STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 408 „Hermann-Löns-Weg“

Begründung und Umweltbericht

Stand Mai 2019

1. Einführung ... 3
2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich ... 3
3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen ... 4
3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation ... 4
3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan ... 4
3.3 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz ... 5
3.4 Gewässer ... 7
3.5 Boden ... 7
3.6 Immissionsschutz ... 7
3.7 Erschließung und Verkehr ... 9
3.8 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft ... 10
3.9 Altlasten und Kampfmittel ... 10
3.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 11
4. Planungsziele und Plankonzept ... 11
5. Inhalte und Festsetzungen ... 11
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 11
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundflächen ... 12
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 12
5.4 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten ... 12
5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ... 12
5.6 Bauliche Gestaltung ... 13
6. Erschließung ... 14
6.1 Anbindung an das Straßennetz ... 14
6.2 Ruhender Verkehr ... 14
6.3 Rad- und Fußwegenetz ... 14
6.4 Öffentlicher Personennachverkehr ... 14
7. Umweltrelevante Auswirkungen ... 14
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 14
7.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch ... 15
7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung ... 15
7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung ... 15
8. Bodenordnung ... 16
9. Flächenbilanz ... 16
10. Verfahrensablauf und Planentscheidung ... 16

Teil I: Begründung

1. Einführung

Das vorliegende Plangebiet liegt ca. 800 m südlich des Stadtkerns Rheda. Der gesamte Siedlungsbereich ist hauptsächlich durch Wohnnutzungen geprägt. Im südlichen Bereich des Plangebietes grenzt die Bundesautobahn zwei (A2) an. Das Gebiet ist über die Jahre gewachsen und charakterisiert sich durch eine lockere Bebauung. In diesem Umfeld sind zahlreiche Wohnhäuser aus den 1960er/1970er Jahren zu finden, welche typischerweise auf großzügigen Grundstücken in Grünstrukturen eingebettet sind. Ziele des vorliegenden Bebauungsplans sind es, den Bereich zwischen den Straßen Ringstraße, Dianalust und Grädiekstraße zu ordnen und Nachverdichtungsmöglichkeiten auf verbliebenen Restgrundstücken, zu ermöglichen. Ferner soll in diesem Zuge der Durchstich des Hermann-Löns-Wegs von der Ringstraße bis zur Grädiekstraße erreicht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich sowie der Sicherung der Erschließung. Die Voraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB sind hier gegeben: Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha und es bestehen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten. Auch werden keine UVP-pflichtige Vorhaben vorbereitet. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rheda ca. 800 m südlich des Stadtkerns und umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha. Großräumig wird der Siedlungsbereich durch die Bundesautobahn A2 im Süden sowie einer größeren Agrarfläche jenseits der Ringstraße im Westen umfasst. Nach Norden und Osten liegt das Bebauungsplangebiet eingebettet in bestehenden Siedlungsstrukturen. Es wird unmittelbar wie folgt begrenzt:

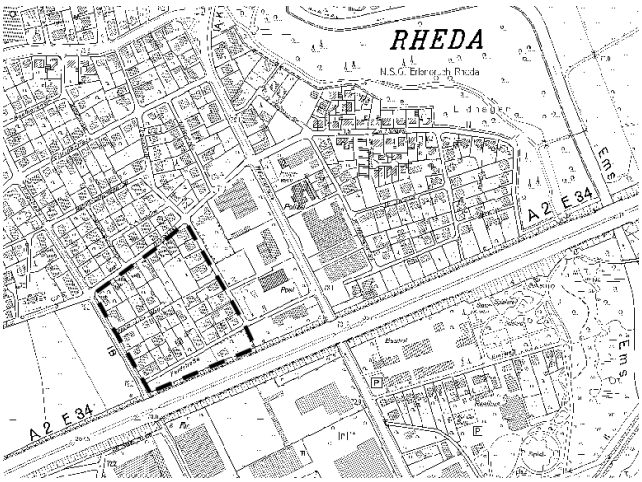

Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Im Norden durch die Dianalust und den sich anschließenden Wohnsiedlungsbereich, im Osten durch die Grädiekstraße sowie einen Gewerbebetrieb und der anschließenden Wohnbebauung, im Süden durch die Bundesautobahn A2 sowie im Westen durch die Ringstraße und die sich dahinter erstreckende landwirtschaftlich genutzte Fläche.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Art der Nutzung kann für das Betrachtungsgebiet mit der eines allgemeinen Wohngebietes charakterisiert werden. Die Bebauung ist optisch „1 ½“ bis zweigeschossig mit Satteldächern und durch unterschiedlichen Dachneigungen zwischen 25° und 55° in offener Bauweise ausgeprägt. Die Gebäude liegen überwiegend traufständig zum Straßenraum. Sie weisen im Wesentlichen Satteldächer mit überwiegend dunklen Farbtönen aber sehr unterschiedlichen Dachneigungen auf. Der Abstand der Gebäude zum Straßenraum liegt weitgehend bei ca. 5,0 m. Die Vorgärten sind zumeist gärtnerisch gestaltet mit niedrigen Einfriedungen. Die Teilbereiche sind gepflastert und werden als Stellplätze genutzt.

Einige Grundstücke sind besonders schmal und lang geschnitten. Diese Grundstücke besitzen teils großzügige Wohngärten, besonders wertvolle Strukturen sind insgesamt aber nicht erkennbar.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind die Flächen insgesamt als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die vorliegende Bauleitplanung mit der planungsrechtlichen Absicherung und Fortentwicklung ist somit an die landes- und regionalplanerischen Ziele gemäß § 1(4) BauGB angepasst.

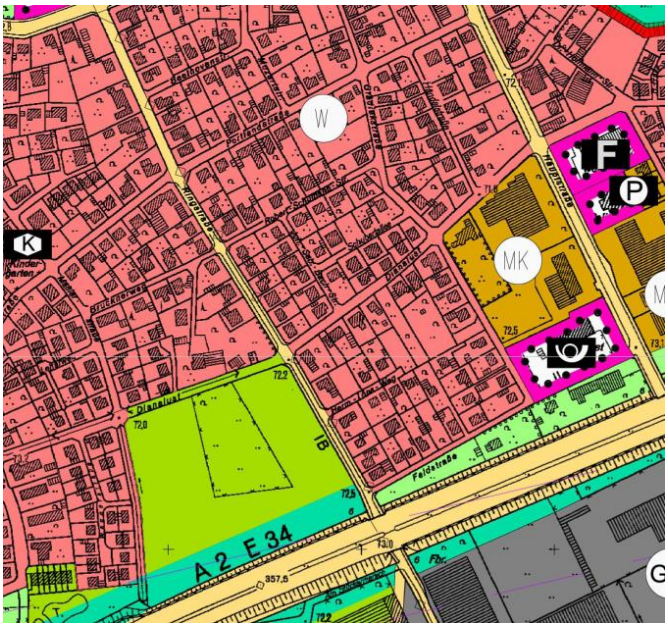

Abbildung 2 Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheda-Wiedenbrück weist den Geltungsbereich bereits langjährig als Wohnbaufläche aus. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 408 „Hermann-Löns-Weg“ wird aus dem FNP entwickelt und setzt die Flächen als allgemeines Wohngebiet fest. Damit wird die bereits langjährig bestehende Zielsetzung der Verfestigung der Wohnnutzung in dem Gebiet auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

3.3 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

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 dieser Planung handelt es sich um eine Nachverdichtungs-Maßnahme. Die Sicherung ergänzender Bebauung auf den bereits vorhandenen Wohngrundstücken im Siedlungszusammenhang ist städtebaulich sinnvoll und mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar. Nutzungsmaße werden gegenüber dem Bestand nicht verändert. Baugenehmigungen wurden bisher nach § 34 BauGB erteilt. 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 bereits baulich überprägt ist.

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.

Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf wird im Sinne des sogenannten „Baurechtskompromisses“ somit nicht ausgelöst.

a) 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 leisten die Pflicht zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten sowie die Vorgabe zu Einfriedungen aus Hecken mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen.
Ferner ist die Anlage einer einseitigen/ monotonen/ flächigen Gartengestaltung in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und –splittern sowie Versiegelung durch Platten künftig im gesamten Plangebiet aus Gründen des Klimaschutzes, der Versickerung sowie des Bodenschutzes unzulässig. Der Grünanteil muss mind. 3/4 der Gartenflächen betragen.

Steingärten stellen i.S. des § 2 Bodenschutzgesetz eine versiegelte Fläche dar. Grundsätzlich stellt alles, was den Boden in seiner natürlichen Funktion (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufe) beeinträchtigt eine Versiegelung dar. Demzufolge sind Kiesbeete, Schotterflächen oder sickerfähige

Pflasterflächen keine Freiflächen i.S. des Gesetzes und gem. §17 BauNVO auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Aufgrund der hier gegebenen Nachbarschaft zu diversen Lärmemittenten sowie der Überplanung des Gebäudebestandes 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.

Die überplanten Flächen sind bereits größtenteils bebaut. Der Betrachtungsraum besteht aus Wohnbebauung mit Hausgärten, die überwiegend als Rasen, Hecken und mit Gehölzen ausgeprägt sind. Im Plangebiet liegen weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Auch sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW[1] geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Etwa 500 m nordöstlich liegt ein Naturschutzgebiet (Erlenbruch Rheda). Dieses ist als Erlenbruchwald und Feuchtgebiet ausgewiesen. Gleichzeitig sind mehrere geschützte Biotope (BK-4115-003, GB-4115-004, GB-4115-005, GB-4115-006) und ein schutzwürdiges Biotop (BK-4115-012) mit seggen- und binsenreichen Nasswiesen bzw. Sumpf- und Bruchwäldern Bestandteil dieses Naturschutzgebiets. Etwa 750 m nördlich liegt mit dem Schlosspark Rheda ein schutzwürdiges Biotop (BK-4115-021) mit altem Baumbestand, Stillgewässern und angrenzendem Kiefern-Mischwald, welcher zudem Bestandteil eines Landschaftsschutzgebiets ist. In ca. 750 m Entfernung südöstlicher Richtung auf der gegenüberliegenden Seite der A 2 befinden sich im Außenbereich zwei geschützte Biotope (GB-4115-009/ GB-4115-010) mit stehenden naturnahen Binnengewässern bzw. Auenwald, die gleichzeitig als schutzwürdige Biotope (BK-4115-032) und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind. Ein FFH-Gebiet liegt ca. 1,4 km westlich und besteht aus einem Eichen-Hainbuchenwald mit eingestreuten alten Buchen.

Die oben aufgeführten FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützten Biotope und schutzwürdigen Biotope sind durch Verkehrstrassen und teils durch bestehende Bebauung vom Geltungsbereich abgesetzt. Die Planung entwickelt den Siedlungsbereich im Inneren weiter, daher sind nach bisherigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und Schutzobjekte zu erwarten.

c) Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das

[1] „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich des Artenspektrum und der Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können und welche Wirkfaktoren zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich in Quadrant 4 im Messtischblatt 4115[2]. Die für diesen Bereich definierten planungsrelevanten Arten wurden bisher nicht nachgewiesen. Einen Straßenzug entfernt wurden 2017 Fledermäuse (Braunes Langohr, plecotus auritus) nachgewiesen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit bei einem Gebäudeabriss ist daher durch einen fachkundigen Fledermausgutachter vor dem Abbruch und im Zuge der erforderlichen Abrissgenehmigung auszuschließen.

3.4 Gewässer

Oberflächengewässer existieren im Planbereich nicht. Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines Wasser- oder Heilquellenschutzgebiets oder in einem Überschwemmungsgebiet. Die in rund 600 m Entfernung in östlicher Richtung verlaufende Ems weist keine räumliche Verbindung zum Plangebiet auf. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

3.5 Boden

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesboden-schutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Demnach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Bodenversiegelungen sind zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Die Wieder-/Umnutzung von versiegelten, sanierten Flächen sowie Nachverdichtungen werden vorrangig angestrebt.

Gemäß Bodenkarte NRW[3] stehen im Plangebiet humose Sandböden als Plaggenesch, meist über podsolierten Böden an. Diese Böden sind insgesamt durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Grundwasser steht 8 dm - 13 dm unter Flur. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bereits erfolgten Bebauung und der relativ intensiven Nutzungen diese Böden bereits stark überprägt worden sind.

Die Plaggenesch-Böden sind landesweit als Stufe 3, schutzwürdige Böden (Archivfunktion)[4] in Nordrhein-Westfalen kartiert worden. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

3.6 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch auf das Plangebiet einwirkende Immissionen aus Verkehr, Gewerbe etc. oder durch aus dem Planvorhaben resultierende Emissionen auf das Umfeld sind aus Sicht des Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen.

a) **Geräuschimmissionen**

[2] Messtischblatt 4415: http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/41154, 2018
[3] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1991
[4] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Die Bundesautobahn A2 verläuft entlang des südlichen Plangebietes. Im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens wurde untersucht, welche Geräuschimmissionen daraus für das Plangebiet resultieren.

Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet zur Tageszeit (6-22 Uhr) und zur Nachtzeit (22-6 Uhr) im EG, OG und DG in fast allen Bereichen des Plangebietes überschritten werden. Lediglich im nördlichen Bereich der bestehenden Bebauung wird der Orientierungswert zur Tageszeit unterschritten. Die Untersuchung hat aber auch ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet zur Tageszeit (6-22 Uhr) bis auf einen schmalen Streifen im südlichen Bereich des Plangebietes, welcher ohnehin innerhalb der Anbauverbotszone der Autobahn liegt, unterschritten wird.

Um die Richtwerte eines allgemeinen Wohngebietes einhalten zu können, wurde der Umfang aktiver Lärmschutzmaßnahmen durch die DEKRA ermittelt. Die Lärmschutzwände entlang der Autobahn A2 müssten zur Tagzeit eine Wandhöhe von ca. 8m erreichen und zur Nachtzeit eine Wandhöhe von 14m um die Richtwerte für ein Mischgebiet einhalten zu können. Bei einer Wandhöhe von 14m würde der Wert eines Allgemeinen Wohngebietes zur Tageszeit im Plangebiet unterschritten; bei einer Wandhöhe von 20m den Nachtrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet. Bei der Berechnung ist jeweils die Gesamthöhe der Wand berücksichtigt und alle Berechnungen auf das OG bezogen worden. Die Ergebnisse wurden mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen. Für das Dachgeschoss müsste die Lärmschutzwand noch etwas höher ausfallen. Für das Erdgeschoss könnte die Höhe etwas reduziert werden. Die ermittelte Höhe der Lärmschutzwände ist realistisch nicht umsetzbar, somit wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf passive Lärmschutzmaßnahmen abgezielt.

Gemäß der aktuellen Rechtsprechung werden gesunde Wohnverhältnisse bei der Gebietseinstufung Mischgebiet bzw. Einhaltung der Richtwerte eines Mischgebietes von 60/45dB(A) tags/nachts erreicht, wobei sich diese Angaben auf Wohnräume innerhalb von Gebäuden beziehen. Um gesunde Lebensverhältnisse sicherzustellen sind im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße muss im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.

In diesem Fall besteht ein öffentliches Interesse an der der Durchgängigkeit des Hermann-Löns-Weges sowie Bereitstellung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet, um die anhaltende Nachfrage zu befriedigen. Alternative Standorte stehen hierfür aktuell nicht zur Verfügung. Ferner ist eine Innenentwicklung der Besiedelung des Außenbereichs vorzuziehen, dies unterstreicht der Gesetzgeber durch die Novellierung des BauGB durch den § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Um dieser Innenentwicklung Rechnung zu tragen, besteht die Möglichkeit gesundes Wohnen durch passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Wohngebäuden sicherzustellen:

> Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) bei Errichtung, Nutzungsänderung bzw. baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es

sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tabelle 8, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, siehe Hinweis F 4) wie folgt vorzunehmen: Die Lärmpegelbereiche werden nach Höhenlage (annähernd geschossweise) gegliedert. Bei Fenstern gilt die Oberkante des Öffnungsflügels als maßgeblich. Soweit sich ein Bauteil innerhalb von zwei Lärmpegelbereichen befindet, sind die Anforderungen der höheren Schutzklasse zu erfüllen.

Die genaue Lage der Lärmpegelbereiche in den jeweiligen Höhenlagen sind der Plankarte sowie den dortigen dargestellten Einzelkarten zu entnehmen. Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärmabgeschirmten, straßenabgewandten Bereich her möglich ist.
Loggien, Balkone und sonstige Freibereiche zu Aufenthaltszwecken sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Soweit im Baugenehmigungverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass auf der lärmabgewandten Seite durch Abschirmung des betroffenen Gebäudes selbst geringere Schallschutzklassen notwendig sind, so können entsprechende Erleichterungen an die Außenbauteile gestattet werden.

b) Sonstige Immissionen im Plangebiet

Eine Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im innerörtlichen Bereich. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) liegen nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

c) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Durch die Planung kommt es zu einem sehr geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Im Umfeld werden hieraus angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft keine potenziellen Immissionsprobleme erwartet.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende anderweitige Erkenntnisse zu den einzelnen Aspekten des Immissionsschutzes im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

3.7 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die bestehenden Straßen (Ringstraße, Grädiekstraße, Dianalust, Feldweg). Lediglich der Hermann-Löns-Weg wird baulich verändert. Die Straßenparzelle wird durchgängig gemacht. An der bestehenden Straßenbreite werden keine Veränderungen vorgenommen. Der Hermann-Löns-Weg soll als „Mischverkehrsfläche Verkehrsberuhigt“ ausgebaut und klassifiziert werden, sodass ausschließlich Anliegerverkehr stattfindet und ein Abkürzen in Richtung Hauptstraße unterbunden wird.

3.8 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) wird an das vorhandene Mischsystem angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließung durch den örtlichen Versorger VGW mittels Hydranten hergestellt.

b) Trink- und Brauchwassernutzung

Private Trinkwasserbrunnen sind dem Kreises Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Eine vorgeschaltete Brauchwassernutzung v.a. zur Gartenbewässerung kann anfallendes Niederschlagswasser sinnvoll reduzieren. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) eingerichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. Toilettenspülung), sind diese dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Planung und Betrieb sind sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

3.9 Altlasten und Kampfmittel

Für die Fläche des Bebauungsplangebietes „Hermann-Löns-Weg“ liegt das Ergebnis der Luftbildauswertung von der Bezirksregierung Arnsberg vor (vgl. Abbildung).

Dabei sind folgende Ergebnisse festgestellt worden und sind in der Bauausführung zu beachten:

Für den gelb schraffierten Bereich in der Abbildung muss vor Bautätigkeiten eine Sondierung durchgeführt werden. Weiterhin sind hier die Auflagen der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) zu beachten. D.h. schichtweiser Abtrag der Bodens unter ständiger Beobachtung auf Metallteile, Verfärbung, Geruch, Hindernisse, Widerstände usw. Die erforderliche Sondierung wird vom Kampfmittelräumdienst Arnsberg durchgeführt und von Stadt Rheda-Wiedenbrück, Fachbereich Öffentliche Sicherheit, Ordnung, Recht und Umwelt -Straßenverkehrsbehörde- in die Wege geleitet. Es ist zu beachten, dass der Termin zur Sondierung mindestens 5 Tage vorher und bei Flächen von größer als 1.500 qm mindestens 10 Tage vorher, beim Kampfmittelräumdienst beantragt werden muss.

Für den grün schraffierten Bereich gilt in der Bauausführung die u.a. allgemeine Bestimmung.

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Damit werden Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, soweit erkennbar, nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz (§§ 15, 16 DSchG).

4. Planungsziele und Plankonzept

Durch die Bauleitplanung sollen die Realisierung des Durchstichs des Hermann-Löns-Wegs, eine städtebaulich geordnete Bebauung von unbebauten Restgrundstücken sowie die planungsrechtliche Absicherung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand gesichert werden.

Die entstehende Bebauung soll die vorhandenen baulichen Strukturen aufgreifen, indem sie den Charakter hinsichtlich baulicher Dichte, Gebäudehöhe und Gebäudestellung aufgreift. Die Bebauung soll von den Umfassungsstraßen in den rückwärtigen Bereich hier i.W. hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung abgestuft werden. Gleichzeitig werden Gestaltungsvorgaben getroffen, damit das Plangebiet innerhalb des bestehenden Quartieres einfügt. Das Plankonzept sieht eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienwohnhäusern vor. In zweiter Bautiefe ist eine Bebauung mit Einzelhäusern und einer Wohneinheit in einer zweigeschossigen Ausführung angedacht. Vorgesehen sind für die zentrale Nachverdichtungsfläche Bauformen mit Satteldächern wie sie dem umgebenden Bestand entsprechen.

5. Inhalte und Festsetzungen

Vorgesehen ist eine Wohnbebauung in aufgelockerter Bauform wie sie für den Eigenheimbau ortstypisch sind. Als Grundflächenzahl soll gem. der freiwilligen Verpflichtung der Stadt Rheda-Wiedenbrück auf Grundlage der Teilnahme am European Energy Award dem 0,3 festgesetzt werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der oben formulierten Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d.h. unzulässig, da eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung – insbesondere durch das mit diesen Nutzungen verbundene Fremdverkehrsaufkommen – vermieden werden soll.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundflächen

a) Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes auf 0,3 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungsziels und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Ausnutzung zu ermöglichen. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden unterschritten, um eine aufgelockerte Bebauung zu sichern. Durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche entsprechend der BauNVO um maximal 50% überschritten werden.

Da eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist wird die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 begrenzt.

b) Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Anknüpfend an die angrenzende, vorhandene Bebauung werden im Plangebiet differenzierte Trauf-und Firsthöhen festgesetzt. Trotz der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen soll das typische Erscheinungsbild eineinhalbgeschossiger Bebauung gewahrt bleiben.

Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Nutzungsbereichen der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet wird in zwei Wohngebietsbereiche gegliedert. Das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA1) erstreckt sich entlang der Verkehrsflächen und charakterisiert sich durch eine Bebauung mit Einzel-und Doppelhäusern. Ferner bildet es einen äußeren Ring um das innenliegende Allgemeine Wohngebiet 2 (WA2). Hier ist eine kleinteiligere Wohnbebauung durch Einzelhäuser vorgesehen.
Die Baufelder haben einen Abstand von 5 m zur Grenze der festgesetzten Straßenverkehrsfläche. In diesem Bereich ist die Errichtung bzw. Anlage von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen unzulässig.

5.4 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten

Je Einzelhaus sind i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im WA1 max. fünf Wohneinheiten zulässig, im WA2 ist je angefangene 450 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig, max. jedoch zwei Wohneinheiten je Einzelhaus. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem eng begrenzten öffentliche Straßenraum der inneren Erschließungsstraßen vermieden werden.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auf den privaten Grundstücken zwei Stellplätze hergestellt werden können. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch zu Fuß- und Radwegen) einzuhalten, um aus städtebaulichen Gründen eine seitliche Eingrünung zu ermöglichen.

Stellplätze für KFZ sind pro Wohneinheit mit dem Faktor 1,3 zu ermitteln, dabei wird positiv auf die nächste ganze Zahl gerundet. In begründeten Einzelfällen obliegt es der Bauordnungsbehörde hiervon positiv sowie negativ abzuweichen. Sammelstellplätze für KFZ ab 5 offenen Stellplätzen sind je angefangene 4 Stellplätze mit mindestens einem standortgerechten, heimischen Laubbaum[5] (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in einem Pflanzbeet von jeweils mindestens 5 m² Größe einzugrünen. Die Bäume sind zwischen bzw. unmittelbar neben den Stellplätzen anzuordnen.
Stellplätze für Fahrräder sind pro Wohneinheit mit dem Faktor 2 zu ermitteln.

5.6 Bauliche Gestaltung

Ziel der Planung ist es, ein Quartier im Bestand zu sichern und weiter zu entwickeln, das durch eine hochwertige und einheitliche Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das geplante Quartier gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB getroffen.
Für die Wohnbauflächen soll eine möglichst homogene Kubatur der Bebauung entwickelt werden. Ziel ist die bestandwürdigende Entwicklung von Wohngebäuden mit einem Sattel- oder Walmdach. In Abhängigkeit von den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wird die Dachneigung auf max. 48° begrenzt.
Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind im gesamten Plangebiet nur Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben sowie in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen sind andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, Solaranlagen sind jedoch allgemein zulässig. So wird die Integration in das bestehende städtebauliche Bild im Umfeld des Plangebietes gewährleistet.

Im Sinne eines homogenen Gestaltungsbildes des geplanten Quartiers sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebengebäude (Schuppen, Gartenhäuser etc.) als Flachdach auszuführen und die Dachflächen extensiv zu begrünen. Dachbegrünung wirkt sich zudem positiv auf das Mikroklima und die dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung aus.

Zur Gestaltung des Übergangs von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum wird festgesetzt, dass Vorgärten zu mindestens 50 % gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten sind. Sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet werden. Zufahrten dürfen insgesamt eine Breite von 6 m nicht überschreiten.

Zur Einfriedung der Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, um eine angemessene Höhe der Einfriedung im Verhältnis zu der geringen Tiefe der Vorgärten zu gewährleisten. Zwischen den Pflanzen und der Straßenbegrenzungslinie muss ein Abstand von min. 0,5 m eingehalten werden, damit das Hineinwachsen der Pflanzen in den Straßenraum vermieden wird.
Bei Eckgrundstücken sind zur seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen (bis zu 2,00 m) zulässig, um einen ausreichenden Sichtschutz der Gartenzonen für die Bewohner zu ermöglichen. Grundstücksseitig sind hinter

[5] Siehe Pflanzliste in der Planurkunde (F7).

sowie innerhalb dieser Hecken zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,7 m betragen.

Die Errichtung von Einfriedungen im Einmündungsbereich von Verkehrsflächen ist nur nach Rücksprache mit der örtlichen Bauaufsicht und unter Freihaltung der notwendigen Sichtdreiecke möglich.

6. Erschließung

6.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die bereits bestehenden Straßen Dianalust, Ringstraße, Feldstraße und Grädiekstraße. Der Herrmann-Löns-Weg besteht bereits zum Teil. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird seine Durchgängigkeit von der Ringstraße zur Grädiekstraße sichergestellt. Der bestehende Straßenquerschnitt wird dabei fortgesetzt.

6.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachgewiesen. Da Garagen, Carports und Nebenanlagen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten müssen, kann ergänzend zur Garage bzw. zum Carport ein Stellplatz im Zufahrtsbereich errichtet werden. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch zu Fuß- und Radwegen) einzuhalten, um eine Eingrünung zu ermöglichen. Die Festlegung von Umfang und Lage der Stellplätze erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

6.3 Rad- und Fußwegenetz

Der Fuß- und Radverkehr wird über die Straßen Dianalust, Grädiekstraße und Feldstraße abgewickelt. Entlang der Ringstraße verläuft ein Fuß- und Radweg und verbindet Rheda mit Wiedenbrück.

6.4 Öffentlicher Personennachverkehr

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet u.a. durch Bushaltestellen entlang der Ringstraße angeschlossen.

7. Umweltrelevante Auswirkungen

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen

werden. Unabhängig davon werden die Umweltbelange selbstverständlich in die Abwägung einbezogen.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass nach bisherigem Kenntnisstand mit der vorliegenden Planung keine zusätzlichen erheblichen negativen Umwelteinwirkungen verbunden sind.

7.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Durch einen Bebauungsplan bzw. eine Planänderung etc. können Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die gemäß § 1a BauGB grundsätzlich auszugleichen sind. Zu prüfen ist, ob zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden und ob der Planung unter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege einerseits sowie der gemeindlichen Planungsziele andererseits Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt werden soll.

Durch die vorliegende Planung wird der Bestand gewürdigt, darüber hinaus entstehen zusätzlichen Baumöglichkeiten in einem geringen Umfang. Vor dem Hintergrund der geringfügigen zusätzlicher Versiegelung und der Hintergründe die zu dieser baulichen Erweiterung führen, ist - nach Einschätzung der Verwaltung - kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesboden-schutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang.

Durch die Würdigung des Bestandes und die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche sowie der Möglichkeit der Nachverdichtung schon heute baulich geprägter Bereiche ergeben sich im Geltungsbereich keine Änderungen für das Schutzgut Boden.

7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Artenschutzrechtliche Belange werden durch das Planverfahren nicht berührt.

7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand führt die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche in einem bereits bebauten Wohnquartier zu keinen Auswirkungen auf den lokalen bzw. überörtlichen Klimaschutz.

Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Auf das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird verwiesen. Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowies der Energienutzung werden somit angemessen berücksichtigt.

8. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Teilfläche/ Nutzung	Fläche in ha *	Zu erwartende Versiegelung (Würdigung des Bestandes)
Allgemeines Wohngebiet WA	1,49	0,45
Verkehrsfläche	0,33	0,33
Private Grünfläche	0,45	-
Fläche Plangebiet etwa	2,27	0,78

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

10. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Am 05.07.2017 hat der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 408 „Hermann-Löns-Weg“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 (1) BauGB erfolgte vom 27.07.2018 bis zum 31.08.2018. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3 (1) BauGB durch die Durchführung einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung am 08.11.2018 sowie der Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme vom 08.11.2018 bis zum 23.11.2018 durchgeführt worden.

Die öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08.04.2019 bis zum 10.05.2019.

Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.2019 durch den Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vorberaten und am __.__.2019 durch den Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gefasst

b) Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 408 „Hermann-Löns-Weg“ dient der Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebiets auf einer bislang teils ungenutzten sowie bereits zum Wohnen genutzten Fläche im Siedlungsbereich sowie der verkehrlichen Sicherung des Durchstichs des „Hermann-Löns-Wegs“. Vor dem Hintergrund bestehender Wohnsiedlungsbereiche im direkten Umfeld sowie der günstigen Lage im Stadtgrundriss, kann die vorliegende Planung sinnvoll und angemessen in das bestehende Nutzungsgefüge eingebunden werden. Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rats der Stadt Rheda-Wiedenbrück und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück, den ……2019

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

A.1 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 408 „Herrmann-Löns-Weg“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, Stand Dezember 2017