



STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 282, 1. Änderung „Rietberger Straße“

Dezember 2020

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Bestehendes Planungsrecht
 - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Gewässer
 - 3.6 Boden
 - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Bodenordnung**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen

- A.1 AKUS GmbH, Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 282 „Rietberger Straße“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bielefeld, 30.04.2020, inklusive Ergänzung vom 17.06.2020
- A.2 Röver Beratende Ingenieure VBI, Verkehrsuntersuchung, Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 282 „Rietberger Straße“, 1. Änderung, Gütersloh, März 2020
- A.3 Dokumentation zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 282 „Rietberger Straße“, Tischmann Loh, Rheda-Wiedenbrück, Juli 2020

1. Einführung

An der Eschstraße, im zentralen Bereich von Wiedenbrück, befindet sich eine seit vielen Jahren nicht umgesetzte Wohnbaufläche. Auf dem vorgelagerten Grundstück Rietberger Straße Nr. 84 wird das Vorhaben der Errichtung eines neuen Wohn- und Geschäftshauses verfolgt. Dieses wurde zwischenzeitlich fertiggestellt. Zur planungsrechtlichen Neuordnung und um den teils untergenutzten Siedlungsraum zu reaktivieren, soll die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 282 durchgeführt werden. Das Wohn- und Geschäftshaus mit einem Bäcker im Erdgeschoss sowie Mietwohnungen in den Obergeschossen wurde auf Grundlage des aktuell noch rechtskräftigen Bebauungsplans umgesetzt, wobei zu einzelnen Aspekten Befreiungen in Anspruch genommen wurden. Im rückwärtigen Bereich ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die städtebauliche geordnete Entwicklung und Neuordnung des Plangebiets. Dies gilt in besonderem Maße für die brachliegenden Flächen innerhalb des Plangebiets. Im Bereich der bestehenden Wohnnutzungen im Norden sollen im vorliegenden Bauleitplanverfahren der Bestand gesichert und maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten geprüft werden. Die geplante Entwicklung wird für städtebaulich sinnvoll erachtet, insbesondere aufgrund der zentralen Lage, der geplanten – und in Rheda-Wiedenbrück auch benötigten – unterschiedlichen Gebäudetypen und den damit verbundenen Wohnungsangeboten.

Die Änderung des Bebauungsplans dient einerseits der Anpassung an die heutigen Nutzungsansprüche in Bezug auf Wohnformen sowie Grundstücksgrößen, andererseits der planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestands und somit der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich.

Die vorliegende Planung verfolgt die **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen (i. W. Allgemeine Wohngebiete) keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 282 wird somit im sogenannten **beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Mit Inkrafttreten der 1. Planänderung werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 282 durch den neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 1. Planänderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 282 für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Stadtteils Wiedenbrück und umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Das Gebiet ist aufgeteilt in zwei Teilbereiche. Einen durch Wohnbebauung und teilweise gewerbliche Nutzung geprägten Teilbereich Nord und einem Teilbereich Süd, welcher durch eine Wiese und einen Nutzgarten mit Gehölzen geprägt ist.

Die Rietberger Straße (K 9) stellt Richtung Westen eine direkte Anbindung an die Wiedenbrücker Altstadt (ca. 850 m) dar und geht im Osten in die B 64 über. Im Plangebiet selbst befinden sich entlang der Rietberger Straße ein Gewerbebetrieb mit Lagerhalle (Fachhandel für Sanitär, Heizung und Haustechnik) sowie eine Tagespflegeeinrichtung der Caritas und zwei Wohnhäuser mit tiefen Gärten. Die Bebauung auf dem im Westen gelegenen Grundstück an der Rietberger Straße wurde inzwischen zurückgebaut. Im südlichen Bereich liegt eine Freifläche. Im südwestlichen Teil befindet sich ein Nutzgarten mit Gehölzen und vereinzelt Bäumen.

Auch die umliegenden Bereiche des Plangebiets sind durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Entlang der Rietberger Straße befinden sich vereinzelt gewerbliche Betriebe. Westlich, in ca. 300–400 m liegen ein Sportplatz sowie ein Hallen- und Freibad. Östlich in ca. 100 m Entfernung befindet sich das Sankt Vinzenz Hospital.

Das Plangebiet ist somit hervorragend in den bestehenden Siedlungskontext eingebunden. Es wird unmittelbar wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Rietberger Straße,
- im Osten durch die Bebauung der Rietberger Straße sowie der Sankt-Vinzenz-Straße,
- im Süden und Westen durch die Eschstraße.

Zur genauen Abgrenzung wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Entlang der Rietberger Straße wird das Plangebiet durch eine heterogene Mischung aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geprägt. Die Pflegeeinrichtung der Caritas stellt sich dabei als Flachdachgebäude mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss dar.

Ein Fachhandel für Sanitär, Heizung und Haustechnik befindet sich in einer Halle mit einem Vollgeschoss und einem Satteldach. Zwischen den großflächigen, gewerblich genutzten Gebäuden befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser mit Sattel- bzw. Walmdach. Diese weisen tiefe Gartengrundstücke auf.

Insgesamt sind die Gebäude überwiegend von den Straßen abgerückt, so dass große Vorgärten bzw. Vorplätze bestehen. Die Flächen der gewerblich genutzten Grundstücke sind überwiegend durch Stellplatzflächen oder Zufahrten versiegelt. Entlang der Rietberger Straße befindet sich ein Bürgersteig mit Grünstreifen und Straßenbäumen als Abtrennung zur Fahrbahn.

Im Westen in rückwärtiger Lage des Grundstücks Rietberger Straße 84 befinden sich Gehölze sowie vereinzelte Bäume. Der südliche Bereich ist durch einen Nutzgarten geprägt. Der übrige Teil des Plangebiets wird derzeit als Wiese genutzt.

Die angrenzende Bebauung entlang der Eschstraße sowie der Sankt-Vinzenz-Straße ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen und Sattel- oder Walmdächern geprägt. Im weiteren Verlauf entlang der Rietberger Straße herrscht eine Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern mit ein bis zwei Vollgeschossen sowie öffentlichen Einrichtungen (z. B. Schwimmbad, Krankenhaus) vor.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 282 aus dem Jahr 1986 setzt für das Plangebiet insgesamt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Norden entlang der Rietberger Straße sind zwingend zwei Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im Süden entlang der Eschstraße sind hingegen ein Vollgeschoss sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Somit ist durch den Ursprungsplan bereits eine abnehmende Dichte von Nord nach Süd vorgesehen. Insgesamt sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind jeweils private Grünflächen als Vorgartenfläche vorgegeben.

3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Nach dem neuen **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW, Februar 2017) ist die Stadt Rheda-Wiedenbrück als Mittelzentrum eingestuft. Ein mit dem aktuellen LEP NRW u. a. verfolgtes wesentliches Ziel stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Entsprechend den Zielen zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen. Dem kann mit der vorliegenden städtebaulichen Neuordnung und der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich auf Ebene der Bauleitplanung in der Umsetzung angemessen Rechnung getragen werden. Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung werden durch die Inanspruchnahme einer innerstädtischen Freifläche, welche bereits seit Jahren mit Wohnnutzung überplant, aber nicht realisiert wurde, im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt. Es wird keine Versiegelung zusätzlicher Flächen in der freien Landschaft vorbereitet.

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind die Flächen des Plangebiets insgesamt und die angrenzenden Bereiche als *Allgemeiner Siedlungsbe- reich* (ASB) festgelegt.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Nutzungen sind insgesamt an die landes- und regionalplanerischen Ziele angepasst.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt den Änderungsbe- reich als *Wohnbaufläche* dar. Auch das angrenzende Umfeld ist im FNP als *Wohnbaufläche* darge- stellt. Die Aktualisierung der Festsetzungen für eine effektivere bauliche Nutzung im Siedlungsbe- stand unter Beibehaltung des Gebietscharakters eines Allgemeinen Wohngebiets im Bereich der Rietberger Straße entspricht daher der Darstellung im Flächennutzungsplan und ist mit einer ge- ordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete** noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Das entlang der Ems verlaufende **Landschaftsschutzgebiet** Gütersloh (LSG-3914-001) liegt südlich in ca. 300 m Entfernung. Auch die Verbundsfläche „Emsaue im Bereich der Kommunen Rheda-Wiedenbrück, Gütersloh und Herzebrock-Clarholz“ (VB-DT-4015-0057) befindet sich in ca. 300 m Entfernung. Diese werden aufgrund der Abstände und der dazwischenliegenden bestehenden Bebauung durch die vorliegende Planung nicht berührt. 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 NRW¹ geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der bestandsorientierten sowie maßvollen Planung nicht gesehen. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

Entlang der Rietberger Straße findet sich eine einfache Allee, die im Alleenkataster unter der Nr. AL-GT-0101 geführt wird. Die Allee hat eine Gesamtlänge von 897 m, weist wenige Lücken auf, ist streckenweise einseitig und unterbrochen. Der Allee kommt ein Schutzstatus gemäß § 47a Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW) zu.

3.5 Gewässer

Oberflächengewässer existieren im Planbereich nicht. Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines **Wasser- oder Heilquellenschutzgebiets** oder in einem **Überschwemmungsgebiet**.

3.6 Boden

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des BauGB in Verbindung mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Landesbodenschutzgesetz (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** NRW² ist das Plangebiet überwiegend durch Gley-Braunerde, z. T. tiefreichend humos, z. T. schwach pseudovergleyt (gB6) geprägt. Die im Plangebiet dominierenden Böden der Gley-Braunerde sind schluffig-lehmige Sandböden. Diese weisen mittlere bis z. T. hohe Erträge und eine mittlere, z. T. hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Hier steht das Grundwasser bei 8–13 dm, z. T. 13–20 dm an. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf diese Böden nicht zu.

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

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1991.

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

Die Bodenfunktionen sind durch die vorhandene Versiegelung beziehungsweise den versiegelungsähnlichen Zustand in weiten Teilen des Plangebiets bereits stark überprägt. Die bislang noch unversiegelten Freibereiche im Süden und die Gartenbereiche der nördlichen Wohnbebauung dürften durch die teilweise langjährige anthropogene Nutzung im Plangebiet, auch in Bezug auf ihre Fruchtbarkeit, gewisse Einschränkungen in ihren Eigenschaften erfahren haben. Angesichts dieser Einschränkungen, Vorbelastungen sowie der in Kapitel 4 genannten Rahmenbedingungen und Ziele, wird die zusätzliche sowie überschaubare Inanspruchnahme des Bodens im Plangebiet unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar gehalten.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 282, 1. Änderung sind zum jetzigen Zeitpunkt keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Boden-schutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

Kampfmittelverdachtsfälle sind im Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.8 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.

4. Planungsziele und Plankonzept

Ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 282 „Rietberger Straße“ soll städtebaulich neu geordnet werden, um die Grundstücke im Änderungsbereich baulich und wirtschaftlich besser nutzen zu können. Die Planung dient damit der Nachverdichtung und effektiveren Nutzung des Siedlungsbereichs und der bestehenden Infrastruktur.

Das Planungsziel liegt insbesondere für den südlichen Teil in einer dem Umfeld angepassten (Wohn-)Nutzung in offener Bauweise. Die im Ursprungsplan Nr. 282 ermöglichte, straßenbegleitende Bebauung entlang der Eschstraße mit Nordgärten wurde nicht realisiert. Der Bereich stellt sich aktuell als i. W. untergenutzte Freifläche dar. Lediglich im Westen wird diese Fläche teilweise gärtnerisch genutzt. Die Planung sieht für diesen Bereich eine zweireihige Bebauung mit freiste-

henden Einzel- sowie Doppelhäusern vor. Die Gebäude im rückwärtigen Bereich sollen dabei durch öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden. Mit der Planung von Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer sogenannten 1½-geschossigen Bauweise im vorderen Bereich sowie Einzelhäusern im rückwärtigen Bereich wird eine angemessene, umgebungsverträgliche Einfügung in den bestehenden Wohnsiedlungskontext angestrebt.

Auch im Norden werden die Baufenster sowie die Festsetzungen an die aktuellen Bedürfnisse angepasst sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich geschaffen. Im Vergleich zum Vorentwurf wird aufgrund der Vorbelastung durch den angrenzenden Gewerbebetrieb von der Nachverdichtungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Rietberger Straße Nr. 88 abgesehen. Wie bereits im Ursprungsplan soll entlang der Rietberger Straße eine zwingend zweigeschossige Bebauung erfolgen. Im Rahmen des bereits festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets besteht hier eine Nutzungsmischung aus Wohnen, kleinteiligem Gewerbe und Dienstleistungsangeboten. Eine entsprechende Fortentwicklung dieser Nutzungsstruktur wird angestrebt. Für den Eckbereich Rietberger Straße/Eschstraße wurde dabei im Laufe des vorliegenden Planverfahrens bereits konkret ein Vorhaben zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (Bäckerei) mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss durchgeführt. Die entsprechende bauliche Dimension wird insgesamt für den Bereich entlang der Rietberger Straße als städtebaulich angemessen angesehen. Um eine möglichst große Flexibilität in diesem Bereich zu schaffen, werden große zusammenhängende Baufelder vorgesehen. Die Ansiedelung von Mehrfamilienhäusern im nördlichen Bereich entlang der Rietberger Straße und lockerer Bebauung im rückwärtigen Bereich an der Eschstraße entspricht dabei einer in die Nachbarschaft eingepasste Nachverdichtung.

Ein Planerfordernis ist zur Umsetzung der dargelegten Planungsziele gegeben.

Im Zuge des Masterplans 2020+⁴ wurde der zukünftig zu erwartende **Wohnbaulandbedarf** diskutiert. Die Stadt geht davon aus, dass auch bei deutlich geringerem Bevölkerungswachstum hier weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbauland besteht bzw. bestehen wird. Diese orientiert sich an sinkenden Haushaltsgrößen, steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie an der Nachfrage durch weitere Zuzüge. Letztere hängen mit der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh zusammen. Für Rheda-Wiedenbrück wurden vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der Ergebnisse einer Bestandsanalyse für die zukünftige Entwicklung im Bereich Wohnen drei zentrale Handlungsfelder abgeleitet:

- Neubau von kleinen, günstigen Geschoss- und Seniorenwohnungen, vor allem an zentralen, innenstadtnahen Standorten,
- (Weiter-)Entwicklung des vorhandenen Siedlungsbestands und
- Entwicklung neuer Baugebiete.

Die vorliegende Planung leistet einen entsprechenden Beitrag zur Aktivierung von Wohnbauland.

Die Altstadt von Wiedenbrück liegt rund 850 m entfernt vom Plangebiet und ist über die Rietberger Straße direkt zu erreichen. Die Fläche eignet sich somit aufgrund der Nähe zur Kernstadt und zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen insbesondere für eine Nachverdichtung. Durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur kann Verkehr vermieden und die Auslastung der im Siedlungszusammenhang vorhandenen Einrichtungen verbessert werden.

⁴ Masterplan 2020+ für Rheda-Wiedenbrück, Stadt Rheda-Wiedenbrück / Planungsbüro Tischmann Schrooten / H. Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, November 2010.

Aufgrund der innerörtlichen und sehr zentralen Lage und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Maßnahmen zur Nachnutzung und Nachverdichtung der innerörtlichen Flächenreserven grundsätzlich zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung wird die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 282, 1. Änderung werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** für die städtebaulichen Neuordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die überplanten Flächen werden gemäß dem Ursprungsplan weiterhin als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht bereits heute der bestehenden örtlichen Situation im Norden des Plangebiets. Die zunächst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden, da diese den angestrebten städtebaulichen Zielen der ergänzenden, umgebungsverträglichen Siedlungsentwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnen entgegenstehen. Die ausgeschlossenen Nutzungen können dem angestrebten örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht gerecht werden.

Zur Sicherung der typischen ortsüblichen Wohnnutzung wird die **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** im WA₂ und WA₃ begrenzt. Die jeweiligen Grundstücke sind durch Stichstraßen erschlossen. Hier soll eine kleinteilige Bebauung realisiert werden, daher wird die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine je Doppelhaushälfte begrenzt.

Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden. Dies soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v. a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i. A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude sorgt für eine dem geplanten Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf entsprechende Verdichtung.

Das WA₁ grenzt direkt an die Rietberger Straße. Die Rietberger Straße ist eine Hauptverkehrsstraße mit einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern. Im WA₁ befinden sich bereits ein gewerbliche Betrieb (Fachhandel für Sanitär, Heizung und Haustechnik), freistehende Ein- und Zwei-

familienhäuser sowie eine Wohnanlage der Caritas mit mehreren Wohneinheiten. Im Eckbereich Rietberger Straße/Eschstraße bestand bis vor kurzer Zeit bereits eine Bäckerei. Das hier mittlerweile fertiggestellte Vorhaben der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Geschäftseinheit (wiederum Bäckerei) fügt sich in den gegebenen Nutzungskontext ein. Für das WA₁ wird daher im Hinblick auf die zentrale Lage sowie das Planungsziel keine Begrenzung der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

a) Planungsgrundlage und allgemeine Überlegungen

Nutzungsmaße und weitere planungsrechtliche Festsetzungen werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet.

Planungsziel ist es, für den südlichen Planbereich eine dem Umfeld angepasste (Wohn-)Nutzung in offener Bauweise zu ermöglichen. Die im Ursprungsplan Nr. 282 ermöglichte, straßenbegleitende Bebauung entlang der Eschstraße mit Nordgärten und maximal einem Vollgeschoss wurde nicht realisiert. Die Planung sieht für diesen Bereich eine angepasste zweireihige Bebauung mit freistehenden Einzel- sowie Doppelhäusern vor. Die Gebäude im rückwärtigen Bereich werden dabei durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Im Norden entlang der Rietberger Straße soll entsprechend der zentralen Lage die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Ladeneinheit bzw. nicht störenden wohnverträglichem Gewerbe möglich bleiben. Somit sollen innerhalb des Plangebiets nachbarschaftsverträgliche Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan trifft im Ergebnis rahmensetzende Festsetzungen. Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzen sich gegenseitig. Zusammenfassend werden die Vorgaben für sinnvoll und vertretbar gehalten.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen etc.

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden konkrete Nutzungsmaße und weitere Regelungen bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der zentralen Ortslage abgeleitet. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** von 0,4 sowie die **Geschossflächenzahl GFZ** von 0,8 für den Bereich des WA₁ orientieren sich im Wesentlichen an der Obergrenze des § 17 BauNVO bzw. an der maximalen Ausnutzbarkeit, die sich aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt. Diese Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Aufgrund der teilweise bereits vorhandenen sowie angestrebten städtebaulichen Dichte mittels Geschosswohnungsbau mit Geschäftseinheit im Erdgeschoss und entsprechenden Erschließungs- und Infrastrukturanlagen im Bereich des WA₁, wird hier eine möglichst effektive Ausnutzbarkeit des Grundstücks angestrebt. Im rückwärtigen Bereich entlang der Eschstraße (WA₂ und WA₃) wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 festgesetzt. Hier soll eine kleinteilige Bebauung mit angemessenen Gartenflächen ermöglicht werden. Das WA₂ erstreckt sich dabei auch in Teilen auf die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke entlang der Rietberger Straße. Aufgrund der rückwärtigen Lage sowie der gering dimensionierten Erschließung und der Einpassung in die Umgebung wird hier eine geringere Grundflächenzahl festgesetzt. Als Ausnahme kann bei der Errichtung von Doppelhäusern

sowie von Einzelhäusern mit mehr als einer Wohnung eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ bis 0,35 sowie der Geschossflächenzahl GFZ bis 0,7 zugelassen werden.

Angesichts der kommunalen Planungsziele erachtet die Stadt dieses Vorgehen als zweckmäßig und städtebaulich verträglich.

- Die Zahl der maximal **zulässigen Vollgeschosse** in den unterschiedlichen Teilflächen des WA als Höchstmaß oder als zwingende Vorgabe orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung im Umfeld und den kommunalen Planungszielen. Entlang der Rietberger Straße im WA₁ wird zur Wahrung der Straßenfassade im zentralen Bereich von Wiedenbrück weiterhin eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Im WA₂ und WA₃ im rückwärtigen Bereich der Rietberger Straße sowie an der Eschstraße werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Durch die zusätzliche Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen wird hier eine sogenannte 1½-geschossige Bauweise ermöglicht. Diese Festsetzungen sorgen für eine nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung, insbesondere im rückwärtigen Bereich.
- Mit Blick auf die Rahmenbedingungen sieht der Bebauungsplan für die Teilflächen im Grundsatz eine Höhenentwicklung im Sinne einer 1½- bis 2 ½-Geschossigkeit vor. Die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe weiter eingegrenzt, hier durch eine konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** im WA₂ und WA₃ sowie durch die Regelungen einer **Gesamthöhe** im WA₁. Die Festsetzungen sind i. W. an die ortstypische Bebauung angelehnt. Mit dieser angestrebten Höhenentwicklung soll erreicht werden, dass sich die Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt. Mit der teilweisen Maximalbegrenzung soll ein Spielraum in der Ausnutzung ausdrücklich ermöglicht werden. Entlang der Rietberger Straße ist eine höhere Gebäudeentwicklung in Form einer zwingenden Zweigeschossigkeit zur städtebaulichen Stärkung der Straßenfassaden zweckmäßig. Bei **Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand** können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen.
- Für das gesamte Plangebiet wird die **offene Bauweise** vorgegeben. Im WA₂ sind dabei zusätzlich lediglich Einzelhäuser zulässig. Im WA₃ hingegen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzungen nehmen damit Bezug auf die vorhandenen Strukturen im Plangebiet und im Umfeld.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Dabei werden im WA₁ entsprechend des Planungsziels der Fortentwicklung der „WA-typisch“ gemischten Siedlungsstruktur sowie unter Berücksichtigung des Ursprungsplans großzügige, überwiegend durchgängige Baufelder festgesetzt und der Bestand gesichert. Zur angemessenen Berücksichtigung einer Erschließung der Nachverdichtungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich werden die Baufelder unterbrochen. Die Abgrenzung der Baufelder im Norden wurde i.W. aus dem Ursprungsplan übernommen und in Teilen an das bereits realisierte Vorhaben im Nordwesten angepasst. Bereits im Ursprungsplan wurde das Bestandsgebäude des heutigen Fachhandels für Sanitär, Heizung und Haustechnik nur zum Teil mit einer überbaubaren Fläche überplant. Der südliche Teil des Bestandsgebäudes befindet sich außerhalb der überbaubaren Fläche, genießt jedoch Bestandsschutz. Diese Abgrenzung wird auch in der 1. Änderung übernommen. Im südlichen Plangebiet (WA₂ und WA₃) werden gemäß der städtebaulichen Zielsetzung einzelne Baufelder für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

- Im WA₂ und WA₃ werden hingegen aufgrund der besonderen Erschließungssituation einzelne Baufelder festgesetzt. Die vorgegebenen Baufelder gewährleisten durch ihre Begrenzung bereits eine weitgehend einheitliche Gebäudestellung.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie dauerhafte Müllabstellplätze und überdachte Fahrradabstellplätze sind auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Ausschlussflächen unzulässig. Auf den übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen diese im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich müssen sie mindestens 1 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen wahren, der mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu begrünen ist. Diese Begrünung ist als Hecke (z. B. als Buchenschnitthecke) sowie als dauerhafte Fassadenbegrünung zulässig.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden **örtliche Bauvorschriften** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere an den städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen für das neue Wohnquartier im zentralen Bereich von Wiedenbrück.

a) Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. Regionaltypische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** ist das Satteldach. Es finden sich jedoch im Norden des Plangebiets sowie im Umfeld auch Flach- und Walmdächer. Entlang der Rietberger Straße im WA₁ werden daher sowohl Sattel- als auch Walm- und Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° zugelassen. Dies entspricht den vorhandenen Dachformen in diesem Teilbereich. Im rückwärtigen Bereich sowie entlang der Eschstraße im WA₂ und WA₃ werden hingegen ausschließlich Satteldächer festgesetzt. Dies entspricht zum größten Teil der Bebauung im Umfeld und sorgt für eine nachbarschaftsverträgliche Einfügung in das von der Hauptverkehrsstraße abgesetzte Gebiet.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben vor. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von der Stadt in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten etc.

Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** der geeigneten Dachflächen in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von Rot bis Braun und Anthrazit bis Schwarz. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z. B. Hellblau, Grau, Grün oder Gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen

nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als Rot, Naturrot, Klassikrot oder Ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel. Die Abgrenzung zu Grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen zulässig.

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch den Bebauungsplan Nr. 282, 1. Änderung wird ein Gebiet überplant, das allseitig mehrheitlich an bestehende Wohngebiete grenzt. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im Plangebiet oder Umfeld bislang nicht realisiert. Ziel der Bauleitplanung ist es u. a. einen Beitrag zur positiven Ortsbild- und Gestaltungspflege zu leisten. Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild würden diesem Planungsziel widersprechen.

Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Dies trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflexionen der Sonnenkollektoren, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Im Bebauungsplan werden rahmensetzende Vorgaben zur optimalen Integration der Solaranlagen in das Ortsbild definiert.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden, da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Zulässig sind daher im gesamten Plangebiet entlang öffentlicher Verkehrsflächen ausschließlich geschlossene Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen. Zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit anderen Einfriedungen möglich. Deren Höhe darf die maximale Heckenwuchshöhe jedoch nicht überschreiten. Im Vorgarten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Dadurch wird insbesondere dem Sicherheitsbedürfnis von Kindern an der Schnittstelle öffentlicher Raum – privater Raum Rechnung getragen. Von einer Vorgabe für Einfriedungen zur Abgrenzung der privaten Gartenbereiche untereinander wird vor dem Hintergrund der fehlenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum abgesehen.

Je Baugrundstück ist zudem maximal **eine Zufahrt** mit einer Breite von max. 6 m zulässig. Ausgenommen davon ist die Teilfläche WA₁. Diese befindet sich an einer Hauptverkehrsstraße an der sich Geschäfte mit Publikumsverkehr befinden.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** ist über die umliegenden bestehenden Straßen gegeben. Auch die Anbindung für den **Fuß- und Radverkehr** ist über die bestehenden Straßen sichergestellt und gewährleistet direkte Verbindungen u. a. in Richtung Zentrum.

Im Rahmen der 1. Änderung wird die Eschstraße von der Wendeanlage aus Richtung Westen als öffentlich Straßenverkehrsfläche um 2,5 m aufgeweitet. Hier ist straßenbegleitendes Parken sowie eine Straßenraumbegrünung vorgesehen. Auch im Bestand befinden sich bereits einzelne Straßenbäume entlang der Eschstraße.

Die Grundstücke des WA₂ und WA₃ werden durch öffentliche Stichstraßen erschlossen. Daher werden entlang der Eschstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies gewährleistet einen Schutz der Gartenbereiche. Die rückwärtige Baufläche am östlichen Plangebietsrand kann durch eine private Zuwegung von der Rietberger Straße aus erschlossen werden. Die erforderlichen **privaten Stellplätze** sind im Plangebiet im späteren Baugenehmigungsverfahren auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Im Norden entlang der Rietberger Straße verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen (u.a. Gas, Strom, Telekommunikation) auf den privaten Grundstücken. Zur Sicherung der Leitungen wird eine mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.

Die Anbindung an den **ÖPNV** ist über das bestehende Fuß-, Radweg- und Straßennetz sichergestellt.

Zur Prüfung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro Röver⁵ vorgenommen. Aufgabe des Verkehrsgutachtens war es, auf Grundlage einer Bestandsanalyse und der Betrachtung von Prognosewerten des zukünftigen Verkehrsaufkommens, die Verkehrssituation in Bezug auf die Leistungsfähigkeit und die verkehrlichen Auswirkungen auf die verkehrsberuhigt ausgebaute Eschstraße und die Einmündung Rietberger Straße/Eschstraße zu untersuchen.

Die Verkehrsuntersuchung setzt sich dabei aus zwei Bausteinen zusammen, zum einen der Verkehrszählung am Knotenpunkt Rietberger Straße/Eschstraße in Form einer Kurzzeitzählung und zum anderen der Verkehrsuntersuchung mit der Ermittlung der bemessungsrelevanten Spitzenstunde, der Ermittlung des derzeitigen Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt sowie der Prognose für den Prognosehorizont 2030. Außerdem werden eine Abschätzung des motorisierten Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet sowie eine Bewertung der Verkehrsentwicklung für den betroffenen Knotenpunkt und die angrenzenden Straßenräume vorgenommen.

Analyse Ist-Zustand

Zur Analyse der derzeitigen Verkehrssituation wurde im November 2019 eine strom- und fahrzeuggenaue Zählung am Knotenpunkt Rietberger Straße/Eschstraße durchgeführt. Aufgrund der Eröffnung der Bäckerei wurde im Januar 2020 eine erneute Zählung durchgeführt. Zusätzlich wurde hier auch eine separate Zählung an der Grundstückszufahrt des Bäckers an der Rietberger Straße vorgenommen.

⁵ Röver- Beratende Ingenieure VBI, Verkehrsuntersuchung, Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 282 „Rietberger Straße“, 1. Änderung, Gütersloh, März 2020.

Für die Rietberger Straße ergibt sich aus der Verkehrszählung für die morgendliche Spitzenstunde (7:15–8:15 Uhr) eine Verkehrsbelastung von rund 840 Kfz/h auf Höhe der Einmündung Eschstraße. In der nachmittäglichen Spitze (16:00–17:00 Uhr) ergibt sich eine Belastung von rund 860 Kfz/h.

Der überwiegende Teil der Stellplätze der Bäckerei sowie der Wohneinheiten des Wohn- und Geschäftshauses werden von der Rietberger Straße erschlossen, lediglich vier Stellplätze werden von der Eschstraße aus erschlossen. In Gegenlage der Zufahrt zu den Stellplätzen befindet sich ein Baumbeet, welches den Querschnitt einengt. Während der Zählung wurden in diesem Abschnitt jedoch keine Probleme in der Abwicklung der zu- und abfahrenden Verkehre registriert. Im Abschnitt zwischen der Rietberger Straße und der Zufahrt zur Stellplatzanlage wurden in der morgendlichen Spitzenstunde 41 Fahrzeuge und in der nachmittäglichen Spitze 33 Fahrzeuge im Querschnitt gezählt. Südlich der Stellplatzzufahrt wurden dann noch 22 Fahrzeuge am Morgen und 17 Fahrzeuge am Nachmittag registriert. Die derzeitige Verkehrsbelastung liegt damit weit unterhalb der in der RAST 06 genannten Schwellenwerte für Wohnwege (bis 150 Kfz/h). Für den Knotenpunkt Rietberger Straße/Eschstraße ergibt sich insgesamt eine gute Qualität (QSV B) des Verkehrsabflusses.

Insgesamt ist die Eschstraße in den Spitzenstunden nur gering belastet. Das Verkehrsaufkommen, bauliche Gestaltung und straßenverkehrliche Einstufung berücksichtigen die Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen in ausreichender Weise. Mit Blick auf die Nutzer der Nebenanlagen entlang der Rietberger Straße ist gemäß der Verkehrsuntersuchung sicherzustellen, dass erforderliche Sichtdreiecke dauerhaft freigehalten werden, das gilt auch für die Bestandsbebauung im Südwesten. Ein Sichtdreieck zur Freihaltung ist bereits in der Planzeichnung festgesetzt. Aus der örtlichen Situation, den spitzenständlichen Belastungszahlen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenquerschnitte lassen sich keine Qualitäts-, Kapazitäts- oder Sicherheitsdefizite für die Straßenräume im Umfeld des Plangebiets ableiten.

Prognose-Nullfall

Für die Prognose und Bewertung der zukünftigen Verkehre im Prognosehorizont 2030 sind die Ergebnisse der Analyse mit Blick auf die allgemeine Verkehrszunahme und die zusätzlichen Verkehre durch den geplanten Südringschluss zu erhöhen. Vor diesem Hintergrund wird für die weitere Betrachtung eine Zunahme der Verkehre auf der Rietberger Straße sowie der Eschstraße von 7 % bis zum Prognosehorizont 2030 zugrunde gelegt. Für die Rietberger Straße sind darüber hinaus die zusätzlichen Verkehre des Südringschlusses mit 100 Kfz/h im Querschnitt berücksichtigt worden. Hinzu kommen die Quell- und Zielverkehre des Wohn- und Geschäftshauses an der Einmündung der Eschstraße. Dort werden gemäß der Literatur für 14 Wohneinheiten etwa 83 Kfz-Fahrten in 24 Stunden ausgelöst.

Für den Prognose-Nullfall ergibt sich für die Rietberger Straße eine Verkehrsbelastung von maximal rund 950 Kfz/h (Spitze nachmittags). Die Belastung der Eschstraße steigt im Abschnitt zwischen Rietberger Straße und der Stellplatzzufahrt auf maximal 49 Kfz/h. Somit ist hier weiterhin eine gute Qualität (QSV B) der Verkehrsabläufe gegeben.

Prognose-Planfall

Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans können im südlichen Teil des Plangebiets (WA₂ und WA₃) insgesamt bis zu 36 Wohneinheiten entstehen. Gemäß der angewandten Literatur lässt sich für das Plangebiet eine Haushaltsgröße von 3,5 Einwohnern pro Wohneinheit annehmen. Als Bemessungsgrundlage ergibt sich somit eine Zahl von insgesamt 126 Einwohnern. Für die Betrachtung werden gemäß den Berechnungen des Gutachters Quell- und Zielverkehre von jeweils 125 Kfz-Fahrten/24h zugrundegelegt.

Für den Prognose-Planfall steigt das Verkehrsaufkommen für die Rietberger Straße auf maximal 973 Kfz/h an. Die Belastung der Eschstraße erhöht sich für den Abschnitt zwischen Rietberger Straße und der o.g. Stellplatzzufahrt um maximal 38 Kfz/h. In der morgendlichen Spitzenstunde ergibt sich eine Belastung von 86 Kfz/h im Querschnitt und in der nachmittäglichen Spitze eine von 78 Kfz/h. Für den südlichen Abschnitt wird sich gemäß Prognose eine maximale Belastung von 70 Kfz einstellen. Die zukünftige Verkehrsbelastung liegt damit auch weiterhin unterhalb der Schwellenwerte für Wohnwege und für den Knotenpunkt Rietberger Straße/Eschstraße ergibt sich weiterhin eine gute Qualität (QSV B) des Verkehrsabflusses.

Die zusätzlichen Verkehre und die vorhandenen Straßenquerschnitte sowie die örtliche Situation führen insgesamt zu keinen Qualitäts-, Kapazitäts- oder Sicherheitsdefizite für die Straßenräume im Umfeld des Plangebiets. Das bestehende Straßennetz wird daher als ausreichend leistungsfähig erachtet.

5.5 Immissionsschutz

Zu beachten sind in der Bauleitplanung unter dem Aspekt Immissionsschutz eventuelle **Vorbelastungen** eines Plangebiets oder eines Bauvorhabens sowie mögliche **Auswirkungen** der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst sowie im weiteren Umfeld.

Die Rietberger Straße bringt als innerörtliche Hauptverkehrsstraße Verkehrslärmvorbelastungen mit sich. Die vorhandenen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen im Plangebiet entlang der Rietberger Straße liegen bereits im Bestand innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets. Auf der gegenüberliegenden Seite dieser Straße bestehen ebenfalls teils Wohnnutzungen und teils gewerbliche Nutzungen. Das bereits rechtskräftig festgesetzte allgemeine Wohngebiet rückt mit der vorliegenden Planung nicht näher an die Rietberger Straße wie auch die dortigen gewerblichen Nutzungen heran.

Aufgrund der Lage an der Rietberger Straße sowie der vorhandenen Gewerbebetriebe im Plangebiet wurde daher eine Schalltechnische Untersuchung⁶ zum Verkehrslärm sowie zum Gewerbelärm durchgeführt.

a) Verkehrslärm

Für Planverfahren, in denen Quartiere in Nachbarschaft zu Verkehrswegen entwickelt bzw. überplant werden, gibt es keine normativen Geräusch-Immissions-Grenzwerte. Im Rahmen des Abwägungsprozesses ist vielmehr zur Kenntnis zu nehmen, was an diesbezüglichen Regel- und Verordnungswerk vorhanden ist.

Dabei handelt es sich zunächst um die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der Norm DIN 18005 (Teil 1). Es ist allgemein anerkannt, dass diese Orientierungswerte als idealtypisch angesehen werden. Diese Orientierungswerte betragen bei der Beurteilung von Verkehrslärm von öffentlichen Verkehrswegen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) 55/45 dB(A) tags/nachts.

Des Weiteren gibt es die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die bei wesentlichen Änderungen bzw. dem Neubau von Verkehrswegen zwingend herangezogen werden muss. Die Grenzwerte dieser Verordnung betragen für das Wohnen (WR/WA) 59/49 dB(A) tags/nachts. Bei

⁶ AKUS GmbH, Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 282 „Rietberger Straße“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bielefeld 30.04.2020.

Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV in den jeweiligen Baugebieten liegen gemäß Verordnung keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor. Gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB ist gegeben.

Für die Bestandsbebauung (hier: bereits bestehende Bebauung entlang der Rietberger Straße) sind die Orientierungs-/Grenzwerte nicht anwendbar.

Im Ergebnis stellt die Untersuchung fest, dass die Orientierungswerte für ein WA an der bestehenden Bebauung entlang der Rietberger Straße überschritten werden. Auf den neu angeordneten überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich werden sie jedoch eingehalten. An der bereits bestehenden Bebauung werden teilweise sogar die Mischgebietswerte der 16. BImSchV überschritten. Der für die bestehende Wohnbebauung ermittelte Verkehrslärm-Konflikt wird jedoch nicht durch den Bebauungsplan verursacht. Die Bebauung rückt zudem auch nicht weiter an die Rietberger Straße heran. Somit ergeben sich in diesem Bereich keine Schallschutzmaßnahme wie Abstände oder Lärmschutzwände. Um dort zukünftig bei wesentlichen Änderungen an den dortigen Gebäuden gesunde Wohnverhältnisse schaffen zu können, werden im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt. Da die Pegel für die Nacht die Tagespegel um weniger als 10 dB(A) unterschreiten, sind die Lärmpegelbereiche auf Basis der Nachtpegel zu berechnen. Die geplante Bebauung im Plangebiet bleibt dabei unberücksichtigt, d. h. deren Schallabschirmung wird nicht berücksichtigt. Eine derartige Festsetzung bedeutet für deren Vollzug im Baugenehmigungsverfahren, dass – gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 – bei Neubauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten von vorhandenen Gebäuden passiver Schallschutz zugeschnitten auf die jeweilige Nutzung der Räume zu dimensionieren und zu realisieren ist. Für das Plangebiet ergeben sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung i.W. die Lärmpegelbereiche I–IV. Lediglich der nördliche Bereich des Wohnhauses Rietberger Straße 94 befindet sich im Lärmpegelbereich V. In der Regel ergeben sich bei Lärmpegelbereichen I–III keine besonderen schalltechnischen Anforderungen an die Baumaterialien. Hier reichen i. d. R. handelsübliche Materialien bei ortsüblichen Bauweise aus. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

b) Gewerbelärm

Im Norden des Plangebiets entlang der Rietberger Straße befinden sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Bäcker im Erdgeschoss, ein Fachhandel für Sanitär, Heizung und Haustechnik sowie eine Tagespflege-Einrichtung der Caritas. Die Geräusche dieser Betriebe stellen Gewerbelärm dar. Die Ermittlung und Beurteilung erfolgt anhand einer Ortsbegehung sowie der sachverständigen Beurteilung des Gutachters gemäß der TA Lärm. Sowohl der Bäcker als auch die Tagespflege-Einrichtung haben auf der Nordseite ihre geräuschintensive Seite. Nach Süden befindet sich jeweils Wohnnutzung. Die Geräusche auf der Nordseite breiten sich gemäß des Gutachtens auf Grund der jeweiligen Gebäudeabschirmung nach Süden nicht relevant aus. Anders verhält es sich mit dem Fachhandel für Sanitär, Heizung und Haustechnik. Auch hier sind die auf der Nordseite erzeugten Geräusche gemäß der Untersuchung im Süden nicht relevant, jedoch unterhält der Betrieb auf der Südseite ein Außenlager. Hier werden überschüssige Materialien, wie z. B. Abwasserrohre, gelagert und bei Bedarf abgeholt oder neu eingelagert.

Der Tagesimmissionswert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) beträgt 55dB(A). Dieser Wert wird – mit Ausnahme der direkt östlich des Fachhandels für Sanitär, Heizung und Haustechnik geplanten Baufläche – auf allen geplanten Wohnbauflächen eingehalten. Auf dieser Fläche werden im Bereich der überbaubaren Fläche tags – genau wie am bestehenden Wohnhaus Rietberger Straße Nr. 88 – bis zu 59 dB(A) erreicht. Der Immissionswert für Mischgebiete (MI) beträgt 60 dB(A). Bei diesem Wert ist gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gegeben, somit ist die Auswei-

sung eines WA mit der rechtlichen Sicherung der WA-untypischen Pegel möglich. Jedoch besteht hier eine Vorbelastung welche bei einer Nachverdichtung in eben diesem Bereich zu kennzeichnen wäre.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Vorbelastung sowie im Hinblick auf eine nachbarschaftsverträgliche Entwicklung hat sich die Stadt dazu entschieden von der Nachverdichtungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Rietberger Straße Nr. 88 abzusehen.

Im Laufe des Verfahrens wurde des Weiteren aufgrund der genehmigungsrechtlichen Situation des Schuppens im rückwärtigen Bereich des Fachhandels für Sanitär, Heizung und Haustechnik eine ergänzende Betrachtung zum Gewerbelärm ohne den oben genannten Schuppen eingeholt. Auch in dieser Variante der Betrachtung werden die Tagesimmissionswert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten. Es ergeben sich also keine wesentlichen Änderungen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich. Von der Eschstraße wird das Schmutzwasser dabei über die Rietberger Straße zum Ostring geleitet. Über den Nordring wird es dann im weiteren Verlauf zum Pumpwerk am Nordring geleitet. Der aktuelle Generalentwässerungsplan (GEP) für Wiedenbrück, in dem bereits Nachverdichtungen wie an der Eschstraße berücksichtigt wurden, weist keine hydraulisch erforderlichen Maßnahmen aus.

Der Ostring soll nach dem neuen ABK 2020 in den Jahren 2026/27 großflächig saniert/erneuert werden. Die vier vorhandenen Schäden der Klasse 4 werden in die anstehende Roboter-Ausschreibung aufgenommen und sollen innerhalb des nächsten halben Jahres beseitigt werden.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln, insbesondere der relevanten DVGW-Arbeitsblätter, ist für das Baugebiet die entsprechende **Mindestlöschwasser- menge** für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen.

Sollten im Plangebiet einzelne Gebäude einen Brunnen für Trinkwasserzwecke nutzen wollen, so sind diese beim Kreis Gütersloh (Abteilung Gesundheit) und dem öffentlichen Wasserversorger anzuzeigen. Dies gilt auch für Brunnen oder Regenwasserzisternen, die zwar nur für die Brauchwasserversorgung vorgesehen sind, das Wasser jedoch im Haushalt parallel zum öffentlichen Trinkwasser nutzen wollen (z.B. für die Toilettenspülung, die Waschmaschine).

b) Wasserwirtschaft und Landeswassergesetz

Nach **Landeswassergesetz** (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Auf der derzeit unversiegelten Freifläche im Süden des Plangebiets sind aufgrund der Bodenverhältnisse generell Versickerungsmöglichkeiten gegeben. Die Entwässerung der bestehenden Bebauung im Umfeld erfolgt über ein Trennsystem. Nach Rücksprache mit dem Eigenbetrieb Abwasser kann das vorliegende Plangebiet an das vorhandene Trennsystem angeschlossen werden. Im Bestand sind in der Rietberger Straße ein DN

300-Regenwasserkanal und in der Eschstraße ein DN 400-Regenwasserkanal vorhanden. Nach der letzten hydraulischen Berechnung im Generalentwässerungsplan Wiedenbrück sind hier keine baulichen Maßnahmen im öffentlichen Bereich erforderlich. Nach erfolgter Rücksprache zur Offenlage mit dem Eigenbetrieb Abwasser und Abstimmung mit dem Kreis sind die entsprechenden Leitungen zu nutzen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist somit gesichert.

Für Grundstück mit einer Versiegelung von $> 800\text{m}^2$ Grundstücksfläche ist gemäß des Eigenbetriebs Abwasser der Nachweis einer Rückhaltung nach DWA-A 117 zu führen. Für das Gebiet der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist eine Drosselwassermenge von 5 l (sxha) zu berücksichtigen. Nach DIN 1986-100 ist für Versiegelungen $> 800\text{ m}^2$ Grundstücksfläche zudem ein Sicherheitsnachweis gegen schadhafte Überflutung mit einem mindestens 30-jährigem Regenereignis zu führen (Überflutungsnachweis). Liegt der Anteil der Dachflächen und nicht schadhafte überflutbaren Flächen (z. B. auch Innenhöfe) über 70%, so ist die Überflutungsprüfung sogar für ein 100-jähriges Regenereignis durchzuführen. Die Nachweise sind auf Ebene der Baugenehmigung zu erbringen.

Der Eigenbetrieb Abwasser weist zudem darauf hin, dass aus ökologischer und hydraulischer Sicht der Bau von Zisternen bzw. Gründächer eindringlich empfohlen wird, da auch diese Maßnahmen zur Reduzierung der Einleitungsmengen beitragen.

Die Prüfung der gesicherten Erschließung des jeweiligen Einzelvorhabens bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Bestand und Grünordnung

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungszusammenhangs in Nachbarschaft zum Zentrum von Wiedenbrück. Das Plangebiet ist entlang der Rietberger Straße bereits seit vielen Jahren bebaut und versiegelt. Entlang der Rietberger Straße befindet sich ein schmaler Grünstreifen mit Straßenbäumen. Die im Ursprungsplan Nr. 282 ermöglichte straßenbegleitende Bebauung entlang der Eschstraße mit Nordgärten wurde nicht realisiert. Der Bereich stellt sich aktuell als untergenutzte Freifläche dar. Lediglich im Westen ist diese Fläche teilweise als Nutzgarten mit Gehölzen und vereinzelt Bäumen ausgeprägt.

Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Das Pflanzgebot gilt nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50 % zulässig.

Weitere grünordnerische/landschaftspflegerische Maßnahmen werden in der Siedlungsbestandsituation nicht vorgegeben. Aufgrund der Weiterentwicklung im bestehenden Siedlungsbereich und mit Blick auf die zu erwartende Durchgrünung der künftigen privaten Gartenflächen wird diese Vorgehensweise als vertretbar angesehen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist seit langer Zeit großteils baulich entwickelt. Ausgenommen davon ist die verbliebene Freifläche entlang der Eschstraße im Süden. Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden und daher nicht betroffen. Im Norden verläuft eine geschützte Allee in der Rietberger Straße, deren Kronentraufen teils in das Plangebiet ragen. Diese wird mittels der analog zum Ursprungsplan deutlich von der Straßenparzelle abgerückten Baugrenzen berücksichtigt. Zudem ist im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baufeldern eine Fläche festgesetzt, auf der die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie dauerhafte Müllabstellplätze und überdachte Fahrradabstellplätze unzulässig sind.

6. Umweltsrelevante Auswirkungen

6.1 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. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen sowie keine Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind, 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. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs. Zur Schaffung von Wohnraum wird ein bereits bestehendes allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,3 überplant. Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von rund 14.500 m², damit wird der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten. Anhaltspunkte für eine nach Anlage 2 BauGB erforderliche UVP-Vorprüfung liegen im Ergebnis nicht vor.

Schutzgebiete gemäß § 1(6) Nr. 7b BauGB sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden und werden somit nicht beeinträchtigt. Zudem bestehen aufgrund der bestehenden Nutzungen in Plangebiet und Umfeld sowie der geplanten WA-Ausweisung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG.

Das Planvorhaben erfasst keine Vorhaben, für die nach Anlage 1 UVPG eine UVP-Pflicht besteht. Abweichend von den bundesrechtlichen Regelungen wird nach geltendem Wortlaut des Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG NRW) in der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) entsprechend der Formulierung unter Nr. 5 beim Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Zur inneren Erschließung der neuen Wohngebietsflächen wird vorliegend die Errichtung von zwei öffentlichen Erschließungsstichen vorbereitet, insofern kann nach Landesrecht das ggf. mögliche Erfordernis einer UVP-Vorprüfung mit derzeitigem Kenntnis nicht ausgeschlossen werden. Die Stadt hat sich daher

entschieden, vorsorglich eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG NRW i. V. m. § 7 UVPG (Neubauvorhaben) bezogen auf die geplante öffentliche Straße durchzuführen.⁷

Im Ergebnis führt nach dem bisherigen Kenntnisstand die mit der geplanten Wohngebietsentwicklung einhergehende Planung/Umsetzung einer das Gebiet erschließenden untergeordneten öffentlichen Straße zu **keinen erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG und/oder des UVPG NRW**. Aus allgemeiner Umweltsicht wird kein besonderes Erfordernis für Umplanungen gesehen. Der Straßenbau bedingt die Inanspruchnahme von 580 m² Wiesenfläche, um die überwiegenden Flächen des künftigen kleinen Wohngebiets an die bestehenden Verkehrswege anzubinden. Eine besondere Problematik bzgl. neuer Verkehre und/oder wird nicht erwartet. Es ist bei der insgesamt untergeordneten Größenordnung des Vorhabens auch nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf Belange von Wasser, Boden sowie Natur und Landschaft zu rechnen.

Die UVP-Vorprüfung ist als Anlage A.3 zur Begründung beigefügt. Ergänzend wird auf Kapitel 1 und 5 der Begründung verwiesen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des BauGB in Verbindung mit Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des zentralen und bebauten Bereichs von Wiedenbrück und ist bereits seit vielen Jahren zu großen Teilen bebaut und versiegelt. Auch bisher waren zusätzliche Bodeneingriffe im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 282 „Rietberger Straße“ möglich. Die vorhandenen Böden sind daher bereits überprägt, eine weitere Inanspruchnahme steht auch unabhängig vom vorliegenden Planverfahren an.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Letzteres trifft insbesondere auf das Plangebiet zu. Mit der vorliegenden Planaufstellung wird eine angemessene, umgebungsverträgliche Umnutzung sowie Nachverdichtung respektive Bestandssicherung und -entwicklung im Plangebiet ermöglicht. Der Druck auf die Ausweisung neuer Bauflächen in den freien Landschaftsraum hinein kann dadurch gemindert werden. Somit trägt die Stadt dem Schutzgut Boden sowie der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung für angemessen und vertretbar erachtet.

⁷ Stadt Rheda-Wiedenbrück, Dokumentation zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 282, 1. Änderung „Rietberger Straße“, Tischmann Loh, Rheda-Wiedenbrück, Juli 2020

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände). Bei der Prüfung kann die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW**⁸ zu Grunde gelegt werden.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4115 (Rheda-Wiedenbrück), 4. Quadrant im Plangebiet potenziell neun Fledermausarten, der Frauenschuh (Gruppe der Farn-, Blütenpflanzen und Flechten) sowie 33 Vogelarten vorkommen. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen sowie die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten bereits seit langer Zeit in Richtung Süden und Osten in die freie Landschaft ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Auf den überplanten Wohngrundstücken mit Hausgärten sind insbesondere die in Innenstädten bzw. Stadtrandlagen verbreiteten Tierarten („Allerweltsarten“) zu erwarten.

Im Zuge der vorliegenden 1. Planänderung werden neue Baumöglichkeiten im bereits überplanten Siedlungsbestand aktiviert. Die Planung eröffnet lediglich eine geringfügige Nachverdichtung im Inneren eines seit vielen Jahren bestehenden Wohngebiets. „Wirkfaktoren“ der Planung liegen in der Beseitigung bestehender Gehölze und Gartenstrukturen sowie insgesamt in der Baufeldfreimachung. Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung i. W. nicht verändern. Die vorhandenen baulichen Strukturen werden lediglich weiterentwickelt. Das Plangebiet wird aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen annehmen.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst** werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher bisher nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesun-

⁸ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

derhaltung von Bäumen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung eines bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Gebiets innerhalb des gewachsenen Siedlungsraums. Grundsätzlich ist sie somit verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Aufgrund der oben dargelegten Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung der Fläche für sinnvoll gehalten, die Nachverdichtung entlastet zudem geringfügig den Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o. g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Zusätzliche Eingriffe, die aufgrund der Änderung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten damit als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

Die Bauleitplanung muss – nicht erst seit der sogenannten „Klimaschutznovelle“ des BauGB von 2011 – die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der o. g. Planung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertem Verkehrsaufkommen u. v. m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch die Erhaltung von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der

Stadt. Die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Der Bebauungsplan Nr. 282, 1. Änderung überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren überplanten und mehrheitlich bebauten Siedlungsgebiets. Die Änderung des Ursprungsplans und somit die Anpassung an die heutigen Nutzungsansprüche dient der Nachverdichtung auf einer seit Jahren als allgemeines Wohngebiet festgesetzten aber nicht vollständig entsprechend genutzten Fläche. Es werden keine neuen Baumöglichkeiten mit Wirkung in den freien Landschaftsraum geschaffen. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet und das Umfeld sind nicht zu erwarten.

Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Zudem bleiben im Bebauungsplan Dachbegrünungen und Solaranlagen insgesamt zulässig.

Unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** sind nach heutigem Stand im vorliegenden Bebauungsplanverfahren insbesondere folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Projekt- und Erschließungsplanung umzusetzen:

- Aufgrund der günstigen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang besteht bereits eine Anbindung an das Straßennetz, die nur geringfügig ergänzt werden muss.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß derzeit gültiger EnEV unter Einsatz von Energie beheizt/gekühlt werden.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).

Unter dem Aspekt **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept von Bedeutung:

- Lage des Gebiets im Siedlungsbereich mit einzelstehenden Wohngebäuden und umgebenden Garten-/Freiflächen und der voraussichtlich damit verbundenen klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Lage des Gebiets an den bestehenden Stadtbuslinien des ÖPNV an der Rietberger Straße.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen baulichen Entwicklung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Auf der Planzeichnung werden jedoch Hinweise bezüglich der ökologischen Belange gegeben. Dachbegrünung, insbesondere bei Flachdächern, wird dabei ausdrücklich empfohlen.

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 Klimaschutzkonzept⁹

⁹ Gertec GmbH (08/2012): Stadt Rheda-Wiedenbrück, Integriertes Klimaschutzkonzept – Endbericht.

der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird verwiesen. Die Belange des **Klimaschutzes**, der **Klimaanpassung** sowie der **Energienutzung** werden somit **angemessen berücksichtigt**.

7. Bodenordnung

Notwendige Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in m ² *
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon:	
WA ₁	7.130
WA ₂	2.920
WA ₃	3.870
Verkehrsfläche gesamt, davon:	
Öffentliche Verkehrsfläche	580
Gesamtfläche Plangebiet	14.500

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Am 22.06.2017 hat der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3(1) BauGB durch eine öffentliche Veranstaltung am 10.09.2019 und anschließende Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme bis zum 10.10.2019 durchgeführt worden.

Anhand des damaligen Stands der Vorentwurfsplanung ist zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 19.07.2019 eingeladen worden. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit eröffnet, bis zum 23.08.2019 schriftliche Stellungnahmen abzugeben.

Die Öffentliche Auslegung nach § 13(2) Nr. 2 i.V.m. § 3(2) BauGB sowie Beteiligung der TÖB nach § 13(2) Nr. 3 i.V.m. § 4(2) BauGB hat vom 21.09.2020 bis zum 23.10.2020 stattgefunden.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung (ABS) am 04.02.2021 und im Rat am 02.03.2021 beraten und der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gefasst.

b) Planentscheidung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 282 wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 282 „Rietberger Straße“ städtebaulich neu geordnet, um die Grundstücke im Änderungsbereich baulich und wirtschaftlich besser nutzen zu können. Insbesondere für den südlichen Planbereich ist eine dem Umfeld angepasste (Wohn-)Nutzung in offener Bauweise vorgesehen. Dies wird als vertretbar und sinnvoll angesehen. Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen der städtischen Gremien wird ergänzend verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück, den 16.03.2021

gez. T. Mettenborg
.....
Der Bürgermeister