Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen) kann unter Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet war bereits überwiegend bebaut und als Blockbereich in den Stadtraum integriert.	Die Planung berührt keinen Landschafts- und Naturraum. <i>Keine erheblich Beeinträchtigung</i>
Boden	Der überwiegende Teil des Plangebietes ist versiegelt gewesen.	Mit der geplanten Wohnbebauung wird bei einer Grundflächenzahl

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
		<p>von 0,35 eine Versiegelung erreicht, so dass in der Gesamtbilanz in dem Plangebiet zukünftig keine höhere Versiegelung im Vergleich zur vorherigen Nutzung erreicht werden wird. Dieses gilt auch bei einer zulässigen Unterbauung des Plangebietes zum Zwecke einer Tiefgarage.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
Gewässer / Grundwasser	Das Plangebiet ist nach heutigem Kenntnisstand in Bezug auf das Grundwasser und die Hydrogeologie nicht sensibel.	<i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Luft / Klima	Die Fläche liegt im Innenbereich und bildet ein Stadtkern- / Stadtklimatop.	<p>Mit der Planung und der Entsiegelung wird sich die lufthygienische Situation in und um das Plangebiet nicht verändern.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung.</i></p>
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler zu erwarten.	<p>Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Natur-, Bau- oder Bodendenkmälern keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

9.2 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Ziffer 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG

ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotopes streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Der Abriss der Gebäude innerhalb des Plangebietes ist bereits unter der Maßgabe der artenschutzrechtlichen Feststellungen durchgeführt worden. Im Rahmen der Abrissgenehmigung wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt (Landschaftsarchitekturbüro Hans Lutermann, Rietberg, 01/2017). Diese Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: *„Obwohl in den untersuchten Gebäuden abgesehen von vereinzelt Marderkot keine Spuren einer Besiedlung durch heimische Tiere gefunden wurden, bieten sie überwiegend durchaus ein entsprechendes Potenzial. Gegen einen zeitnahen Abriss bestehen aus Artenschutzsicht keine Bedenken. Vorhangfassaden müssen von Hand abgenommen, ggf. aufgefundene Tiere gesichert werden. Der händische Abbau der Eternitfassaden ist allerdings ohnehin Vorschrift.“*

Als Ausgleich für den Verlust potenziell nutzbarer Quartiere wird im Rahmen der geplanten Neubebauung die Anbringung von mindestens je fünf Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse angeregt.“

Das Plangebiet ist mittlerweile komplett abgeräumt und weist keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf und hat aus heutiger Sicht keine wesentliche Funktion für planungsrelevante Tierarten. Um den Erkenntnissen der artenschutzrechtlichen Stellungnahme gerecht zu werden, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachtenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen: *„In die Baugenehmigung sind Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aufzunehmen: Als Ausgleich für den Verlust potenziell nutzbarer Quartiere wird im Rahmen der geplanten Neubebauung die Anbringung von mindestens je fünf Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse angeregt.“*

Unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann ausgeschlossen werden, dass die Umsetzung der Bauleitplanung zu einem Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 (1) Ziffer 1 - 3 BNatSchG führt.

9.3 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung fachgutachterlich untersucht (Prognose von Schallimmissionen B-Plan Nr. 407 „Bielefelder Straße / Breite Straße“, DEKRA, Bielefeld, 30. Mai 2017). Hierbei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsräusche untersucht.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet (WA) im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum an dem östlichen Baufenster an der zur Bielefelder Straße zugewandten Seite sowie an den nördlich und südlich flankierenden Seiten des Baufensters überschritten wird.

Innerhalb der davon westlich liegenden Baufenster wird der Schalltechnische Orientierungswert unterschritten bzw. eingehalten.

Nachfolgend wird die Standortwahl für eine Wohnbebauung sowie die Festsetzung der zu treffenden Schutzmaßnahmen erläutert, wobei folgende Vorgehensweise für die Planung und die Einbindung der Belange des Immissionsschutzes gewählt wurde.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass entlang der Bielefelder Straße bereits heute Wohnbebauung vorhanden bzw. rechtskräftig als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß BauNVO überplant ist.

Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Im Sinne des Einhaltens der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO wäre die geplante Wohnbebauung weit von der Bielefelder Straße abzurücken, um die wohngebietstypischen Orientierungswerte 55/45 dB(A) tags/nachts einzuhalten. Die daraus resultierenden Mindestabstände werden hier nicht eingehalten. Um diese einhalten zu können, wäre der gesamte Planbereich einschließlich der für eine Innenentwicklung vorgesehenen Flächen mindestens im Osten des Plangebietes von einer Bebauung freizuhalten.

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung. Der Standort bietet sich für die Entwicklung als Wohnbaufläche in dem wohngenutzten Umfeld an, da eine Mischnutzung oder gar eine gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt, wenig wirtschaftlich und ebenfalls mit Immissionskonflikten behaftet an dem Standort etabliert werden könnte.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Verkehrslärmbelastung im Bereich der Bielefelder Straße sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Das Umfeld ist geprägt durch eine Wohnbebauung in offener Bauweise, die sich entlang der Bielefelder Straße als straßenbegleitende Bebauung darstellt.

Da diese charakteristische straßenbegleitende Stellung der Gebäude nicht verändert werden soll, ist ein deutliches „Zurücksetzen“ der künftigen Bebauung zur Sicherung größerer Abstände zur Straße / Lärmquelle nicht sinnvoll. Zudem würden hierdurch Nutzungsmöglichkeiten der rückwärtigen Grundstücksflächen eingeschränkt.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung (Nachverdichtung) an gewachsenem Standort,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Dabei ist zu konstatieren,

dass eine Siedlungsentwicklung unter ausschließlicher Einhaltung der Orientierungswerte und der Grenzwerte der Verordnungen und Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Innenentwicklung der Wohnbebauung und somit der Schaffung neuer potenzieller Immissionsorte getroffen worden, da es gelingt, bei diesen den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung des vorhandenen emittierenden Verkehrsweges (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung).

Es verbleibt eine problematische Lärmbelastung entlang der Bielefelder Straße (Lärmpegelbereiche II - IV) für schutzwürdige Raumnutzungen (Wohn- und Schlafräume) und die Außenwohnbereiche. Dies betrifft im Wesentlichen die Nord-, Ost- und Südseite des östlichen Baufensters, die durch geeignete Schallschutzelemente zu schützen sind.

Für den Bereich des Plangebietes ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, und zwar vor dem Hintergrund

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle angebracht werden. Aktive Maßnahmen wie die Errichtung von Wällen oder Wänden sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht abzulehnen, da hiermit das stadtgestalterische Leitbild einer straßenraumbegleitenden Bebauung aufgegeben werden müsste und die Ortsbebauung zukünftig hinter einer Wand bzw. einem Wall verschwinden müsste.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen sind ortsuntypisch und würden somit den Planungszielen entgegenstehen.

Aktiver Lärmschutz (Wand oder Wall) kann im vorliegenden Fall wegen der Höhe der geplanten Objekte (dreigeschossig), der räumlichen Enge und der städtebaulichen Idee keine Lösung sein. Bei einem zu schützenden 2. Obergeschoss müsste die Höhe der Lärmschutzmaßnahmen ca. 7 m betragen. Ein Lärmschutzwand in dieser Höhe würde einen Großteil der eigentlich zu schützenden Fläche verbrauchen und würde in der hier gegebenen Lage erfahrungsgemäß i.d.R. als städtebaulich unverträglich eingestuft werden. Somit lässt sich durch aktive Schallschutzmaßnahmen in einer städtebaulich verträglichen Höhe nicht die erforderliche Reduzierung der Verkehrsgeräusche erreichen.

Die Maßnahme wäre zudem auf heute bereits als privaten Wohnbaugrundstücken genutzten Flächen zu errichten. Hier steht der Platz für eine solche Maßnahme gar nicht zur Verfügung bzw. die Schutzmaßnahme müsste ohnehin durch die Grundstückszufahrt unterbrochen werden.

Es wird folgende Festsetzung getroffen:

Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone/Freisitze) können in dem WA-Gebiet östlich der Bielefelder Straße hinter den als LPB IV gekennzeichneten Fassadenseiten / Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie durch architektonische Selbsthilfe (besondere Anordnung und Gestaltung der Gebäude zur Abschirmung von Ruhebereichen bzw. durch Schallschutzkonstruktionen bzgl. der Freisitze z. B. aus Glaselementen) geschützt werden,

die eigens als Abschirmkonstruktionen für Terrassen und Balkone gegen Lärm hergestellt werden. Diese sind auszuführen mit einem Schalldämm-Maß $R_w = 17\text{dB}$ bei sog. rahmenlosen Systemen und mit einem Schalldämm-Maß $R_w = 25\text{dB}$ bei sog. Systemen mit Rahmen.

Im teilgeöffneten Zustand lässt sich der „Innenpegel“ im Balkon oder auf der Terrasse um ca. 5 dB bis 8 dB (in Abhängigkeit von Balkon, Wand-System, Absorption etc.) gegenüber dem Außenlärm reduzieren.

Der schalltechnische Orientierungswert für das Gebiet im Tageszeitraum wird auf der gesamten westlichen Freifläche des geplanten östlichen Baufensters unterschritten und damit eingehalten. Ein ausreichender Schutz im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse ist in diesem Außenwohnbereich gegeben. Voraussetzung ist, dass im östlichen Baufenster ein Gebäude entsprechend den maximal zulässigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung errichtet wird. (siehe auch 10.3.1 Aufschiebend bedingtes Baurecht).

Aus stadtplanerischer Sicht sind im Übrigen nur passive Lärmschutzmaßnahmen für zulässige Wohnnutzungen geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Es wurde dargestellt, dass der aktive Schallschutz aus Gründen des Städtebaus, der Stadtwirtschaftlichkeit und der Stadtgestaltung hier nicht zur Ausführung kommen soll (vgl. auch vorgenannte Darstellungen).

Es sind Lärmpegelbereiche ermittelt worden, auf deren Grundlage die notwendigen passiven schallschützenden Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes ergriffen werden.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Baugebieten sind für die Festlegung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen die Lärmpegelbereiche II - IV festgesetzt.

An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen lt. DIN 4109 (Wohn- / Schlafräume) sind erhöhte Anforderungen zu stellen.

Es wird folgende Festsetzung getroffen:

Für das Plangebiet gelten die in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche II – IV.

Bei der Sanierung, wesentlichen Um- und Anbauten oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind folgende Punkte zu beachten:

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrslärm vorbelastet ist.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{W,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone/Freisitze) können in dem unmittelbar östlich der Bielefelder Straße angrenzenden WA-Gebiet an den mit LPB IV gekennzeichneten Fassadenseiten / Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie durch architektonische Selbsthilfe geschützt werden, die eigens als Abschirmkonstruktionen für Terrassen und Balkone gegen Lärm hergestellt werden. Diese sind auszuführen mit einem Schalldämm-Maß $R_w = 17$ dB bei sog. rahmenlosen Systemen und mit einem Schalldämm-Maß $R_w = 25$ dB bei sog. Systemen mit Rahmen.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Hinweise zur Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen:

- *Diese Anforderungen gelten ausschließlich für die nördliche, östliche und südliche Fassade des Gebäudekörpers an der Bielefelder Straße (mit Lärmpegelbereichen III und IV gekennzeichneten Fassadenseiten), an denen Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind. In allen übrigen Bereichen werden keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.*
- *Die oben aufgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen in Form der Festsetzung von erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen für die gesamten Außenbauflächen werden nur für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erforderlich (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnküche, Gästezimmer, Büroräume, etc.). Untergeordnete Räume wie Bad, WC, Flure, Treppenhäuser, Abstellkammern etc. sind nicht zu schützen.*
- *Für Lärmpegelbereich II und III sind bei üblichen Raumabmessungen und Mauerwerkskonstruktionen sowie bei Fensteranteilen bis 60 % Fenster mit einem Schalldämm-Maß von $R_w 32$ dB im eingebauten, betriebsfertigen Zustand als ausreichend anzusehen. Im Allgemeinen erfüllen Fenster, die der geltenden Energieeinsparverordnung (ENEV) entsprechen, bereits den o.g. Anforderungen für die Lärmpegelbereiche II und III bei ansonsten üblicher Massivbauweise und üblichem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster.*
- *Weiterhin ist lt. DIN 4109 bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die zugleich als Schlafräume dienen, auf ausreichenden Luftwechsel aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte sowie ggf. der Zuführung von Verbrennungsluft zu achten. Hier ist der Einsatz von geeigneten geräuscharmen, mechanischen Belüftungseinrichtungen erforderlich, da diese Räume während des Schlafes nicht durch Stoßlüftung belüftet werden können.*

Grundlage ist die „Prognose von Schallimmissionen“ der DEKRA, Bielefeld, vom 30. Mai 2017.

Anlagenbezogener Lärm - Wohnbebauung

Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nachnutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

Als anlagenbezogener Lärm ist der mit den Stellplätzen / der Tiefgarage und deren Zu- und Abfahrt verbundene Lärm zu bewerten.

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, so dass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen i.d.R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in Wohngebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme. Bezüglich der Tiefgarage und der Stellplätze ist davon auszugehen, dass sie in einem durch Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Unzulässige Immissionen sind durch die Nutzung der Tiefgarage nicht zu erwarten. Durch eine unterirdische Zufahrt werden keine Nachbarn in ihren Interessen berührt. Es wird auch nur der Bedarf genehmigt, der für das zu genehmigende Wohnvorhaben in dem wohngenutzten Umfeld erzeugt wird.

Luftschadstoffe

Eine Berücksichtigung der 39. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da nach jetzigem Kenntnisstand das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen auf der Bielefelder Straße unter 20.000 Kfz-E/Tag liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine relevante Bedeutung haben. Zudem liegt die nächstgelegene geplante Bebauung im Plangebiet mindestens rd. 10,00 m von der Fahrbahnmitte entfernt (rd. 10,00 m zur Fahrbahnmitte Breite Straße und rd. 17,00 m zur Fahrbahnmitte Bielefelder Straße).

Mit der Bauleitplanung kommt es zu keiner messbaren Erhöhung des Verkehrsanteiles auf der Breite Straße und der Bielefelder Straße in diesem Abschnitt.

In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 39. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken straßenrelevanter Schadstoffe (Stickstoff-dioxid (NO₂), Benzol, Feinstaub (PM₁₀-Partikel)) dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen (bei der Betrachtung von Feinstaubbelastungen -PM₁₀- 6.000 Kfz-E bei geschlossener Bebauung).

Diese Bedingungen sind aufgrund der Abstände der zukünftigen Bebauung nördlich der Breite Straße und östlich der Bielefelder Straße nicht gegeben.

9.3.1 Aufschiebend bedingtes Baurecht

Aufgrund der vorherrschenden Lärmsituation durch den Verkehrslärm der Bielefelder Straße werden beim Ausbleiben der o.g. Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet Werte erreicht, die die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschreiten. Um die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse zu wahren, wird daher ein aufschiebend bedingtes Baurecht gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB festgesetzt. Dieses legt fest, dass innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes eine Wohnnutzung innerhalb der westlich des Baufensters an der Bielefelder Straße festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erst dann zulässig ist, wenn die Bebauung mit ihrer schallschützenden Wirkung in dem Baufenster an der Bielefelder Straße voll umfänglich errichtet ist.

Durch das aufschiebend bedingte Baurecht kann sichergestellt werden, dass der ausreichende Schallschutz für den westlichen Bereich des WA-Gebietes mit den in der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Annahmen gewährleistet wird.

9.4 Natur- und Landschaftsschutz / Ausgleichsproblematik und Zuordnung

Aufgrund der vorhandenen Situation (ehemals gewerblich genutzte Fläche / Versiegelung der Fläche) sind gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschafts-

haushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 407 „Bielefelder Straße / Breite Straße“ erfolgt oder zulässig gewesen.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.5 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt im Bereich umfangreicher Kriegsbeeinflussungen. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind Einzelfunde nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wurden Abstimmungen mit dem zuständigen Ordnungsamt und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg bzgl. des weiteren Vorgehens geführt.

Da nach der Abbruchmaßnahme einschließlich der Keller und Fundamente kein homogener Baugrund vorzufinden und der Boden bis in ca. 1,00 m Tiefe mit Bauschuttresten durchsetzt ist, würde eine Sondierung zu diesem Zeitpunkt ggf. zu falschen Ergebnissen führen. Der Bereich mit den Baugruben der ehemaligen Keller ist von der Sondierung nicht betroffen, sodass eine Einebnung des Baufeldes nicht erforderlich ist. Daher ist bei Beginn der Erschließungsarbeiten zunächst der mit Bauschuttresten durchsetzte Boden in einer Höhe von bis zu ca. 1,00 m abzutragen und die Sondierung dann kurzfristig durchzuführen. Eine zweite Sondierung wird ggf. nach Aushub der Baugrube erforderlich, da die Tiefe mehr als 3,00 m beträgt. Weitere Details der Sondierung sind mit dem zuständigen Ordnungsamt und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe abzustimmen.

9.6 Bodenschutz

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Es werden Böden im Innenbereich in Anspruch genommen, die heute bereits überwiegend baulich genutzt bzw. versiegelt sind.

Die Ziele des Bodenschutzes sind im Baugesetzbuch in § 1 bzw. § 1a geregelt. Danach soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden, zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen verringert werden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Maßnahmen zur Innenentwicklung und Begrenzung der Bodenversiegelung.

Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes uneingeschränkt Rechnung getragen, indem keine neuen Flächen im Außenbereich, sondern bereits erschlossene und baulich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden.

Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Gütersloh ist der Bodenaushub soweit möglich im Plangebiet zu verwerten. Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

9.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

9.8 Klimaschutz / Energieeffizienz

Das Plangebiet ist als ein gering klimaempfindliches Stadtkern- / Stadt-Klimatop einzustufen. Mit

- der geplanten offenen Bauweise im Plangebiet mit einer GRZ von maximal 0,35 und

- des Wegfalls des ehemals vorhandenen gewerblichen Baukörperriegels des aufgelassenen Gewerbegrundstückes
- wird eine Verbesserung der mikro- und bioklimatischen Situation innerhalb des Plangebietes erreicht und damit künftige Überwärmungstendenzen vermieden. Weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung sind wegen der insgesamt eintretenden stadtklimatischen Verbesserungen nicht erforderlich.

In dem Plangebiet sind bei der Neubebauung bauliche Grundsätze der Energie-Einsparverordnung (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Bielefeld / Rheda-Wiedenbrück, September 2017

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de