STADT
RHEDA-WIEDENBRÜCK

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 405
„Wohngebiet Fläche Pflug“

September 2018

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Stadtplaner, Architektin PartGmbB
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
- 3.6 Boden
- 3.7 Altlasten und Kampfmittel
- 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Planungsziele und Plankonzept

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans
- 5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
- 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: Anlagen (zum 1. Original)

A.1 **Untersuchung des Untergrundes zur Ermittlung der Belastungssituation durch die bisherige Nutzung im Bereich des Betriebsgeländes der ehemaligen Möbelfabrik Bernhard Pflug GmbH,** Dr. E. Horsthemke, Ingenieurgeologisches Büro, Gütersloh, 27.05.2016

A.2 **Entwässerungskonzept** im Rahmen der Wohnbauentwicklung Hellingrottstraße (ehemalige Möbelfabrik Bernhard Pflug GmbH) in Rheda-Wiedenbrück, Röver, beratende Ingenieure VBI, Gütersloh, Fortschreibung April 2017

A.3 **Stadt Rheda-Wiedenbrück; Bebauungsplan Nr. 405 „Wohngebiet Pflug“, Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für Niederschlagswasser,** Dr. E. Horsthemke, Ingenieurgeologisches Büro, Gütersloh, 14.05.2018 und Ergänzungen vom 16.05.2018 für den Teilbereich Süd

A.4 **Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 405 „Wohngebiet Fläche Pflug“, Verkehrsgutachten**, Röver, beratende Ingenieure VBI, Gütersloh, Februar 2018, inkl. Ergänzungen Juni 218

A.5 **Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 405 „Wohngebiet Fläche Pflug“, Bestandskarte**, Tischmann Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, Jan. 2018

A.6 **Geno Immobilien GmbH, Gütersloh, Bebauungsplan Nr. 405 „Wohngebiet Fläche Pflug“ Plangebiet Nord Artenschutzbeitrag**, Kortemeier Brokmann, Herford, Okt. 2017

A.7 **Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 405 „Wohngebiet Fläche Pflug“ Plangebiet Süd Artenschutzbeitrag**, Kortemeier Brokmann, Herford, Okt. 2017

A.8 **Kortemeier Brokmann, Herford, Artenschutzfachliche Gebäudekontrolle Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 405 Bebauungsplan**, Arbeitsgemeinschaft BiotopKartierung, Hadasch-Meier-Starrach GbR, Herford, Juli 2017 (Plangebiet Nord)

A.9 **Kortemeier Brokmann, Herford, Artenschutzfachliche Gebäudekontrolle Rheda-Wiedenbrück, Hellingrottstraße 40,** Arbeitsgemeinschaft BiotopKartierung, Hadasch-Meier-Starrach GbR, Herford, August 2017 (Plangebiet Süd)

A.10 ***Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 405 „Wohngebiet Fläche Pflug“, Ergänzung zum Artenschutzbeitrag Plangebiet Süd,*** *Kortemeier Brokmann, Herford, Juli 2018*

1. Einführung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Wiedenbrück. Der Großteil des Gebiets liegt zwischen der Straße Am Zollbrett und der Hellingrottstraße. In diesem Bereich befanden sich bis vor kurzem die Gebäude der ehemals produzierenden Möbelfabrik Pflug, welche schon vor etwa 40 Jahren die Produktion aufgegeben hat. Seitdem standen die Gebäude zum Teil leer bzw. wurden verschiedentlich gewerblich zwischengenutzt. Die Gebäude sind zwischenzeitlich abgebrochen worden. Der kleinere Plangebietsteil befindet sich in direkter Nachbarschaft südlich der Hellingrottstraße. Auf diesem bestanden bis vor kurzem zwei Wohnhäuser. Das westliche wurde zwischenzeitlich abgebrochen und für das östliche liegt eine Abbruchgenehmigung vor. Bei dem östlichen Gebäude handelte es sich um die ehemalige Villa des Firmengründers der Möbelfabrik. Das Gebäude lag in einem größeren Gartenbereich mit zahlreichen großkronigen Bäumen, welcher ehemals als Parkanlage konzipiert worden war. Der Baumbestand wurde zwischenzeitlich gerodet.

Aufgrund der sehr gut integrierten Lage im Siedlungsbereich bietet es sich an, hier einerseits eine Wohnfolgenutzung im größeren Plangebietsteil und im kleineren Bereich maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten vorzubereiten. Übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung zweier qualitätsvoller Wohnquartiere mit hoher städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Qualität. Die vorliegende Planung greift dabei bestehende Qualitäten des Umfelds auf und prägt diese weiter. Insbesondere im nördlichen Plangebiet soll durch die großflächige Nachnutzung der Gewerbebrache die Chance genutzt werden, ein neues Wohnquartier in zentraler Lage mit ausgesprochener eigener Identität zu schaffen.

Vorbereitend ist ein städtebauliches Rahmenkonzept erarbeitet worden. Dieses diente als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1), 4(1) Baugesetzbuch (BauGB). Das Konzept sieht im Plangebiet Nord unterschiedliche Nachbarschaften mit Einzel- und Doppelhäusern, dichteren Hausgruppentypologien und zwei Bereiche für Mehrfamilienhäuser vor. In den Mehrfamilienhäusern sind Eigentums- und Mietwohnungen geplant. Im Bereich der Straße Am Zollbrett ist ein Angebot im preiswerteren Mietwohnungsbau vorgesehen. Im Kernbereich wird ein Quartiersplatz als gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Spielbereich für unterschiedliche Altersgruppen angeordnet. Dieser ist in Ost- und Westrichtung optimal mit dem Erschließungsnetz und den einzelnen Nachbarschaften verbunden. Im kleineren Plangebiet Süd wird die Straße durch drei kleinere Mehrfamilienhäuser städtebaulich neu gefasst. Alternativ wurden im Rahmen des Verfahrensschritts nach § 3(1) und § 4(1) BauGB an der Stelle teilweise kleinteilige Hausgruppen vorgeschlagen. Diese Alternative wurde im Rahmen der Vorbereitung der Entwurfsoffenlage jedoch verworfen. Im rückwärtigen Bereich sind zwei Einzelhäuser geplant. Die gesamte Bebauung orientiert sich bezüglich Geschossigkeit an der umliegenden Wohnbebauung.

Die geplante Entwicklung wird für städtebaulich sinnvoll erachtet, insbesondere aufgrund der sehr zentralen Lage, der geplanten – und in Rheda-Wiedenbrück auch benötigten – unterschiedlichen Gebäudetypen und den damit verbundenen Wohnungsangeboten sowie der günstigen Ausrichtung nach Süd-West.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebiets weist unterschiedliche Nutzungsmaße mit 1½ bis zumeist 2½-geschossiger Bauweise auf. Als Dachform prägt grundsätzlich

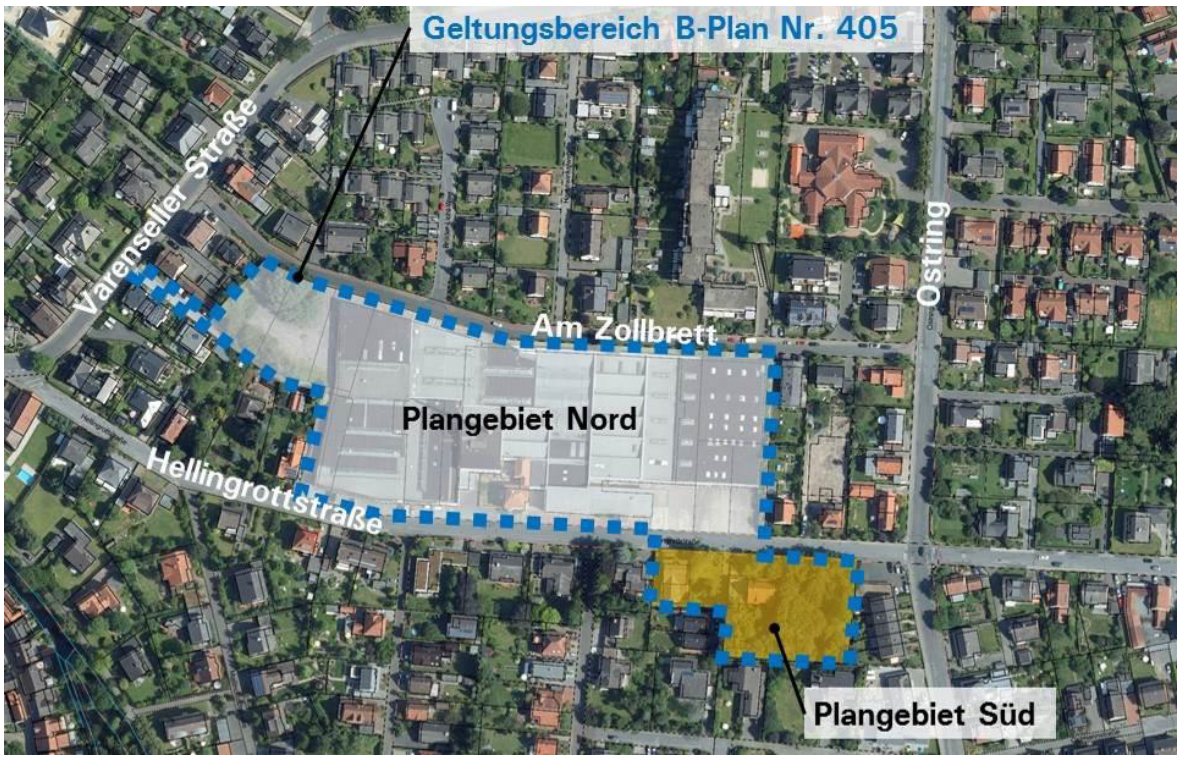
das Steildach das Umfeld. In jüngster Vergangenheit sind jedoch verstärkt Flachdächer realisiert worden. Nordöstlich angrenzend besteht ein großmaßstäblicher Wohnkomplex mit bis zu fünf Vollgeschossen. Das Gebäude stellt bezüglich Geschossigkeit und Abmessung zwar eine Sonderform im räumlichen Umfeld des Plangebiets dar, präsentiert sich jedoch insgesamt in einem gepflegten Zustand. Angesichts der Größe des Bauwerks sind zudem auch die Frei- und damit Abstandsflächen zur Nachbarschaft sehr großzügig. Vor diesem Hintergrund sind zu Beginn des Planverfahrens insbesondere Fragen der angemessenen Geschossigkeit und Höhenentwicklung u. a. entlang der Straße Am Zollbrett näher überlegt und erörtert worden. Auch angesichts der Zielvorstellung im nordöstlichen Bereich des Plangebiets Nord preiswerten Mietwohnungsbau zu realisieren, ist als Grundlage für das Planverfahren letztlich eine dreigeschossige Bebauung in direkter Nachbarschaft zum vorgenannten großen Wohnkomplex für sinnvoll und vertretbar erachtet worden. Ein zusätzliches Staffelgeschoss soll an der Stelle nicht vorgesehen werden. Im restlichen Bereich des Plangebiets Nord wird eine 2 – 2½-geschossige Bauweise als städtebaulich zielführend befunden. Dies gilt auch für die geplante Straßenbebauung im kleineren Teilbereich. In dessen rückwärtigen Bereich ist jedoch aufgrund des städtebaulichen Kontexts nur eine 1½-geschossige Bauweise vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient einerseits der Sicherung von Wohnfolgenutzungen auf den Flächen der ehemaligen Möbelfabrik Pflug in Wiedenbrück, andererseits der städtebaulichen Neuordnung im kleineren Planbereich südlich der Hellingrottstraße und somit der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich. Die Voraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB sind hier gegeben: Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha und es bestehen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten. Auch werden keine UVP-pflichtige Vorhaben vorbereitet. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wiedenbrück im direkten Umfeld des historischen Altstadtkerns. Das Gebiet ist aufgeteilt in einen Teilbereich nördlich der Hellingrottstraße (Plangebiet Nord) in einer Größe von ca. 2,25 ha mit den ehemals gewerblichen Anlagen sowie einen südlichen Bereich (Plangebiet Süd) von etwa 0,45 ha. Es liegt rund 70 m westlich der Kreisstraße Ostring (K 9) und etwa 220 m südlich der Landesstraßen Ostring sowie Varenseller Straße (L 791). Westlich verläuft die Varenseller Straße. Südlich bestehen einige Anliegerstraßen. Im Nordosten besteht in rund 100 m Entfernung eine Kindertagesstätte. Ansonsten sind die überplanten Flächen vom gewachsenen Siedlungsbereich im Innenstadtbereich östlich der Altstadt von Wiedenbrück umgeben. Südlich des Plangebiets befinden sich die historischen Wallanlagen Kloster- und Aegidienwall sowie weitere Naherholungs- sowie Sportflächen (Sportplätze, Freibad etc.) in ca. 600 m Entfernung. Das Plangebiet ist somit hervorragend in den bestehenden Siedlungskontext eingebunden. Es wird unmittelbar wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Parzelle der Straße Am Zollbrett und die nördlich gegenüberliegende Bebauung,
- im Osten durch die gegenüberliegende Wohnbebauung,
- im Süden durch die Parzelle der Hellingrottstraße sowie der angrenzenden Bebauung und
- im Westen durch Wohnbebauung und die Varenseller Straße.



Übersicht: Plangebiet und Teilbereiche Nord
Kartengrundlage Kreis Gütersloh, ohne Maßstab

Zur genauen Abgrenzung wird auf die Plankarte verwiesen.

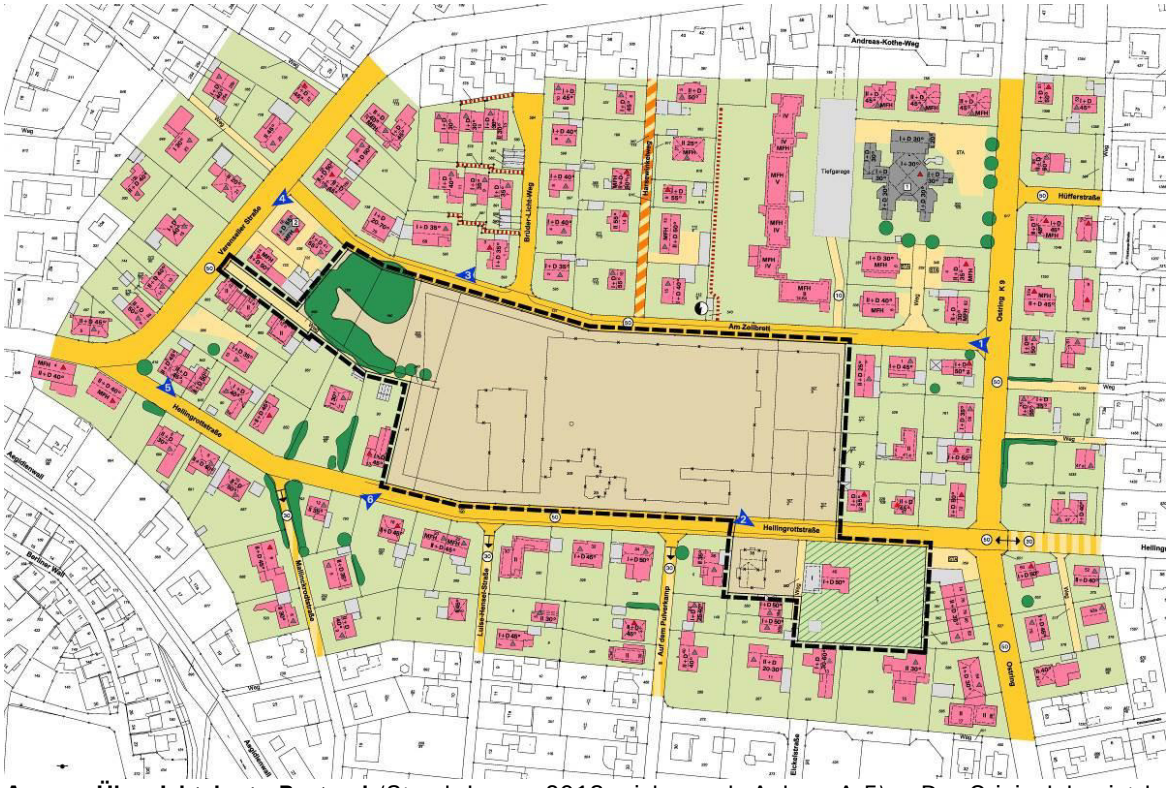
3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet Nord war bis vor kurzem mit den Anlagen der ehemaligen Möbelfabrik Pflug fast vollständig überbaut und dadurch sowie durch die zugehörigen Vorplatz- respektive Stellplatzanlagen nahezu vollständig versiegelt. Lediglich an den Rändern im Norden, Osten und Westen bestanden sehr untergeordnete Grünbereiche. Zwischenzeitich sind die Bauten abgebrochen worden.
Auf dem Plangebiet Süd bestanden bis vor kurzem zwei Wohnhäuser. Das westliche wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Bei dem östlichen handelte es sich um die ehemalige Villa des Firmengründers der Möbelfabrik. Das Gebäude liegt in einem größeren Gartenbereich mit zahlreichen großkronigen Bäumen, welcher ehemals als Parkanlage konzipiert worden war. Die Gehölze wurden zwischenzeitlich gerodet.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebiets weist teils sehr unterschiedliche Nutzungsmaße auf. Eine 1½ bis zumeist 2½-geschossiger Bauweise herrscht dabei vor. Die Dachgeschossbereiche sind teilweise ausgebaut. Nordöstlich angrenzend besteht ein großmaßstäblicher Wohnkomplex mit bis zu fünf Vollgeschossen. Das Gebäude stellt bezüglich Geschossigkeit und Abmessung zwar eine Sonderform im räumlichen Umfeld des Plangebiets dar, präsentiert sich jedoch insgesamt in einem gepflegten Zustand. Angesichts der Größe des Bauwerks sind zudem auch die Frei- und damit Abstandsflächen zur Nachbarschaft sehr großzügig.

Es überwiegen Satteldächer, teils sind auch Walm-, Pult- und Flachdächer vorhanden. Letztere sind in jüngster Vergangenheit mehrheitlich realisiert worden. Die Fassaden sind mehrheitlich als helle Putzfassaden oder mit unterschiedlich farbigen Klinkern gestaltet.



Auszug Übersichtskarte Bestand (Stand Januar 2018, siehe auch Anlage A.5) – Der Originalplan ist bei der Stadt Rheda-Wiedenbrück einsehbar – ohne Maßstab Δ^{Nord}

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird bislang von keinem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfasst. Die heute bereits bebauten Bereiche sind als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Nach dem neuen **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW, Februar 2017) wird die Stadt Rheda-Wiedenbrück weiterhin als Mittelzentrum eingestuft. Ein mit dem neuen LEP NRW u. a. verfolgtes wesentliches Ziel stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Entsprechend den Zielen zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen. Dem kann mit der vorliegenden städtebaulichen Neuordnung eines gewerblich geprägten Standorts und der Nutzung von Nachverdichtungspotentialen im Innenbereich auf Ebene der Bauleitplanung und in der Umsetzung angemessen Rechnung getragen werden. Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung werden durch einen angemessenen Ausgleich zwischen Verdichtung und Gebäudeabständen, durch Nutzung der optimal nach Süden sowie Westen ausgerichteten Flächen für eine entsprechende Ausrichtung von Gebäuden und Gärten sowie mit Blick auf den hier gegebenen sehr guten Anschluss an den historischen Altstadtkern von Wiedenbrück im Rahmen der Planung berücksichtigt. Weitere entsprechende Maßnahmen auf Ebene der Projektplanung und Umsetzung sind umfassend möglich.

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

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

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt den gesamten Geltungsbereich und das Umfeld als *Wohnbauflächen* dar. Die planungsrechtliche Vorbereitung von Wohnfolgenutzungen sowie die maßvolle Nachverdichtung von Wohnnutzungen sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Planaufstellung erfolgt als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Die Ems und ihre begleitenden Grünflächen sind vor und nach der Wiedenbrücker Innenstadt Teil des **Landschaftsschutzgebiets** im Kreis Gütersloh. Dieses wird von der Planung nicht berührt. Die Abstände zum Plangebiet belaufen sich in beiden Richtungen auf rund 1 km. Auch sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich **geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW[1] geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Solche Biotope befinden sich innerhalb des vorgenannten Landschaftsschutzgebiets. Relevante Bezüge zum Plangebiet sind aufgrund der großen Abstände nicht erkennbar.

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 Klima-

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

schutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW[2] lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Aufgrund der umfangreichen älteren Bestandsgebäude sowie des Gehölzbestands insbesondere im kleineren Planbereich südlich der Hellingrottstraße wurden im Rahmen der Entwurfsvorbereitung zwei artenschutzrechtliche Fachbeiträge und faunistische Kartierungen (Stufe 2) jeweils für das Plangebiet Nord und Süd erarbeitet (siehe Anlagen A.6 bis A.9). Zu den diesbezüglichen Erkenntnisse sowie der notwendigen Maßnahmen wird auf Kapitel 6.3 verwiesen.

3.5 Gewässer

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

3.6 Boden

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 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[3] stehen im Plangebiet tiefreichend humose Sandböden als Graubrauner Plaggenesch, z. T. Schwarzgrauer Plaggenesch, meist über podsolierten Böden (E8) an. Diese besitzen eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, das Grundwasser befindet sich zum Teil bei 8–13 dm und 13–20 dm unter Flur, stw. tiefer.

Die Böden sind landesweit als **schutzwürdige Böden (Biotopentwicklung)**[4] in Nordrhein-Westfalen kartiert worden. Der vorkommende Bodentyp ist der Schutzwürdigkeitsstufe 3 zugeordnet. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Zwischenzeitlich wurde aufbauend auf dem Bodengutachten vom Mai 2016 (siehe Anlage A.1) die **Versickerungsfähigkeit des Untergrundes** für Niederschlagswasser, gutachterlich untersucht[5] (siehe Anlage A.3). Bezüglich der Inhalte und Ergebnisse wird auf Kapitel 5.6 verwiesen.

---

[2] 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.

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

[4] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

[5] Stadt Rheda-Wiedenbrück; Bebauungsplan Nr. 405 „Wohngebiet Pflug“, Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für Niederschlagswasser, Dr. E. Horsthemke, Ingenieurgeologisches Büro, Gütersloh, 14.05.2018 und Ergänzungen vom 16.05.2018.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Frühzeitig im Planverfahren wurde eine Untersuchung des Untergrundes zur Ermittlung der Belastungssituation[6] durch die bisherige Nutzung im größeren Plangebiet Nord durchgeführt (siehe Anlage 1). Im Rahmen der Überprüfung wurden insgesamt 18 Bodenaufschlüsse erfasst. Der Untergrund besteht oberflächennah aus quartären Sanden, die in meist geringer Mächtigkeit von anthropogenen Auffüllungen überlagert werden. Örtlich sind nacheiszeitliche organische Böden zwischengelagert. Die Resultate der Untersuchung machen deutlich, dass die ermittelten Bodengehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen als unkritisch eingestuft werden. Erhebliche Kraftstoffeinträge im Bereich der ehemaligen Lagerbehälter für Heizöl sind nicht angezeigt. Auch für die Kontamination durch Mineralölbestandteile liegen keine Hinweise vor.
Des Weiteren liegt kein Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen hinsichtlich der Gehalte an Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vor. Die Schwermetallgehalte der untersuchten Böden werden überwiegend nicht als auffällig bewertet und entsprechen meist Anteilen unbeeinträchtigter natürlicher Böden. Ergänzend wurden Untersuchungen bezüglich weiterer Stoffe durchgeführt, die allesamt auch zu keinen grundsätzlichen Problemen bezüglich der beabsichtigten Nutzung führen.

Zusammenfassend hält der Gutachter fest, dass die Untersuchungsergebnisse keine Hinweise auf Schadstoffeinträge liefern, die als Folge des ehemaligen Fabrikbetriebs oder der diversen Nachfolgenutzungen entstanden sind. Nach Bewertung der Untersuchungsergebnisse weisen die im Untergrund der vorhandenen Gebäude vorliegenden Auffüllungen keine nutzungseinschränkenden Belastungen auf. Im Gegensatz dazu liegen in den Außenflächen befestigter Oberflächen schlackenartige Auffüllungen vor, die durch PAK und untergeordnet auch durch Schwermetalle belastet sind. Im Untergrund der westlichen Außenfläche überschreiten die Gehalte an PAK den Prüfwert für Beno(a)pyren der Bundesbodenschutzverordnung für die Nutzungskategorie Wohnbebauung. Das belastete Material ist gemäß Gutachter im Zuge der geplanten Rückbaumaßnahmen aufzunehmen und einer gesonderten Verwertung zuzuführen.

Ergänzend hält der Gutachter fest, dass hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderung zusätzlich zu beachten ist, dass in Teilbereichen der nordöstlichen Fläche oberflächennah organische Böden anstehen, die einen sehr begrenzt tragfähigen Untergrund bilden. Die eingeschränkte Baugrundqualität ist vor allem bei oberflächennahen Gründungen zu berücksichtigen.

Der Gutachter empfiehlt bezüglich des weiteren Vorgehens, Flächen des Geländes, welche zukünftig für die Nutzung durch Wohnbebauung vorgesehen sind, zusätzlichen Maßnahmen zur Revitalisierung zu unterziehen. Dies bedeutet vor allem die vollständige Entfernung vorhandener Oberflächenbefestigungen. Auch die PAK-belasteten schlackenhaltigen Auffüllungen sind zu entfernen. Bezüglich weiterer Empfehlungen wird an dieser Stelle auf das Gutachten verwiesen. Ergänzend hält der Gutachter fest, dass aufgrund der geplanten Nutzungsänderung nach vollständiger Entfernung der bestehenden Gebäude und Anlagen und nach Fertigstellung der Bodenoberfläche eine Überprüfung des Geländes gemäß Bodenschutzgesetz erfolgt.

[6] Untersuchung des Untergrundes zur Ermittlung der Belastungssituation durch die bisherige Nutzung: Dr. E. Horsthemke, Ingenieurgeologisches Büro, Gütersloh, 27.05.2016.

Die Arbeiten/Maßnahmen sind im Zuge der Abbrucharbeiten respektive nach deren Abschluss umzusetzen.

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.

Gemäß Belastungskarte/Bombenübersichtskarte (Stand: 16.02.2007) des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg ist der westliche Teil des nördlichen Plangebiets Teil des 11.07 Bombardierungsgebiets. Gemäß aktuellem Kenntnisstand liegen jedoch keine konkreten Verdachtsmomente für eine Bombardierung vor. Generell gilt: 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).

4. Planungsziele und Plankonzept

Im Zuge des Masterplans 2020+[7] wurde der zukünftig zu erwartende **Wohnbaulandbedarf** diskutiert. Die Stadt geht davon aus, dass auch bei deutlich geringerem Bevölkerungswachstum hier weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbauland besteht bzw. bestehen wird. Diese orientiert sich an sinkenden Haushaltsgrößen, steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie an der Nachfrage durch weitere Zuzüge. Letztere hängen mit der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh zusammen. Für Rheda-Wiedenbrück wurden vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der Ergebnisse einer Bestandsanalyse für die zukünftige Entwicklung im Bereich Wohnen drei zentrale Handlungsfelder abgeleitet:

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

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

Der historische Altstadtkern Wiedenbrück liegt etwa 200 m südwestlich des Plangebiets und ist fußläufig gut zu erreichen. Naherholungs- und Freizeitbereiche sowie Bildungseinrichtungen sind in direkter Nähe vorhanden. Die Fläche eignet sich somit aufgrund der Nähe zur Altstadt und zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen insbesondere für eine durchmischte, dichtere Bebauung u. a. mit Ketten- und Mehrfamilienhäusern. Ergänzend soll jedoch auch bedarfsgerecht ein Angebot kleinteiligerer Bautypen geschaffen werden. Durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur kann Verkehr vermieden und die Auslastung der im Siedlungszusammenhang vorhandenen Einrichtungen verbessert werden.

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

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

Zielgruppen und Bautypen

- Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion in Nähe der historischen Altstadt Wiedenbrücks 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.
- Schaffung von kleineren Wohnungen im Geschosswohnungsbau für Ein- bis Zweipersonenhaushalte insbesondere für Senioren.

Struktur und Dichte

- Entwicklung eines innerstädtischen, dichten Wohnquartiers mit hoher Freiraumqualität im Sinne der zentralen 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 2–3 Vollgeschossen – abgestimmt auf den städtebaulichen Kontext.
- Schaffung eines attraktiven, quartierbezogenen Freiraumangebots innerhalb des Wohnquartiers.
- Stärkung und Akzentuierung der Straßenfassaden entlang der Hellingrottstraße und Am Zollbrett.
- Konsequente West-/Südausrichtung der Wohnbereiche und der privaten Außenräume.

Gestaltung

- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums (insbesondere entlang der Hellingrottstraße) zur Schaffung eines attraktiven Umfelds für bestehende und neue Nutzungen.
- Schaffung einer attraktiven Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr in Kombination mit dem Quartiersplatz zur Unterstützung des hochwertigen Wohngebietscharakters.
- Schaffung einer einheitlichen Bau- und Freiraumgestaltung, abgestimmt auf die einzelnen Nachbarschaften/Bautypologien auf Basis vorgegebener qualitätsvoller Gestaltungskonzepte resp. Bautypen.
- Stärkung des neuen Quartiercharakters mittels einheitlicher Dachform für die Teilbereiche Nord und Süd.

Erschließung, Vernetzung und Ökologie

- Sicherstellung der Haupterschließung über die bestehende Hellingrottstraße und über die Straße Am Zollbrett.
- Grundsätzliche Erschließung rückwärtiger Bautiefen durch untergeordnete private Stichstraßen.
- Schaffung von Querungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets in Nord-Südrichtung für den Fuß- und Radverkehr mit möglichst direkten Anschlüssen an das bestehende Wegenetz – insbesondere in Richtung der Sport- und Freizeitnutzungen südlich des Plangebiets und der historischen Altstadt.
- Minimierung von Querungsmöglichkeiten des Plangebiets für den Kfz-Verkehr (Versorgungsträger ausgenommen) zur Förderung der Wohnqualität, attraktiver Nachbarschaften und der Sicherheit.
- Bestmögliche Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch die Realisierung begrünter Dächer bei gleichzeitiger ökologischer und gestalterischer Aufwertung.

Vermarktung, Qualitätssicherung

- Bauträgergebundenes Bauen unter Vorgabe verbindlicher bautypologischer Gestaltungsvorgaben resp. Bautypen, gemäß Ergebnis der parallel im Bauleitverfahren durchgeführten Ideenwerkstatt für den Teilbereich Nord.
- Sicherung der baugestalterischen Ideen u. a. im Bebauungsplan, im städtebaulichen Vertrag sowie in den Kaufverträgen.

Das **städtebauliche Konzept im Rahmen der Vorentwurfsplanung** sah zwischen der Straße Am Zollbrett und der Hellingrottstraße eine Gliederung des Plangebiets in Nord-Südrichtung als auch in Ost-Westrichtung vor. Insgesamt entstanden sechs Nachbarschaften unterschiedlicher Prägung. Zur Förderung eines attraktiven, ruhigen Wohnumfeldcharakters wurde innerhalb des Konzepts auf Straßenabschnitte für den Kfz-Verkehr bis auf eine Querungsmöglichkeit verzichtet. Dadurch entstanden u. a. keine Doppelerschließungen bei den Baugrundstücken. Das kleinere Plangebiet südlich der Hellingrottstraße wies eine Zweiteilung auf. Eine Bautiefe entlang der Straße als Fortsetzung der westlich angrenzenden Bebauung sowie eine kleinteilige Nachverdichtung in zweiter Reihe.



Städtebauliches Konzept als Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs, Stand Mai 2017 ΔNord
Kartengrundlage Kreis Gütersloh, ohne Maßstab



Städtebauliches Konzept als Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs, Stand Mai 2017 ΔNord
Detailbereich Plangebiet Süd – Variante Reihenhausbebauung
Kartengrundlage Kreis Gütersloh, ohne Maßstab

Die Haupterschließung der einzelnen Nachbarschaften erfolgte jeweils über die bestehende Hellingrottstraße sowie über die Straße Am Zollbrett. Die kleineren Bautypen wurden über gemeinsame kurze Privatstiche, die querende öffentliche Wohnstraße oder direkt über die bestehenden Straßen, die südlichen drei MFH über eine Tiefgarage und die zwei größeren MFH im Norden über eine zentrale Erschließungsanlage erschlossen. Das Plangebiet Nord wurde durch zwei öffentliche Fuß- und Radwegachsen gegliedert und damit optimal an die angrenzenden Wegebeziehungen angebunden. Eine Achse durchquerte das Gebiet in Nord-Südrichtung. Die zweite in zentraler Lage in Ost-Westrichtung. Diese sollte im Sinne eines „grünen Bandes“ (u. a. mittels Baumpflanzungen) die Längsgliederung des Areals unterstreichen und gleichzeitig den Bereich gestalterisch akzentuieren. Im Zentrum des Plangebiets

wurde ein Quartiersplatz als gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Spielbereich für unterschiedliche Altersgruppen entwickelt. Dieser ist in Ost- und Westrichtung direkt an die querenden Fuß-/Radwegachse und die Wohnstraße angebunden und darüber hinaus über private Wegeverbindungen direkt mit den beiden großen MFH-Gebäuden im Nordosten.

Entlang der übergeordneten Straßen und Wege, sollten u. a. Baumstrukturen die Straßenräume städtebaulich fassen und gliedern sowie gestalterisch aufwerten. Insbesondere entlang der Hellingrottstraße sollten im öffentlichen Straßenraum öffentliche Parkplätze angeordnet werden. Besucherplätze wurden ergänzend im Bereich der querenden Wohnstraße und auf den einzelnen Baugrundstücken geplant.

Die innerhalb des städtebaulichen Konzepts dargestellte Parzellierung entsprach einer Bebauungsdichte, die der Dichte innerhalb von Wohngebieten der Wiedenbrücker Innenstadt gleichkommt. Zur Stärkung der neuen Quartiercharaktere wurde im Plangebiet Nord das Flachdach und im südlichen Teil das Satteldach als prägende Dachform vorgegeben.

Das städtebauliche Konzept sah im Sinne der formulierten Zielsetzungen unterschiedliche Wohn- und Hausformen vor, um der differenzierten Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen gerecht zu werden. So waren im Plangebiet Nord neben den kleinteiligen Bautypen EFH und DH im Westen und Südosten, im Zentrum und Nordosten dichtere Bauformen in Form von Kettenhäusern und MFH vorgesehen. Alternativ wurden im Bereich der Kettenhäuser auch klassische Reihenhäuser ermöglicht. Die nördlichen, größeren MFH knüpften dabei in ihrem Volumen an die dichteren Strukturen in der Nachbarschaft an und waren ein Angebot im preiswerteren Mietwohnungsbau. Die drei kleineren MFH auf der Südseite sollten voraussichtlich primär als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Im kleineren Plangebietsbereich südlich der Hellingrottstraße sollten drei kleinere MFH die Hellingrottstraße städtebaulich fassen und in zweiter Baureihe, abgestimmt auf die örtliche Prägung zwei EFH oder DH realisiert werden. Alternativ wurden entlang der Hellingrottstraße im kleineren Plangebiet teilweise Reihenhaustypen vorgeschlagen.

Entlang der größeren Hellingrottstraße wurde eine zweigeschossige Bauform mit Staffelgeschossen geplant. In der nordöstlichen Ecke des nördlichen Plangebiets wurde gegenüber zur angrenzenden großmaßstäblichen Wohnbebauung eine dreigeschossige Bauweise als städtebaulich zielführend und verträglich angesehen. Entlang der Straße am Zollbrett wurde die Bebauung von den beiden MFH ausgesehen um ein Vollgeschoss reduziert. Dadurch wurde eine optimale räumliche Einbindung in den städtebaulichen Kontext sichergestellt. Die beiden rückwärtigen Einzelhäuser im Plangebiet Süd wurden als 1½-geschossige Bauten mit Satteldach geplant.

Insgesamt wurden gemäß Darstellung im Rahmenplan Stand Mai 2018 innerhalb des gesamten Plangebietes rund 20 Einfamilien- oder Doppelhäuser mit ca. 20–30 Wohneinheiten, 8 Kettenhäuser mit ca. 8–12 Wohneinheiten und 8 unterschiedlich große Mehrfamilienhäuser mit ca. 62–75 Wohneinheiten vorgesehen. Der Bebauungsplan gab diesbezüglich lediglich den Rahmen vor. Die konkrete Projektausgestaltung und die damit verbundene konkrete Anzahl von Wohneinheiten sowie deren Flächengrößen gilt es abschließend in der Umsetzung zu klären.

Durch die Lage der Gebäude in Süd- und Westausrichtung wurde eine aktive Solarenergienutzung unterstützt.

Im Rahmen der Entwurfsvorbereitung wurde die **städtebauliche Rahmenplanung aktualisiert**. Diese diente als inhaltliche Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Angepasst wurden insbesondere folgende Punkte. Ergänzend wird auf die Vorlagen-Nr. V-139/2016 3. Erg. verwiesen:

- Die Variante Reihenhausbebauung für den Detailbereich Plangebiet Süd wurde verworfen.

- Die geplante Straße zwischen der Straße Am Zollbrett und der Hellingrottstraße wurde von 6,0 auf 6,5 m verbreitert.

- Die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage bei den geplanten Geschosswohnungsbauten entlang der Hellingrottstraße wurde geringfügig nach Norden verschoben.

- Die bestehende schmale Erschließungssituation in Richtung der Varenseller Straße wird im schmalen Bereich neu als Fuß- und Radweg geplant.

- Die Anordnung der Bäume entlang des innenliegenden „grünen Bandes“ inkl. Quartierplatz wurde hinsichtlich einer stärkeren Gruppenausbildung angepasst.

- Bei den beiden östlichsten Einzelhäusern im Plangebiet Nord entlang der Hellingrottstraße wurden die Geschossigkeit von einer 2½-geschossigen auf eine maximale 2-geschossige Bauweise reduziert.

- Bei der östlichen Kettenhausgruppe im Plangebiet Nord wurde die Geschossigkeit von einer maximalen 2-geschossigen auf eine 2½-geschossigen Bauweise erhöht.

- Bei den Geschosswohnungsbauten an der Straße Am Zollbrett wurde die zentrale Erschließungssituation inkl. Stellplatzanlage zugunsten eines gemeinschaftlich nutzbaren Freiraums für die künftigen Bewohner/innen an die Planstraße und die Straße Am Zollbrett verlagert. Zudem wurde der östliche Grenzabstand des östlichen Baukörpers auf 10,0 m verdoppelt.



Städtebauliches Konzept als Grundlage des Bebauungsplanentwurfs, Stand Feb. 2018 – Kartengrundlage Kreis Gütersloh, ohne Maßstab (nicht genordet!)

Ideenwerkstatt
Parallel zur Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung wurden durch insgesamt fünf eingeladene Architekturbüros konkrete Bebauungsvorschläge für die einzelnen Bautypologien des Plangebiets Nord erarbeitet. Initiiert und durchgeführt wurde die Werkstatt von den Eigentümern des Plangebiets Nord.

Ziel der Ideenwerkstatt war die Entwicklung von städtebaulichen, architektonischen sowie freiraumplanerischen Gestaltungsvorgaben respektive Bautypen für die bauträgergebundene Umsetzung. Dabei wurden insbesondere die im Rahmenplan definierten städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten überprüft und mit konkreten Bebauungsvorschlägen ausgefüllt. Integraler Bestandteil war zudem die Entwicklung einer im gesamten Quartier angestrebten einheitlichen sowie qualitätsvollen architektonischen Gestalt. Diesbezüglich wurde u. a. ein Materialisierungs- und Farbkonzept erarbeitet. Ergänzend wurden räumliche und gestalterische Vorgaben für die Freiraumentwicklung des Plangebiets Nord wie beispielsweise Einfriedungen und Nebenanlagen diskutiert und festgehalten. Die Ergebnisse dienten schlussendlich als inhaltliche Basis für die vorliegenden planungsrechtlichen Regelungen.

Aus Sicht der Stadt stellt dieses Vorgehen einen wesentlichen Schritt zur frühzeitigen Diskussion und damit Sicherung der angestrebten städtebaulichen, stadtgestalterischen und architektonischen Qualitäten dar und wird ausdrücklich begrüßt.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 405 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 – WA5 und WA10 mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus*/Kettenhauseinheit* sowie in der Teilfläche WA3 ergänzend auf 1 Wohneinheit in einer Doppelhaushälfte beschränkt. 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 ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden. Dies soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v. a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i. A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt*. Im Rahmen der Vorbereitung des Satzungsbeschlusses wurde im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D.1.2 eine redaktionelle klarstellende Ergänzung vorgenommen. Dabei wurde folgender fett dargestellter Text ergänzt: In den Teilflächen WA1 – WA5 und WA10 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude* ***bzw. Einzelhaus/Kettenhauseinheit*** *zulässig.*
In den Teilflächen WA6 und WA7 werden maximal 12 Wohnungen und in den Teilflächen WA8 und WA9 maximal 5 Wohnungen 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.

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 eine vielfältiges Angebot an Bautypologien und Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen mit **zwei- bis dreigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, 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 nach Süden bis Südwesten

Erschließung und Bebauung ermöglichen eine sehr weitgehende **Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden und Südwesten** mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen auf allen Baugrundstücken. Einzig im Bereich des östlichen Mehrfamilienhauses an der Straße Am Zollbrett werden die privaten Außenräume mehrheitlich nach Osten ausgerichtet. In Kombination mit dem angrenzenden Mehrfamilienhaus und dem dazwischenliegenden gemeinschaftlichen Freiraum 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- und Kettenhäuser und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen gemäß § 19(4) BauNVO) im WA1 – WA5 und WA9 mit 0,35 festgesetzt. Für die Teilflächen WA6 – WA8 wird die Grundflächenzahl auf 0,3 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. Für die Teilflächen WA9 wird die Grundflächenzahl auf 0,35 festgesetzt. Angesichts der zu erwartenden Grundstücksgrößen in Kombination mit den Bautypen und der Tiefgarage wird dies im Plangebiet grundsätzlich als ausreichend angesehen.

  Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Dichte mittels Geschosswohnungsbauten und entsprechenden Erschließungs- und Infrastrukturanlagen in den Teilflächen WA6 und WA7 u. a. für (Familien-)Wohnungen auch im preiswerten Wohnungsbau sowie ergänzend in der Teilfläche WA9, wird in diesen Bereichen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO ermöglicht und planungsrechtlich gesichert. Die Gesamtgrundfläche von 0,45 (GRZ 0,3 zzgl. 50%) darf in der Teilfläche WA6 durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgargen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,80 und in der Teilfläche WA7 durch versiegelte Freiflächen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,60. überschritten werden. Im Bereich der Teilfläche WA9 darf die Gesamtgrundfläche von 0,525 (GRZ 0,35 zzgl. 50%) durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgargen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,60 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 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 sind Mehrfamilienhäuser geplant. Zur Abdeckung des großen Wohnflächenbedarfs wird an der Stelle eine zwingend dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Dies auch vor diesem Hintergrund und mit Blick auf das angestrebte Angebot von (Familien-)Wohnungen auch im preiswerten Geschosswohnungsbau.

  In den Teilflächen WA2, WA3, WA5 und WA6 sind maximal zwei bis drei Vollgeschosse zulässig. In Kombination mit der Aufteilung der überbaubaren Grundstücksflächen und der dementsprechend unterschiedlichen Festsetzungen zu den konkreten Gesamthöhen sowie einer maximalen oder zwingenden Geschossigkeit wird städtebaulich eine 2½-geschossige Bauweise (städtebaulicher Begriff) vorge-

geben. Durch die Möglichkeit das jeweilige oberste Geschoss teilweise ohne Rücksprünge zu den darunterliegenden Vollgeschossen zu realisieren, kann eine hochwertige Ausrichtung der möglichen privaten Terrassenbereiche in Richtung Süd und West sichergestellt werden. Die Regelungen sind auf Basis der aktuell gültigen Landesbauordnung NRW mit dem Ziel erarbeitet worden, in diesen Bereichen eine 2½-geschossige Bauweise realisieren zu können. Dies betrifft insbesondere die Regelungen zur Vollgeschossigkeit und deren statische Auslegung der Stadt Rheda-Wiedenbrück im Rahmen der geltenden Bauordnung. Damit wird der planungsrechtliche Rahmen geschaffen, um die Ergebnisse der Ideenwerkstatt (siehe Kapitel 4) umsetzen zu können. Auf das laufende Änderungsverfahren der Landesbauordnung NRW wird an der Stelle verwiesen. Unter der Maßgabe, dass die notwendigen bauordnungsrechtlichen Abstände einzuhalten sind, erachtet die Stadt diese Möglichkeit als verträglich und sachdienlich.

Ergänzend sei an der Stelle festgehalten, dass der 10. Senat des Oberverwaltungsgerichts Münster mit seinem Beschluss vom 03.05.2018 – Az.: 10 A 2937/15 – juris, Rn. 25 entschieden hat, dass für Begriffsdefinitionen die Bauordnung in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung heranzuziehen ist.

Im westlichen Bereich entlang der Straße Am Zollbrett wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt und damit ein harmonischer Übergang zur angrenzenden kleinteiligen Bebauung geschaffen. Beidseits der Hellingrottstraße wird bis auf die beiden östlichen Gebäude im Plangebiet Nord eine 2½-geschossige Bauweise (städtebaulicher Begriff) festgesetzt. Damit wird die angestrebte Straßenraumwirkung und Ablesbarkeit des neuen Quartiers unterstützt. Bei den rückwärtigen Einzelhäusern im Plangebiet Süd wird eine 1½-geschossige Bauweise (bauordnungsrechtlich zwei Vollgeschosse) festgesetzt; um einen adäquaten Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung zu erhalten.

- Mit Blick auf Rahmenbedingungen sieht der Bebauungsplan für die Teilflächen eine maximale bzw. zwingend festgesetzte **Zwei- bis Dreigeschossigkeit** vor. Die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe weiter eingegrenzt, hier durch eine konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in den Teilflächen WA8 – WA10 sowie durch Regelungen von Gesamthöhen in den Teilflächen WA1 – WA7. 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.

  Die zulässigen Gesamthöhen bei der Flachdachbebauung wird grundsätzlich gleich oder niedriger als bei Satteldächern zugelassen, um (zu) großvolumige Baukörper aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen zu begrenzen. Entlang der Hellingrottstraße und im östlichen Bereich der Straße Am Zollbrett ist eine städtebauliche höhere Gebäudeentwicklung in Form einer 2½ – 3-geschossigen Bebauung zweckmäßig. Die Höhenvorgaben ermöglichen in den Teilflächen WA1 und WA4 eine klassische 2-geschossige Flachdachbebauung mit einer maximalen Gesamthöhe von 6,5 m. Im östlich gelegenen Bereich des WA1 ist ein Staffelgeschoss dagegen aufgrund der östlichen Nachbarschaft *(1 ½-geschossiges*

Wohnhaus, städtebaulicher Begriff) städtebaulich nicht verträglich und zweckmäßig.

In den Teilflächen WA8 – WA10 sind maximal 2 Vollgeschosse als sog. 2½ – 1½-geschossige Bebauung zulässig. Hier lassen die **Trauf- und Firsthöhen** von maximal 7,5 m und 12,0 m in den Teilflächen WA8 und WA9 resp. 4,5 m und 10,0 m im WA10 eine familiengerechte Obergeschossnutzung zu, auch wenn dieses rechnerisch im WA10 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.

- Die **Bezugshöhe** bestimmt sich im gesamten Plangebiet aus der mittleren Höhe der zwei höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Im Plangebiet wird auf die bestehenden Hellingrottstraße, die Straße Am Zollbrett und die Planstraße A zurückgegriffen. Im Verfahren wurde eine Erschließungsplanung mit Bauhöhen etc. erarbeitet, die für die Neubaumaßnahmen im Bereich der Planstraße sowie der privaten Sticherschließungen als Grundlage der Höhenermittlung dienen wird. Die Planung wird bei der Stadt Rheda-Wiedenbrück einzusehen sein (Stadt Rheda-Wiedenbrück und Röver Ingenieurgesellschaft).

- Für das gesamte Plangebiet wird bis auf die Teilflächen WA4 und WA5 die **offene Bauweise** vorgegeben. In den Teilflächen WA6 – WA9 ist eine gewisse Verdichtung ausdrücklich angestrebt. Hier sind einzelne Mehrfamilienhäuser zulässig. In den Teilbereichen WA1, WA2, WA3 und WA10 sind dagegen Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, so dass in der nachbarschaftlichen Situation jeweils abgestufte Baudichten und eindeutige Vorgaben vorliegen. In den Teilflächen WA4 und 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 soweit wie angesichts der Rahmenbedingungen möglich und angemessen begrenzt werden kann. Die geplanten Wohngebäude werden sowohl entlang der bestehenden Straßen als auch durch die Nutzung rückwärtiger Flächenpotenziale ermöglicht. Die vorgegebenen Baufelder gewährleisten durch ihre Begrenzung bereits eine weitgehend einheitliche Gebäudestellung. Die Festsetzung von Baulinien wird daher nicht für erforderlich erachtet.

- Durch eine festgelegte **Randzone** im Bereich der Hellingrottstraße, der Straße Am Zollbrett und der öffentlichen Planstraße, in der Nebenanlagen wie z. B. dauerhafte Müllabstellplätze und überdachte Fahrradabstellanlagen sowie Garagen und Carportanlagen gemäß § 23(5) BauNVO unzulässig sind, wird eine Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum erreicht, um gestalterische und städtebauliche Ziele der Wohnbauentwicklung zu sichern. Ergänzend 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 Süd entlang der Hellingrottstraße mit traufständiger Ausrichtung vorgegeben, um eine auf das Umfeld abgestimmte Straßenraumwirkung zu unterstützen. Auch wird damit die Ablesbarkeit des neuen Quartiers als Gesamtheit unterstützt.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 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 der 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 Nord 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 Umfeld des Plangebiets verstärkt Flachdächer realisiert worden. Zudem soll gemäß kommunaler Planungsziele der neue Quartierscharakter mittels einheitlicher Dachform für die Teilbereiche Nord und Süd gestärkt werden. Aufgrund dessen werden das Satteldach mit einer auf die Bestandssituation sowie auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung für den Teilbereich Süd und das Flachdach für den Teilbereich Nord 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 geneigten Dachflächen in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z. B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichsweisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen zulässig.

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch den Bebauungsplan Nr. 405 wird ein Gebiet überplant, dass allseitig 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 Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 2,0 m bei Hauptdächern und mindestens 1,0 m bei Nebenanlagen einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.
Bei geneigte 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 keine in der Dachfläche liegenden 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 grauen Farbtönungen sowie beigen 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- 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.

Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

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 Stabgitterzäunen möglich. Deren Höhe darf die maximale Heckenwuchshöhe jedoch nicht überschreiten. Entlang der Hellingrottstraße, der Straße Am Zollbrett und der Planstraße A sind Einfriedungen in einer Tiefe bis zu 3,0 m bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Dadurch wird insbesondere bei Grundstücken mit einer Süderschließung im direkten Nahbereich zur Straße eine zu starke Abschirmung verhindert und gleichzeitig ab einer Mindesttiefe von 3,0 m ein ausreichender Sichtschutz im Wohn(Süd)garten ermöglicht. Die straßenräumliche Einbindung wird durch die 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.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** ist über die Hellingrottstraße und die Straße Am Zollbrett gegeben. Die Binnenerschließung erfolgt grundsätzlich über private Stichwege. Im Plangebiet Nord wird ergänzend eine öffentliche Erschließungsstraße (ggf. Wohnstraße) zwischen der Straße Am Zollbrett und der Hellingrottstraße geplant. Die Querschnitte und Ausgestaltung der Erschließungsflächen entsprechen insbesondere den brandschutztechnischen Vorgaben. Die Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** ist im nördlichen Plangebiet in Nord-Südrichtung sowie in Ost-Westrichtung sichergestellt und gewährleistet direkte Verbindungen u. a. in Richtung Altstadt. Aufgrund der geringen Bautiefe im Plangebiet Süd und der fehlenden Anschlusspunkte in Richtung Süden wird in diesem Bereich auf ergänzende Fuß- und Radwegeverbindungen verzichtet. Zur genauen Darstellung der Erschließung wird auf Kapitel 4 verwiesen.

Bezüglich des **ruhenden Verkehrs** sind in der aktualisierten Rahmenplanung vom Februar 2018 – die als inhaltliche Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf dient – die Stellplätze auf den vorgeschlagenen Grundstücken dargestellt. Dabei sind auch Möglichkeiten für Besucherstellplätze integriert worden. Im Bereich der drei MFH auf der Nordseite der Hellingrottstraße werden die Stellplätze für die künftigen Bewohner in einer Tiefgarage geplant.
Gemäß kommunaler Praxis und angesichts der sehr zentralen Lage 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 ein **Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit** definiert. 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. Entlang der öffentlichen Hellingrottstraße und der Straße Am Zollbrett sollen ergänzend öffentliche Stellplätze gesichert respektive geschaffen werden.
Auf Basis der aktualisierten Rahmenplanung werden im nördlichen Plangebiet im Bereich der 26 kleinteiligen Einzelhäuser insgesamt 88 Stellplätze dargestellt. Unter der Annahme, dass pro Einzelgebäude nur eine Wohneinheit realisiert wird, wären rechnerisch 34 Stellplätze erforderlich. Würden pro Einzelhaus zwei Wohneinheiten realisiert, wären rechnerisch 68 Stellplätze erforderlich. Angesichts der Erfahrungswerte ist jedoch kaum von der zweiten Variante auszugehen. Es ist zu erwarten, dass mehrheitlich eine Wohneinheit pro Einzelhaus realisiert werden wird. Ungeachtet dessen, würden bei beiden Varianten sogenannte Überhangstellplätze respektive Besucherstellplätze anfallen. Bei der Variante 1 mit einer Wohneinheit pro Einzelhaus wären dies insgesamt 54 Stellplätze respektive 61%. Bei der Variante 2

mit zwei Wohneinheit pro Einzelhaus wären dies insgesamt 20 Stellplätze respektive 20%. Im Bereich der drei Mehrfamilienhäuser entlang der Hellingrottstraße werden die gesamten Stellplätze für die künftigen Bewohner der max. 36 Wohnungen in einer Tiefgarage untergebracht. Dies wären rechnerisch 47 Stellplätze. Gemäß Rahmenplanung werden zwischen den geplanten Gebäuden und der Hellingrottstraße zusätzlich 15 Überhang-/Besucherstellplätze geplant. Dies wären rund 24%. Im Bereich der zwei Mehrfamilienhäuser entlang der Straße Am Zollbrett mit max. 24 Wohnungen sind aktuell 36 Stellplätze geplant. Damit würden bei einer notwendigen Anzahl Stellplätze von 32 (24 x 1,3) an der Stelle rechnerisch rund 4 Überhang-/Besucherstellplätze anfallen. Dies wären rund 11%.
Insgesamt wird deutlich, dass im Rahmen der aktualisierten Rahmenplanung und damit auch im vorliegenden Bebauungsplanentwurf in allen Teilbereichen des nördlichen Plangebiets mehr als 1,3 Stellplätze pro Wohnung geplant sind. Dies gilt auch für die Rahmenplanung Stand Vorentwurf und in beiden Fällen auch für die Planung im Bereich südlich der Hellingrottstraße. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel, der nach den Erfahrungswerten der Stadtverwaltung einem durchschnittlich erhöhten Kfz-Bestand in Privathaushalten Rechnung trägt. Aus Sicht der Stadt legt die Planung nachvollziehbar dar, wie der notwendige Stellplatzbedarf gelöst werden soll. Die zusätzlichen Übergang-/Besucherstellplätze innerhalb des Plangebiets werden ausdrücklich begrüßt. Ein weiterer Stellplatzbedarf aufgrund der vorliegenden Planung innerhalb des Plangebiets wird nicht gesehen.

Die Anbindung an den **ÖPNV** ist über das bestehende Fuß-, Radweg- und Straßennetz sichergestellt. Über die Stadtbuslinie 78 ist das Plangebiet direkt mit dem ÖPNV erschlossen. Vom Bahnhof Rheda sind beispielsweise Bielefeld, Gütersloh und Hamm direkt erreichbar.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde transparent festgehalten, dass mit der Planung von Wohnfolgenutzungen davon auszugehen ist, dass gegenüber der vormaligen Nutzung die Verkehrsmenge grundsätzlich zunehmen wird. Zudem wurde festgehalten, dass durch den Wegfall der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet Nord der Schwerverkehrsanteil aller Voraussicht nach rückläufig sein wird. Aus Sicht der Stadt trifft diese Einschätzung weiterhin zu. Dabei wird klarstellend ergänzt, dass sich der angeführte Schwerverkehr im Plangebiet Nord nicht auf die seit längerer Zeit aufgegebene Ursprungsnutzung, sondern auf die nachfolgenden Zwischennutzungen bezieht. Insofern ist der Anteil grundsätzlich als gering einzustufen. In Bezug auf die geplante Wohnnutzung ist jedoch eine Reduktion zu erwarten. Bezogen auf den damaligen Kenntnisstand (Stand Vorentwurf), wurde eine nachteilige Verkehrsentwicklung durch die Planung nicht erwartet. Hinsichtlich der grundsätzlichen verkehrlichen Verträglichkeit der vorliegenden Planung treffen diese Annahmen aus Sicht der Stadt weiterhin zu.
Angesichts der kritischen Bedenken und Anregungen bezüglich der Leistungsfähigkeit des bestehenden Erschließungssystems hinsichtlich der Verträglichkeit der vorliegenden Planung im Rahmen des Beteiligungsschrittes nach § 3(1) BauGB, hat die Stadt in Vorbereitung der Entwurfsberatungen eine weiträumige **Verkehrsuntersuchung**[8] über das Plangebiet hinaus in Auftrag gegeben (siehe Anlage A.4). Das Verkehrsgutachten des Büro Röver untersucht die Bestandssituation und

[8] Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 405 „Wohngebiet Fläche Pflug“, Verkehrsgutachten, Röver, beratende Ingenieure VBI, Gütersloh, Februar 2018, inkl. Ergänzungen Juni 2018.

gibt Prognosen zur zukünftigen Verkehrsbelastung auf Basis des Prognose-Nullfalls sowie der vorliegenden Planung (Prognose-Planfall).
Die Beurteilung und Erstellung der Prognosen wurden auf Grundlage von Verkehrszählungen an Knotenpunkten im Umfeld des Plangebiets (Bielefelder Straße/Breite Straße/Varenseller Straße; Varenseller Straße/Hellingrottstraße; Hellingrottstraße/Luise-Hensel-Straße; Hellingrottstraße/Auf dem Pulverkamp; Ostring/ Hellingrottstraße; Ostring/Am Zollbrett; Am Zollbrett/Harsewinkelweg; Varenseller Straße/Am Zollbrett) sowie Querschnittszählungen in der Hellingrottstraße erstellt. Diese wurden, um hinreichende, objektive Werte zu erhalten, an mehreren Tagen vom 22. – 25. Januar 2018 mittels Seitenradar durchgeführt. An den Knoten wurden darüber hinaus strom- und fahrzeuggenaue Zählungen durchgeführt. In der differenzierten Erfassung der verschiedenen Knotenpunktströme ist nach verschiedenen Fahrzeugtypen gemäß „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)“ unterschieden worden. Die Zählungen werden vom Gutachter als ausreichend und sachgerecht für eine realistische Bewertungsgrundlage zur Planung des Wohngebiets bewertet. Die Stadt schließt sich dieser Bewertung an.
Die Verkehrsbelastungen (Spitzenstunde nachmittags 16:00 – 17:00 Uhr) der Varenseller Straße und Hellingrottstraße (~ 160 Kfz/h, max. 270 Kfz/h) liegen im Bereich der Schwellenwerte für Wohnstraßen (< 400 Kfz/h). Für den Ostring (~ 600 Kfz/h) ergeben sich in der Analyse Belastungen innerhalb der Schwellenwerte für Sammelstraßen (400 – 800 Kfz/h). Die Belastung aller übrigen Straßenabschnitte (Am Zollbrett, Harsewinkelweg, Luise-Hensel-Straße, Auf dem Pulverkamp, max. 40 Kfz/h) bewegt sich auf dem Niveau von Wohnwegen (bis 150 Kfz/h).
Ergänzend wurden die einzelnen Straßenabschnitte u. a. hinsichtlich Querschnittsaufteilung, Höchstgeschwindigkeit, Parkplatzsituation, Planungsrecht, Schwerlastverkehr und geplanter künftiger Temporegelungen untersucht resp. thematisiert. Bezüglich der ausführlichen Erläuterungen wird auf die Verkehrsuntersuchung verwiesen.
Gemäß Untersuchung können sich aus der örtlichen Situation, den spitzenstündlichen Belastungszahlen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenquerschnitte keinerlei Qualitäts- bzw. Kapazitätsdefizite für die Straßenräume im Umfeld des Plangebietes 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-Nullfall) erfolgte durch den Gutachter neben der Prüfung im Abgleich mit den funktionsbezogenen Zuordnungen nach RASt 06 anhand anerkannter Grundlagen wie „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)“. Die für die straßenweise Prognose angesetzte Verkehrsverteilung ist aus einer Erhebung der bisherigen Verkehrsverteilung hochgerechnet worden (Prognosehorizont 2035). Alle Beurteilungen und Berechnung wurden auf Grundlage von „worst-case“-Betrachtungen erstellt. Dazu ist die maßgebliche Spitzenstunde ermittelt worden. Im Siedlungsbereich ist dies die nachmittägliche Verkehrsspitze. Somit beziehen sich die Ergebnisse auf den jeweils schlimmsten zu erwartenden Fall. Die Ergebnisse der Hochrechnung aus der örtlichen Situation, den spitzenstündlichen 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 Programmes „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 aktualisierten Rahmenplanung Stand Februar 2018 können im Plangebiet bis zu 131 Wohneinheiten (Wo) entstehen. Dies entspricht den Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Bei einer Haushaltsgröße von 3,5 Einwohner/Wo ergibt sich als Bemessungsgrundlage für das Plangebiet eine Zahl von 459 Einwohner. Gemäß Untersuchung beträgt die Summe der Ziel- und Quellverkehre anhand der aktualisierten Rahmenplanung Stand Februar 2018 vorgesehenen neuen Wohngebietsflächen 817 Kfz/24h. Dies ergibt rd. 74 Kfz/h in der Spitzenstunde.
Die Verkehrsverteilung erfolgt im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung. Dabei werden die insgesamt rund 100 Kfz auf die einzelnen Straßenzüge verteilt (Hellingrottstraße/Varenseller Straße/Ostring/alle Knotenpunkte im Umfeld: 100 Kfz/h; Am Zollbrett/Harsewinkelweg/Auf dem Pulverkamp: 50 Kfz/h; Luise-Hensel-Straße: 10 Kfz/h). Gemäß Gutachter wird die Verkehrszunahme auf den verschiedenen Straßenabschnitten bedingt durch die zu erwartende Verteilung in der Realität erheblich geringer ausfallen.
Für die betroffenen Straßenzüge und Knotenpunkte im Umfeld des Plangebietes wird auf Grundlage der ermittelten Verkehrsströme eine Einschätzung zur Entwicklung der Verkehrsqualität und -kapazität vorgenommen.
Die Verträglichkeit im angrenzenden Straßennetz wird anhand der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 und dem HBS 2015 analysiert. Die Verkehrsqualität der betroffenen Knotenpunkte wird ebenfalls mit einem Berechnungsverfahren aus dem HBS 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 Straßenabschnitte und Knotenpunkte im Prognose-Planfall ableiten.
Für die betroffenen Straßenzüge im Umfeld ergibt sich durch die geplante Umnutzung des „Pflug“-Areals ein moderater Anstieg der motorisierten Verkehre. Dieser Anstieg ist in jedem Fall als verträglich einzustufen. Auch für die nachrangigen Wohnstraßen bzw. Wohnwege (Am Zollbrett, Harsewinkelweg, Auf dem Pulverkamp, Luise-Hensel-Straße) ergeben sich keine relevanten Defizite.
Die Untersuchung zeigt, dass für das betrachtete Stadtstraßennetz im Prognose-Planfall 2035 weiterhin sehr gute Kapazitäten zur Verfügung stehen. Die Verkehrsbelastung liegt gerade im Bereich der Siedlungsstraßen im Bereich der entsprechend der Netzfunktion zuzuordnenden Schwellenwerte gemäß RASt oder sogar darunter. An den Knotenpunkten ergeben sich jeweils mindestens befriedigende Qualitäten des Verkehrsablaufes (QSV C), in der Regel aber sehr gute Qualitäten (QSV A). Die Nutzungsansprüche der verschiedenen Nutzergruppen werden in jedem Fall – insbesondere auch mit Blick auf eine sichere Abwicklung der Verkehre – gewahrt.
Einer Entwicklung des Plangebietes steht mit Blick auf die prognostizierten Verkehrsstärken und den damit verbundenen Auswirkungen auf das umliegende 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 Panbearbeitung. Im bisherigen Verfahren haben sich keine Hinweise oder Erkenntnisse ergeben, die zusätzliche Untersuchungen und/oder andere Methoden nahelegen würden.

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. gewerblichen 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. Potentielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben sind nicht bekannt.

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.

b) Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehr

Die übergeordnete Kreisstraße Ostring (K 9) und die Landesstraßen Ostring sowie Varenseller Straße (L 791) verlaufen östlich und nördlich des Plangebiets. Angesichts der Abstände zum Plangebiet ist die diesbezügliche Vorbelastung des Plangebiets durch Straßenverkehrslärm und ggf. auch schädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. im gesamten Plangebiet als gering einzustufen. Aufgrund der untergeordneten Verkehrsfunktion der Hellingrottstraße und insbesondere der Straße Am Zollbrett sowie der damit verbundenen Belastung gilt dies analog auch für diese beiden Straßen. Durch die zweifache Anbindung an das übergeordnete Straßennetz wird zudem vermieden, dass die Bestandsbebauung erheblich durch die Zunahme der Verkehre durch das neue Wohngebiet beeinträchtigt wird.

Insgesamt wird die weitere Wohnbauentwicklung im vorhandenen Wohnsiedlungsbereich daher als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich Verkehrslärm wird aus diesem Grund und der nachgewiesenen verkehrlichen Verträglichkeit (siehe Kapitel 5.4) derzeit nicht gesehen.

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 und gemäß Kapitel 5.4 verträglichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Pkw-Verkehr. Im Umfeld werden hieraus angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft keine potenziellen Immissionsprobleme erwartet. Eine Reduktion ist beim Schwerlastverkehr durch den Wegfall der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet Nord zu erwarten.

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen Hellingrottstraße und der Straße Am Zollbrett erschlossen und lediglich durch eine Kfz-Querung in Nord-Südrichtung ergänzt. Die grundsätzliche Erschließung des Plangebiets über die bestehenden Straßen wird auch für sinnvoll erachtet, da sie im Bestand bereits der Erschließung der beiden Plangebietsflächen dienen. Insbesondere im Plangebiet Nord wird im Vergleich zur aktuellen weitestgehend brachliegenden Gewerbeflächennutzung 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. Umso mehr, als dass durch den Wegfall der gewerblichen Nutzungen auch der Schwerlastverkehr rückläufig sein wird. Dies betrifft insbesondere auch Anlieferverkehre. Ergänzend wird der Geschosswohnungsbau möglichst nahe an der Haupterschließungsstraße Ostring angeordnet. Die diesbezüglichen verkehrlichen Auswirkungen (Ziel- und Quellverkehr) auf das Plangebiet und das Umfeld können so minimiert werden.

Die Zufahrt im südlichen Plangebietsteil wird direkt über die Hellingrottstraße erfolgen oder zwischen geplanten neuen Gebäuden platziert, so dass auch hier keine relevanten Zusatzbelastungen für die Nachbarschaft erkennbar sind.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Dabei geht die Stadt 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.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von **800 l/min (48 m³/h)** für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Dieses erfasst für den Löschbereich des betroffenen Objekts eine Löschwasserentnahmemöglichkeit im Umkreis von 300 m.

Durch die Lage der Gebäude und deren Orientierung in Richtung Süd- und Westausrichtung wird eine aktive Solarenergienutzung unterstützt.

b) Wasserwirtschaft

Nach dem Wasserhaushalts- (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.

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Plangebiet humose Sandböden an. Aufgrund der meist hohen Wasserdurchlässigkeit dieser Böden ist eine Versickerungsmöglichkeit grundsätzlich gegeben. Frühzeitig im Planverfahren wurde ein Entwässerungskonzept[9] vorbereitet (siehe Anlage A.2). Die damaligen Untersuchungen zur künftigen Bewirtschaftung des auf den Flächen der ehemaligen Möbelfabrik Pflug an der Hellingrottstraße anfallenden Regenwassers zeigen, dass in jedem Fall verschiedene Varianten zur Behandlung des Oberflächenwassers durch Rückhaltung oder Versickerung entsprechend den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes im Plangebiet gegeben sind. Darüber hinaus stünden verschiedene zentrale und dezentrale Planungsansätze zur Verfügung. U. a. könnte auch in den privaten Stichstraßen eine kompakte Rückhaltung gesichert werden. Dies galt analog auch für den kleineren Plangebietsteil südlich der Hellingrottstraße.

Zwischenzeitlich wurde aufbauend auf dem Bodengutachten vom Mai 2016 (siehe Anlage A.1) die **Versickerungsfähigkeit des Untergrundes** für Niederschlagswasser, gutachterlich untersucht[10] (siehe Anlage A.3). Zur Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden im Plangebiet mehrere Rammkernsondierungen niedergebracht, Proben entnommen und im Labor bodenmechanisch untersucht. Dabei wurden unterschiedliche Bodenbeschaffenheiten und Grundwasserverhältnisse dokumentiert. Bezüglich Grundwasser wurden Flurabstände im Plangebiet Nord von 1,22 bis 1,46 m unter der Geländeoberfläche ermittelt. Aufgrund der deutlich höher liegenden Geländeoberfläche im Plangebiet Süd sind die Flurabstände in diesem Bereich deutlich höher als in der nördlich angrenzenden Fläche. Das Niveau der Grundwasseroberfläche entspricht jedoch dem des Plangebiets Nord.

Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit erfolgten mehrere Bestimmungen der Korngrößenverteilungen der für die Versickerung betroffenen Bodenschichten. Über Korngrößenanalysen wurden für die in der Planungsfläche anstehenden quartären Sande rechnerisch Durchlässigkeitsbeiwerte im Spektrum von kf = 5,2 x 10-5 bis 1,5 x 10-4 m/s ermittelt, die grundsätzlich gut bis ausreichend versickerungsfähige Böden kennzeichnen. Die im Nahbereich zu der Straße Am Zollbrett oberflächennah auftretenden Zwischenlagen von Schluffen, Sand-Schluff-gemischen und Torfen werden dagegen als nicht ausreichend durchlässig bewertet. Im Plangebiet Süd sind

[9] Entwässerungskonzept im Rahmen der Wohnbauentwicklung Hellingrottstraße (ehemalige Möbelfabrik Bernhard Pflug GmbH) in Rheda-Wiedenbrück, Röver, beratende Ingenieure VBI, Gütersloh, Fortschreibung April 2017.

[10] Stadt Rheda-Wiedenbrück; Bebauungsplan Nr. 405 „Wohngebiet Pflug“, Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für Niederschlagswasser, Dr. E. Horsthemke, Ingenieurgeologisches Büro, Gütersloh, 14.05.2018 und Ergänzungen vom 16.05.2018 für den Teilbereich Süd.

bis in versickerungsrelevante Tiefen von 3 m unterhalb des organischen Oberbodens ausschließlich Sande aufgeschlossen.

Gemäß Gutachter ist im Plangebiet Nord die Anlage oberflächennah gegründeter Versickerungseinrichtungen wie Mulden oder flache Rigolen grundsätzlich möglich. Innerhalb der Planungsfläche sind jedoch zwei Zonen zu unterscheiden (s. Lageplan in Anlage 1 des Gutachtens). Die Bemessung von Versickerungsanlagen sollte nach den Vorgaben gemäß DWA – A 138 erfolgen. Den Anlagen sollte nur das Niederschlagswasser der Dachflächen zugeführt werden. Parkplätze und Hofflächen sollten oberflächennah über die belebte Bodenzone versickern. Die Versickerungseinrichtungen sollten einen Notüberlauf mit Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation aufweisen.

In der zentralen und südlichen Fläche (gemäß Gutachten Zone 1) sollten Versickerungseinrichtungen in Form von Mulden oder flachen Rigolen ein Basisniveau von 72,6 m ü NN nicht unterschreiten. Die unterlagernden Sande werden hier gemäß Gutachter als ausreichend durchlässig beurteilt, für die Bemessungen wird der Ansatz eines Durchlässigkeitsbeiwertes von kf = 8 x 10-5 m/s empfohlen.

In dem entsprechenden Niveau ist gemäß Untersuchung damit zu rechnen, dass der freigelegte Untergrund örtlich starke Verockerungen aufweist, die als Verkrustungen des Porenraumes zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Durchlässigkeit führen können. In betreffenden Bereichen wird daher empfohlen, stark verockerte dunkelbraune Sande zusätzlich auszuheben und gegen durchlässige Sande auszutauschen.

Aufgrund der Vornutzung des Geländes ist es aus Sicht des Gutachters möglich, dass in den für Versickerungsanlagen vorgesehenen Flächen anthropogene Verfüllungen (Bauschutt) vorliegen. Materialien mit bodenfremden Bestandteilen wie Bauschutt sollten im Untergrund von Versickerungseinrichtungen ebenfalls ausgehoben und gegen geogene Sande ausgetauscht werden.

In der nördlichen Fläche (gemäß Gutachten Zone 2) sind die zur Anlage von Versickerungsanlagen vorgesehenen Flächen zunächst hinsichtlich der Tiefenlage schwach durchlässiger Bodenschichten zu erkunden (z. B. durch Baggerschürfe). Schluffe, schluffige Sande oder Torfe, die bis in ein Niveau von etwa 71,4 m ü NN auftreten können, sind dann auszuheben und gegen durchlässige geogene Sande auszutauschen.

Bei den Tiefbauarbeiten zum Austausch der schwach durchlässigen Böden ist es möglich, dass ein Niveau unterhalb des bauzeitlich vorherrschenden Grundwasserstandes angeschnitten wird. Maßnahmen zur Grundwasserhaltung sind daher gemäß Untersuchungsergebnis einzukalkulieren.

Insgesamt kann für das Plangebiet Nord, aufbauend auf dem Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für Niederschlagswasser, festgehalten werden, dass das anfallende **Niederschlagswasser** in Abstimmung mit der Bodenbeschaffenheit, dem Grundwasserstand vor Ort und den empfohlenen Bodenmaßnahmen versickert werden kann. Für das Plangebiet Süd entsprechen die Bedingungen für ortsnahe Versickerungseinrichtungen gemäß Gutachter denen der Zone 1 im nördlichen Plangebiet.

Im Bebauungsplan wird dementsprechend insgesamt festgesetzt, dass das auf den Grundstücken im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – auf den Grundstücken zurück-

zuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung ist somit gesichert.

Eine weitere Verbesserung für die Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers kann – unabhängig vom zu betrachtenden Szenario – 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 Nord grundsätzlich die Realisierung von **Gründächern** vorgegeben.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Bestand und Grünordnung

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungszusammenhangs in direkter Nachbarschaft zur Wiedenbrücker Altstadt. Insbesondere das Plangebiet Nord ist seit langer Zeit mehrheitlich bebaut beziehungsweise versiegelt. Die unbebauten Grundstücksflächen sind zusätzlich z. B. als Stellplatzflächen weitestgehend versiegelt. Sehr untergeordnete Grünstrukturen bestehen lediglich teilweise entlang der Ränder. Der kleinere Plangebietsteil südlich der Hellingrottstraße ist im Vergleich dazu deutlich weniger dicht bebaut. An der Stelle bestanden bis vor kurzem zwei Wohnhäuser mit den dazugehörigen, durchgrünten Gartenflächen. Das westliche ist zwischenzeitlich abgebrochen worden und für das östliche liegt eine Abbruchgenehmigung vor. Bei dem östlichen Gebäude handelte es sich um die ehemalige Villa des Firmengründers der Möbelfabrik. Das Gebäude lag in einem größeren Gartenbereich mit zahlreichen großkronigen Bäumen, welcher ehemals als Parkanlage konzipiert worden war. **Markante Gehölzstrukturen** fanden sich primär auf diesem Grundstück. Zwischenzeitlich wurde dieser jedoch gerodet. Vor den Rodungsarbeiten wurde insbesondere dieser Gehölzbestand im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung auf seine Wertigkeit überprüft (siehe Anlage A.7). Angesichts der Zielsetzung der Kommune die beiden Plangebietsteile im Sinne einer vom Gesetzgeber gewünschten Innenverdichtung baulich zu entwickeln und um den künftigen Eigentümern/Bewohnern eine angemessene Gestaltungsfreiheit bei der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche einzuräumen sowie aufgrund unzureichender Kontrollmöglichkeiten, soll auf eine Festsetzung zum Erhalt für den Gehölzbestand ausdrücklich verzichtet werden.

Das Plankonzept sieht eine maßvolle Verdichtung, abgestimmt auf die umgebende Baustruktur, des gesamten Plangebiets vor. Über die Regelungen zu überbaubaren Flächen sowie zur Grundflächenzahl soll demgegenüber eine übermäßige bauliche Verdichtung in die Gartenbereiche hinein verhindert werden. Angesichts des angestrebten Spielraums für Einzel-, Doppel-, Ketten- und Mehrfamilienhäuser und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen wird im Plangebiet eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 bis 035 festgesetzt. Die GRZ liegt demnach im gesamten Gebiet unter der Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO.

Im Plangebiet Nord wird im Vergleich zur Bestandssituation der Versiegelungsgrad deutlich reduziert. Geplant sind u. a. den einzelnen Wohnbauten/-nutzungen zugeordnete Gartenbereiche, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung

Quartiersplatz als Spielplatz mit Wegebeziehungen im zentralen Bereich sowie die gestalterische Aufwertung und Gliederung des Gebiets insbesondere mittels **Bäumen** im Sinne des Grün- und Freiflächenplans. Diese werden fokussiert entlang der Straßen sowie Fuß- und Radwegebeziehungen angeordnet. Entlang der zentralen Ost-West-Verbindung soll dabei ein „grünes Band“ (u. a. mittels Baumpflanzungen) entwickelt und damit auch die Längsgliederung des Areals unterstrichen werden. Um der Stadt und den Privaten eine angemessene Gestaltungsfreiheit bei der Anordnung der Bäume sowie Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche einzuräumen, soll auf ein Pflanzgebot bezüglich der im Grünflächenplan dargestellten Bäume im öffentlichen Raum als auch in den privaten Gartenbereichen ausdrücklich verzichtet werden.

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

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

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist seit langer Zeit großteils bauliche entwickelt. Ausgenommen davon sind teilweise die Gartenbereiche im Plangebiet Süd. Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet und seinem direkten Umfeld nicht vorhanden und daher nicht betroffen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Vorliegend ergeben sich insbesondere für das Plangebiet Nord durch die mit der Planung verbundene Folgenutzung von ehemaligen Gewerbeflächen (Möbelfabrik Pflug) zunächst i. W. positive Umweltauswirkungen. An der Stelle wird durch die Planungskonzeption der Versiegelungsgrad sehr deutlich reduziert. Aufgrund der Planungsziele wird die maßvolle bauliche Entwicklung und Verdichtung im Plangebiet Süd in der Abwägung ebenfalls 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.

Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden (Biotopentwicklung)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden[11].

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Stadtkerns Wiedenbrücks und ist bereits seit vielen Jahren zu großen Teilen bebaut und versiegelt. Auch bisher waren zusätzliche Bodeneingriffe im Rahmen des § 34 BauGB, insbesondere im Bereich des kleineren Plangebietsteils südlich der Hellingrottstraße, möglich. Die vorhandenen Böden sind daher bereits überprägt, eine weitere Inanspruchnahme steht auch unabhängig vom vorliegenden Planverfahren an.

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

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 zu Grunde zu legen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 405 wird grundsätzlich die vom Gesetzgeber erwünschte Nachnutzung und Innenentwicklung von Bauflächen initiiert

[11] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

und damit auch der Bau von Straßen und Wohngebäuden vorbereitet. Hiermit verbunden kann es somit vom Grundsatz her zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sogenannte **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung). Aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet und im nahen Umfeld, insbesondere vor dem Abriss der Bestandsgebäude und Rodungsarbeiten, konnte das Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund haben die Stadt und die Eigentümer des Plangebiets Nord frühzeitig im Verfahren **artenschutzrechtliche Fachbeiträge**[12] (siehe Anlagen A.6 und A.7) und **faunistische Kartierungen**[13] (siehe Anlagen A.8 und A.9) erarbeiten lassen. Diese wurden auf die beiden Plangebietsteile Nord und Süd aufgeteilt. In diesem Rahmen haben die Gutachter vor den Abbruch- (exkl. des bereits abgebrochenen Gebäudes auf dem Flurstück Nr. 531) und Rodungsarbeiten die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen u. a. durch Geländebegehungen hinsichtlich planungsrelevanter Brutvogelarten, Fledermausquartiere etc. untersucht.

Im **Plangebiet Nord** wurde das Artenspektrum und damit auch Fledermäuse anhand einer Messtischblattauswertung nach dem Fachinformationssystem (FIS)„ Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des LANUV, des Fachinformationssystems @linfos sowie eigener Begehungen ermittelt. Es erfolgte eine fachlich begründete Auswahl derjenigen Arten, deren Vorkommen und Betroffenheit aufgrund ihrer spezifischen Lebensraumansprüche im Untersuchungsgebiet möglich sind. Als Ergebnis dieser Vorprüfung konnte eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und damit auch der Fledermäuse ausgeschlossen werden. Im Artenschutzbeitrag wird dokumentiert, dass es nicht zu einem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kommt.
Bereits im Rahmen der artenschutzfachlichen Gebäudekontrolle im Juli 2017 wurde ergänzend festgehalten, dass zum damaligen Zeitpunkt keine Nutzung durch artenschutzrechtlich relevante Tiere wie z. B. Fledermäuse im Plangebiet Nord vorlag. Demnach bestand aus Sicht des Artenschutzes keine Bedenken gegen einen zeitnahen Abriss der Gebäude. Die Abbruchgenehmigung wurde zwischenzeitlich erteilt und die Abbruch- und Rodungsarbeiten in der genannten Zeitspanne durchgeführt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung wird nicht gesehen.

Für das **Plangebiet Süd** hält der Artenschutzbeitrag bezüglich Fledermäuse fest, dass im Rahmen der Begehungen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt wurden. Aus Gründen der Vorsorge wurde jedoch ein potenzielles Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die mit Gehölzen bestandene Fläche unterstellt. Eine Betroffenheit von baumbewohnenden Arten war zum damaligen Zeitpunkt daher potenziell möglich. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass negative Wirkungen

---

[12] Geno Immobilien GmbH, Gütersloh, Bebauungsplan Nr. 405 „Wohngebiet Fläche Pflug“ Plangebiet Nord Artenschutzbeitrag, Kortemeier Brokmann, Herford, Okt. 2017 und Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 405 „Wohngebiet Fläche Pflug“ Plangebiet Süd Artenschutzbeitrag, Kortemeier Brokmann, Herford, Okt. 2017 (Anlagen A.6 und A.7).

[13] Kortemeier Brokmann, Herford, Artenschutzfachliche Gebäudekontrolle Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 405 Bebauungsplan, Arbeitsgemeinschaft BiotopKartierung, Hadasch-Meier-Starrach GbR, Herford, Juli 2017 (Plangebiet Nord) und Kortemeier Brokmann, Herford, Artenschutzfachliche Gebäudekontrolle Rheda-Wiedenbrück, Hellingrottstraße 40, Arbeitsgemeinschaft BiotopKartierung, Hadasch-Meier-Starrach GbR, Herford, August 2017 (Plangebiet Süd) (Anlagen A.8 und A.9).

durch das geplante Vorhaben nicht ausgeschlossen werden können. Die Gutachter hielten fest, dass eine Prüfung in Stufe II für die relevanten Arten erforderlich sei.
Bereits im Rahmen der artenschutzfachlichen Gebäudekontrolle im Juli 2017 wurde ergänzend festgehalten, dass keine aktuelle Nutzung durch artenschutzrechtlich relevante Tiere vorlag. Aus Sicht des Artenschutzes bestanden somit keine Bedenken gegen einen zeitnahen Abriss des Gebäudekomplexes auf dem Flurstück Nr. 1/1. Die Gutachter hielten jedoch fest, dass die Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu fällen sind und unmittelbar vor der Fällung die artenschutzrechtlich relevanten Strukturen auf Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren sind. Die Abbruchgenehmigung für das Gebäude auf dem Flurstück Nr. 531 wurde bereits vor der Erarbeitung des Artenschutzbeitrags und der artenschutzfachlichen Gebäudekontrolle erteilt und abgebrochen. Für das Gebäude (ehemalige Villa Firmengründer Pflug) auf dem Flurstück Nr. 1/1 liegt zwischenzeitlich eine Abbruchgenehmigung vor. Die Rodungsarbeiten sind zwischenzeitlich auf dem Flurstück Nr. 1/1 in der genannten Zeitspanne durchgeführt worden. Die Eigentümer wurden seitens der Gutachter und der Stadt auf die begleitenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Vorfeld hingewiesen.
Zusammenfassend kommt die artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet Süd zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Plankonzeption mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Durchführung von vorgezogenen CEF-Maßnahmen artenschutzrechtliche Restriktionen für die potenziell den Raum nutzenden Arten vermieden und die Erfüllung von Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Diesbezüglich sind gemäß Gutachter vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen notwendig und planungsrechtlich im vorliegenden Bebauungsplan zu sichern. Konkret sind für den Ersatz potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß Artenschutzbeitrag vom Oktober 2017 (Anlage 7) vier Fledermauskästen sowie ein Großraumkasten zu installieren.

Wie oben dargelegt wurden die Gehölze im Winter 2017 unter Einhaltung der im ASB festgelegten Bauzeitenbeschränkung, jedoch ohne fachliche Begleitung der Fällarbeiten gerodet. Eine Einhaltung der im ASB vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme „Fachliche Begleitung der Fällarbeiten“ ist somit nicht erfolgt. In einer Ergänzung zum Artenschutzbeitrag zum Plangebiet Süd wurde dieser Sachstand im Juli 2018 gutachterlich dokumentiert und bewertet[14]. Darin wird in einem ersten Schritt nochmals die ursprüngliche faunistische Untersuchung für das Plangebiet Süd zusammengefasst. Anschließend wurden die Auswirkungen auf die betroffene Artengruppe Fledermäuse und entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen definiert.

Die Gutachter kommen zum Schluss, dass das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) für einen Quartierverlust der betroffenen baumbewohnenden Fledermäuse (Braunes Langohr und Kleinabendsegler) geeignete Maßnahmen aufzeigt. Dementsprechend ist pro Quartierverlust ein Ersatz durch fünf bis zehn Fledermauskästen erforderlich (LANUV NRW 2018). Die vier verloren gegangenen Baumquartiere sind mit 20 Fledermauskästen auszugleichen. Die nicht kontrollierten Vogelnistkästen sind durch drei weitere Fledermauskästen auszugleichen.

[14] Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 405 „Wohngebiet Fläche Pflug“, Ergänzung zum Artenschutzbeitrag Plangebiet Süd, Kortemeier Brokmann, Herford, Juli 2018 (Anlage A.10).

Dementsprechend sind insgesamt 23 Fledermauskästen in geeigneten Habitaten zu installieren.

Die zur Installation vorgesehenen und aufgrund der Habitatstrukturen geeigneten Maßnahmenflächen müssen sich innerhalb der artspezifischen Aktionsradien (max. 3 km von der Vorhabenfläche entfernt) befinden. Fledermauskästen sind in einem Verbund von mindestens 15 Kästen pro ha aufzuhängen. Geeignete Flächen finden sich z. B. südlich der Vorhabenfläche entlang der Ems. Das Anbringen der Kästen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen und die jeweiligen Standorte zu dokumentieren. Die Kästen sind im jährlichen Turnus auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und bei Bedarf zu ersetzen. Zu verwenden sind die nachfolgend aufgeführten selbstreinigenden Kastentypen:

- *Zehn Fledermausgroßraumhöhlen (z. B. Hasselfeldt)*
- *Acht Fledermausspaltenkästen (z. B. Hasselfeldt)*
- *Fünf Fledermausgroßraumsommerröhren (z. B. BUND)*

Bei der Auswahl werden sowohl die Höhlenquartiere als auch die Spaltenquartiere angemessen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen wird der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse durch geeignete Ersatzstrukturen im räumlich funktionalen Zusammenhang ausgeglichen. Die Maßnahmen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Eigentümer des Flurstücks Nr. 1/1 und der Stadt Rheda-Wiedenbrück gesichert und anschließend durch den Eigentümer unter fachlicher Begleitung umgesetzt und dokumentiert.

Ergänzend wird auf die festgehaltene Bauzeitenbeschränkung sowie der Notwendigkeit der fachlichen Begleitung der Fällarbeiten hingewiesen. Aus Sicht der Stadt wird aufgrund der bestehenden übergeordneten rechtlichen Regelungen im Rahmen des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG), diesbezüglich auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung kein Erfordernis weiterer Maßnahmen gesehen.

Sofern im Plangebiet oder in Randlage Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetz (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 Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

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

6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und, ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Innenentwicklung infolge der Umnutzung von gewerblichen Flächen zu Wohnzwecken sowie die Nachverdichtung auf bereits erschlossenen Grundstücken innerhalb eines stadtkernnahen Siedlungsgebiets, sind grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie ist unter dem Aspekt der Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang sinnvoll.

Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt finden primär im Plangebiet Süd statt. An der Stelle werden Gartenflächen der privaten Wohngebäude baulich entwickelt. Im Plangebiet Nord sind grundsätzlich lediglich sehr untergeordnete Grünstrukturen betroffen. Durch die umfassende Entsiegelung werden auf den bislang gewerblich genutzten Flächen jedoch neue Grünstrukturen/-flächen und damit auch neue Naturräume geschaffen. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung und städtebauliche Neuordnung der Flächen im bestehenden Siedlungskörper für sinnvoll gehalten.

Die Planung entlastet zudem (geringfügig) den Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o. g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Zusätzliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten damit gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

Die Bauleitplanung muss – nicht erst seit der 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.

Der Bebauungsplan Nr. 405 „Wohngebiet Fläche Pflug“ überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren mehrheitlich bebauten Siedlungsgebiets. Er dient der Nachnutzung der Flächen der ehemaligen Möbelfabrik Pflug und der maßvollen Nachverdichtung im kleineren Plangebiet Süd. Es werden keine neuen Baumöglichkeiten mit Wirkung in den freien Landschaftsraum geschaffen. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet und dem Umfeld sind nicht zu erwarten.

Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Zudem werden im Bebauungsplan im nördlichen Plangebiet 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 besteht bereits eine Anbindung an das Straßennetz, die nur geringfügig ergänzt werden muss.
- 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.[15] Der Verlust an theoretisch maximal möglichen Strahlungsgewinnen beträgt dann tolerierbare 1–5 %. Dies ist im Plankonzept berücksichtigt.

[15] 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- 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, Erdwärme).

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

- Lage des Gebiets im Siedlungsbereich mit einzelstehenden Wohngebäuden und umgebenden Gartenflächen und der voraussichtlich damit verbundenen klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Lage des Gebiets an der bestehenden Stadtbuslinien des ÖPNV an der Hellingrottstraße.
- Lage des Gebiets insbesondere in der Nähe zu Grünbereichen der Ems/Emsumflut mit Ausgleichs- und Naherholungsfunktionen.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und 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[16] der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird verwiesen. Die Belange des **Klimaschutzes**, der **Klimaanpassung** sowie der **Energienutzung** werden somit **angemessen berücksichtigt**.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht erforderlich.

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

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon:	2,30
WA_1	*0,49*
WA_2	*0,30*
WA_3	*0,11*
WA_4	*0,20*
WA_5	*0,11*
WA_6	*0,36*
WA_7	*0,36*
WA_8	*0,09*
WA_9	*0,18*
WA_{10}	*0,10*
Verkehrsfläche gesamt, davon:	0,35
Öffentliche Verkehrsfläche	*0,14*
Private Verkehrsfläche	*0,12*
Öffentliche Fuß- und Radwege	*0,09*
Öffentliche Grünfläche:	0,05
Zweckbestimmung Quartierplatz als Spielplatz mit Wegeführung	
Gesamtfläche Plangebiet	**2,7**

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplans Nr. 405 „Wohngebiet Fläche Pflug“ wurde am 02.06.2016 durch den Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gefasst.

Auf Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfs hat der Fachausschuss am 22.06.2017 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3(1) BauGB durch eine öffentliche Veranstaltung am 11.07.2017 und anschließende Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme bis zum 25.08.2017 durchgeführt worden.

Anhand des damaligen Stands der städtebaulichen Rahmenplanung wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4(1) BauGB bis zum 25.08.2017 durchgeführt. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden an der Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und

Verkehrsausschuss vom 15.03.2018 beraten. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Offenlage nach § 3(2) und § 4(2) BauGB gefasst.

Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB ist vom 18.06.2018 – 22.07.2018 durchgeführt worden. Aus der Öffentlichkeit und seitens der Träger öffentlicher Belange sind einige Stellungnahmen eingegangen. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden an der Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vom 20.09.2018 und im Rat am 24.09.2018 beraten.

b) Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 405 „Wohngebiet Fläche Pflug“ dient der Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebiets auf einer vormals durch die ehemalige Möbelfabrik Pflug genutzten Fläche (Plangebiet Nord) sowie der maßvollen Nachverdichtung südlich der Hellingrottstraße (Plangebiet Süd) im Siedlungsbereich.

Vor dem Hintergrund bestehender Grün-, Versorgungs- und Wohnsiedlungsbereiche im direkten Umfeld sowie der günstigen 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 03.12.2018

gez. Theo Mettenborg

Bürgermeister