



# **STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK**

**Begründung mit Umweltbericht zum  
Bebauungsplan Nr. 391  
„Varenseller Straße / Kernekampstraße“**

**Satzungsbegründung Oktober 2021**

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, Artenschutz
  - 3.5 Gewässer und Wasserschutz
  - 3.6 Boden
  - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
  - 4.1 Planungsziele
  - 4.2 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. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht**

Umweltbericht – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Oktober 2021

## **Teil III: Anlagen (zum 1. Original)**

- A.1 Kleegräfe Geotechnik GmbH: Gutachten Baugrunderkundung / Gründungsberatung, Lippstadt, 05.09.2019 inkl. Ergänzung betr. Ermittlung der lokalen Grundwasser-Fließrichtung, 02.10.2020**
- A.2 Kleegräfe Geotechnik GmbH: Gutachterliche Stellungnahme bez. ergänzende Erstellung eines hydrologischen Modells, Lippstadt, 02.02.2021**
- A.3 Röver, beratende Ingenieure VBI: Kurzerläuterung zur potenziellen Gefährdung der Grundwasserqualität bei einer Einleitung von Niederschlagswasser innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets, Gütersloh, Oktober 2020**
- A.4 nts Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 391 an der Varenseller Straße, Wohngebietsentwicklung und Kindertagesstätte, Münster, 17.09.2020**
- A.5 Akus GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“, Bielefeld, 13.10.2020**
- A.6 Energielenker projects GmbH: Fachbeitrag zum Thema Energie/Energiekonzepte in Neubaugebieten, Bebauungsplan Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“, Greven, Oktober 2020**
- A.7 Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH: Städtebauliches Rahmenkonzept Bebauungsplan Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“, Rheda-Wiedenbrück, Januar 2021**
- A.8 Röver, beratende Ingenieure VBI: Erschließungs-/Straßenausbauplanung mit Bauhöhen und Entwässerungskonzept, Gütersloh, Februar 2021 und Fortschreibung Juli 2021**
- A.9 Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Eingriffsbilanzierung, Herford, Oktober 2021**

## 1. Einführung

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück beabsichtigt – aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland – den Siedlungsbereich im östlichen Bereich des Stadtteils Wiedenbrück auf einer bisher zumeist landwirtschaftlich genutzten Fläche zu erweitern.

Ein wesentlicher Beweggrund für die Entwicklung dieser Fläche ist deren Darstellung im Masterplans 2020+<sup>1</sup> als Wohnbauland-Entwicklungsfläche mit höchster Priorität.

Im Zuge der Erarbeitung des Masterplans fand eine intensive Auseinandersetzung mit der Thematik Neubauf Flächen und Umgang mit dem Bestand statt. Die damit verbundenen Inhalte wurden vom Rat der Stadt verabschiedet. Potenzielle Entwicklungsflächen wurden identifiziert und hinsichtlich ihrer Lage zu den Stadtkernen, Nachbarnutzungen und Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsanbindung, Artenschutz, Landschaftsbild sowie Ver- und Entsorgung bewertet.

Im Übrigen geht der Masterplan 2020+ in seiner Prognose sowie nach Auswertung von verschiedenen Bevölkerungsprognosen von einem moderaten Wachstum von 4 % bis 2030 für Rheda-Wiedenbrück aus. In dieser Entwicklung wird jedoch auch deutlich, dass die Nachfrage nach Wohnbauland derzeit vor allem im Stadtteil Wiedenbrück nicht bedient werden kann. Gemäß aktuellem Demografiebericht für den Kreis Gütersloh (Januar 2021) wird für Rheda-Wiedenbrück von einer positiven Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 in einer unteren Variante von rund 51.250 Personen und damit rund 3,6 % Zuwachs sowie in einer oberen Variante von 53.500 Personen und damit rund 8,2 % Zuwachs ausgegangen. Die im Masterplan 2020+ zugrundeliegenden Prognoseberechnungen werden durch die Berechnung des Kreises (untere Variante) grundsätzlich bestätigt oder gemäß der oberen Variante noch deutlich positiver ausfallen. Der Wohnflächenbedarf wird analog ansteigen.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse im Rahmen des Masterplans 2020+ sowie der aktuellen Bevölkerungsprognoseergebnisse bietet es sich an, im vorliegenden Plangebiet neue Wohnnutzungen vorzubereiten. Übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartiers mit hoher städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Qualität. Die vorliegende Planung greift dabei bestehende Qualitäten des Umfelds auf und prägt diese weiter. Im Plangebiet soll die Chance genutzt werden, ein neues Wohnquartier in gut integrierter Lage mit ausgesprochener eigener Identität zu schaffen.

Vorbereitend ist ein städtebauliches Rahmenkonzept (tlw. mit Varianten) erarbeitet worden. Dieses diente als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1), 4(1) Baugesetzbuch (BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Frühjahr 2016 statt. Ergänzend wurde am 18.04.2016 eine Bürgerversammlung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls frühzeitig beteiligt (April/Mai 2015). Das damalige Konzept sah im Plangebiet unterschiedliche Nachbarschaften mit Einzel- und Doppelhäusern sowie untergeordnet Bereiche für Mehrfamilienhäuser vor. Im Kernbereich wurde eine öffentliche Grünfläche als Quartiers-/Spielplatz angedacht. An der westlichen Plangebietsgrenze wurde ein zentrales Regenwasserrückhaltebecken für das ganze neue Quartier angeordnet. Anschlusspunkte für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wurden nur im Bereich der Kernekampstraße geplant. Darüber hinaus wurden ergänzende Fuß- und Radverkehrsverbindungen für eine feinmaschige Verknüpfung des Planbereichs mit dem Umfeld vorgesehen.

In Folge der Beteiligungsverfahren bzw. der eingegangenen Stellungnahmen, der Abstimmungen mit anderen Fachbehörden und der Ergebnisse von eingeholten Gutachten wurde das ursprüngliche städtebauliche Rahmenkonzept grundlegend überarbeitet und in der Sitzung des Bau-, Stadt-

---

<sup>1</sup> Masterplan 2020+ für Rheda-Wiedenbrück, Stadt Rheda-Wiedenbrück/Planungsbüro Tischmann Schrooten/H. Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, November 2010.

entwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses (vgl. Vorlage V-158/2015 3. Erg.) am 14.05.2020 neu beraten. Hier sind insbesondere die Entwässerung (Kleigraben, Versickerung), die verkehrliche Erschließung (Verteilung der Verkehre auf mehrere Äste, Knotenpunktplanung Varenseller Straße/ Am Nonenplatz usw.) und Lärmschutzaspekte (Abrücken von der Schallquelle) zu nennen. Bezüglich der detaillierten Beschreibung wird auf Kapitel 4. verwiesen. Der Fachausschuss hat in seiner Sitzung das weiterentwickelte Rahmenkonzept als Grundlage für die Erarbeitung des Offenlageplans/Planentwurfs beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Geltungsbereich im Bereich des geplanten Knotens Varenseller Straße (L 791) – Am Nonenplatz/Hammersenstraße an die künftige Straßenausbauplanung anzupassen und folglich zu erweitern.

Die geplante Entwicklung wird für städtebaulich sinnvoll erachtet. Die Lage des Plangebiets zu Infrastruktureinrichtungen sowie die zusätzliche Ausnutzung bestehender Infrastrukturen sind positiv zu bewerten. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnnutzungen auf den bislang landwirtschaftlichen Flächen schaffen.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde zwischenzeitlich die 77. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt und damit die vorbereitende Planungsebene im Sinne der angestrebten Entwicklung angepasst. Der Rat hat in seiner Sitzung am 29.06.2020 diesbezüglich den Feststellungsbeschluss gefasst. Die 77. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 11.11.2020 in Kraft getreten.

Parallel zu diesem Bauleitplanverfahren wird eine sogenannte Umlegung durchgeführt, um u. a. die Grundstücksgrenzen neu zu ordnen und zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen zu lassen (vgl. Vorlage V-107-2015). Es ist darauf hinzuweisen, dass das ursprüngliche Umlegungsgebiet – im Vergleich zur Bekanntmachung der Einleitung der Umlegung; (s. Amtsblatt vom 13.10.2018) – im östlichen Planbereich geringfügig erweitert werden muss, um den städtebaulichen Entwurf umzusetzen.

## **2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wiedenbrück am östlichen Ortsrand. Im Norden definiert die Kernekampstraße und im Süden die Varenseller Straße das Gebiet. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 7,95 ha auf. Es liegt rund 200 m westlich der Bundesstraße B 61/64. Westlich verläuft der bestehende Kleigraben und darüber hinaus, außerhalb des Plangebiets, bestehen Wohnnutzungen im Bereich der Brukererstraße. Südlich der Varenseller Straße grenzen Ackerflächen sowie bestehende Wohnnutzungen an das Plangebiet. Auf der Nordseite der Kernekampstraße bestehen ebenfalls Wohnnutzungen. Das Plangebiet ist somit gut in den bestehenden Siedlungskontext eingebunden. Es wird unmittelbar wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze der Parzelle der Kernekampstraße und daran anschließender straßenbegleitender Wohnbebauung,
- im Westen durch die östliche Parzellengrenze der Marsenstraße und daran anschließender aufgelockerter Wohnbebauung mit Hausgärten,
- im Osten durch Landwirtschaftsflächen und
- im Süden durch die nördliche Parzellengrenze der Landesstraße L 791 (Varenseller Straße).

Das Plangebiet wurde im Osten und hauptsächlich im Süden im Vergleich zum Vorentwurfsstand geringfügig angepasst. Insbesondere der Knotenbereich Varenseller Straße – Straße Am Nonen-

platz/Hammersenstraße wurde in die vorliegende Entwurfsplanung einbezogen, um den geplanten Ausbau des Knotens als Kreisverkehr planungsrechtlich zu sichern.

Zur genauen Abgrenzung wird auf den in der Plankarte eingetragenen Geltungsbereich verwiesen.

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet wird weitgehend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Nur im Nordwesten befindet sich eine aufgelockerte Wohnbebauung (vier Einzelhäuser mit Hausgärten). Die Wohnbebauung ist in einer „1 ½“-geschossigen Bauweise mit Satteldach in roten und dunklen Dachfarben ausgeprägt. Die Fassaden sind mit rotem Klinker bzw. hellem Putz gestaltet. Die Gartenflächen sind weitestgehend durch große Rasenflächen sowie Beete, Hecken und kleinere Gehölze geprägt. Erhaltenswerter Baumbestand ist hier nicht vorhanden. Parallel zum Kleigraben befindet sich eine schmale Grünfläche mit Baumbestand.

Die städtebauliche Situation im Umfeld ist geprägt durch eine aufgelockerte, teilweise durchgrünte Wohnbebauung im Norden und Westen. Die Ausprägung der Bebauung entspricht den Regelungen des hier geltenden Bebauungsplans Nr. 214 und seiner Änderungen. Die Fassaden sind größtenteils in hellem Putz oder rotem Klinker ausgeführt; die Dachfarben sind rot oder dunkel ausgeprägt. Insbesondere entlang der Kernekampstraße sind Mehrfamilienhäuser vorhanden. Im Osten des Plangebiets befindet sich eine ehemalige Hofstelle. Eine landwirtschaftliche Nutzung mit Viehhaltung findet hier nicht statt.

Mehrere Hofstellen befinden sich im südlichen bzw. südöstlichen Umfeld des Geltungsbereichs. Aktive Landwirtschaft im Vollerwerb mit Viehbestand wird hier nicht (mehr) betrieben. Östlich des Plangebiets verläuft in Sichtweite die vierspurige B 61/64.

Das Zentrum von Wiedenbrück liegt etwa 1,3 km entfernt. In fußläufiger Nähe des Plangebiets befinden sich die Eichendorff-Grundschule sowie mehrere Kindertageseinrichtungen. Zwei Nahversorger befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Die verkehrliche Erschließung ist insbesondere über die Kernkampstraße und die Straße Am Nonnenplatz und im Weiteren über Krumholzstraße und die Varenseller Straße gesichert.

Für die technische Erschließung ist eine Netzerweiterung (im/zum Gebiet) notwendig. Schmutzwasserkanäle liegen angrenzend an das Plangebiet in der Kernekampstraße und Marsenstraße an; Regenwasserkanäle sind in Teilbereichen ebenso in der Marsenstraße/Brukererstraße an der Plangebietsgrenze anliegend.

#### **3.2 Bestehendes Planungsrecht**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Im nordwestlichen Planbereich (an der Kernekampstraße/Kleigraben) richtet sich die Zulässigkeit gemäß § 30 BauGB nach dem Bebauungsplan Nr. 214 „Kernekampstraße“ sowie seiner 3. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 214 setzt für den in Rede stehenden Bereich ein reines Wohngebiet in kleinteiliger aufgelockerter Wohnbebauung als Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern fest. Zudem setzt die 3. Änderung den Kleigraben als Gewässer sowie – entlang des Kleigrabens – eine öffentliche Grünfläche aus heimischen Bäumen, Sträuchern und Rasen fest.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant im nordwestlichen Planbereich einen Teil des bestehenden Bebauungsplans Nr. 214 „Kernekampstraße“ sowie seiner 3. Änderung. Die in den Überschneidungsflächen bisher dort geltenden Festsetzungen werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 391 insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Sofern der Bebauungsplan Nr. 391 „Varenseller Straße/Kernekampstraße“ unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“. Die weiteren rechtsverbindlichen Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereichs bleiben unverändert bestehen.

Im Umfeld gelten – nördlich des Plangebiets – der Bebauungsplan Nr. 214 „Kernekampstraße“ (Rechtskraft 1972) und seine 2. Änderung (Rechtskraft 1981) sowie – westlich des Plangebiets – dessen 3. Änderung (Rechtskraft 1987).

Die Kernekampstraße und die Straße Am Nonenplatz bilden das Grundgerüst der Erschließung und sichern die Anbindung an die Varenseller Straße und Krumholzstraße im weiterführenden Straßennetz.

### 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

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

Der aktuelle **Landesentwicklungsplan LEP NRW** ist am 8.2.2017 in Kraft getreten. Die Inhalte sind als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Nach den zeichnerischen Festlegungen liegt das Plangebiet im nachrichtlich aufgenommenen Siedlungsraum und wird von der Festlegung „Gebiete für den Schutz des Wassers“ überlagert.

Die folgenden textlichen Darstellungen sind für die Planung insbesondere relevant:

- 6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.

- 6.1-4 Ziel Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen

Bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen sind ebenso zu vermeiden wie Splittersiedlungen.

- 6.1-7 Grundsatz Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung

Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen.

- 7.4-3 Ziel Sicherung von Trinkwasservorkommen

Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer, die für die öffentliche Wasserversorgung genutzt werden oder für eine künftige Nutzung erhalten werden sollen, sind so zu schützen und zu entwickeln, dass die Wassergewinnung und Versorgung der Bevölkerung mit einwandfreiem Trinkwasser dauerhaft gesichert werden kann. Sie sind in ihren für die Trinkwassergewinnung besonders zu schützenden Bereichen und Abschnitten in den Regionalplänen als Bereiche für den Grundwasserschutz und Gewässerschutz festzulegen und für ihre wasserwirtschaftlichen Funktionen zu sichern.

Den o. g. Zielen und Grundsätzen wird die bauleitplanerische Vorbereitung von Wohnnutzungen in der vorliegend gut integrierten Lage am östlichen Stadtrand zur Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers gerecht.

Zudem ist in Rheda-Wiedenbrück seit Jahren eine stabile, leicht wachsende Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Die neusten Bevölkerungsentwicklungsprognosen des Kreises Gütersloh (siehe Kapitel 1, Demografiebericht 2020) bestätigen diesen Trend bis in das Jahr 2040. In der darin erläuterten oberen Varianten erlangt die Entwicklung sogar eine Beschleunigung. Daher und aufgrund weiterer Rahmenbedingungen, wie z. B. der kontinuierlichen Verkleinerung von Haushaltsgrößen, ist in Rheda-Wiedenbrück weiterhin eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland gegeben. Trotz der Mobilisierung freiwerdender Reserve- und Brachflächen im Innenbereich (z. B. Bebauungsverfahren Nr. 405 „Wohngebiet Fläche Pflug“) und der letzten größeren Wohngebietsentwicklung im Bereich Kaiserforst/Stadtholz ist immer noch eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland insbesondere im Ortsteil Wiedenbrück zu verzeichnen. Die weitere Wohnsiedlungsentwicklung auf gut angebundenen Flächen ist daher vordringlich und bedarfsgerecht im Sinne der landesplanerischen Vorgaben.

Im **Masterplan 2020+** von 2010 sind neben innerstädtischen Entwicklungspotenzialen auch die sinnvollen Möglichkeiten der Fortentwicklung am Siedlungsrand untersucht und diskutiert worden. Das Plangebiet wurde hierbei nach Auswertung von Positiv- und Negativkriterien i. W. als Fläche 1. Priorität zur Wohnbauentwicklung dargestellt. Als Kriterien dienten zum Beispiel die Lage zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, die heutige Nutzung oder die Verkehrsanbindung. Mit der Umsetzung dieser Wohnbauentwicklung wird somit eine kompakte Siedlungsstruktur mit klarem Übergang in den umgebenden Landschaftsraum vorbereitet.

Der gültige **Regionalplan 2004** des Regierungsbezirks Detmold (**Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld**) sowie der vorliegende Regionalplanentwurf 2020 ordnen den Geltungsbereich im Wesentlichen dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zu. Ein Regionalplanänderungsverfahren muss zur Schaffung der für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen somit nicht eingeleitet werden.

Zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung hat die Stadt nach § 34 Landesplanungsgesetz anzufragen (**landesplanerische Anfrage**), welche Ziele für den Planbereich bestehen. Dies wurde bereits durchgeführt. Seitens der Regionalplanungsbehörde (Bezirksregierung Detmold) wurden mit Schreiben vom 17.10.2013 (Az. 32.207.13.2-2998) keine Bedenken erhoben; das Bauleitplanverfahren kann dementsprechend weitergeführt werden.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde zwischenzeitlich die **77. Flächennutzungsplanänderung** durchgeführt und damit die vorbereitende Planungsebene im Sinne der angestrebten Entwicklung angepasst. Die entsprechende 77. Flächennutzungsplanänderung ist im Juni 2015 förmlich eingeleitet worden. Der Rat hat in seiner Sitzung am 29.06.2020 diesbezüglich den Feststellungsbeschluss gefasst (vgl. Vorlage V-158/2015 4. Erg.). Die 77. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 11.11.2020 in Kraft getreten. Die Änderungsplanung stellt den vorliegenden Planbereich als *Wohnbaufläche* dar. Der Bebauungsplan Nr. 391 wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Die planungsrechtliche Vorbereitung von Wohnnutzungen sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte Ausweisung eines überwiegend allgemeinen Wohngebiets ist im Ergebnis insgesamt an die landes- und regionalplanerischen Ziele gemäß § 1 (4) BauGB angepasst.

### 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

#### a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu behandeln.

Die heute als größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche weist keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Hier und im näheren Umfeld sind weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete festgelegt 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 Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Entlang der Varenseller Straße befindet sich eine (tlw. einseitige sowie lückenhafte) Allee. Diese ist nach § 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW geschützt. Die Allee liegt tlw. innerhalb des Plangebiets.

#### b) 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 Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

Auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können und welche Wirkfaktoren zu erwarten sind. Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, ist in Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts dargelegt.

### 3.5 Gewässer und Wasserschutz

Im Osten des Plangebiets verläuft der Kleigraben als Oberflächengewässer. In den vergangenen Jahren wurde der Kleigraben wassertechnisch ertüchtigt und zwischen Krumholzstraße und Bielefelder Straße verrohrt (Wasserrechtlicher Planfeststellungsbeschluss 2013). Diese Verrohrung dient vor allem zum Zwecke der leistungsfähigen Verbesserung der Regenwasserabflussverhältnisse.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Rheda-Wiedenbrück“ (WSG Nr. 411408) – Zone IIIA. Entsprechend der Schutzzone sind Gewässer und Grundwasser vor nachteiligen Einwirkungen besonders geschützt, um die öffentliche Wasserversorgung nicht zu beeinträchtigen. Innerhalb der Zone IIIA soll vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder

nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen, geschützt werden. Die Vorschriften der Schutzverordnung (hier: Wasserschutzgebietsverordnung „Rheda-Wiedenbrück“ 1985) sind zu beachten. Zwischenzeitlich erfolgte eine Untersuchung/Kurzerläuterung zur potenziellen Gefährdung der Grundwasserqualität bei einer Einleitung von Niederschlagswasser innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (siehe Anlage A.3).

Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines Heilquellenschutzgebiets oder in einem Überschwemmungsgebiet.

### 3.6 Boden

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. 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 NRW stehen im Planbereich überwiegend graubraune Plaggenesch-Böden (Gley Podsol; oE84) an. Der Boden ist als besonders schutzwürdig verzeichnet. Dieser schutzwürdige Boden ist allerdings in weiten Teilen des jetzigen Siedlungsbereiches Wiedenbrücks anzutreffen. Das Plangebiet befindet sich am äußersten Rand der in der Bodenkarte dargestellten Plaggenesch-Verbreitung. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Im südlichen Planbereich – bis zu einer Tiefe von etwa 30 m ausgehend von der Varenseller Straße – liegt laut Bodenkarte ein „Typischer Gley“-Boden (g85) an.

Durch die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für Wohnbebauung tritt eine Bodenversiegelung ein, die zu einem vermehrten oberirdischen Abfluss des Regenwassers und damit zu einer geringeren Anreicherung des Grundwassers führt.

Zwischenzeitlich erfolgte eine Baugrunderkundung sowie eine Gründungsberatung (siehe Anlage A.1).

### 3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 391 sind keine Altlasten bzw. -verdachtsflächen bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

In der Kampfmittelbelastungskarte, die der Stadt vorliegt, sind hier keine Einträge vorhanden. Grundsätzlich gilt: Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Diesbezüglich wird ein Hinweis auf der Plankarte aufgeführt.

### 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 (§§ 15, 16 DSchG).

Gemäß Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen vom 01.04.2020, die im Rahmen des Verfahrens zur 77. FNP-Änderung abgegeben wurde, lässt die Lage des Planungsgebiets auf ein siedlungsgünstiges Gelände schließen, sodass archäologische Fundstellen zu vermuten sind. Vor diesem Hintergrund wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass vor dem Beginn von Erschließungsarbeiten im Plangebiet die Flächen im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma fachkundig zu untersuchen sind.

## 4. Planungsziele und Plankonzept

### 4.1 Planungsziele

Im Zuge des Masterplans 2020+ wurde der zukünftig zu erwartende Wohnbaulandbedarf diskutiert. Die Stadt geht davon aus, dass 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.

Im Masterplan 2020+ wurden große Teile des Plangebiets als Wohnbauentwicklungsfläche erster Priorität eingestuft. Auf die o. g. Untersuchung wird verwiesen.

Ergänzend wird an der Stelle nochmals auf den aktuellen Demografiebericht für den Kreis Gütersloh (Januar 2021) erinnert. Für Rheda-Wiedenbrück wird in einer unteren Variante eine positive Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 von rund 3,6 % Zuwachs sowie in einer oberen Variante von rund 8,2 % Zuwachs ausgegangen. Die im Masterplan 2020+ zugrundeliegenden Prognoseberechnungen werden durch die untere Berechnung des Kreises grundsätzlich bestätigt oder gemäß der oberen Variante noch deutlich positiver ausfallen. Der Wohnflächenbedarf wird analog ansteigen.

Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen für eine Bebauung für unterschiedliche Nutzergruppen mit Einzel- und Doppelhäusern sowie dichteren Baustrukturen in Form von Reihen-, Ketten- und Mehrfamilienhäusern. Zwei Nahversorger befinden sich in ca. 500 m Entfernung westlich des Plangebiets an der Bielefelder Straße und am Ost-ring. Kindergärten und Grundschule können i. W. über Wohn-/Wohnsammelstraßen fußläufig bzw. per Fahrrad erreicht werden. Ergänzend soll im Kernbereich des Plangebiets planungsrecht-

lich eine neue Kindertagesstätte vorbereitet werden. Das Stadtzentrum Wiedenbrück liegt etwa 1,3 km südwestlich des Plangebiets.

Die Fläche eignet sich somit aufgrund der integrierten Lage sowie der Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen insbesondere für eine durchmischte Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie dichteren Baustrukturen mit Reihen-, Ketten- und Mehrfamilienhäusern. Durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur kann Verkehr vermieden und die Auslastung der im Siedlungszusammenhang vorhandenen Einrichtungen verbessert werden.

Aufgrund der integrierten Lage und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Maßnahmen zur effizienten Nutzung der Flächenpotentiale (siehe Masterplan 2020+) grundsätzlich zu unterstützen.

Die künftige Bebauung soll in der Umgebung vorhandene bauliche Strukturen aufgreifen, indem sie den Charakter hinsichtlich baulicher Dichte, Gebäudehöhe und Gebäudestellung aufnimmt und im Sinne des hohen Wohnflächenbedarfs verträglich mittels dichterer Strukturen weiterentwickelt. Gleichzeitig werden Gestaltungsvorgaben getroffen, damit sich im Bereich des Plangebiets ein hochwertiger, ablesbarer Quartierscharakter entwickeln kann. Folgende Ziele stehen im Vordergrund:

#### **Allgemein**

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung durch Arrondierung der integrierten Siedlungsflächen.
- Planungsrechtliche Umsetzung der im Masterplan 2020+ formulierten Ziele durch Entwicklung eines Wohnbaugebiets für den aktuellen Bedarf.
- Quartiergliederung und angemessene Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung sowie der künftigen nachbarschaftlichen Interessen durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu gestalterischen Rahmenbedingungen.

#### **Zielgruppen und Bautypen**

- Stärkung der Wohnfunktion in Wiedenbrück für eine breite Nachfragegruppe.
- Schaffung unterschiedlicher Wohn- und Hausformen, um der differenzierten Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen sowie den vielfältigen Wohnbedürfnissen, Altersstufen und Einkommensschichten gerecht zu werden.
- Bereitstellung von Wohnraum im Sinne der sozialen Wohnraumförderung.
- Schaffung von kleineren Wohnungen im Geschosswohnungsbau für Ein- bis Zweipersonenhaushalte, insbesondere für Senioren.
- Sicherung einer optionalen Fläche im Kernbereich des Plangebiets für eine ergänzende Kindertagesstätte.

#### **Struktur und Dichte**

- Entwicklung eines städtischen, dichten Wohnquartiers mit hoher Freiraumqualität im Sinne der integrierten Lage sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Gliederung des Plangebiets in Nachbarschaften – abgestimmt auf das städtebauliche Umfeld und auf die Zielgruppen.
- Realisierung von Gebäuden mit mehrheitlich 2–3 Vollgeschossen – abgestimmt auf den städtebaulichen Kontext.

- Schaffung eines attraktiven, quartierbezogenen Freiraumangebots innerhalb des Wohnquartiers.
- Stärkung und Akzentuierung der Straßenfassaden entlang der Varenseller Straße, Kernekampstraße und Straße Am Nonenplatz.

### **Gestaltung**

- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums (insbesondere entlang der Kernekampstraße) zur Schaffung eines attraktiven Umfelds für bestehende und neue Nutzungen.
- Schaffung einer attraktiven Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr in Kombination mit dem Quartiers-/Spielplatz zur Unterstützung des hochwertigen Wohngebietscharakters.
- Schaffung einer einheitlichen Bau- und Freiraumgestaltung, abgestimmt auf die einzelnen Nachbarschaften/Bautypologien.
- Stärkung des neuen Quartiercharakters mittels einheitlicher Dachform für die einzelnen Teilbereiche/Nachbarschaften.
- Schaffung und Sicherstellung eines qualitätsvollen Übergangs zum offenen Landschaftsraum im Osten des Plangebiets durch Gebietseingrünung.

### **Erschließung, Vernetzung und Ökologie**

- Sicherstellung der Haupteerschließung über die bestehenden Straßen Am Nonenplatz und Kernekampstraße.
- Sicherung der Erschließungssituation im Bestand.
- Schaffung von Querungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung für den Fuß- und Radverkehr mit möglichst direkten Anschlüssen an das bestehende Wegenetz – insbesondere in Richtung der geplanten Bushaltestelle an der Varenseller Straße sowie der planerisch optional vorbereiteten Kindertagesstätte im zentralen Planbereich.
- Bestmögliche Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch die Realisierung begrünter Flachdächer bei gleichzeitiger ökologischer und gestalterischer Aufwertung.
- Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zur Versickerung und Rückhaltung in linear ausgeprägte, naturnahe Grünflächen bei gleichzeitiger Gliederung des Plangebiets und ökologischer und gestalterischer Aufwertung.

## **4.2 Plankonzept**

Wie in Kapitel 1. dargelegt, wurde das ursprüngliche städtebauliche Rahmenkonzept, welches die inhaltliche Basis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darstellte, grundlegend überarbeitet und in der Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses (vgl. Vorlage V-158/2015 3. Erg.) am 14.05.2020 neu beraten. In der Folge wurden die planerischen Inhalte, insbesondere hinsichtlich der eingeholten Fachgutachten, weiterentwickelt und das städtebauliche Rahmenkonzept als Basis für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Die diesbezüglichen Inhalte präsentieren sich wie folgt:



**Städtebauliches Rahmenkonzept (Auszug, siehe Anlage A.7) als Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs,**  
Stand Januar 2021  
Kartengrundlage Kreis Gütersloh, ohne Maßstab



**Städtebauliches Rahmenkonzept: 3D-Visualisierung, Blick Richtung Westen, Stand Januar 2021**



### Vorgesehene Nutzungen und Hausformen

Geplant ist gemäß dem städtebaulichen Rahmenkonzept ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Vorgesehen ist dabei ein Mix aus unterschiedlichen Bautypen in Form von 37 Einfamilienhäusern und 22 Doppelhaushälften sowie baulich dichteren Kettenhäusern (4 Stk.) und 12 Reiheneinheiten sowie ein Bereich für Geschosswohnungsbau mit 6 maximal 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern (*Hinweis: Im Zuge der konkreten Entwurfserarbeitung ist für den Bereich östlich der Straße Am Nonenplatz, anders als in der Rahmenplanung vorgesehen, eine Einzelbauweise für die Realisierung von Einfamilienhäusern festgesetzt worden. Anlass waren die beschränkten Grundstücksgrößen und ungünstige Erschließungsmöglichkeiten. Demnach hat sich die Zahl der Doppelhaushälften im Plangebiet zugunsten von Einfamilienhäusern geringfügig reduziert*). Damit schafft das Konzept aus Sicht der Stadt die städtebaulichen Rahmenbedingungen auch für preisgünstigen und/oder geförderten Wohnungsbau, aber auch die (planungsrechtliche) Möglichkeit von besonderen Wohnformen im Sinne von Wohn-/Baugruppenlösungen (Mehrgenerationenwohnen).

Baugestalterisch sieht der Entwurf sowohl Bereiche mit geneigten Dächern vor, die sich im Wesentlichen an der vorhandenen Bebauung im Norden und Westen orientieren und diese weiterführen, als auch Bereiche mit Flachdach (insbesondere die Mehrfamilienhäuser und die Bebauung entlang der Varenseller Straße).

In Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung ist ebenso beabsichtigt im Plangebiet eine Kindertagesstätte zu verorten. Diese soll bei der konkreten Bedarfslage bewusst im Kernbereich sowie in Kombination mit dem geplanten öffentlichen Quartiers-/Spielplatz angesiedelt werden.

### Erschließung/Kreuzungspunkt

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Varenseller Straße, die Straße Am Nonenplatz sowie die Kernekampstraße. Im Westen, im Anschluss an die Marsenstraße/Brukererstraße ist lediglich eine **Notzufahrt** vorgesehen. Diese soll z. B. in Folge von künftig notwendigen Baumaßnahmen im Bereich der eigentlichen Plangebietszufahrten an der Kernekampstraße und Straße am Nonenplatz temporär für die Erschließung des Gebiets nutzbar sein. Ergänzend soll der Bereich auch in Notsituationen für z. B. Rettungsfahrzeuge nutzbar sein. Die Erschließung und Verflechtung des Plangebiets mit dem Umfeld erfolgt für die Fußgänger und Radfahrer über ein engmaschiges Netz, insbesondere in Richtung des zentralen Quartiers-/Spielplatzes in Kombination mit der optionalen Kindertagesstätte sowie zur **geplanten Bushaltestelle** an der Varenseller Straße.

Im Nachgang bzw. im Ergebnis der Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens kam es zu Verzögerungen im Bauleitplanverfahren, u. a. ist nach Gesprächen mit dem Landesbetrieb Straßen NRW (als Straßenbaulastträger der L791) die Anbindung der Straße Am Nonenplatz an die Varenseller Straße (L791) zum Thema geworden. Bisher wurde davon ausgegangen, dass dies gemäß der ersten Stellungnahme des Landesbetriebs Straßen NRW zur frühzeitigen Beteiligung unproblematisch ist. Nach zeitaufwendigen Gesprächen ist der **Kreuzungspunkt** nunmehr umzugestalten. Im Schreiben vom 27.02.2020 favorisiert der Landesbetrieb nunmehr den Ausbau des Knotenpunkts mit einem Kreisverkehr. Bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Rahmenkonzepts wurde die aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte respektive aus fachlicher Sicht notwendige Knotenpunktausgestaltung als Kreisverkehr dementsprechend berücksichtigt.

Der **ruhende Verkehr** ist bei den kleineren Grundstücken auf den jeweiligen privaten Grundstücken anzuordnen. Bei den Reiheneinheiten und den Mehrfamilienhäusern sieht das Konzept

entsprechende Stellplatzanlagen vor, die im Falle der Mehrfamilienhäuser auch unterirdisch untergebracht werden können. Die Breiten der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen eröffnen zudem ein ergänzendes Stellplatzangebot besonders für den Besucherverkehr im Zuge der konkreten Ausbauplanung. Zwischen der optional dargestellten Kindertagesstätte sowie den dichteren Mehrfamilienhäusern ist diesbezüglich zudem ein ergänzendes, kompakt angeordnetes Angebot vorgesehen.

### **Niederschlagsentwässerung und Kleigraben**

Ursprünglich war für die Rückhaltung des **Niederschlagswassers** ein Becken als technische Anlage vorgesehen. Vor allem aufgrund des zwischenzeitlich vorliegenden Bodengutachtens („grundsätzlich versickerungsfähiger Boden“), des Grundwasserstands, der Wasserschutzgebietszone und mehrerer Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh wurden weitere/andere Entwässerungslösungen betrachtet und insbesondere bzgl. des Flächenbedarfs und der überschlägigen Kosten diskutiert. Dies reichte von technischen Lösungen (Betonbecken; Staukanäle; abgedichtete Erdbecken) bis hin zu ökologischen Varianten (u. a. oberflächennahe Versickerung in Mulden, Regenrückhaltebecken als zentrale Mulde). In Abwägung der o. g. Kriterien wird das Niederschlagswasser im vorliegenden städtebaulichen Konzept über mehrere unterschiedlich breite axiale **Muldenstreifen** ortsnah im Plangebiet zurückgehalten und versickert. Die grundsätzlich straßenbegleitend angeordneten Mulden nehmen das gesamte Regenwasser der Straßen und angrenzenden Grundstücke auf.

Vorteile dieser Lösung sind u. a. ein bewusster Umgang mit Regenwasser und der Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, ein etwas geringerer Flächenverbrauch im Vergleich zum ursprünglich geplanten Regenrückhaltebecken und geringe Kosten für die Herstellung der Mulden, wobei unterirdische Regenwasserkanäle für den neu geplanten Bereich nicht benötigt werden. Zur Sicherstellung einer funktionalen Niederschlagswasserbeseitigung wird jedoch für die nördlich an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Nutzungen/Anlieger in der Kernekampstraße ein Staukanal erforderlich.

Der **Kleigraben** wird im Westen bestandsorientiert gesichert und im Bereich der noch unbebauten Bereiche durch einen Gewässerrandstreifen zusätzlich gesichert. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird der bestehende Verlauf, in Abstimmung mit den Fachbehörden, verändert und an die Kreisverkehrsplanung sowie geplanten Bushaltestelle an der Varenseller Straße angepasst und zusätzlich notwendige Gewässerrandstreifen vorgesehen.

### **Grün- und Freiflächen**

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze, im Übergang zum offenen Landschaftsraum, soll eine öffentliche Grünfläche im Sinne einer Gebietseingrünung den qualitätsvollen Übergang sicherstellen. Als zentrales quartiersbezogenes Freiraumangebot wird im Kernbereich des Plangebiets ein Quartiers-/Spielplatz vorgesehen. In Kombination mit der optional vorgesehenen Kindertagesstätte können an der Stelle Synergiemöglichkeiten genutzt werden. Die geplanten Versickerungsmulden dienen nebst der funktionalen Versickerungsaufgabe auch der Gliederung des Plangebiets insgesamt und können durch eine entsprechende Bepflanzung einen Mehrwert bezüglich Gestaltqualität im öffentlichen Raum bilden. Die linearen Grünflächen sichern in Kombination mit der offenen Baustruktur auch eine angemessene Durchlüftung des Planbereichs sowie der angrenzenden Bereiche.

### Fazit zum vorliegenden Entwurf

Aus Sicht der Stadt liegt mit dem vorliegenden Konzept eine qualitativ hochwertige Überarbeitung des Ursprungsentwurfs unter Einbeziehung der o. g. Planungsprämissen und -ziele vor. Das städtebauliche Konzept ist in sich schlüssig gegliedert und bietet Orientierung innerhalb des Quartiers. Zudem lassen sich das Konzept für die Entwässerung und Verkehrserschließung sowie die Quartiersbereiche und -gliederung deutlich ablesen. Weiterhin trägt das Konzept einem (umwelt-)bewussten Umgang mit dem Regenwasser bei. Durch die geplante Anordnung und Ausrichtung der Baukörper kann Solarenergie gut genutzt werden.

## 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 391 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung 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 sollen nach den Planungszielen als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden, da diese den angestrebten städtebaulichen Zielen der ergänzenden, umgebungsverträglichen Wohnbebauung entgegenstehen. Die ausgeschlossenen Nutzungen können dem angestrebten örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht gerecht werden.

Die **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** werden in den Teilflächen WA1 – WA3 und WA5 mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus/Kettenhauseinheit beschränkt. In den Teilflächen WA1, WA2, WA4 und WA6 sind bei Doppelhäusern/Hausgruppeneinheiten nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte/Hausgruppeneinheit zulässig. Dieses dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung. Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB kann für Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten 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 vor allem auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte bzw. beeinträchtigte 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.

In den Teilflächen WA7 und WA7\* werden maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude bzw. je Einzelhaus zugelassen. Dieses dient der Sicherung der gestiegenen Nachfrage im Geschosswohnungsbau (insbesondere auch im Bereich des preisgünstigen Wohnraums) und verhindert wie bei den kleinteiligeren Gebäudestrukturen eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung. Aufgrund des großen Wohnflächenbedarfs in der Stadt Rheda-Wiedenbrück werden diese Festsetzungen als zielführend und abgestimmt auf den lokalen räumlichen Kontext als städtebaulich verträglich eingestuft.

Im Sinne der städtischen Zielsetzung, im vorliegenden Wohngebiet auch Wohnraum im Sinne der **sozialen Wohnraumförderung** bereitzustellen, gibt der Bebauungsplan für Teilflächen im südöstlichen Plangebiet (WA7\*) vor, dass auf ihnen im Zuge der Realisierung nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Festsetzung bedeutet, dass auf diesen Flächen geplante Wohngebäude die baulichen Voraussetzungen erfüllen müssen, die nach den einschlägigen Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung verlangt werden. Es werden die in NRW bestehenden Fördervoraussetzungen als Grundlage angenommen. Die Festsetzung umfasst hingegen nicht die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen. Diese Verpflichtung zur konkreten Nutzung der Gebäude zum Zweck des sozialen Wohnungsbaus kann z. B. über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB erfolgen, den die Stadt im Zuge des Grundstücksverkaufs jeweils mit den Käufern abschließt. Der Stadt ist bewusst, dass die Grundstücksnutzung durch diese Regelungen beschränkt wird, hält sie aber aufgrund des bestehenden Bedarfs an sozialem Wohnraum für angemessen und vertretbar. Die Realisierung der Objekte erfolgt für alle Beteiligten in Kenntnis dieser Vorgabe. Inwieweit am Ende tatsächlich noch eine Förderung und Entwicklung über NRW.URBAN KE erfolgt, ist im Rahmen der Finanzierung und Projektentwicklung noch zu klären, auf Ebene der Bauleitplanung aber nicht entscheidend.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### a) Planungsgrundlage und allgemeine Überlegungen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 (1) Nrn. 1, 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Planungsziel ist aufgrund der Rahmenbedingungen ein vielfältiges Angebot an Bautypologien und Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen mit **zwei- bis dreigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, Reihen- und Kettenhäusern** sowie **Mehrfamilienhäusern**. Aufgegriffen werden soll aber auch die vermehrte Nachfrage nach Gebäudetypen mit moderner Architektursprache (hier v. a. mit Flachdächern).

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) Ausrichtung der Baugrundstücke

Erschließung und Bebauung ermöglichen weitgehend eine **Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden und Südwesten** mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen auf allen Baugrundstücken. Einzig im Bereich der östlichen Mehrfamilienhäuser sowie der Kettenhausbebauung auf der Westseite des Quartier-/Spielplatzes werden die privaten Außenräume tlw. nach Norden und nach Osten ausgerichtet. In Kombination mit dem dazwischenlie-

genden gemeinschaftlichen Freiraum bei den Mehrfamilienhäusern oder dem östlich angrenzenden Quartier- und Spielplatz bei der Kettenhausgruppe wird diese Konzeption und Ausrichtung als städtebaulich sinnvoll und hochwertig eingestuft.

### c) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen etc.

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO** wird angesichts des angestrebten Spielraums für Einzel-, teilweise Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen gemäß § 19 (4) BauNVO bei den geplanten Einfamilienhäusern mit 0,3, bei den Doppel- und Kettenhäusern mit 0,35 und bei den Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit 0,4 festgesetzt. Angesichts der zu erwartenden Grundstücksgrößen in Kombination mit den Bautypen wird dies im Plangebiet als ausreichend angesehen. Einer übermäßigen Versiegelung kann so vorgebeugt werden.

Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Dichte mittels Geschosswohnungsbauten und entsprechenden Erschließungs- und Infrastrukturanlagen in den Teilflächen WA7 und WA7\* u. a. für (Familien-)Wohnungen auch im preiswerten Wohnungsbau wird in diesen Bereichen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ermöglicht und planungsrechtlich gesichert. Die Gesamtgrundfläche von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50%) darf in diesen Teilflächen durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgargen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,80 überschritten werden. Angesichts der kommunalen Planungsziele erachtet die Stadt dieses Vorgehen als zweckmäßig und städtebaulich verträglich.

- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse Z** in den unterschiedlichen Teilflächen des WA als Höchstmaß, als Mindest- und Höchstmaß oder als zwingende Vorgabe orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung im Umfeld und den kommunalen Planungszielen. Diesbezüglich ist insbesondere der große Wohnflächenbedarf zu nennen. In der Teilfläche WA7 und WA7\* sind Mehrfamilienhäuser geplant. Zur Abdeckung des großen Wohnflächenbedarfs wird an der Stelle eine Bebauung mit mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschossen festgesetzt. Dies auch vor dem Hintergrund und mit Blick auf das angestrebte Angebot von (Familien-)Wohnungen auch im preiswerten Geschosswohnungsbau.

In den Teilflächen WA1 und WA2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In Kombination mit den konkreten Festsetzungen zu den **Trauf- und Firsthöhen** wird **städtebaulich** eine 1½-geschossige **Bauweise** (städtebaulicher Begriff) vorgegeben. Diese entspricht der bestehenden Bebauung im Plangebiet und der westlich angrenzenden Bestandsbebauung. Aus Sicht der Stadt sichern diese Regelungen einen adäquaten Übergang zur Bestandsbebauung. Hier lassen die Trauf- und Firsthöhen von umgerechnet ca. 4,8 m und ca. 10,0 m über Gelände eine familiengerechte Obergeschossnutzung zu, auch wenn dieses rechnerisch bereits als zweites Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese insoweit eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die Festsetzungen ermöglichen eine ausreichende Flexibilität auch bei der Nutzung der Dachgeschosse. In den Teilflächen WA3 ist in Kombination zwischen der zwingenden Zweigeschossigkeit und den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eine 2-geschossige Bauweise (städtebaulicher Begriff) mit

flacher geneigtem Dach geplant. Auch diese Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand auf der Nordseite der Kernekampstraße.

Entlang der Varenseller Straße wird eine 2-geschossige Bauweise (städtebaulicher Begriff) mit **Flachdach**, im Bereich des neuen Kreisverkehrsknotens eine bis zu 3-geschossige Bauweise und am östlichen Plangebietsrand eine 2-geschossige Bauweise mit flach geneigtem Dach festgesetzt. Damit werden die angestrebte Straßenraumwirkung und Ablesbarkeit des neuen Quartiers, eine städtebauliche Akzentuierung des neuen Verkehrsknotens sowie die Ausbildung eines klaren Siedlungsrandes unterstützt. Auf der Westseite des Quartiers-/Spielplatzes soll eine dichte Kettenhausbebauung den städtebaulichen Übergang zur Freifläche markieren. Diese Bauform stellt eine attraktive und zeitgemäße Typologie zwischen dem klassischen freistehenden Einfamilienhaus und einer Reihenhausbauung dar.

Mit Blick auf die ortsüblichen Rahmenbedingungen und den baulichen Kontext im Umfeld des Plangebiets sieht der Bebauungsplan für die Teilflächen wie dargelegt unterschiedliche Geschossigkeiten vor. Diese wird durch die Vorgabe maximaler Gebäudehöhen weiter eingegrenzt, hier durch eine konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in den Teilflächen WA1 – WA3 sowie durch Regelungen von Gesamthöhen in den Teilflächen WA4 – WA7/7\*. Die Festsetzungen sind i. W. an die ortstypische Bebauung angelehnt. Mit dieser angestrebten Höhenentwicklung soll erreicht werden, dass sich die Bebauung in das städtebaulich-landschaftspflegerische Umfeld einfügt. Mit der Maximalbegrenzung soll ein Spielraum in der Ausnutzung ausdrücklich ermöglicht werden.

Bezüglich der erwünschten Errichtung von Solaranlagen ist planerische eine Ausnahmeregelung hinsichtlich der maximal zulässigen Gesamthöhe bei Flachdachbauten im vorliegenden Bebauungsplan definiert. Diese sichert die Realisierung von Solaranlagen auf den Gebäuden bei gleichzeitiger städtebaulicher und gestalterischer Einbindung der Anlagen in den räumlichen Kontext.

- Das Plangebiet ist zwar relativ eben, die Höhen schwanken aber leicht zwischen etwa 73,50 m über NHN im östlichen Planbereich und etwa 72,50 m über NHN im westlichen Planbereich (NHN = Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92). Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit sind im Plangebiet einzelne **Geländehöhen** und **Höhepunkte** entlang der Gradienten gemäß Erschließungs-/Straßenausbauplanung (Stadt Rheda-Wiedenbrück und Röver Ingenieurgesellschaft Stand Februar 2021 und Fortschreibung Juli 2021) eingemessen und im Plan dargestellt worden. Auf dieser Grundlage regelt der Bebauungsplan die Gesamthöhenentwicklung bezogen auf NHN. Ein **eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft** wird hierdurch gewährleistet (s. auch Kapitel 5.3 Anschüttung und Abtragungen auf den Baugrundstücken).
- Für das gesamte Plangebiet wird – bis auf die Teilfläche WA5 – die offene **Bauweise** vorgegeben. In den Teilflächen WA6 und WA7/7\* ist eine gewisse Verdichtung ausdrücklich angestrebt. Hier sind einzelne Reihenhausergruppen (WA6) und Mehrfamilienhäuser (WA7/7\*) zulässig. In den Teilbereichen WA1 – WA4 sind dagegen nur Einzel-, Einzel- und Doppelhäuser oder nur Doppelhäuser vorgesehen, so dass in der nachbarschaftlichen Situation jeweils abgestufte Baudichten und eindeutige Vorgaben vorliegen. In der Teilfläche WA5 ist eine Bauweise im Sinne von Kettenhäusern geplant. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt, die diesem Umstand entspricht.
- **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. Die Abstände zwischen den Bauzeilen sind so gewählt, dass eine Verschattung durch die jeweils südlich vorgelagerte

Gebäudezeile im Zusammenspiel mit den festgesetzten Gebäudehöhen angemessen und soweit wie möglich begrenzt werden kann. Die geplanten Wohngebäude werden sowohl entlang der bestehenden Straßen als auch durch die Nutzung neuer Bauflächen ermöglicht. Die vorgegebenen Baufelder gewährleisten durch ihre Begrenzung bereits eine weitgehend einheitliche Gebäudestellung. Die Festsetzung von Baulinien wird daher nicht für erforderlich erachtet. In der Teilfläche WA7 direkt östlich angrenzend an den zentralen Quartiers-/Spielplatz ist optional die Errichtung einer Kindertagesstätte angedacht. Der konkrete Bedarf soll diesbezüglich jedoch auf der Umsetzungsebene geprüft werden. Der vorliegende Bebauungsplan sichert diesbezüglich jedoch das ggf. notwendige Baufeld und die entsprechende Baufeldtiefe. Entlang des westlich verlaufenden Kleigrabens werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 214 zur Sicherung des Grabens geringfügig zurückgenommen. Die Bestandsgebäude sind jedoch durch die vorliegend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gesichert. Ergänzend werden zum Schutz des Grabens **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) entlang der Randzone des Kleigrabens auf den privaten, baulich bereits entwickelten Grundstücken ausgeschlossen. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan. Aus Sicht der Stadt ist diese Anpassung sowie der Ausschluss der genannten Nebenanlagen zum langfristigen Schutz des Grabens bei gleichzeitiger Sicherung der Bestandsbauten sachgerecht und verhältnismäßig.

- Im Sinne einer flexiblen sowie klarstellenden Lösung ist in allen Teilflächen des WA eine **Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen** planungsrechtlich geregelt. Zur Sicherstellung einer insgesamt qualitativvollen städtebaulichen Entwicklung sind diesbezüglich ergänzend insbesondere die maximal mögliche Grundfläche, die Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie Regelungen hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Berücksichtigung der Geschossigkeit sowie der Abstandflächen definiert worden. Die Terrassenüberdachung bleibt bei der Berechnung der Vollgeschossigkeit außer Betracht.
- Im Plangebiet sichern **Mindestabstände für Garagen und Carports** zur Verkehrsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum und weiteren Freiraum auf den Privatgrundstücken z. B. für Besucher-Kfz.
- Der **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch in einigen Bereichen insbesondere durch die o. g. Festsetzungen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen indirekt vorgegeben.
- Die **Hauptfirstrichtung** und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper werden im Plangebiet bei den Steildachbereichen in Abstimmung zu den Straßen sowie dem jeweiligen räumlichen Kontext vorgegeben, um eine auf das Umfeld abgestimmte Straßenraumwirkung zu unterstützen. Die Festsetzungen beschränken sich diesbezüglich jedoch auf Baugrundstücke die direkt an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angrenzen. Damit wird die Ablesbarkeit des neuen Quartiers als Gesamtheit und die einzelnen Nachbarschaften unterstützt.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Es soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte hochwertige Gestaltung der Baukörper und Freiraumgestaltung sowie des Gebietscharakters erreicht

werden. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere an den städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen für das neue Wohnquartier. Im Vordergrund stehen dabei u. a. Vorgaben zur Materialisierung und Farbgebung. Angesichts des heterogenen Umfelds soll diesbezüglich insbesondere für das Plangebiet eine Bandbreite von Möglichkeiten definiert werden, die den erwünschten einheitlichen Quartierscharakter sichern.

#### a) Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. Regionaltypische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** ist das Satteldach. In jüngster Vergangenheit sind jedoch im (weiteren) Umfeld des Plangebiets verstärkt Flachdächer realisiert worden. Zudem soll gemäß kommunalen Planungszielen der neue Quartierscharakter mittels einheitlicher Dachform für die einzelnen Nachbarschaften gestärkt werden. Aufgrund dessen werden das Satteldach mit einer auf die Bestandssituation sowie auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung für die Teilflächen WA1 – WA3 und das Flachdach für die Teilflächen WA4 – WA7/7\* vorgegeben.

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 Rotbraun 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 Farbtönen 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. 391 wird ein Gebiet überplant, das dreiseitig 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 Lichtreflektionen der Sonnenkollektoren, da sie den Bewohnern

energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben. Diese dienen u. a. dazu, die städtebaulichen und baugestalterischen Anforderungen erfüllen zu können. Bei Flachdächern müssen aufgeständerte Anlagen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten. Bei geneigten Dachflächen (Steildächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.

Mit diesen Vorgaben wird eine städtebauliche sowie baugestalterische hochwertige Integration möglicher Solaranlagen in das Ortsbild in den Grundzügen vorgegeben.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Umfeld typisch sind Ausführungen in Sichtmauerwerk (Ziegel) oder Putz. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude in den Teilflächen des WA, zu denen nicht in der Dachfläche liegende Dachaufbauten gehören, sind im Plangebiet wie folgt auszuführen:

- In den Teilflächen des WA sind **helle Putzfassaden** zulässig. Zur genauen Definition von hellem Putz wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y–Y30R) von höchstens 10 %. Die Farbkarte des NCS-Systems wird zur Beratung der späteren Bauinteressenten in der Stadtverwaltung einzusehen sein.
- Ergänzend ist in den Teilflächen des WA zudem auch Ziegelmauerwerk mit roten bis sog. rotbunten, grauen Farbtönungen sowie beige bis sog. sandigen Farbtönungen zulässig. Dunkelgraue Farbtönungen sind unzulässig (Abgrenzung zu Grau: gleich oder heller als RAL 7038 Achatgrau).

Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern** 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 dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Zulässig sind daher im gesamten Plangebiet ausschließlich geschlossene Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen. Zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit anderen Einfriedungen (mit Ausnahme von

Mauern und Gabionen) möglich. Deren maximale Höhe darf die Heckenwuchshöhe jedoch nicht überschreiten. Die straßenräumliche Einbindung wird durch Vorgaben zu Arten und Abstand der zulässigen Einfriedungen in Verbindung mit den getroffenen Abstandsregelungen für Garagen, Carports und Nebenanlagen von den Straßenflächen gesichert. Von einer Vorgabe für Einfriedungen zur Abgrenzung der privaten Gartenbereiche untereinander oder entlang der innenliegenden Fuß- und Radwege wird vor dem Hintergrund der fehlenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum abgesehen.

**Stellplätze sowie Standplätze für Abfallbehälter** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung.

### c) Anschüttung und Abtragungen auf den Baugrundstücken

Um stark herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, erhebliche Höhensprünge zwischen Nachbargrundstücken zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern, werden Anschüttungen und Abtragungen auf privaten Baugrundstücken auf die Hauseingangsgestaltung, Zufahrten, Vorplatzbereiche, Stellplätze, Wege, Vor- und Wohngärten sowie Terrassengestaltung beschränkt. Um keine tieferliegenden Bereiche als die bereits erstellte Erschließungsplanung zu erhalten, ist das vorhandene Geländeniveau bei allen Baugrundstücken auf die für die Neubaumaßnahmen im Plangebiet erstellte Erschließungs-/Straßenausbauplanung anzupassen. Je nach Straßenausbau ist die Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt es alle Seiten anzupassen. Geländeversprünge sind demnach auf den künftigen privaten Grundstücken selbst auszugleichen. Geländeversprünge entlang der Grundstücksgrenzen (insbesondere der Bestandsbebauungen im Nordwesten des Plangebiets) sind zu unterlassen.

## 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Varenseller Straße, die Straße Am Nonenplatz sowie der Kernekampstraße. Im Westen, im Anschluss an die Marsenstraße/Bruktererstraße ist lediglich ein Fuß-/Radweg sowie ein Wirtschaftsweg im Sinne einer beschränkten Zufahrt definiert. Der Knotenpunkt Varenseller Straße (L 791) – Straße Am Nonenplatz/Hammersenstraße soll in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger Straßen NRW (zuletzt am 27.02.2020 per E-Mail) als Kreisverkehrsknoten und damit der neue Ortseingang städtebaulich akzentuiert und leistungsfähig ausgebaut werden. Die dazu notwendigen Flächen werden im vorliegenden Bauleitplanverfahren gesichert.

Die Erschließung und Verflechtung des Plangebiets mit dem Umfeld erfolgt für die Fußgänger und Radfahrer über ein engmaschiges Netz, insbesondere in Richtung des zentralen Quartiers-/Spielplatzes in Kombination mit der optionalen Kindertagesstätte sowie zur **geplanten Bushaltestelle** an der Varenseller Straße.

Der **ruhende Verkehr** ist bei den kleineren Grundstücken auf den jeweiligen privaten Grundstücken anzuordnen. Bei den Reihenhausergruppen und den Mehrfamilienhäusern sieht das Konzept entsprechende Stellplatzanlagen, teilweise auch mit der Möglichkeit einer Tiefgarage, vor. Die Breiten der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen eröffnen zudem ein ergänzendes Stellplatzangebot besonders für den Besucherverkehr im Zuge der konkreten Ausbauplanung. Zwi-

schen der optional dargestellten Kindertagesstätte sowie den dichteren Mehrfamilienhäusern ist diesbezüglich zudem ein ergänzendes, kompakt angeordnetes Angebot vorgesehen. Gemäß kommunaler Praxis und angesichts der integrierten Lage im Stadtgrundriss sowie u. a. der Schaffung von kleineren Wohnungen im Geschosswohnungsbau für Ein- bis Zweipersonenhaushalte, insbesondere für Senioren (siehe kommunale Planungsziele), wird für die vorliegende Planung grundsätzlich ein **Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit** vorgegeben. Aufgrund des nach den Erfahrungswerten der Stadtverwaltung durchschnittlich erhöhten Kfz-Bestands in Privathaushalten sowie der Zielgruppen und Zielsetzungen erachtet die Stadt dies als sachdienlich. Konkrete Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan bestehen dazu nicht. Im Bebauungsplan wird diesbezüglich jedoch ein Hinweis ergänzt. Die erforderlichen **privaten Stellplätze** sind im Plangebiet im späteren Baugenehmigungsverfahren auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Die Anbindung an den **ÖPNV** ist über das bestehende Fuß-, Radweg- und Straßennetz sichergestellt. Über die geplante neue Bushaltestelle im Plangebiet an der Varenseller Straße kann das Plangebiet direkt mit dem ÖPNV erschlossen werden. Gegenwärtig verkehrt dort die Buslinie 75 zwischen Wiedenbrück und Verl. Weitere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung mit stündlichem Takt und Anbindung an den Bahnverkehr befinden sich an der Hellingrottstraße (Haltstelle Hellingrottstraße; Linie 78: Stadtverkehr Rheda-Wiedenbrück) sowie an der Bielefelder Straße (Haltstellen Siedlung und Wasserwerk; Linie 79: Rheda-Wiedenbrück-Gütersloh).

Zur Sicherstellung der Erschließung im Bereich der Bestandssituation im nordwestlichen Plangebietsteil wird bestandsorientiert ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** für Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger und Stadt definiert.

Zur Objektivierung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde im September 2020 eine **verkehrstechnische Untersuchung**<sup>2</sup> erstellt. Aufgabe der Untersuchung war es, auf Grundlage einer Bestandsanalyse und der Betrachtung von Prognosewerten des zukünftigen Verkehrsaufkommens, die Verkehrssituation in Bezug auf Leistungsfähigkeit und verkehrliche Auswirkungen im umgebenen Straßennetz zu bewerten. Die Verträglichkeit der geplanten Maßnahmen für das angrenzende Straßennetz wurde anhand der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 geprüft. Für die Erschließung des Wohngebiets wurden vier Varianten betrachtet, die einen Ausbau des Knotenpunkts Varenseller Straße/Am Nonenplatz als Kreisverkehrsplatz beinhaltet. Als Untervariante A wurde gutachterlich untersucht, ob es ggf. zielführend wäre, die Straße Am Nonenplatz für den Durchgangsverkehr zu sperren. Eine weitere Untervariante B betrachtet die Anbindung des westlichen Stichts an die Brukererstraße mit gleichzeitiger Abbindung der Erschließung in Richtung östliches Plangebiet. Zudem wurde als Untervariante C (Erweiterung der Untervariante B) eine Vollenbindung des Vorhabengebiets über die Brukererstraße gutachterlich untersucht.

Die Beurteilung und Erstellung der Prognosen wurden auf Grundlage von Verkehrszählungen an Knotenpunkten (KP) im Plangebiet und im Umfeld (KP1: Am Nonenplatz/Krumholzstraße; KP2: Krumholzstraße/Kernekampstraße; KP3: Varenseller Straße/Krumholzstraße; KP4: Varenseller Straße/Am Nonenplatz) erstellt. Die Zählungen erfolgten bereits am 31.05.2016. Die Zählungen werden vom Gutachter als ausreichend und sachgerecht für eine realistische Bewertungsgrundlage zur Planung des Wohngebiets bewertet. Aufgrund der andauernden Covid-19-Pandemie würde gegenwärtig eine neue Verkehrserhebung zu keinem repräsentativen Ergebnis führen. Es ist zu erwarten, dass sich die Verkehrsströme wieder normalisieren und den Ergebnissen von 2016 ent-

---

<sup>2</sup> nts Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 391 an der Varenseller Straße, Wohngebietsentwicklung und Kindertagesstätte, Münster, 17.09.2020.

sprechen werden, deshalb wird auf eine aktuelle Verkehrserhebung verzichtet. Die Stadt schließt sich dieser Bewertung an.

Die **Verkehrsbelastungen im Bestand** am KP1 Am Nonenplatz/Krumholzstraße beträgt in der Morgenspitzenstunde rund 134 Kfz/h und in der Nachmittagspitzenstunde rund 132 Kfz/h. Beim KP2 Am Krumholzstraße/Kernekampstraße beträgt die Belastung in der Morgenspitzenstunde rund 59 Kfz/h und in der Nachmittagspitzenstunde rund 69 Kfz/h. Damit liegen die Belastungszahlen deutlich unterhalb der Schwellenwerte für Wohnstraßen (< 400 Kfz/h) im Bereich des KP2 und wiederum deutlich unter dem Niveau von Wohnwegen (bis 150 Kfz/h) im Bereich des KP1. Für den KP3 Varenseller Straße/Krumholzstraße ergeben sich in der Morgenspitzenstunde rund 502 Kfz/h und am Nachmittag rund 582 Kfz/h. Beim KP4 Varenseller Straße/Am Nonenplatz sind es rund 569 Kfz/h am Morgen und rund 650 Kfz/h in der Nachmittagspitzenstunde. Damit liegen in der Analyse die Belastungen innerhalb der Schwellenwerte für Sammelstraßen (400 – 800 Kfz/h). Bezüglich der ausführlichen Erläuterungen wird auf die Verkehrsuntersuchung verwiesen. Gemäß dieser Untersuchung können sich aus der örtlichen Situation, den spitzenständlichen Belastungszahlen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenquerschnitte keinerlei Qualitäts- bzw. Kapazitätsdefizite für die Straßenräume im Umfeld des Plangebiets ableiten lassen. Die Berechnungen für die Spitzenstunden zeigen, dass das Verkehrsaufkommen an allen Knoten leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Die Analyse, Berechnung der **künftig zu erwartenden Belastung** und Bewertung (**Prognose-0-Fall 2030**) erfolgte durch den Gutachter auf Basis unterschiedlicher Bevölkerungsprognoseberechnungen. Berücksichtigt wurden neben den Daten des Landesbetriebs für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW, 2016) auch Daten aus dem Strukturbericht für den Kreis Gütersloh (April 2015) und dem Standortprofil Stadt Rheda-Wiedenbrück (heruntergeladen am 19.05.2016). Zusammenfassend wird den Analyseberechnungen gutachterlich ein Bevölkerungszuwachs gemäß Daten von IT.NRW von etwa 5,4 % zugrunde gelegt. Für die Berücksichtigung des Schwerverkehrs hat der Gutachter Werte der Jahre 2010 und 2014 einer Dauerzählstelle an der A2 bei Oelde verglichen. Demnach hat der Schwerverkehr in diesem Zeitraum um rund 7,6 % zugenommen. Bis zum Jahr 2030 ergäbe dies eine Erhöhung des Schwerverkehrs um ca. 31,8 %. Der Gutachter hält jedoch fest, dass im innerörtlichen Bereich wie im vorliegenden Plangebiet, die Zunahme deutlich geringer ausfallen wird. Aus diesem Grund wird diesbezüglich in der Untersuchung ein begründet kleinerer Anstieg von 15 % in Ansatz gebracht. Die Stadt hält dies für nachvollziehbar und sachgerecht.

Aufbauend auf den angesetzten Prognosefaktoren für den Pkw-Verkehr und den Schwerlastverkehr wurden die Knotenbelastungen auf den Prognosehorizont 2030 hochgerechnet. Alle Beurteilungen und Berechnung wurden auf Grundlage von „worst-case“-Betrachtungen erstellt. Dazu sind jeweils die maßgeblichen Spitzenstunden am Morgen und Nachmittag ermittelt worden. Somit beziehen sich die Ergebnisse auf den jeweils schlimmsten zu erwartenden Fall. Die Ergebnisse der Hochrechnung aus der örtlichen Situation, den spitzenständlichen Belastungszahlen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenquerschnitte lassen weiterhin keine Qualitäts- bzw. Kapazitätsdefizite ableiten. Die Berechnungen für die Spitzenstunden zeigen, dass das Verkehrsaufkommen an allen Knoten leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Die **Prognose** des **zusätzlichen Verkehrs** aus dem neuen Wohngebiet (zusätzlicher Verkehr in 24 Stunden) ist durch Abschätzung von Bandbreiten auf Grundlage des Programms „Ver\_Bau, Ermittlung des Verkehrsaufkommens der Bauleitplanung“, © Dr. Bosserhoff, 2015 abgeleitet worden. Die Stadt hält die Vorgehensweise daher für nachvollziehbar und sachgerecht. Auf Basis der Rahmenplanung, Stand März 2020 können im Plangebiet bis zu 210 Wohneinheiten (Wo) entstehen. Dies entspricht grundsätzlich den Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Im Zuge

der Weiterentwicklung und Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs hat sich die planungsrechtlich zulässige Anzahl Wo minimal auf rund 215 Wo erhöht. Bei den festgesetzten Einfamilienhäusern (EFH) und Kettenhäusern wurden dabei gemäß Festsetzungsmöglichkeiten jeweils maximal 2 Wo berücksichtigt und damit eine „worst-case“-Betrachtung berücksichtigt. Die Stadt geht aufgrund Erfahrungen der vergangenen Jahre und Wohnbauentwicklungen eher davon aus, dass in weiten Teilen lediglich 1 Wo pro EFH realisiert wird. Es handelt sich dementsprechend um eine sehr konservative Herangehensweise. In den Teilflächen, in denen eine Doppelhausbebauung oder Reihenhausbebauung möglich ist, wurde pro Einheit nicht 1 Wo sondern der Faktor 1,5 angesetzt und damit die Ausnahmemöglichkeit gemäß Festsetzung D.1.2 berücksichtigt. Auch hierbei handelt es sich aus Sicht der Stadt um eine konservative Annahme. Im Bereich der Teilflächen WA7/7\* (exklusive des Bereichs für die optionale Kindertagesstätte) sind städtebaulich 6 Gebäude vorgeprägt. Planungsrechtlich sind an der Stelle demnach insgesamt 72 Wo zulässig. Aus Sicht der Stadt stellt dies Herangehensweise insgesamt eine sehr konservative Herangehensweise im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung dar. Den damit einhergehenden Anstieg der zulässigen/möglichen Wohneinheiten im Plangebiet von ursprünglich 210 Wo in der Rahmenplanung März 2020 auf nunmehr 215 Wo gemäß Bebauungsplanentwurf erachtet die Stadt als vernachlässigbar und im Ergebnis die in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigten 210 Wo weiterhin als sachgerecht und belastbar.

Darüber hinaus ist in zentraler Lage der Entwicklungsfläche eine 4-zügige Kindertagesstätte geplant, welche die Betreuung von rund 75 Kindern umfassen soll.

Gutachterlich werden auf Basis der Rahmenplanung Stand März 2020 die daraus abzuleitende minimale und maximale Anzahl der Fahrten pro Tag mithilfe von Kenngrößen geschätzt. Daraus ergibt sich ein Neuverkehr durch die Wohneinheiten zwischen 568 und 989 Kfz-Fahrten pro Werktag (gewählter Mittelwert: 778 Kfz-Fahrten pro Werktag). Unter Berücksichtigung der Annahmen nach Tabelle 6 ergeben sich für die Kindertagesstätte 230 Kfz-Fahrten pro Werktag. In Summe ist gemäß Gutachter von einem Neuverkehr infolge der Entwicklungsfläche von 1.008 Kfz-Fahrten pro Werktag auszugehen (je 504 Kfz-Fahrten Quell- bzw. Zielverkehr pro Werktag). In der Morgenspitze ist mit einem Quellverkehr von 54 Kfz/h und einem Zielverkehr von 47 Kfz/h zu rechnen. In der Nachmittagspitze ergibt sich der Neuverkehr zu 38 Kfz/h Quell- und 46 Kfz-Fahrten Zielverkehr.

**Im Prognose-1-Fall 2030** werden gutachterlich vier Varianten untersucht. In einem ersten Schritt wird das Vorhaben im Sinne der Rahmenplanung inklusive Ausbau des Knotenpunkts Varenseller Straße – Am Nonenplatz/Hammersenstraße als Kreisverkehrsplatz untersucht. Als Untervariante A wird gutachterlich untersucht, ob es ggf. zielführend wäre, die Straße Am Nonenplatz für den Durchgangsverkehr zu sperren. In der Untervariante B wird die Anbindung des westlichen Stücks an die Bruktererstraße mit gleichzeitiger Abbindung der Erschließung in Richtung östliches Plangebiet betrachtet. In der Untervariante C (Erweiterung der Untervariante B) wird eine Vollarbindung des Vorhabengebiets über die Bruktererstraße gutachterlich untersucht. Basis bilden die durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen Neuverkehre (planinduziert) von 101 Kfz-Fahrten pro Werktag in der Morgenspitze und 84 Kfz-Fahrten pro Werktag in der Nachmittagspitze.

Für die betroffenen Knotenpunkte im und im Umfeld des Plangebiets wird auf Grundlage der ermittelten Verkehrsströme eine Einschätzung zur Entwicklung der Verkehrsqualität und -kapazität vorgenommen. Die Verkehrsqualität der betroffenen Knotenpunkte wird mit einem Berechnungsverfahren aus dem HBS 2015 ermittelt. Dies wird als sachgerecht angesehen. Alle genutzten Methoden sind ausgiebig im Gutachten erläutert und für jedermann z. B. auf der Internetpräsenz der Stadt Rheda-Wiedenbrück einsehbar. Die Stadt hält die Vorgehensweise daher für sachgerecht. Gemäß Untersuchung lassen sich aus der örtlichen Situation, den Belastungszahlen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenquerschnitte keinerlei Qualitäts- bzw. Kapazitäts- und

Sicherheitsdefizite für die betrachteten Knotenpunkte ableiten. Dies gilt gemäß Gutachter für alle vier betrachteten Varianten. Auf die ausführlichen Erläuterungen in Kapitel 6 der verkehrstechnischen Untersuchung (s. Anlage A.4) wird explizit verwiesen.

Auch nach der Umsetzung des Vorhabens wird im Untersuchungsraum mit einer sehr guten Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr gerechnet (Qualitätsstufen A „sehr gut“ und A/B „sehr gut/gut“). Dies liegt nach Beurteilung des Gutachters an der bereits im Bestand eher geringen Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz. Das bedeutet, dass an allen Knotenpunkten die mittlere Wartezeit weniger als oder gleich 10 s beträgt. Die Knoten 1 und 2 weisen praktisch keine Wartezeit auf, an den Knoten 3 und 4 ist mit mittleren Wartezeiten von ca. 8 s bzw. ca. 10 s zu rechnen. Maßgebend sind hier jeweils die Linksabbieger der Nebenrichtung. Der Anstieg der Wartezeiten nach vollständiger Erschließung des geplanten Wohngebiets wird nach Aussagen des Gutachters für den Fahrverkehr kaum spürbar sein. **Insgesamt ist an allen Knoten in der Analyse aber auch für die drei Fälle der Prognose-1 2030 (inklusive Vorhaben) ein flüssiger Verkehrsablauf zu erwarten. Gleichzeitig bleiben große Kapazitätsreserven vorhanden. Die Nutzungsansprüche der verschiedenen Nutzergruppen werden aus Sicht der Stadt in jedem Fall und in allen betrachteten Prognose-1-Fall 2030 Varianten – insbesondere auch mit Blick auf eine sichere Abwicklung der Verkehre – gewahrt.**

### Variantenentscheidung

**Im Vergleich des Vorhabens „Rahmenplanung inkl. Kreisverkehr“ (Variante Vorhaben) und der Untervariante A „Sperrung Durchgangsverkehr Am Nonenplatz“** wird insgesamt deutlich, dass eine Abbindung der Straße Am Nonenplatz dazu führt, dass sich der Neuverkehr im Vergleich zur Variante Vorhaben nicht mehr gleichmäßig auf das umliegende Straßennetz verteilen kann. Die jeweilige Belastung in den Spitzenstunden an den Knotenpunkten KP1 – KP3 fällt dementsprechend höher aus. In der Untervariante A konzentriert sich die Abwicklung der Neuverkehre gänzlich auf die Krumholzstraße. Ergänzend hält der Gutachter fest, dass durch einen Kreisverkehr die Verkehrssicherheit für Radfahrer verbessert wird. Gleichzeitig wird die Verkehrsqualität der Nebenrichtung Am Nonenplatz aufgewertet, sodass die Straße Am Nonenplatz in der Folge die Haupteerschließungsfunktion für die Entwicklungsfläche einnehmen kann. Zusammenfassend erachtet die Stadt die Variante Vorhaben „Rahmenplanung inkl. Kreisverkehr“ aus verkehrstechnischer und städtebaulicher Sicht als die zielführende und verträglichere Lösung.

**Im Vergleich des Vorhabens „Rahmenplanung inkl. Kreisverkehr“ (Variante Vorhaben) und der Untervariante B** hält der Gutachter fest, dass sich durch die Erschließung einiger Wohngrundstücke über die Brukererstraße im Vergleich zum Planungskonzept nur minimale Veränderung im vorhandenen Straßennetz ergeben. Auf der Brukererstraße steigen die Verkehrsbelastungen um etwa 80 Kfz/Werktag an. An allen weiteren Querschnitten ergeben sich Veränderungen von maximal 20 Kfz/Werktag im Vergleich zum Prognose-1-Fall 2030 Vorhaben. Die Auswirkungen in den Spitzenstunden werden kaum spürbar sein, so dass aus gutachterlicher Sicht auf eine Berechnung verzichtet werden kann. Die Stadt teilt diese Einschätzung und folgt damit den Empfehlungen des Gutachters.

Städtebaulich bildet der bestehende Kleigraben im westlichen Plangebietsteil die klare topografische Grenze zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem bestehenden Wohnquartier im Bereich der Brukerer- und Marsenstraße. Der Graben gliedert das Stadtgebiet an der Stelle nachvollziehbar und eindeutig in einen östlichen und westlichen Teilbereich. Aus Sicht der Stadt würde eine Erschließung im Sinne der Untervariante B dieses klare Organisationsprinzip verunklären. Städtebauliches Ziel der Stadt ist jedoch die Entwicklung nachvollziehbarer Quartierstrukturen und damit die Schaffung eindeutiger Nachbarschaften. Aus diesem Grund soll die Untervariante B begründet nicht weiterverfolgt werden. Die Stadt hält dies für sachgerecht und insbesondere zielführend im Sinne der erwünschten klaren und eindeutigen städtebaulichen Strukturen. Zudem

besteht auch keine verkehrliche Notwendigkeit die Untervariante B weiterzuverfolgen, da wie gutachterlich nachgewiesen, auch bezüglich der Variante Vorhaben „Rahmenplanung inkl. Kreisverkehr“ an allen relevanten Knoten ein flüssiger Verkehrsablauf zu erwarten ist und gleichzeitig große Kapazitätsreserven vorhanden sind.

**Im Vergleich des Vorhabens „Rahmenplanung inkl. Kreisverkehr“ (Variante Vorhaben) und der Untervariante C** hält der Gutachter fest, dass durch die zusätzliche Vollarbindung nur Verlagerungseffekte zwischen der Zufahrt Bruktererstraße und der Zufahrt Kernekampstraße zu erwarten sind. Insbesondere von und zur Varenseller Straße wird die südlich gelegene Zufahrt über die Bruktererstraße attraktiver für die Anwohner, sodass diese in der Folge gegenüber den anderen Planfällen höher belastet sein wird. Auf die Zufahrt über die Straße Am Nonenplatz hat dies keine Auswirkungen.

Da die zu erwartenden Verkehrsverlagerungen gemäß Gutachter absolut betrachtet sehr gering sind und der untersuchte Knotenpunkt Krumholzstraße/Kernekampstraße die bestmögliche Verkehrsqualität aufweist, werden sich in der Folge für diesen Knotenpunkt keine signifikanten Veränderungen in der Leistungsfähigkeit und der Verkehrsqualität ergeben. Für die umliegenden Knotenpunkte ergeben sich durch die Annahmen in Untervariante C aus gutachterlicher Sicht keine Veränderungen.

Gemäß der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der FGSV ist die Bruktererstraße als Wohnweg zu klassifizieren. Für einen Wohnweg liegt die maximal verträgliche Verkehrsbelastung pro Stunde bei 150 Kfz. Da bereits im Bestand nur mit geringen Verkehrsbelastungen zu rechnen ist (derzeit sind etwa 13 Wohnhäuser angebunden) und die Mehrbelastung infolge des Vorhabens bei rund 230 Kfz/Tag für die Bruktererstraße liegt, kann gemäß Einschätzung des Gutachters davon ausgegangen werden, dass die Bruktererstraße die Verkehrsmengen auch zukünftig aufnehmen könnte. Weiter wird bei einem Wohnweg eine Breite des Verkehrswegs (auch als Mischfläche) von mindestens 4,50 m vorausgesetzt. Die Bruktererstraße weist im Verlauf des Straßenzuges Verengungen (kleiner/gleich 4,50 m) zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten auf. Im Begegnungsverkehr ist dementsprechend gegenseitige Rücksichtnahme nötig. Aus verkehrlicher Einschätzung des Gutachters ist es sowohl aus Sicht der zu erwartenden Verkehrsbelastungen als auch aus Sicht des bestehenden Ausbauquerschnitts der Straße möglich, die Bruktererstraße als Vollarbindung des Vorhabengebiets einzusetzen.

Die Bruktererstraße und im weiteren Verlauf die Marsenstraße erschließen als Sackgassensystem ein untergeordnetes, klar abgegrenztes Wohngebiet. Die Straßen sind als Wohnwege endausgebaut und nur begrenzt leistungsfähig. Die bestehende Wendeanlage an der Bruktererstraße endet zudem direkt am Kleigraben, der vorliegend planungsrechtlich gesichert wird. Gemäß Aussagen des Gutachters sind, egal ob die Bruktererstraße für den Durchgangsverkehr geöffnet würde oder nicht, die zu erwartenden Verkehrsverlagerungen absolut betrachtet sehr gering. Es entstünden keine signifikanten Veränderungen in der Leistungsfähigkeit und der Verkehrsqualität des untersuchten Knotenpunkts Krumholzstraße/Kernekampstraße. Für die umliegenden Knotenpunkte ergeben sich durch die Annahmen in Untervariante C aus gutachterlicher Sicht keine Veränderungen. Angesichts der nachgewiesenen Leistungsfähigkeit der Variante Vorhaben „Rahmenplanung inkl. Kreisverkehr“ (inkl. nachgewiesener Kapazitätsreserven) besteht aus Sicht der Stadt keine verkehrstechnische Notwendigkeit die Bruktererstraße für den Durchgangsverkehr zu öffnen. Andererseits würde diese Option eine bestehende, gewachsene Nachbarschaft verändern und zusätzlich belasten. Zudem handelt es sich bei der Bruktererstraße im Vergleich zur Kernekampstraße um eine endausgebaute Straße. Insofern ist der Einbezug der Kernekampstraße und der damit verbundene Ausbau, der auch die Niederschlagsentwässerung der nördlichen Bestandsnutzungen beinhaltet, anders zu gewichten. Auch besteht zwischen der Kernekampstraße und dem neuen Wohngebiet kein Graben als topografische Grenze. Aus diesen Gründen soll auch

im Sinne des Verursacherprinzips auf die Erschließung des Plangebiets über die Brukererstraße mit dem MIV bewusst und begründet verzichtet werden. Die Stadt erachtet diese Entscheidung als sachgerecht und verhältnismäßig. Dem Gebot der Rücksichtnahme sowie dem Nachbarschaftsschutz kann so Rechnung getragen werden.

Planungsrechtlich vorbereitet werden soll an der Stelle jedoch eine Fuß- und Radwegeverbindung. Dies dient der engmaschigen Vernetzung des neuen Wohngebiets und schafft gleichzeitig eine sichere und hochwertige Erschließung für den Langsamverkehr von Westen kommend, in Richtung Quartiers-/Spielplatz und optional geplanter Kindertagesstätten-Nutzung. Ergänzend wird der Bereich lediglich als Notzufahrt vorgesehen. Diese soll z. B. in Folge von künftig notwendigen Baumaßnahmen im Bereich der eigentlichen Plangebietszufahrten an der Kernekampstraße und Straße Am Nonenplatz temporär für die Erschließung des Gebiets nutzbar sein. Zudem soll der Bereich auch in Notsituationen für z. B. Rettungsfahrzeuge nutzbar sein.

Die Stadt erachtet die geplante Erschließung im Sinne der Variante Vorhaben „Rahmenplanung inkl. Kreisverkehr“ als zielführend, sachgerecht und nachbarschaftsverträglich. Einer Entwicklung des Plangebietes steht mit Blick auf die prognostizierten Verkehrsstärken und den damit verbundenen Auswirkungen auf Knoten und das Straßennetz aus verkehrlicher Sicht nichts entgegen. Die Stadt sieht die gewählten Methoden zur Verkehrsuntersuchung als sachgerecht an und bewertet die Ergebnisse als belastbare Grundlagen für die weitere Planbearbeitung.

## 5.5 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) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet wird ein **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. gewerbliche Nutzungen grundsätzlich weiterhin möglich, solange diese im Sinne des § 6(1) BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden.

Größere **gewerbliche Nutzungen** oder ein festgesetztes **Gewerbegebiet** existieren im direkten Umfeld nicht. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben liegen nicht vor.

Innerhalb des Plangebiets und im Umfeld bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe, Acker- oder Grünlandflächen. **Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen** sind aus diesem Grund nicht anzunehmen. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden. Die östlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Landwirtschaftliche Immissionen (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Relevante Konflikte dieser Nutzungen mit der i. W. westlich umgebenden, bestehenden Wohnbebauung sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind somit nicht anzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet hinsichtlich möglicher Geruchsmissionen auf einem ähnlichen Niveau wie der Siedlungsbestand belastet wird. Eine konkrete gutachterliche Untersuchung der entstehenden Gerüche wird vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich gehalten.

## b) Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehr

Im Rahmen der Entwurfsvorbereitung wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> (Stand 13.10.2020, siehe Anlage A.5) durchgeführt. In dieser wird festgehalten, dass auf das Plangebiet Geräusch-Immissionen des Kfz-Verkehrs insbesondere von der Varenseller Straße (L 791) und der östlich vom Plangebiet gelegenen Bundesstraße (B 61/64) einwirken.

Die beschriebene Lärmbelastung ist bereits heute vorhanden. In diesen Bereichen werden durch die Bauleitplanung ergänzende Baumöglichkeiten geschaffen. Durch die Planung kommt es gemäß Verkehrsgutachten zu einem zusätzlichen, aber verträglichen Verkehrsaufkommen (siehe Kapitel 5.4). Sie hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung präsentieren sich wie folgt:

### Straßenverkehr – prognostizierte Belastungssituationen

Die Daten bezüglich der Verkehrsmenge werden – außer für die B 61 / B 64 – der verkehrstechnischen Untersuchung (siehe Anlage A.4) entnommen (Prognose-1-Fall-2030). Die Daten für die B 61 / B 64 entstammen der amtlichen Zählungen des Jahres 2015. Die Verkehrsmengen werden gutachterlich pauschal um 15 % erhöht, um auch diesbezüglich den Prognosehorizont 2030 zu erhalten. U. a. folgende Parameter wurden verwendet: Die durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV) für die Kernekampstraße (Kernekampstraße 5 bis Krumholzstraße) von 360 Kfz/24 h, der Krumholzstraße (ab Kernekampstraße) von 550 Kfz/24 h, der Varenseller Straße (westlich Am Nonenplatz bis Krumholzstraße) von 5.280 Kfz/24 h und der Straße B 61 / B 64 von 27.125 Kfz/24 h. Die entsprechenden LKW-Anteile wurden dabei berücksichtigt.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wird festgehalten, dass sich für die betroffenen Straßenzüge im Umfeld durch die geplante Bebauung des Plangebiets ein moderater Anstieg der motorisierten Verkehre ergibt. Dieser Anstieg ist gemäß Gutachter jedoch als verträglich einzustufen.

Aufbauend auf den vorgenannten Daten wurden die Emissionspegel L<sub>m,E</sub> der Straßenverkehrswege bei ungehinderter Schallausbreitung berechnet. Im Ergebnis werden Pegel im Bereich der Kernekampstraße (Kernekampstraße 5 bis Krumholzstraße) von bis zu 41,9 dB(A) tags und 33,3 dB(A) nachts, im Bereich der Krumholzstraße (ab Kernekampstraße) von bis zu 46,3 dB(A) tags und 38,8 dB(A) nachts, im Bereich der Varenseller Straße (westlich Am Nonenplatz bis Krumholzstraße – Tempo 70 km/h) von bis zu 60,1 dB(A) tags und 51,0 dB(A) nachts, im Bereich der Straße B 61 / B 64 (Tempo 130/80 km/h) von bis zu 74,2 dB(A) tags und 66,8 dB(A) nachts und im Bereich des geplanten Kreisverkehrs von bis zu 57,7 dB(A) tags und 48,5 dB(A) nachts erwartet.

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten zur Verkehrsmenge etc. wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Dies geschieht unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für die Entfernung, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung, Topographie sowie ggf. einer Abschirmung durch Gebäude und Hindernisse, insbesondere der Abschirmung durch die Lärmschutzwand an der Bundesstraße B 61/64. Darüber hinaus sind ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen geprüft und aufgezeigt worden. Das Gutachten kommt für die geplante Bebauung zu folgenden Ergebnissen:

Tag:

Außenwohnbereiche	≤ 61 dB(A) am südöstlichen Rand des Plangebiets, ≤ 51 dB(A) am nordwestlichen Bereich des Plangebiets (im Schallschatten der best. Gebäude bis hin zu 45 dB(A));
-------------------	--

<sup>3</sup> Akus GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“, Bielefeld, 13.10.2020.

2. OG (am stärksten belastete Ebene)  $\leq 64$  dB(A) am südöstlichen Rand des Plangebiets,  
 $\leq 53$  dB(A) im nordwestlichen Bereich des Plangebiets.

Nacht:

1. und 2. OG (am stärksten belastete Ebenen)  
 $\leq 54$  dB(A) am südöstlichen Rand des Plangebiets,  
 $\leq 47$  dB(A) im nordwestlichen Bereich des Plangebiets.

### **Straßenverkehr – Bewertung der Lärmbelastung**

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags für Wohngebiete werden im nordwestlichen Bereich des Plangebiets eingehalten. Nachts werden in diesen Bereich die Orientierungswerte von 45 dB(A) um rund 2 dB(A) überschritten, die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 49 dB(A) nachts für WA jedoch eingehalten. Auf den restlichen Flächen liegen die Pegel gemäß Gutachter in allen Ebenen tags und nachts zwischen den idealtypischen WA-Werten der DIN 18005 und den MI-Grenzwerten der 16. BImSchV.

Die DIN 18005 enthält schalltechnische Orientierungswerte. Diese Orientierungswerte werden als idealtypisch angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Grundsätzlich sind in bestehenden Situationen, d. h. in Situationen, in den sowohl die Wohnnutzung als auch die Verkehrswege bereits vorhanden sind, jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden.

### **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Der Bebauungsplan überplant eine bis dato großteils landwirtschaftlich genutzte Fläche. Insofern verursacht er den Lärmkonflikt in den Bereichen der Neubauplanung. Um in dieser stark vorbelasteten Situation im Falle von primär Neubauten oder ggf. Um- und Anbauten im Bestandsbereich jedoch gesunde Verhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen.

Die kritischen Bereiche befinden sich insbesondere entlang der bestehenden Varenseller Straße und der Straße Am Nonenplatz. Insgesamt sind in diesen Bereichen belästigende, jedoch keine gesundheitsgefährdenden Lärmpegel zu verzeichnen. Dennoch sollen hier für die geplante Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Die städtebauliche Konzeption und insbesondere die Höhe der Gebäude lassen aktiven Schallschutz mittels beispielsweise Schallschutzwänden als Konfliktlösung nicht zu. Eine bauliche Abschirmung der Bebauung entlang der Straßenzüge oder entlang des östlichen Plangebietsrands ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll und aufgrund der notwendigen theoretischen Höhe von z. B. Lärmschutzwänden aus Sicht der Stadt nicht gewünscht. Solche Maßnahmen würden eine starke Trennwirkung hervorrufen und damit die städtebauliche Situation insgesamt negativ belasten. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher in der vorbelasteten Situation Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden im Ergebnis für diesen Bereich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan festgesetzt.

Innerhalb des Schallgutachtens für den vorliegenden Bebauungsplan wurden Lärmpegelbereiche für die unterschiedlichen Geschosse ermittelt. Der Lärmgutachter ermittelte die Lärmpegelbereiche für die verschiedenen Geschosse, so dass sich je nach Geschossigkeit unterschiedliche räumliche Ausdehnungen der Lärmpegelbereiche ergaben. Betrachtet wurde jeweils der kritische Nacht-

zeitraum. Eine Festsetzung von unterschiedlichen Lärmpegelbereichen für die verschiedenen Geschosse sei aus Gründen der Klarheit und Eindeutigkeit der Festsetzung jedoch nicht praktikabel. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner und Nutzer im Plangebiet wurden die Lärmpegelbereiche daher im Sinne einer räumlichen „worst-case“-Betrachtung in die Plankarte des Entwurfs überführt. Im Ergebnis wurden für die einzelnen möglichen Gebäude und Nutzungen eindeutige und räumlich konkrete Lärmpegelbereiche festgesetzt, die für alle Geschosse gelten.

Im Bebauungsplan Nr. 391 werden auf Basis des aktuellen Lärmgutachtens zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche IV – V (gesamtes Plangebiet) zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Zur besseren Einordnung und Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist in der Plankarte zusätzlich der Lärmpegelbereich III textlich dargestellt. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen respektive ggf. im Freistellungsverfahren sicherzustellen. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Zur Wahrung der Anforderungen der DIN 4109 können neben der Anbringung von Schallschutzfenstern ergänzend innovative technische Maßnahmen der Lärmvorsorge und -sanierung wie bspw. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten bzw. teilgeöffnete verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen, wie u. a. Öffnungsbegrenzer, hochabsorbierende Materialien, Kastenfenster oder Spaltbegrenzungen für gekippte Fenster genannt werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer können in der stark vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Auf der Plankarte ist diesbezüglich ein Hinweis ergänzt. Neben den allgemeinen schalltechnischen Erwägungen sprechen auch Belange der Wohnraumhygiene (ausreichender Luftaustausch insbesondere i. V. m. energetischen Aspekten und Anforderungen) für die Anbringung derartiger Lüftungsanlagen.

Eine Ausnahmeregelung gewährleistet in der Situation eine angemessene Flexibilität für die privaten Bauherren und Vorhabenträger in der Umsetzung. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Maßnahmen ausreichen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind beispielsweise nicht nur die Wohnnutzungen selbst, sondern auch die **Außenwohnbereiche**. Aufgrund der städtebaulich grundsätzlich erwünschten Süd- sowie Westausrichtung der Gebäude und der damit verbundenen Orientierung zum Straßenraum im Bereich der Varenseller Straße (Teilbereiche WA4 und WA6) sowie entlang der Straße Am Nonnenplatz (WA3), wirken die Gebäude kaum schallabschirmend. Entsprechend führen die Gebäude so nur wenig zu einer Reduzierung der Lärmbelastung und wirken daher kaum lärm mindernd für die unmittelbar an die Gebäude grenzenden Außenwohnbereiche. Gemäß Gutachten liegt die Belastung in den genannten sensiblen Bereichen mit  $\leq 61$  dB(A) am südöstlichen Rand des Plangebiets unter 64 dB(A) tags und damit innerhalb der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete. Eine störungsfreie Kommunikation bei den künftigen Außenbereichen ist demnach grundsätzlich gegeben. Im Eckbereich (WA7/7\*) des geplanten Kreisverkehrs sind die geplanten Wohnbauten explizit in Richtung Westen und Norden ausgerichtet. In diesem am stärksten belasteten Bereich wirken die Gebäude aufgrund der städ-

tebaulichen Ausrichtung/Anordnung schallabschirmend und schützen die privaten Ruhe-/Außenbereiche.

### **Gesamtbewertung Verkehrslärm**

Die Bebauung und Nutzung sind kleinteilig im nordwestlichen Plangebiet bereits heute vorhanden. Im restlichen Bereich wird die städtebauliche Struktur neu geordnet und damit neue Baurechte geschaffen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Plangebiet teilweise verlärm ist. Insgesamt sind in diesen Bereichen belästigende, jedoch keine gesundheitsgefährdenden Lärmpegel zu verzeichnen.

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Stadtteil Wiedenbrück. Der Bebauungsplan sichert und ordnet städtebaulich mögliche Nutzungsmöglichkeiten in dem Gebiet. Dabei werden gemäß Gutachten die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete insgesamt eingehalten.

Der Bebauungsplan hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Lärmbelastung ist in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Diesbezüglich wird auf das richtungsweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2/06) verwiesen. In dem dort entschiedenen Fall rückt ein Wohngebiet an eine bestehende Verkehrsstrasse heran. Für dieses neu geplante Wohngebiet an bestehenden Verkehrswegen wird klargestellt, dass sogar eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern eines gänzlich neuen Wohngebiets auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen abwägungsfehlerfrei möglich sein kann. Voraussetzung ist das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe. Entsprechende Gründe liegen wie oben dargelegt vor.

Insgesamt wird die weitere Wohnbauentwicklung im vorhandenen integrierten Wohnsiedlungsbereich daher als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet.

### **c) Sonstige Immissionen im Plangebiet**

Eine Belastung durch sonstige Immissionen entspricht 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.

### **d) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld**

Durch die Planung kommt es zu einem begrenzten zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Aus Sicht des Verkehrsgutachters ist dieses zudem verträglich. Im Umfeld werden hieraus angesichts der Rahmenbedingungen (in unmittelbarer Nähe zum übergeordneten Straßenverkehrsnetz L 791) und der Nachbarschaft keine potenziellen Immissionsprobleme erwartet.

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen Am Nonenplatz und Kernekampstraße und (mittelbar) über die Varenseller Straße erschlossen. Innerhalb des Plangebiets sichern neue Planstraßen die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke und Nutzungsbereiche. Der Anschluss Richtung Marsen-/Bruktererstraße wird bewusst nur für den Fuß-, Rad- und Wirtschaftsverkehr planungsrechtlich gesichert. Damit soll der bestehende Stichstraßenbereich verkehrlich nicht zu-

sätzlich belastet werden. Die grundsätzliche Erschließung des Plangebiets über die bestehenden Straßen wird auch für sinnvoll erachtet, da sie im Bestand bereits der Erschließung weiterer Wohn-/Nutzungsbereiche sowie der untergeordnet vorhandenen Bestandsbebauung im Plangebiet dienen. Im Plangebiet wird im Vergleich zur aktuellen weitestgehend landwirtschaftlichen Nutzung zwar voraussichtlich ein höheres Verkehrsaufkommen zu verzeichnen sein, dies wird sich künftig jedoch an dem Aufkommen des umliegenden Nutzungsbestands orientieren und gemäß Verkehrsuntersuchung verträglich sein, so dass hier keine relevanten oder gar unzumutbaren Zusatzbelastungen für die Nachbarschaft erkennbar sind. Ergänzend wird der Geschosswohnungsbau möglichst nahe an dem neuen Kreisverkehrsknoten im Südosten angeordnet. Die diesbezüglichen verkehrlichen Auswirkungen (Ziel- und Quellverkehr) auf das Plangebiet und das Umfeld können so minimiert werden.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** und der Umgang mit dem Niederschlagswasser erfolgen einerseits durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich und andererseits im Trennsystem.

Die **Wasserversorgung** erfordert neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Die diesbezüglich relevanten Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, insbesondere hinsichtlich der **Mindestlöschwassermenge** ( $48 \text{ m}^3/\text{h}$ ) für die Einsatzdauer von zwei Stunden und die maximalen **Abstände** zwischen den **Hydranten** (maximal 300 m) nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331, sind im Plangebiet zu berücksichtigen. Die geforderte Löschwassermenge muss aus Unterflurhydranten zu entnehmen sein. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Die Anforderungen sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten und abzustimmen.

Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage. Die im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung von der Bezirksregierung genannten teilweise schlechten Zustandsklassen des Schmutzwassersystems sind der Stadt bekannt. Diesbezüglich hat bereits eine intensive Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Rheda-Wiedenbrück stattgefunden. Nach Angaben des Eigenbetriebes Abwasser sind die erforderlichen Sanierungen/Erneuerungen weitestgehend erfolgt.

Gemäß aktuellem Sachstand präsentiert sich die Sanierung des Schmutzwassersystems im Umfeld des vorliegenden Plangebiets wie folgt. Dabei ist vorwegzunehmen, dass die Sanierung des für das vorliegende Plangebiet maßgebliche Teilstück zwischen Pumpwerk (PW) Nordring und Hauptstraße grundsätzlich von der zeitlichen Abfolge der Baumaßnahmen im Bereich Am Sandberg abhängig ist. Ggf. kann in einem ersten Schritt voraussichtlich im Jahr 2022 nur der Bereich zwischen PW Nordring und Am Sandberg erneuert werden. Geplant wäre im Anschluss der Bereich Hauptstraße und frühestens im Jahr 2024 der vorliegend maßgebliche Abschnitt PW Nordring bis Hauptstraße. Die Stadt ist bestrebt die Sanierung der einzelnen Abschnitte so rasch wie möglich durchzuführen. Ggf. kann der im Bezug zum vorliegenden Planverfahren maßgebliche Abschnitt zwischen PW Nordring und Hauptstraße auch früher umgesetzt werden. Unabhängig davon steht die Sanierung der genannten Abschnitte in den kommenden Jahren an. Gleichzeitig gilt es festzuhalten, dass gemäß aktuellem Kenntnisstand der Stadt von den Kanälen in den genannten Abschnitten kein

Schmutzwasser ausfließt, aber teilweise eine Infiltration stattfindet. Aus Sicht der Stadt ist unter Einbezug der anstehenden Sanierungsschritte und dem Umstand, dass kein Schmutzwasser ausfließt, die äußere Erschließung des Baugebiets hinsichtlich Schmutzwasserbeseitigung gesichert. Diese Sanierungsstrategie wurden im September 2020 bereits mit der zuständigen Stelle der Bezirksregierung Detmold bezüglich der erforderlichen abwassertechnischen Belange vorbesprochen und abgestimmt.

Die Stadt geht davon aus, dass insgesamt eine Versorgung mit **unterirdischen Leitungen/Medien** erfolgt. Eine oberirdische Verlegung z. B. von Telekommunikationsanlagen ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Straßenraumwirkung eventueller oberirdischer Leitungen in einem gänzlich neuen Baugebiet entspricht nicht dem Stand der Technik bzw. heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und den Stadtraum. Daher enthält der Bebauungsplan i. W. klarstellend eine Festsetzung, dass Versorgungsleitungen zwingend unterirdisch zu verlegen sind. Zur Koordinierung und Berücksichtigung der Belange des weiteren Netzausbaus hat im Vorfeld der Umsetzung eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern im Rahmen der Umsetzung/Erschließungsplanung zu erfolgen.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück ist seit vielen Jahren in den Themenfeldern Energiewende und Klimaschutz aktiv. Die Themen Energieeffizienz, Einsatz erneuerbarer Energien, Klimaschutz und Klimaanpassung, nachhaltiges Bauen sowie zukunftsweisende Mobilitätslösungen nehmen dabei nicht nur im Rahmen der Stadtentwicklung und -planung immer mehr Raum ein.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“ wurde nun erstmals ein eigenständiger **Fachbeitrag zum Thema „Energie/Energiekonzept“<sup>4</sup>** erstellt (vgl. Vorlage V-158/2015 4. Erg.), der das Plangebiet auf eine energieeffiziente und klimagerechte Wohngebietsplanung überprüft hat. Ziel war es insbesondere anhand des Rahmenkonzepts (Stand März 2020) die Machbarkeit für den Einsatz eines Blockheizkraftwerks/Kraft-Wärme-Kopplung oder anderer zeitgemäßer Energieversorgungsmöglichkeiten zu überprüfen und zu bewerten sowie als geeignete Entscheidungsgrundlage zu konkretisieren. Hierbei standen vor allem die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit, der Umweltauswirkungen und Abschätzungen zur technischen Realisierbarkeit (Machbarkeit; Umsetzungsinstrumente) im Vordergrund. Darüber hinaus sollte der Fachbeitrag übertragbare Erkenntnisse liefern und dementsprechend als Blaupause für zukünftige Neubaugebietsentwicklungen dienen.

Anhand der ermittelten Informationen (Bauweise/Nutzungsstruktur; Wärmebedarfe; Baustandards usw.) wurden verschiedene zentrale und dezentrale Wärmeversorgungskonzepte für das Plangebiet „Varenseller Straße / Kernekampstraße“ geprüft und erarbeitet (siehe dazu Kap. 4 und 5 des Fachbeitrags). Dabei wurden Aspekte der Umsetzbarkeit, der Wirtschaftlichkeit (Kostenschätzungen, Fördermöglichkeiten; Wärmepreis) und des Klimaschutzes (CO<sub>2</sub>-Emissionen) berücksichtigt. Für eine abschließende Bewertung wurden drei in Frage kommende Versorgungsvarianten näher betrachtet und konkretisiert. Hierbei handelt es sich um ein zentrales Nahwärmenetz mit Biomasse, um eine dezentrale Versorgung ohne Erschließung eines Erdgasnetzes sowie eine konventionelle Erdgasversorgung. Aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet wurde eine Betrachtung eines zentralen Wärmeversorgungskonzepts über ein kaltes Nahwärmenetz ausgeschlossen. Hintergrund ist insbesondere das Verbot solcher Anlagen im Wasserschutzgebiet bzw. der sehr hohe genehmigungstechnische und kostenintensive Aufwand.

Grundsätzlich wurde aufgezeigt, dass ein zentrales Nahwärmenetz mit Biomassebetrieb eine ökologisch nachhaltige und wirtschaftlich sinnvolle Lösung für das Baugebiet „Varenseller Straße/Kernekampstraße“ dargestellt und (technisch) gut umgesetzt werden kann. Allerdings wird

---

<sup>4</sup> Energielenker projects GmbH: Fachbeitrag zum Thema Energie/Energiekonzepte in Neubaugebieten, Bebauungsplan Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“, Greven, Oktober 2020.

vom beauftragten Ingenieurbüro die Umsetzung dieser Versorgungsvariante dennoch nicht empfohlen. Dies resultiert vor allem aus dem fortgeschrittenen Stand des Verfahrens (Bauleitplanung und Vorplanung Erschließung) im Zusammenhang mit dem anlagebezogenen zeitintensiven Genehmigungsverfahren, noch offener Betreiber- und Investitionsfragen sowie den Unklarheiten bezüglich der Anschlussquote. Letzteres vor allem auch vor dem Hintergrund, dass es auch nach dem noch durchzuführenden Grundstücks-Umlegungsverfahren noch verschiedene Eigentümer geben wird. Die Stadt wird als (künftiger) Eigentümer nur einen Teil des Plangebiets selbst vermarkten können. Zudem ist ein Anschluss-/Benutzungszwang bzw. eine privatrechtliche Abnahmeverpflichtung nicht zulässig.

Somit rückten dezentrale Lösungen ins Blickfeld, die es den künftigen Eigentümern freistellen, wie sie ihre Liegenschaft mit Wärme versorgen. Aufgrund des Wärmepreises und der geringfügig höheren CO<sub>2</sub>-Emissionen wird die Verwendung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe für Einfamilienhäuser empfohlen.

Nach Rücksprache mit der Westnetz GmbH als Pächter und Betreiber des Erdgasnetzes ist der Ausbau und damit die Versorgung des Plangebiets geplant. Dementsprechend ist im südlichen Abschnitt der Straße Am Nonenplatz, auf der Ostseite eine Versorgungsfläche (§ 9(1) Nr. 12 BauGB) mit der Zweckbestimmung Ortsverteilerstation Gas im vorliegenden Bebauungsplanentwurf planungsrechtlich gesichert worden. Der Pflicht der Westnetz GmbH zum Ausbau des Netzes wird dementsprechend planungsrechtlich entsprochen.

Aus diesem Grund empfiehlt das Fachbüro für Mehrfamilienhäuser – aufgrund des erhöhten Bedarfs an Trinkwarmwasser – den Einsatz von Brennstoffzellen (als Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungs-Gerät; hier: Umwandlung Erdgas zu Wasserstoff; dabei Nutzung der Abwärme und des Stroms), deren Kosten bei einem Verbund mehrerer Mehrfamilienhäuser nochmals reduziert werden. Zudem kann der dabei gewonnene Strom über ein Mieterstrommodell ortsnahe genutzt werden.

Darüber hinaus empfiehlt der Fachbeitrag für eine generelle ökologische Wärmeversorgung des Gebiets Gebäudeenergiestandards nach KfW-Effizienzhaus 55 oder höher. Diese können beispielsweise über ein Anreizsystem/Bonussystem der Stadt Rheda-Wiedenbrück mittels subventionierte Grundstücke gefördert werden. Zudem wird empfohlen, dass jedes geeignete Gebäude mit einer Photovoltaikanlage für die Eigenstromversorgung ausgestattet sein soll. Durch die Lage der Gebäude und deren Orientierung in Richtung Süd- und Westausrichtung sowie des hohen Anteils an Flachdachbebauung wird eine aktive Solarenergienutzung unterstützt.

## **b) Wasserwirtschaft**

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz (LWG NRW) 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.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Rheda-Wiedenbrück“ (WSG Nr. 411408) – Zone IIIA. Entsprechend der Schutzzone sind Gewässer und Grundwasser vor nachteiligen Einwirkungen besonders geschützt, um die öffentliche Wasserversorgung nicht zu beeinträchtigen. Innerhalb der Zone IIIA soll vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen geschützt werden. Die Vorschriften der Schutzverordnung (hier: Wasserschutzgebietsverordnung „Rheda-Wiedenbrück“ 1985) sind zu beachten. Zwischenzeitlich erfolgten eine Untersuchung/Kurzerläuterung zur potenziellen Gefährdung der Grundwasserqualität bei einer Einleitung von Niederschlagswasser innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (siehe Anlage A.3). Aus dem gutachterlich durchgeführten Bewertungsverfahren (nach DWA-M 153) geht hervor, dass die Einleitung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets für die Qualität des Grundwassers (Trinkwasserschutzgebiet IIIA)

unbedenklich ist, sofern die Reinigung über die belebte Bodenzone mit einem Mindestaufbau von 20 cm erfolgt. Vorausgesetzt wird, dass die aus wasserrechtlicher Sicht erforderlichen Flurabstände von 50 cm von der Versickerungsanlage zum entsprechenden Grundwasserstand eingehalten werden können.

Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines Heilquellenschutzgebiets oder in einem Überschwemmungsgebiet.

Im Plangebiet liegt überwiegend Graubrauner Plaggenesch bzw. stellenweise Grauer Plaggenesch über Gley-Podsol vor (Bodeneinheit L3916\_B741). Der Boden zeigt keine Staunässe, ist aber aufgrund des mittleren Grundwassereinfluss bis ca. 8 – 13 dm unter Flur grundfeucht und empfindlich gegenüber Verdichtung. Eine Versickerungseignung besteht laut Bodenkarte nicht. Zusätzlich zu den Plaggeneschen zeigen die südlichen Randbereiche der Planflächen (siehe Abb. 13 UWB) Gleyböden der Bodeneinheit L4116\_G852GW2. Auch dieser Bodentyp zeigt keine Staunässe. Er hat aber einen mittleren Grundwassereinfluss bis ca. 4 – 8 dm unter Flur, sodass der Boden feucht, extrem empfindlich gegenüber Verdichtung und laut Bodenkarte ungeeignet für eine Versickerung ist. Gemäß Bodenkarten ist eine Versickerung demnach nicht ohne weiters möglich. Gleichzeitig gilt es festzuhalten, dass es sich bei dem Karten-/Datenmaterial um eine übergeordnete Betrachtung im Maßstab 1:50.000 handelt.

Um konkrete und belastbare Informationen bezüglich Versickerungsmöglichkeiten zu erlangen, wurde im Planverfahren die konkret vor Ort vorhandenen Bodenbeschaffenheiten im Rahmen einer **Baugrunderkundung/Gründungsberatung**<sup>5</sup> überprüft. Dabei wurden vor Ort feinsandige bzw. mittelsandige bis stark mittelsandige, schwach schluffige Fluvialsande mit sehr geringen Organikanteil festgestellt. Es handelt sich um einen Boden, der wasserrechtlich zulässige und bodenphysikalisch ausreichende Durchlässigkeiten zeigt („stark durchlässig“ bis „durchlässig“) (KLEEGRÄFE GEOTECHNIK GMBH 2019, S. 8, 12, 15.). Aufgrund des periodisch geringen bis sehr geringen Flurabstands des Grundwassers attestierte der Gutachter zum damaligen Kenntnisstand jedoch, dass eine Versickerung bodenphysikalisch dauerhaft nicht möglich und wasserrechtlich nicht zulässig sei. Der Gutachter hielt ergänzend fest, dass hinsichtlich der potenziellen Rückhaltung von Niederschlagswasser in Erdbecken lediglich ein geringes und zudem schwankendes Rückhaltevolumen existiert (KLEEGRÄFE GEOTECHNIK GMBH 2019, S. 12).

Aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan (Januar 2021) und den bisherigen gutachterlichen Erkenntnissen zu den Bodenverhältnissen, Grundwasserinformationen und Versickerungsmöglichkeiten wurde ergänzend und in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ein **hydrologisches Modell**<sup>6</sup> erstellt. Für die Erfassung und Analyse konkreter Daten wurde u. a. auf zwei Grundwassermessstellen an der Kernekampstraße (GWM 1) und Hammersenstraße (GWM 3) abgestellt, die bereits im Juni 2019 erstellt wurden. Gutachterlich untersucht wurden insbesondere die Wasserstandsentwicklungen an den beiden Messstellen. Diese wurden zusätzlich mit anderen verglichen. Die Übernahme der größten Differenz zwischen Grundwasserstand-Stichtagsmessung und des mittleren höchsten Grundwasserstands (MHGW) beinhaltet zudem die größtmögliche Sicherheit für die weiteren Planungen, da hierüber gemäß Gutachter der „ungünstige“ Fall im Sinne eines „worst-case“-Betrachtung abgebildet wird.

In der statistischen Auswertung zu der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Grundwassermessstelle GWM 1 an der Kernekampstraße, lagen die Wasserstände der o. g. Messstellen im Durch-

---

<sup>5</sup> KleeGräfe Geotechnik GmbH: Gutachten Baugrunderkundung / Gründungsberatung, Lippstadt, 05.09.2019 inkl. Ergänzung betr. Ermittlung der lokalen Grundwasser-/Fließrichtung, 02.10.2020.

<sup>6</sup> KleeGräfe Geotechnik GmbH: Gutachterliche Stellungnahme bez. ergänzende Erstellung eines hydrologischen Modells, Lippstadt, 02.02.2021.

schnitt 1,8 m unterhalb des jeweiligen MHGW. Unter Anwendung der gutachterlich gewählten Ansätze kann der Bemessungswasserstand für die Umgebung der GWM 1 mit ca. +71,80 m NHN angegeben werden, was einem örtlichen Flurabstand von ca. 0,95 m entspricht. Unter Kapitel 5 im hydrologischen Modell wurde darauf aufbauend die Möglichkeit der Herstellung „flacher“ Versickerungsmulden mit einer maximalen Einstauhöhe von 30 cm betrachtet.

Unterhalb der Mulde ist nach Maßgabe der zuständigen Genehmigungsbehörde des Kreises Gütersloh (Untere Wasserbehörde) die maßnahmenbezogen angepasste Sickerstrecke von 0,5 m zum Bemessungswasserstand einzuhalten. Oberhalb des Bemessungswasserstandes hat sich demzufolge die (zukünftige) Geländeoberkante insgesamt 0,8 m höher zu befinden.

Der Gutachter hält abschließend fest, dass ausgehend von den Geländehöhen zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung vom 05.09.2020 das Plangebiet anzuheben ist und im ungünstigsten Fall von absoluten Mindestauffüllhöhen von etwa 0,95 m im Südwesten des überplanten Areals auszugehen ist. Im Bereich geplanter Versickerungsanlagen ist im Aufhöhungsfall ausreichend durchlässiges, chemisch unbedenkliches Material zu verwenden. **Bei Herstellung der entsprechenden Aufhöhungen ist aus gutachterlicher Sicht eine Versickerung über „flache“ Versickerungsmulden aus wasserrechtlicher Sicht zulässig und unter bodenmechanischen Aspekten möglich.** Die Stadt hält die gutachterlichen Ausführungen für sachgerecht und belastbar.

Aufbauend auf den vorgenannten Untersuchungen ist eine **Erschließungs-/ Straßenausbauplanung und Entwässerungskonzept**<sup>7</sup> für das gesamte Plangebiet erstellt worden. Das Niederschlagswasser der im Plangebiet befestigten Flächen soll über Mulden versickern, die sich im Randbereich der Verkehrs- und Wegeflächen befinden. Im öffentlichen Raum wird das Niederschlagswasser über die Querneigung der Verkehrsflächen in straßenbegleitende Mulden geleitet. Gemäß Entwässerungskonzept sollen die Mulden bis zu 30 cm tief sein (zzgl. Freibord bzw. Einfassung) und eine Oberbodenschicht (Mutterboden mit Graseinsaat) von 30 cm erhalten. Die Reinigung von behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser aus Verkehrsbereichen erfolgt über die belebte Bodenzone. Die straßenbegleitenden Mulden werden mit einem minimalen Längsgefälle ausgestattet. Die Versickerungsmulden der südlich liegenden Flächen erhalten als Notüberlauf einen Anschluss im Südwesten an den Kleigraben.

**Im Zuge der Satzungsvorbereitung ist** parallel die konkrete Ausführungsplanung der Erschließungs-/Straßenausbauplanung vorangetrieben worden. Klarstellend wird darauf aufbauend entlang der Straße Am Nonenplatz im Bereich der Teilfläche WA7/WA7\* zwischen der Straße Am Nonenplatz und der westlich angrenzenden Planstraße eine Fläche nach § 9(1) Nr. 20 BauGB als Fläche für die Versickerung analog im restlichen Plangebiet festgesetzt (siehe textliche Festsetzung D.4.1). Die Fläche wird in einer Breite von 3,0 m entlang der Straße Am Nonenplatz geführt und mittels fünf Einleitungsbereichen in einer Breite von 2,0 m mit der westlich angrenzenden Planstraße verbunden. Die fünf Einleitungsbereiche liegen im Bereich der nachrichtlich dargestellten Baumstandorte. Im Knotenbereich des neuen Kreisverkehrs wird das 3,0 m breite Band aufgrund des Flächenbedarfs des Kreisverkehrs entsprechend reduziert, bis zum festgesetzten Fuß-/Radweg geführt und darüber hinaus mit der Maßnahmenflächen entlang der Varenseller Straße verbunden. Die verbleibenden Flächen in einer Breite von rund 7,0 m zwischen der Straße Am Nonenplatz und der westlichen Planstraße werden weiterhin als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt (WA7/WA7\*) und durch Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) Nr. 22 BauGB) für die Unterbringung von Stellplätzen, Fahrradabstellanlagen und Abfallentsorgungseinrichtungen den Teilflächen WA7 und WA7\* (MFH) überlagert. An der Schnittstelle zur östlich neu

---

<sup>7</sup> Röver, beratende Ingenieure VBI: Erschließungs-/Straßenausbauplanung mit Bauhöhen und Entwässerungskonzept, Gütersloh, Februar 2021 und Fortschreibung Juli 2021.

angrenzenden Maßnahmenfläche wird ergänzend ein Pflanzgebot für eine Schnitthecke nach § 9(1) Nr. 25a BauGB (siehe textliche Festsetzung D.6.3) analog z. B. entlang der Varenseller Straße festgesetzt.

Durch die ergänzende Maßnahmenfläche für die Rückhaltung und Versickerung kann die ursprünglich notwendige Auffüllungshöhe des Geländes im Plangebiet von rund 1,0 m im Mittel auf rund 50 – 60 cm im Mittel reduziert werden. Die maximale Auffüllungshöhe beträgt somit neu ca. 0,90 m, in Teilbereichen beträgt die Auffüllungshöhe 0,00 m. Die Änderung stellt somit nicht nur eine Verbesserung hinsichtlich der notwendigen Investition dar, sondern auch bezüglich der künftigen Schnittstellen zu den bestehenden Nachbarschaften. Die ggf. notwendigen Geländeversprünge können deutlich reduziert und damit das neue Plangebiet besser in den bestehenden räumlichen Kontext integriert werden. Aus diesen zwei Überlegungen stellt die Weiterentwicklung aus Sicht der Stadt eine sinnvolle und zielführende Lösung dar. Der städtebauliche Übergangsbereich im Bereich der Teilflächen WA7/WA7\* zwischen der Straße Am Nonenplatz und dem westlich angrenzenden Plangebiet kann qualitativ im Sinne der 3,0 m breiten Maßnahmenfläche in Kombination mit der geplanten Schnitthecke gestaltet werden. Wie im übrigen Plangebiet wird die Maßnahmenfläche analog durch eine lockere Bepflanzung mit gliedernden Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzen aus standortheimischen Laubgehölzarten gegliedert und mittels Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft ergänzt. Eine qualitätsvolle Schnittstelle auf öffentlichem Grund ist demnach langfristig sichergestellt. Auf das ursprüngliche Pflanzgebot einer Wildstrauchhecke (siehe textliche Festsetzung D.6.4 im Entwurf) wird demzufolge begründet verzichtet.

Aus Sicht der Stadt haben die dargelegten Änderungen keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen verbleibt, wie im Entwurfsplan vorgesehen. Der grün geprägte Übergangsbereich zwischen der Straße Am Nonenplatz und dem westlich angrenzenden Bereich kann durch die neu geplanten Festsetzungen qualitativ geregelt und durch die öffentliche Maßnahmenfläche langfristig gesichert werden. Die restlichen Festsetzungen in dem Zwischenbereich verbleiben, insbesondere die Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) Nr. 22 BauGB) für die angrenzenden Teilflächen WA7/WA7\*. Aus Sicht der Stadt sind in dem bis dato unbeplanten sowie landwirtschaftlich genutzten Bereich auch keine Nachbarschaften betroffen. Im Ergebnis der Abwägung geht die Stadt davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

Die nördlich gelegen Flächen im Plangebiet können mit ihren Versickerungsmulden aufgrund der Topografie nicht an den Kleigraben als Notüberlauf im Südwesten anschließen. Aus diesem Grund erhalten die nördlich gelegenen Flächen einen Anschluss als Notüberlauf an einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal bzw. Staukanal in der Kernekampstraße. Die nordwestlichen Bestandsgebäude werden ausschließlich an den Regenwasserkanal in der Kernekampstraße angeschlossen. Die nördlich an der Kernekampstraße, außerhalb des Bebauungsplans liegenden Bestandsgebäude werden ebenfalls an dem neu herzustellenden Regenwasserkanal angeschlossen. Eine Rückhaltung wird vor der Einleitung in den Kleigraben vorgesehen.

Das Plangebiet wird größtenteils aufgefüllt, um den notwendigen Flurabstand zum Grundwasser und die Längsneigungen der Versickerungsmulden zum Notüberlauf zu realisieren.

Für die Bemessung der Versickerungsanlagen wurde das Plangebiet in Teilgebiete unterteilt. Zusätzlich zu der Bemessung der Versickerungsanlagen (5-jähriger Bemessungsregen), wurde zudem eine Überflutungsprüfung in den Teilbereichen geführt (30-jähriger Bemessungsregen).

Das aus dem Überflutungsnachweis resultierende Mehrvolumen wird durch die straßenbegleitenden Mulden und einem Aufstau auf den öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen.

Ein Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt der L 791 Varenseller Straße – Am Nonenplatz/ Hammerstraße im Südosten des Plangebietes soll die Qualität und Sicherheit der verkehrlichen Anbin-

derung des Wohngebiets deutlich verbessern. Der Kreisverkehr bedingt eine Verlagerung des Kleigrabens im südwestlichen Quadranten weiter in Richtung Süden. Der neu zu verlegende Kleigraben erhält beidseitig einen 5 m breiten Gewässerrandstreifen. Nur der südliche Gewässerrandstreifen soll eine Bepflanzung mit Bäumen erhalten. Die Verlagerung ist nach § 68 WHG bzw. § 22 LWG genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss vor Baubeginn erteilt sein.

Das Entwässerungskonzept zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser und die Verlegung des Kleigrabens wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Abteilung Tiefbau des Kreises Gütersloh erstellt.

Insgesamt kann für das Plangebiet aufbauend auf den gutachterlichen Untersuchungen und des Entwässerungskonzeptes festgehalten werden, dass das anfallende **Niederschlagswasser** in Abstimmung mit der Bodenbeschaffenheit, dem Grundwasserstand vor Ort und den empfohlenen Boden-/Auffüllmaßnahmen versickert werden kann. In der Kernekampstraße wird ergänzend ein Staukanal für die Ableitung des Niederschlagswassers realisiert. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit der Anbindung der nördlich angrenzenden Bestandsnutzungen an das technische Bauwerk.

Im Bebauungsplan werden dementsprechend die notwendigen Versickerungsflächen als Maßnahmenflächen nach § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung ist somit gesichert.

Eine weitere Verbesserung für die Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers kann ergänzend durch die Verwendung von Gründächern erzielt werden. Der reduzierte und verzögerte Abfluss des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers führt zu einer deutlichen Reduzierung der erforderlichen Rückhalte- bzw. Versickerungsräume. Aus diesem Grund und zur gestalterischen sowie ökologischen Verbesserung wird auf den Flachdächern der Hauptgebäude im Plangebiet grundsätzlich die Realisierung von **Gründächern** vorgegeben.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

### a) Bestand und Grünordnung

Das Plangebiet liegt in Stadtrandlage des Stadtteils Wiedenbrück und ist an drei Seiten umgeben vom Siedlungszusammenhang. Die Fläche wird überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt; nur in einem kleinen Bereich im Nordwesten wird die Fläche als Wohnsiedlungsbereich bereits baulich genutzt. Grünstrukturen bestehen im Plangebiet lediglich im Bereich der privaten Gärten der Bestandswohnhäuser und der Baumallee entlang der Varenseller Straße. Diesbezüglich wird auf die folgenden Ausführungen unter lit. b) verwiesen.

Das Plankonzept sieht eine maßvolle Verdichtung, abgestimmt auf die umgebende Baustruktur, des gesamten Plangebiets vor. Über die Regelungen zu überbaubaren Flächen sowie zur Grundflächenzahl (GRZ) soll demgegenüber eine übermäßige bauliche Verdichtung in die Gartenbereiche hinein verhindert werden. Angesichts des angestrebten Spielraums für Einzel-, Doppel-, Reihen-, Ketten- und Mehrfamilienhäuser und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen wird im Plangebiet eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 festgesetzt. Die GRZ liegt in den Teilflächen WA1 – WA5 demnach unter der Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO. In den Teilflächen WA6 (Reihenhäuser) und WA7/7\* (Mehrfamilienhäuser) orientiert sich die Festsetzung der GRZ mit 0,4 an der Obergrenze i. S. der BauNVO. Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Dichte mittels Geschosswohnungsbauten und entsprechenden Erschließungs- und Infrastrukturanlagen in den Teilflächen WA7 und WA7\* u. a. für (Familien-)Wohnungen auch im preiswerten Woh-

nungsbau, wird in diesen Bereichen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ermöglicht und planungsrechtlich gesichert. Angesichts der kommunalen Planungsziele erachtet die Stadt dieses Vorgehen als zweckmäßig und städtebaulich verträglich.

Geplant sind u. a. den einzelnen Wohnbauten/-nutzungen zugeordnete Gartenbereiche, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Quartiers-/Spielplatz** mit Wegebeziehungen im zentralen Bereich, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Gebietseingrünung** am östlichen Plangebietsrand und festgesetzte **Gewässerrandstreifen** entlang des verlegten und geöffneten Kleigrabens im Bereich des geplanten Kreisverkehrs sowie auf der Ostseite des bestehenden Grabens entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Ausgenommen davon ist das an der Stelle nördlich angrenzende private Grundstück. In diesem Bereich wird begründet auf die Festsetzung eines öffentlichen Gewässerrandstreifens verzichtet. Alternativ werden an der Stelle die bestehenden Baurechte (überbaubare Grundstücksflächen) geringfügig reduziert und Nebenanlagen zwischen dem Graben und den neu definierten überbaubaren Bereichen grundsätzlich ausgeschlossen. Die Stadt erachtete diese Herangehensweise insbesondere unter dem Aspekt der planerischen Zurückhaltung als sachgerecht und verhältnismäßig.

Die festgesetzten Maßnahmenflächen und Maßnahmen (Überlagerung im Bereich des zentralen Quartier-/Spielplatzes) dienen nebst der funktionalen Rückhaltung-/Versickerungsaufgabe auch der Gliederung des Plangebiets insgesamt und können durch eine entsprechende Bepflanzung einen Mehrwert bezüglich Gestaltqualität im öffentlichen Raum bilden. Die linearen Grünflächen sichern in Kombination mit der offenen Baustruktur auch eine angemessene Durchlüftung des Planbereichs sowie der angrenzenden Bereiche. Auf die ergänzende Maßnahmenflächen entlang der Straße Am Nonenplatz (siehe Punkt 5.6 b) dieser Begründung) im Zuge der Satzungsvorbereitung wird verwiesen. Die Maßnahmenfläche im Plangebiet erhöht sich damit insgesamt um rund 354 m<sup>2</sup>. Die Teilfläche WA7/WA7\* verkleinert sich entsprechend.

Zur gestalterischen sowie ökologischen Verbesserung wird auf den Flachdächern der Hauptgebäude im Plangebiet grundsätzlich die Realisierung von **Gründächern** vorgegeben.

Des Weiteren werden im Plangebiet entlang der Schnittstellen der privaten Baugrundstücke und den geplanten Grün-/Maßnahmenflächen sowie zwischen der Straße Am Nonenplatz und der westlich davon geplanten Mehrfamilienhausbebauung **Heckenpflanzungen** planerisch vorgegeben. Diese dienen der Aufwertung des gesamten Plangebiets insgesamt und stellen gleichzeitig einen Mehrwert aus ökologischer sowie artenschutzrechtlicher Betrachtung dar. Auf die ergänzende Heckenfestsetzung entlang der Straße Am Nonenplatz (siehe Punkt 5.6 b) dieser Begründung) im Zuge der Satzungsvorbereitung wird verwiesen.

Im Bereich des Kreisverkehrs, im fußläufigen Zugangsbereich vom geplanten Kreisverkehr zu den Mehrfamilienhäusern werden zwei **Bäume** als Pflanzvorgabe festgesetzt. Diese sollen die Tor-/Zugangssituation städtebaulich akzentuieren. Ergänzend werden zur Gliederung und ökologischen Aufwertung des Plangebiets auf den privaten Grundstücken und den Sammelstellplatzanlagen (ab 4 Stellplätzen) Pflanzvorgaben für Bäume vorgegeben.

Vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus den zuletzt entwickelten Wohngebieten wird zur Offenlage eine Festsetzung zur **Begrünung der Vorgärten** in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit verfolgt die Stadt das Ziel, den Versiegelungsgrad im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im verträglichen Maß zu minimieren. Durch entsprechende Anpflanzungen soll die heimische Insekten- und Vogelwelt unterstützt und ein durchgrüntes, naturnahes Ortsbild erreicht werden. Vorgärten sind somit künftig nur bis zu 50 % durch Stellplätze, Einfahrten etc. zu versiegeln. Ausgenommen davon werden die Teilflächen WA4, WA6 und WA7/7\*. Dies einerseits

aufgrund der Ausrichtung der Grundstücke in Bezug zur erschließenden Straße sowie der angestrebten baulichen Dichte und des damit einhergehenden erhöhten Stellplatz-/ Versiegelungsbedarfs auf den Grundstücken. Die Stadt erachtet diese abgestufte Herangehensweise als sachgerecht und verhältnismäßig.

**Abfallbehälter** sind zur qualitätsvollen Einbindung in den räumlichen Kontext einzugrünen. Kombinationen mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten sind zulässig.

Weitere grünordnerische/landschaftspflegerische Maßnahmen werden nicht vorgegeben. Aufgrund der Entwicklung der integrierten Siedlungslage und mit Blick auf die zu erwartende Durchgrünung der künftigen privaten Gartenflächen wird diese Vorgehensweise als vertretbar angesehen.

## **b) Naturschutz und Landschaftspflege**

Die heute als größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche weist keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Hier und im näheren Umfeld sind weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete festgelegt, 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 Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Entlang der Varenseller Straße befindet sich eine (tlw. einseitige sowie lückenhafte) **Allee**. Diese ist nach § 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW geschützt. Die Allee liegt tlw. innerhalb des Plangebietes. Dem mit der Umsetzung der Planungen aufgrund des erforderlichen Ausbaus des Knotenpunktes Varenseller Straße - Straße Am Nonenplatz/Hammersenstraße einhergehenden, unvermeidbaren Verlust von Einzelbäumen in diesem Bereich, ist im Sinne der Gesetzgebung nach § 41 LNatSchG NRW Rechnung zu tragen. Durch den Straßenausbau werden auf der Nordseite voraussichtlich 13 Bäume sowie auf der ohnehin deutlich lückiger bestandenen Südseite der Straße weitere 2 Bäume entfallen (siehe Abb. 12 Umweltbericht). Um den Charakter der Allee auch bei einer Umsetzung der Planungen langfristig aufrecht zu erhalten, sollen auf der konkreten Umsetzungsebene Neupflanzungen vorgenommen werden. Der vorliegende Entwurf setzt dafür auf der Nordseite der Varenseller Straße eine Maßnahmenfläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB und auf der Südseite gewässerbegleitende öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB fest. Innerhalb der Flächen können, abgestimmt auf die abschließende Straßenausbauplanung und in Abstimmung mit den beteiligten Fachbehörden, die entsprechenden Neupflanzungen vorgenommen werden. Die Stadt erachtete diese Herangehensweise als sachgerecht und zielführend. Die durch die vorliegende Planung entstehende Auswirkungen auf die Allee können funktional so kompensiert werden, dass langfristig gesehen keine erheblichen Einschränkungen verbleiben. Details zu den Ersatzpflanzungen sind im Rahmen der Ausbauplanung der Straße bzw. der Ausführungsplanung zu den genannten angrenzenden Grün- und Maßnahmenflächen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass eine Ersatzpflanzung wenigstens im Verhältnis 1:1 vorzunehmen ist. Darüber hinaus fließt die Überplanung in die Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan ein (siehe Anlage A.9 zur Begründung). Die Berücksichtigung der Sachlage innerhalb des vorliegenden Umweltberichts dient gleichzeitig bzw. ersetzend einem Antrag auf Befreiung im Sinne des § 41 LNatSchG NRW.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Im Planverfahren wurde der Umweltbericht als Teil II der Begründung erarbeitet.

Der vorliegende Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB dient im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 391 dazu, die umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess frühzeitig zu berücksichtigen und die verschiedenen Umweltaspekte sachgerecht für die Abwägung aufzubereiten.

Die Einzelheiten der Planvorhaben, die bestehenden planerischen und umweltfachlichen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die örtliche Umweltsituation wurden dazu im Umweltbericht erfasst und beschrieben. Anschließend wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Basis der wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgezeigt und bewertet. Externe Fachgutachten wurden entsprechend berücksichtigt und in die Auswirkungsprognose eingebunden. Insgesamt lag der Fokus auf den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Gemäß den Ergebnissen des Planverfahrens ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung und Versiegelung für Neubauten und Verkehrsflächen, durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, durch den langfristigen Verlust von Ackerflächen und Grünland etc. Die Auswirkungen sind jedoch auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar.

In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der für die jeweiligen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der im Raum bestehenden Vorbelastungen die mit den Planungen verbundenen Beeinträchtigungen so reduziert werden können, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden können.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

Aufgrund der Planungsziele wird die bauliche Entwicklung im Plangebiet in der Abwägung gemäß aktuellem Sachstand als vertretbar angesehen.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. 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 gemäß § 2(1) BBodSchG.

Im Planbereich stehen überwiegend graubraune Plaggenesch-Böden an, die laut Bodenkarte NRW besonders schutzwürdig sind. Dieser schutzwürdige Boden ist allerdings in weiten Teilen des jetzi-

gen Siedlungsbereiches Wiedenbrücks anzutreffen. Das Plangebiet befindet sich am äußersten Rand der in der Bodenkarte dargestellten Plaggenesch-Verbreitung.

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.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. In den letzten Jahren hat die Stadt diverse innerörtliche Flächen mobilisiert und bestehende Bebauungspläne und Plangebiete auf Nachverdichtungsmöglichkeiten überprüft. Beispielhaft genannt sei an der Stelle das abgeschlossene Planverfahren Nr. 405 „Wohngebiet Pflug“ (rechtskräftig seit 07.12.2018). Aufgrund der anhaltenden Bemühungen sind aber auch die Entwicklungsmöglichkeiten der verbliebenen Restflächen zunehmend ausgeschöpft bzw. scheitern an den Eigentumsverhältnissen.

Die ausgewählte Fläche des Bebauungsplans Nr. 391 liegt am östlichen Standrand von Wiedenbrück, aber in gut integrierter Lage. Zudem können lokal die Auswirkungen auf den Boden sowie das Grundwasser und das lokale Klima durch die konkreten Regelungen des Bebauungsplans, z. B. durch die Entwicklung und Festsetzung übergeordneter Grünstrukturen sowie Freiflächen und Regelungen für eine Reduktion des zugelassenen Versiegelungsgrades wirkungsvoll gemindert werden. Gemäß Umweltprüfung ist das Vorhaben vertretbar. Auch andere Standorte in Siedlungsrandlagen würden i. Ü. eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten.

Somit sollen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel 3 und 4 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Fläche hier für städtebaulich sinnvoll gehalten und insgesamt als planerisch vertretbar bewertet.

### 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 des § 44 (1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung** zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>8</sup> zu Grunde zu legen.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**).

---

<sup>8</sup> 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.

Das Plangebiet liegt in Stadtrandlage des Stadtteils Wiedenbrück und ist an drei Seiten umgeben vom Siedlungszusammenhang. Die Fläche wird überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt; nur in einem kleinen Bereich im Nordwesten wird die Fläche als Wohnsiedlungsbereich bereits baulich genutzt. Grünstrukturen bestehen im Plangebiet lediglich im Bereich der privaten Gärten der Bestandswohnhäuser und der Baumallee entlang der Varenseller Straße. Die Planung bereitet die Ergänzung von (Brutto-) Wohnbauflächen mit einer Größe von etwa 4,67 ha vor. Das Baugebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Siedlungsflächen entwickeln. Rund 0,57 ha werden als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB, rund 0,14 ha als Wasserfläche gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB und ca. 0,67 ha als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Hierdurch kann auch der naturschutzfachliche Eingriff rechnerisch zu einem größeren Teil im Gebiet ausgeglichen werden. Mit dem östlich angrenzenden Freiraum- und Agrarbereich stehen den potenziell vorkommenden, schützenswerten Arten darüber hinaus Ausweichmöglichkeiten im Umfeld zur Verfügung.

In Teil II: Umweltbericht werden die artenschutzfachlich erforderlichen Prüfungsschritte dargelegt und die potenziell vorkommenden schützenswerten Arten tabellarisch aufgeführt und bewertet (siehe dort). Biotopstrukturen mit geschützten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Standort bietet dagegen grundsätzlich Potenzial für ein Vorkommen von Arten, die an Offenbereiche gebunden sind. Zu diesen können sowohl bodenbrütende Vogelarten gehören als auch Vogel- und Fledermausarten, für die die Fläche als Jagdrevier dienen kann. Konkrete Nachweise sind jedoch nicht bekannt.

Auf die Fläche wirken allerdings bereits diverse Störeinflüsse durch die im Umfeld vorhandene Bebauung sowie durch angrenzende Straßen und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ein. Daher besitzt das vorgesehene Baugebiet selbst nur eine begrenzte artenschutzfachliche Relevanz.

Im Hinblick auf vorhandene Daten liefert das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (LANUV NRW 2019) Hinweise auf 43 im örtlichen Messtischblattausschnitt der TK25 (MTB-Nr. 4115 „Rheda-Wiedenbrück“, 4. Quadrant) vorkommende in NRW „planungsrelevante“ Arten (siehe Anlage 1 Umweltbericht). Dazu zählen 9 Fledermaus-, 33 Vogel- sowie eine Pflanzenart. Im Umweltbericht wird dargelegt, dass Vorkommen seltener bzw. besonders oder streng geschützter Pflanzenarten vor Ort nicht bekannt und angesichts der intensiven Flächennutzung und angrenzender Siedlungsnutzungen unwahrscheinlich sind. Für den im örtlichen Messtischblattausschnitt (siehe Anlage 1 des Umweltberichts) dokumentierten Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*) zeigt der Standort keine geeigneten Standortbedingungen.

Gemäß aktuellem Kenntnissand ist davon auszugehen, dass sich die mögliche Tierartenzusammensetzung im Wesentlichen auf relativ weit verbreitete, störungsunempfindliche und für den Siedlungsraum typische „Allerweltsarten“ einschränken lässt, die aufgrund ihrer Häufigkeit in NRW i. d. R. als „ungefährdet“ gelten.

Die im Umweltbericht zusammenfassend berücksichtigte Artenschutzuntersuchung, zeigt im Ergebnis, dass die Erfüllung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG unter Einbezug der im Raum bestehenden Vorbelastungen sowie der über die Planungen abgedeckten Inhalte und Festsetzungen ausgeschlossen werden kann. Der Nachweis bzw. die Umsetzung artspezifischer funktionserhaltender CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan genannten Hinweise im Sinne des Artenschutzes sind entsprechend zu berücksichtigen. Es wird kein ergänzender Untersuchungsbedarf gesehen.

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 **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19 (1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern im Plangebiet oder in Randlage Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Sofern innerhalb der **landwirtschaftlichen Freiflächen Bodenarbeiten** in der Zeit vom 1. März bis zum 15. Juni erforderlich werden, ist zudem vorher ein Vorkommen bodenbrütender Arten auszuschließen. Auf der Plankarte ist diesbezüglich ein Hinweis aufgeführt.

**Additive Störungen durch Licht** sind zu vermeiden. Dazu sind Lampen und Leuchten im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken. Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen). Blendwirkungen sind zu unterbinden (z.B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Weiterhin sind in Anlehnung an aktuelle Fachliteratur (UNEP/EUROBATS 2018) Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur  $\leq 2.700$  Kelvin zu verwenden. Das Beleuchtungskonzept für die öffentlichen Flächen (u. a. Straßen, Grünflächen) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Gütersloh) abzustimmen. Darin sollte Berücksichtigung finden, dass mit Ausnahme notwendiger Verkehrs- und allgemeiner Sicherheitsmaßnahmen insbesondere ein Ausleuchten der gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Bereiche ausgeschlossen wird. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder zeitweisem Abschalten etc. infrage. Auf der Plankarte ist diesbezüglich ein Hinweis aufgeführt.

#### 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 städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und, ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des kurzfristigen Flächenbedarfs grundsätzlich für geboten und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die

Abwägung einzustellen. Eine **Eingriffsbewertung und -bilanzierung gemäß Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“** erfolgt im Umweltbericht (siehe dort, Kapitel 3.4/3.5 inkl. ergänzender Eingriffsbilanzierung (siehe Anlage A.9)). Das Ergebnis der Eingriffsbewertung und -bilanzierung ist in die Abwägung der Stadt Rheda-Wiedenbrück einzustellen.

Im Ergebnis wird in Abstimmung mit den Fachbehörden bei einer Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten von Bestand der unterschiedlichen Teilbilanzen und der Planung mit einem verbleibenden **Kompensationsbedarf in Höhe von 21.576 öW** gerechnet. Dieser ist im Sinne des BNatSchG durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Auf die ergänzende Maßnahmenflächen entlang der Straße Am Nonenplatz (siehe Punkt 5.6 b) dieser Begründung) im Zuge der Satzungs Vorbereitung wird verwiesen. Der Kompensationsbedarf hat sich aus diesem Grund von 21.886 öW zum Entwurfsstand auf nunmehr 21.576 öW reduziert.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind u. a. im Bereich des östlichen Siedlungsrandes, im Bereich der zentralen Grünfläche, Festsetzungen für Vorgärten und Hausbäume, Gewässerstrandstreifen und im Bereich der linearen Grünflächen für die lokale Versickerung- und Rückhaltung von Niederschlagswasser einschließlich Gebietseingrünung geplant. Der Bebauungsplan setzt für Letzteres gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB entsprechende Flächen und Maßnahmen fest. Angesichts der umfassenden Teilbereiche des Plangebiets, die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB für Maßnahmen festgesetzt werden, sind innerhalb der Plangebietskulisse deutliche Aufwertungspotenziale vorhanden. Diese wurden im Rahmen der erfolgten Eingriffsbilanzierung entsprechend berücksichtigt, sodass die Teilbereiche in Abhängigkeit des Maßnahmenziels mit 4,0 öW / m<sup>2</sup> eingeflossen sind. Grünflächen in Abhängigkeit der voraussichtlichen Nutzungsintensität mit 2 bis 3 öW / m<sup>2</sup>.

Zur Deckung des bilanzierten Kompensationsbedarfs werden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) des Kreises Gütersloh Flächen bzw. Punktwertanteile des Ökokontos „Hof Meintrup“ (Gemarkung Sankt Vit, Flur 1, Flurst. 21 tlw., 22 tlw. und 23 tlw.) entsprechende Werteinheiten bereitgestellt. Hier wurde durch den Kreis Gütersloh eine umfassende ökologische Wertsteigerung mittels Anlage artenreicher Mähwiesen, gliedernder Elemente (Gehölzstreifen, Baumreihe etc.) sowie der Renaturierung eines naturfernen Grabens erzielt. Für die vorliegenden Planungen werden von den derzeit noch frei verfügbaren 77.490,5 öW innerhalb des Ökokontos 21.576 öW in Anspruch genommen. Damit sind die Eingriffe des vorliegenden Planverfahrens ausgeglichen und planungsrechtlich gesichert.

Die Refinanzierung der für die Herstellung der Ausgleichsflächen entstehenden Kosten wird abschließend im Zuge der Umsetzung geregelt. Dies kann z. B. über vertragliche Regelungen oder allgemein bei der Kalkulation der Grundstücksverkaufspreise erfolgen.

Aufgrund der Rahmenbedingungen in der Ortsrandlage und der umfassenden Neuentwicklung der Bauflächen werden nach heutigem Stand keine durchgreifenden Argumente gesehen, die einen Verzicht auf wesentliche Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen könnten.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

Die Bauleitplanung muss – nicht erst seit der letzten Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) – 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, vermindertes 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 den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt. Die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik 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.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 391 ist zunächst zu berücksichtigen, dass die Fläche gemäß Masterplan 2020+ eine Wohnbaulandfläche der Priorität I darstellt und auf drei Seiten von Wohnbebauung umgeben ist. Die Fläche besitzt in dieser östlichen Ortsrandlage von Wiedenbrück angesichts der umgebenden Strukturen und der bisher landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Klimaschutzfunktion. Die Fläche ist aber gut erschlossen und befindet sich in der Nähe zu verschiedensten Infrastruktureinrichtungen, wodurch eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt wird. Insgesamt erachtet die Stadt die Fläche für eine bauliche Entwicklung im Sinne der kommunalen Planungsziele für geeignet und im konkreten als zielführend, sach- und fachgerecht. Neue Baumöglichkeiten mit Wirkung in den freien Landschaftsraum werden durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen qualitativ in den räumlichen Kontext integriert. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet und dem Umfeld sind nicht zu erwarten. Zudem werden im Bebauungsplan Dachbegrünungen auf den Hauptbaukörpern festgesetzt. Solaranlagen sind im Plangebiet 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 erfolgt eine Anbindung an bereits vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes und eine Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung.
- Das Erschließungskonzept strebt eine weitgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden und Westen mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen an. Aus solarenergetischer Sicht ist eine Drehung der Gebäude um bis zu etwa 30° aus der Südrichtung unkritisch. Als Faustregel sollte die überwiegende Anzahl der Gebäude mit ihren Hauptfensterflächen um nicht mehr als 30° aus der Südrichtung abweichen.<sup>9</sup> Der Verlust an theoretisch maximal möglichen Strahlungsgewinnen beträgt dann tolerierbare 1–5 %. Dies ist im Plankonzept berücksichtigt.

---

<sup>9</sup> Siehe z. B.: Solarfibel, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 5. Auflage, Stuttgart November 2007; abweichend hiervon werden im Planungsleitfaden - 100 Klimaschutzsiedlungen in NRW (Cluster Energiewirtschaft NRW, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie NRW, Düsseldorf 2009) sogar als Anforderung (nur) eine Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung von im Mittel kleiner als 45° genannt.

- Effektive Flächennutzungen für nachgefragte Wohnformen in Einzel-, Doppel-, Reihen- und insbesondere Mehrfamilien- und teils Kettenhäusern werden durch die Bauleitplanung vorbereitet.
- 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, Wärmepumpen).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Rückhaltung/teilweise Versickerung unbelasteten Regenwassers, Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden ausdrücklich empfohlen.

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

- Lage des Gebiets im integrierten Siedlungsbereich mit i. W. einzelstehenden Wohngebäuden und umgebenden Gartenflächen und der voraussichtlich damit verbundenen klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Bedarfsgerechte Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ mehrheitlich unterhalb der Höchstmaße nach § 17 BauNVO.
- Lage des Gebiets an der bestehenden Buslinie 75 des ÖPNV. Planerisch vorbereitet wird eine neue Haltestelle direkt im Plangebiet. Zudem verkehren in fußläufiger Entfernung die Buslinien 78 und 79.
- Lage des Gebiets insbesondere in der Nähe zu Grün-/Freiraumbereichen direkt östlich an das Plangebiet angrenzend mit Ausgleichs- und Naherholungsfunktionen.

Vor dem Hintergrund der bedarfsgerechten und integrierten Planung sowie der vorgesehenen baulichen Entwicklung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Die vorgesehene bauliche Entwicklung, das Erschließungskonzept sowie die getroffenen Festsetzungen werden auf **Bebauungsplanebene** zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung für ausreichend gehalten.

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<sup>10</sup> der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird verwiesen. Die Belange des **Klimaschutzes**, der **Klimaanpassung** sowie der **Energienutzung** werden somit **angemessen berücksichtigt**.

## 7. Bodenordnung

Es ist in allseitigem Interesse Wohnbauland für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen und entsprechendes Planungsrecht zu schaffen.

---

<sup>10</sup> Gertec GmbH (08/2012): Stadt Rheda-Wiedenbrück, Integriertes Klimaschutzkonzept – Endbericht.

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans bestehenden Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse lassen erkennen, dass eine städtebauliche Entwicklung nur über eine Grundstücksneuordnung erreicht werden kann. Eine Möglichkeit bzw. Maßnahme der Bodenordnung stellt das Umlegungsverfahren gemäß Baugesetzbuch dar. Der freihändige Erwerb war absehbar nicht in allen Fällen möglich. Auch eine Einigung aller Eigentümer, die städtebauliche Entwicklung privatrechtlich durchzuführen, war nicht erkennbar.

Dementsprechend hat der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück am 22.06.2015 gemäß § 45 BauGB in Verbindung mit § 46 Abs. 1 BauGB für einen Großteil der im Plangebiets befindlichen Grundstücke ein förmliches Umlegungsverfahren angeordnet, welches – weitestgehend – parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
<b>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), davon:</b>	<b>4,67</b>
WA1	0,13
WA2	1,16
WA3	1,4
WA4	0,28
WA5	0,18
WA6	0,4
WA7/WA7*	1,12
<b>Verkehrsfläche gesamt (§ 9(1) Nr. 11 BauGB), davon:</b>	<b>1,89</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	1,76
Private Verkehrsfläche	0,01
Öffentliche Fuß- und Radwege	0,07
Öffentlicher Fuß- und Radwege sowie Wirtschaftsweg	0,02
Öffentliche Stellplatzfläche	0,03
<b>Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB), Ortsverteilerstation Gas</b>	<b>0,01</b>
<b>Öffentliche Grünfläche gesamt (§ 9(1) Nr. 15 BauGB), davon:</b>	<b>0,57</b>
Zweckbestimmung Quartier-/Spielplatz mit Wegeführungen	0,18
Zweckbestimmung Gebietseingrünung	0,22
Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen	0,17
<b>Wasserfläche (§ 9(1) Nr. 16 BauGB), Kleigraben Bestand/Neuanordnung</b>	<b>0,14</b>
<b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)</b>	<b>0,67</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>7,95</b>

\*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1000, Werte gerundet

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“ wurde am 18.06.2015 durch den Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gefasst (vgl. Vorlage V-158/2015). Dieser wurde am 08.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr. 12/2016).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom 08.04.2015 bis zum 08.05.2015 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) BauGB fand am 18.04.2016 eine Bürgerversammlung statt. Anschließend lag der städtebauliche Rahmenplan zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme bis zum 06.05.2016 im Rathaus der Stadt Rheda-Wiedenbrück aus. Dies wurde am 08.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

In Folge der Beteiligungsverfahren bzw. der eingegangenen Stellungnahmen, der Abstimmungen mit anderen Fachbehörden und der Ergebnisse von eingeholten Gutachten wurde das ursprüngliche städtebauliche Rahmenkonzept grundlegend überarbeitet und in der Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses (vgl. Vorlage V-158/2015 3. Erg.) am 14.05.2020 neu beraten und als Basis für die Entwurfsplanung beschlossen.

Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB ist im Mai/Juni 2021 durchgeführt worden. Aus der Öffentlichkeit und seitens der Träger öffentlicher Belange sind einige Stellungnahmen eingegangen. Im Vorfeld der Beschlussfassung ist parallel die konkrete Ausführungsplanung der Erschließungs-/Straßenausbauplanung weiterentwickelt worden. Darauf aufbauend wurde ergänzend entlang der Straße Am Nonenplatz im Bereich der Teilfläche WA7/WA7\* zwischen der Straße Am Nonenplatz und der westlich angrenzenden Planstraße sowie geringfügig entlang der Varenseller Straße eine Fläche nach § 9(1) Nr. 20 BauGB als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung festgesetzt. Die angrenzenden Flächen wurden entsprechend angepasst. Die zum Entwurfstand festgesetzte Wildstrauchhecke wurde durch eine Schnithecke ersetzt (siehe u. a. auch Punkt 5.6 b) dieser Begründung). Auf die grundsätzliche städtebauliche Ordnung oder Belange privater respektive Dritter hat dies keine Auswirkungen. Die Grundzüge der Planung werden aus Sicht der Stadt nicht berührt. Die entsprechende Bewertung in der Eingriffsbilanz wurde vorgenommen. Im Ergebnis der Abwägung geht die Stadt davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden an der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung vom 02.09.2021 und im Rat am 05.10.2021 beraten.

### b) Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 391 „Varenseller Straße / Kernekampstraße“ dient der Entwicklung eines integrierten Wohngebiets auf einer aktuell weitgehend landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche.

Vor dem Hintergrund bestehender Grün-, Versorgungs- und Wohnsiedlungsbereiche im direkten Umfeld sowie der integrierten Lage im Stadtgrundriss fügt sich die vorliegende Planung sinnvoll und angemessen in das bestehende Stadtgefüge ein.

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rats der Stadt Rheda-Wiedenbrück und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück, den .....

Bürgermeister