



**STADT
RHEDA-WIEDENBRÜCK**

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 399
„Am Rondell / Ringstraße“**

Dezember 2019

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

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 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. § 89 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** Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 399 „Am Rondell / Ringstraße“
Artenschutzbeitrag, Kortemeier Brokmann, Herford, April 2018
- A.2** Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 399 „Am Rondell / Ringstraße“
Verkehrsgutachten, Röver, beratende Ingenieure VBI, Gütersloh, Juli 2018
- A.3** Anja und Markus Krähenhorst, Langenberg, Bebauungsplan Nr. 399 „Am Rondell / Ringstraße“
schalltechnische Untersuchung, Akus GmbH, Bielefeld, 19.12.2018
- A.4** Anja und Markus Krähenhorst, Langenberg, Bebauungsplan Nr. 399 „Am Rondell / Ringstraße“
Prognose von Lichtimmissionen, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 13.11.2018
- A.5** Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 399 „Am Rondell / Ringstraße“
Entwässerungskonzept, Röver, beratende Ingenieure VBI, Gütersloh, Januar 2019

1. Einführung

Mit der Realisierung des **neuen Seniorenheims** direkt an der Ringstraße hat der Verein Katholischer Altenhilfeeinrichtungen e. V. Paderborn (VKA) den Startschuss für eine umfassende Neustrukturierung des Plangebiets gegeben. Zwischenzeitlich wurden die gesamten bestehenden Nutzungen des Seniorenheims, welche auf verschiedene Gebäude verteilt waren, in einem Neubau zusammengefasst. Mit der Neuausrichtung wurde einerseits Ersatz für die teilweise sanierungsbedürftigen Bestandsgebäude und gleichzeitig eine zukunftsgerichtete betriebliche Optimierung geschaffen.

Aufgrund der seitens des VKA umgesetzten Konzentration und Zusammenfassung der Nutzungen in einem Baukörper eröffnen sich darüber hinaus größere, innerstädtische **Innenentwicklungspotentiale** auf dem restlichen Areal. Die diesbezüglichen Entwicklungsflächen bieten sich aufgrund ihrer zentralen Lage insbesondere für Folgenutzungen im Bereich Wohnen an. Dabei ist eine Integration von Angeboten für spezielle Wohnbedürfnisse und Nutzungen oder Serviceleistungen ergänzend zum neuen Seniorenheim grundsätzlich denkbar.

Um die unterschiedlichen Zielvorstellungen, Anforderungen und Rahmenbedingungen optimal aufeinander abzustimmen, wurde für den Bereich zwischen Ringstraße, Fontainestraße und Am Rondell im Rahmen einer **Mehrfachbeauftragung** im Jahre 2014 die bestmögliche Entwicklung in Form eines städtebaulichen Konzepts aufgezeigt. In der Folge wurden die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung Schritt für Schritt konkretisiert und mit den Beteiligten abgestimmt.

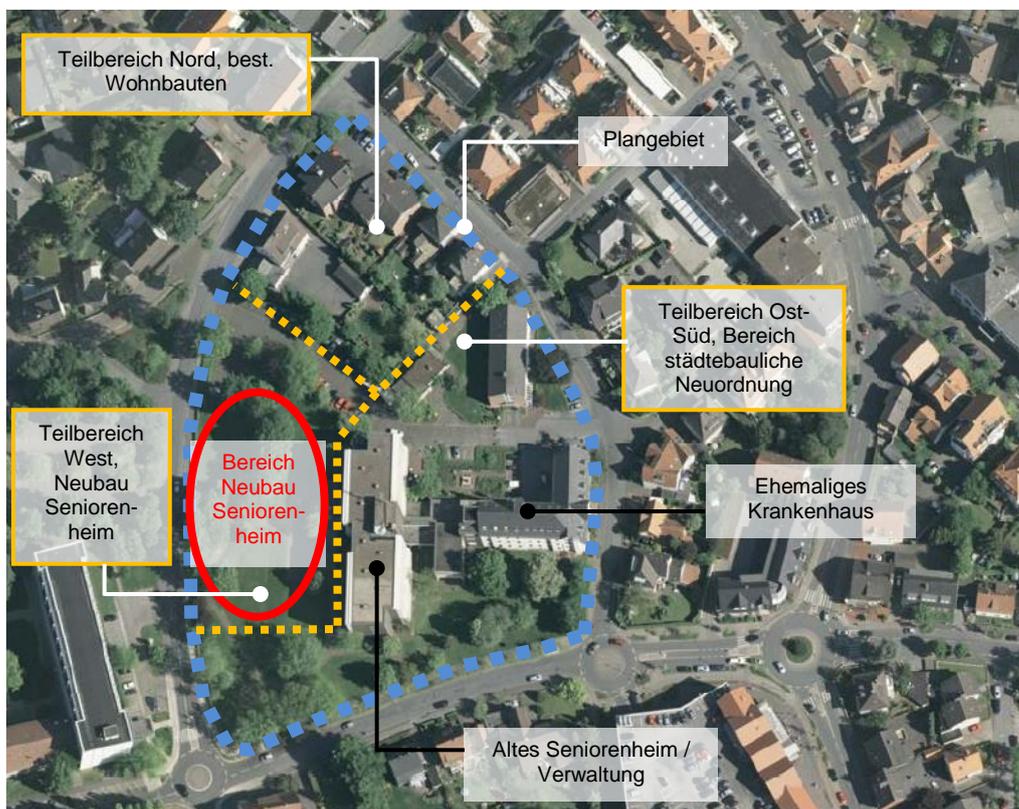
Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche geordnete Entwicklung und Neuordnung des Plangebiets. Dies gilt in besonderem Maße für die Flächen im Bereich des bereits teilweise rückgebauten alten Seniorenheims der VKA. In diesem Gebiet soll der planungsrechtliche Rahmen für u. a. **Wohnfolgenutzungen** und eine **Kindertagesstätte (KITA)** geschaffen werden. Im Bereich der bestehenden Wohnnutzungen im nördlichen Bereich sollen im vorliegenden Bauleitplanverfahren der Bestand gesichert und maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten geprüft werden. Das neue Seniorenheim soll ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden. Die vorliegende Planung greift dabei bestehende Qualitäten des Umfelds auf und prägt diese weiter. Insbesondere im östlichen und südlichen Plangebiet soll durch die großflächige Nachnutzung der Fläche des u. a. alten Seniorenheims die Chance genutzt werden, ein neues Wohnquartier in zentraler Lage mit ausgesprochener eigener Identität zu schaffen.

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 Aufstellung des Bebauungsplans dient einerseits der Sicherung von Wohnfolgenutzungen auf den Flächen u. a. des ehemaligen Seniorenheims, andererseits der planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestands 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 Rheda im direkten Umfeld (ca. 200 m) der Innenstadt und umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Das Gebiet ist aufgeteilt in drei Teilbereiche. Einen durch Wohnbebauung geprägten Teilbereich Nord, einen Teilbereich West mit dem Neubau des Seniorenheims und einem Teilbereich Ost-Süd. In letzterem sind primär die neuen Wohnnutzungen sowie eine Kindertagesstätte geplant.



Übersicht: Luftbild, Quelle: Stadt Rheda-Wiedenbrück - ohne Maßstab



Das Gebiet liegt rund 200 m (Randbereich) südlich des Bahnhofs Rheda-Wiedenbrück und etwa 120 m (Randbereich) südwestlich der Landesstraße Bahnhofstraße (L 568). Im Plangebiet selbst befindet sich das vor kurzem neu errichtete Gebäude des Seniorenheims. Die Bauten u. a. des alten Seniorenheims wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Ansonsten sind die überplanten Flächen vom gewachsenen Siedlungsbereich im Innenstadtbereich nordwestlich der Innenstadt von Rheda umgeben. Östlich des Plangebiets befinden sich in ca. 500 m Entfernung die historische Schlossanlage Rheda mit dazugehörigem Schlosspark sowie das Naturschutzgebiet Erlenbruch und Schlosswiesen Rheda. Weitere Naherholungs- sowie Sportflächen (Sportplätze etc.) befinden sich in ca. 800 m Entfernung. Das Plangebiet ist somit hervorragend in den bestehenden Siedlungskontext eingebunden. Es wird unmittelbar wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Kreuzungsbereich der Straßen Ringstraße und Am Rondell,
- im Osten durch die Straße Am Rondell,
- im Süden durch die Fontainestraße
- und im Westen durch Ringstraße.

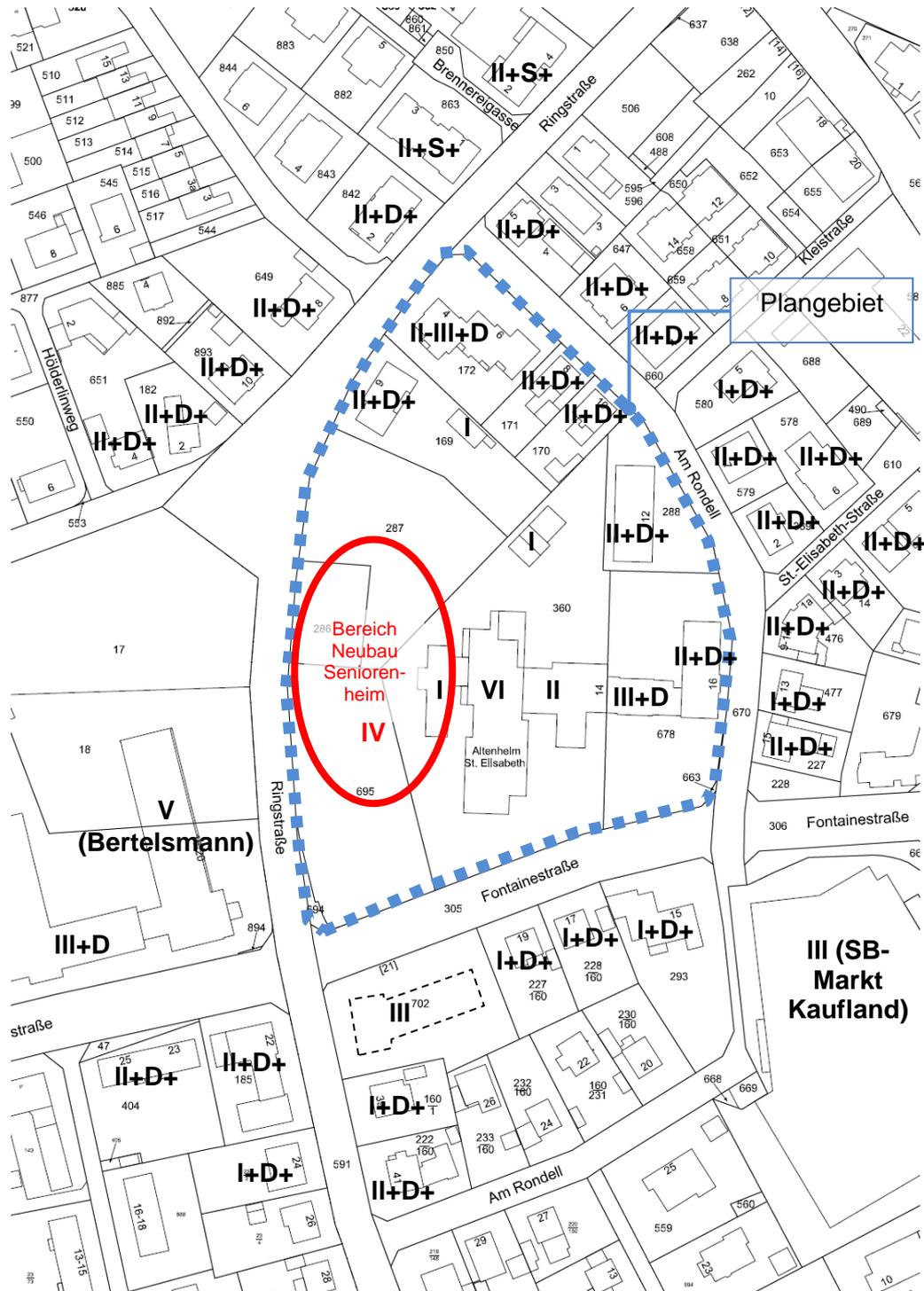
Zur genauen Abgrenzung wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird geprägt durch den viergeschossigen Neubau des Seniorenheims (Teilbereich West) direkt an der Ringstraße und den ehemaligen Bauten des u. a. alten Seniorenheim- und Krankenhausstandorts (Teilbereich Ost-Süd). Der Abbruch der alten Bausubstanz ist zwischenzeitlich weitestgehend erfolgt. Dies gilt auch für die alte Trafostation nördlich des alten Seniorenheims. Diese wird gemäß Aussagen der Versorgungsträger künftig nicht mehr gebraucht. Gleichzeitig wurden Rodungsmaßnahmen durchgeführt. Das Hauptgebäude des alten Seniorenheims im Zentrum des Plangebiets wies bis zu seinem Abbruch sechs Vollgeschosse auf und hat die örtliche Szenerie als Solitär innerhalb eines grünen, parkähnlichen Freiraums, der sich zwischen dem Gebäude und den westlich und südlich angrenzenden Straßen aufspannt über lange Zeit dominiert. Aufgrund der Bebauungsdichte und durch die zugehörigen Vorplatz- respektive Stellplatzanlagen ist das Plangebiet zu einem größeren Teil versiegelt. Im nördlichen Teil des Bereichs West befindet sich die ehemalige und künftige Stellplatzanlage der Seniorenheimnutzung.

Der Teilbereich Nord ist geprägt durch mehrere 2 – 3 ½-geschossige primär Wohnhäuser und teilweise große Stellplatzanlagen. In den rückwärtigen Bereichen haben sich private Gartenstrukturen mit teils größeren Nachverdichtungspotentialen entwickelt. Partiiell finden sich aber auch Erschließungsflächen. Lediglich im südlichen Randbereich des Plangebiets sowie in den Gartenbereichen der nördlichen Wohngebäude bestehen unversiegelte Flächen.



Übersicht Geschossigkeit inkl. ehemalige Bauten u. a. Seniorenheim: Katasterplan, Quelle: Stadt Rheda-Wiedenbrück/Kreis Gütersloh - ohne Maßstab (Legende: z.B. II = Anzahl Vollgeschosse / D = Steildach / S = Staffelgeschoss (städtebaulicher Begriff)) Δ Nord

Westlich des neuen Seniorenheims grenzt ein größeres, fünfgeschossiges Bürogebäude inklusive einer Stellplatzanlage an. In diesem sind verschiedene Büro- und Verwaltungsnutzungen untergebracht. Im Bereich des Kreisverkehrs Ringstraße – Fontainestraße wurde vor einigen Jahren ein dreigeschossiges Gebäude errichtet. In diesem Neubau befinden sich Wohnungen mit Betreuungsserviceangeboten im Alter. Der ambulante Dienst des VKA führt in diesem Zusammenhang Beratungen und bei Bedarf die Pflege durch. Südöstlich des Plangebiets, direkt

am Kreisverkehr der Fontainestraße und der Straße Am Rondell, befindet sich der SB-Markt Kaufland. Ansonsten finden sich in der Umgebung kleinere, dem Wohnen dienliche Nutzungen. Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Randbebauung besteht überwiegend aus Zwei- oder Mehrfamilienhäusern mit zwei bis maximal drei Vollgeschossen. Im Süden, im Bereich Fontainestraße, befinden sich zwischen dem dreigeschossigen Neubau und dem dreigeschossigen SB-Markt-Kaufland auch noch drei ältere, eingeschossige Einfamilienhäuser. Bestehende Dachgeschosse werden oftmals zu Wohnzwecken genutzt. Helle Putzfassaden und rote Klinkerbauten dominieren.

Der Bahnhof von Rheda befindet sich rund 200 m nördlich des Plangebiets. Die Innenstadt von Rheda mit dem Rathaus, dem Markt, der Bibliothek usw. rund 200 m und das Schloss Rheda mit dem öffentlichen Schlosspark rund 500 m in östlicher Richtung.

Die weitere Umgebung im Westen und Süden ist überwiegend durch Wohnquartiere mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Bauten weisen alle ein bis maximal drei Vollgeschosse auf.

Im Plangebiet sind großmehrheitlich Sattel-, Walm- und Flachdächer zu ähnlichen Anteilen vertreten. Die unmittelbare Umgebung ist ebenfalls von Satteldächern und untergeordnet von Walm-, Krüppelwalm- sowie Flachdächern geprägt. Die Fassaden sind mehrheitlich als helle Putzfassaden oder mit unterschiedlich rötlich farbigen Klinkern gestaltet. Der Neubau des Seniorenheims weist mehrheitlich eine graue Putzfassade auf.

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 und der Nutzung von Nachverdichtungspotentialen im Innenbereich auf Ebene der Bauleitplanung 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 teilweise 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 Altstadt kern sowie Bahnhof von Rheda 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 des Plangebiets insgesamt und die angrenzenden Bereiche als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) festgelegt.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Nutzungen sind im Ergebnis insgesamt an die landes- und regionalplanerischen Ziele gemäß § 1(4) BauGB angepasst.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt den Teilbereich Nord als *Wohnbaufläche* und die Flächen der Teilbereiche West sowie Ost-Süd als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dar. Das angrenzende Umfeld und die Ringstraße sind im FNP als *Wohnbaufläche* bzw. *Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge* dargestellt.

Die planungsrechtliche Vorbereitung in den Teilbereichen Ost-Süd von primär Wohnfolgenutzungen, einer Kindertagesstätte und gemischten urbanen Strukturen entlang der Fontainestraße sowie eines sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Pflegeheim“ im Bereich des neuen Seniorenheims sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Da die Planaufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB erfolgt wird gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB kein förmliches FNP-Änderungsverfahren erforderlich. Der FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die landesplanerische Anfrage wurde mit Schreiben der Bezirksregierung Detmold vom 31.10.2016 grundsätzlich positiv beschieden.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Die entlang der Ems verlaufenden geschützten Bereiche des **Naturschutzgebietes** Erlenbruch Rheda (GT-016) und des **Landschaftsschutzgebiet** Gütersloh (LSG-3914-001) liegen westlich in ca. 450 – 500 m Entfernung. Diese werden aufgrund der Abstände und der dazwischenliegenden bestehenden Bebauung durch die vorliegende Planung nicht berührt. Auch sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich **geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

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.

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

Auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW² lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Aufgrund der umfangreichen älteren Bestandsgebäude sowie des Gehölzbestands insbesondere in den Teilbereichen Ost-Süd und West wurden vor den Abbruch- und Rodungsarbeiten im Rahmen der Vorentwurfsvorbereitung ein Artenschutzbeitrag erarbeitet (siehe Anlage A.1). Zu den diesbezüglichen Erkenntnissen 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** NRW³ ist das Plangebiet überwiegend durch Gley-Braunerde, stellenweise Gley-Pseudogley-Böden (gB7) sowie im südlichen und südwestlichen Bereich ergänzend durch Pseudogley-Braunerde-Böden (sB5) geprägt. Im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets steht hinzukommend noch Graubrauner Plaggenesch (E8) an.

Die im Plangebiet dominierenden Böden der Gley-Braunerde, stellenweise Gley-Pseudogley sind lehmige, z. T. stark lehmige Sandböden. Diese weisen mittlere Erträge und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Hier steht das Grundwasser bei 8 – 13 dm, stellenweise 13 – 20 dm an. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden⁴ Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf diese Böden nicht zu.

Die im südlichen und südwestlichen Teil des Plangebiets vorhandenen Pseudogley-Braunerde-Böden sind stark sandige Lehm Böden, welche mittlere Erträge und eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Bei diesen Böden kann eine schwache Staunässe auftreten und das Grundwasser steht 4 dm unter Flur. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf diese Böden zu. Sie sind aufgrund ihrer Fruchtbarkeit landesweit als schützenswert (Stufe 1) kartiert worden.

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

Im Nordwesten des Randbereichs sind tiefreichend humose Sandböden (**Graubrauner Plaggenesch, z. T. Schwarzgrauer Plaggenesch**, meist über podsolierten Böden (E8)) verortet. 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 Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf diese Böden zu. Sie sind aufgrund ihrer Archivfunktion landesweit als schützenswert (Stufe 3) kartiert worden.

Die im Plangebiet vorkommenden Pseudogley-Braunerde-Böden und die Plaggeneschböden sind landesweit als **schutzwürdige Böden** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden. Die Plaggeneschböden sind der Schutzwürdigkeitsstufe 3 zugeordnet. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Die Bodenfunktionen sind durch die vorhandene Versiegelung beziehungsweise den versiegelungsähnlichen Zustand in weiten Teilen des Plangebiets bereits stark überprägt. Die bislang noch unversiegelten Grünbereiche am südlichen Plangebietsrand und in den Gartenbereichen der nördlichen Wohnbebauung dürften durch die langjährige anthropogene Nutzung im Plangebiet, auch in Bezug auf ihre Fruchtbarkeit, gewisse Einschränkungen in ihren Eigenschaften erfahren haben. Angesichts dieser Einschränkungen, Vorbelastungen sowie der in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele, wird die zusätzliche sowie überschaubare Inanspruchnahme des Bodens im Plangebiet unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar gehalten.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 399 sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

Frühzeitig im Planverfahren wurden Überprüfungen des Plangebiets im südlichen Teilbereich⁵ sowie im nördlichen Teilbereich⁶ durch den Kampfmittelräumdienst bzw. Kampfmittelbeseitigungsdienst eingeholt. Diese mittels Luftbildauswertungen durchgeführten Untersuchungen ergaben weder für den südlichen, noch für den nördlichen Teilbereich einen Fund von Kampfmittelverdachtsfällen. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtigter Flächen bzw. möglicher Kampfmittel sind auf der Plankarte zum Bebauungsplan aufgeführt.

⁵ Überprüfungen der zu bebauenden Fläche auf dem Gelände des Altenheimes am Rondell 14 auf Kampfmittel: Kampfmittelräumdienst Arnsberg, Arnsberg 04.09.2013.

⁶ Stellungnahme der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe: Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, Hagen, 17.06.2016.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

Gemäß Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld vom 08.08.2018 tangiert eine **Fläche von archäologischem Belang** das Plangebiet. Es handelt sich dabei um Reste einer im frühen 14. Jh. angelegten Wall-Graben-Befestigung. Ob und inwiefern das Plangebiet davon betroffen ist unklar. Um darüber Aufschluss zu erhalten, ist im Falle von Bodeneingriffen die LWL-Archäologie für Westfalen vier Wochen vor deren Beginn zu benachrichtigen, damit baubegleitende Untersuchungen eingeplant werden können. Für die Dokumentation eines etwaigen Bodendenkmals ist ein entsprechendes Zeitfenster einzuplanen. Auf der Plankarte wird diesbezüglich ein Hinweis ergänzt.

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.

Um die unterschiedlichen Zielvorstellungen, Anforderungen und Rahmenbedingungen optimal aufeinander abzustimmen, wurde im Jahre 2014 für den Teilbereich Ost-Süd im Rahmen einer **Mehrfachbeauftragung** die bestmögliche Entwicklung in Form eines städtebaulichen Konzepts erarbeitet. In der Folge wurden die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung Schritt für Schritt konkretisiert und mit den Beteiligten abgestimmt.

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

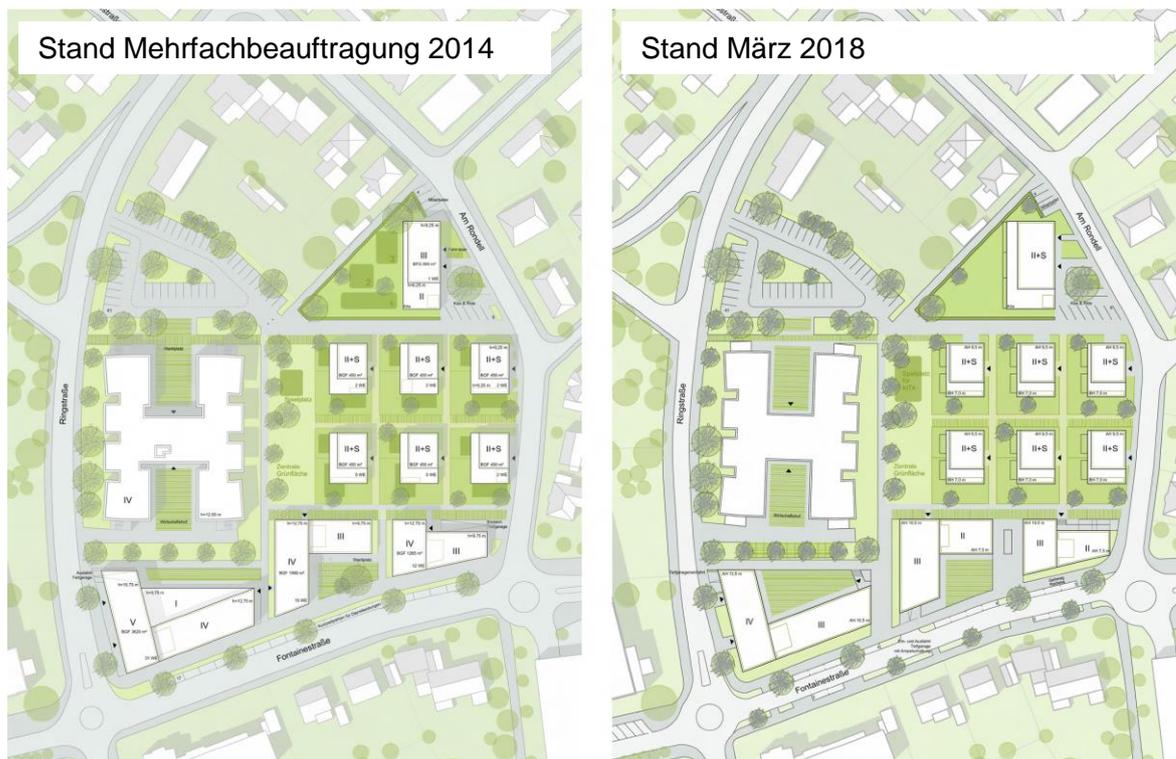


Abbildung: Städtebauliches Konzept Teilbereich Ost-Süd, Quelle: Schlattmeier Architekten, Herford ohne Maßstab
 ▲ Nord

Im Teilbereich Ost-Süd erfolgt die Haupteerschließung der einzelnen Nachbarschaften primär über die bestehende Ringstraße, Fontainestraße und Straße Am Rondell. Das Eckgebäude an der Ringstraße – Fontainestraße wird mittels Tiefgarage direkt über die Ringstraße erschlossen. Die beiden östlichen Gebäude entlang der Fontainestraße und die nördlich angrenzenden sechs Punkthäuser werden ebenfalls über eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen. Die Zufahrt dazu befindet sich im Bereich der Fontainestraße. Die geplante Kindertagesstätte nördlich der sechs Punkthäuser wird direkt über die Straße Am Rondell und eine neue Stichstraße erschlossen. Diese dient auch der ergänzenden Erschließung für die nördlichen drei Punkthäuser und als Quermöglichkeit für insbesondere Notfahrzeuge und Versorgungsträger in Richtung der bestehenden Stellplatzanlage des alten und neuen Seniorenheims. Der Bereich West (neues Seniorenheim) wird künftig für den motorisierten Kfz-Verkehr nur noch über die Ringstraße erschlossen.

Das Plangebiet wird durch mehrere Fuß- und Radwegachsen gegliedert und damit optimal an die angrenzenden Wegebeziehungen angebunden. Im Zentrum des Plangebiets wird ein Quartiers- und Spielplatz als gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Spielbereich für unterschiedliche Altersgruppen entwickelt.

Die innerhalb des städtebaulichen Konzepts dargestellte Parzellierung entspricht einer Bebauungsdichte, die der Dichte innerhalb von Wohngebieten der Innenstadt von Rheda gleichkommt. Zur Stärkung der neuen Quartiercharaktere wird im Plangebiet Ost-Süd das Flachdach als prägende Dachform vorgegeben.

Das städtebauliche Konzept sieht im Teilbereich Ost-Süd unterschiedliche Wohn- und Hausformen vor, um der differenzierten Nachfrage nach Wohnungen gerecht zu werden. So sind in diesem Bereich unterschiedliche Mehrfamilienhäuser vorgesehen die entlang der Fontainestraße als straßenbegleitende Bauten in Erscheinung treten und im nördlich angrenzenden Bereich als Punkthäuser im Binnenbereich. Das Baufeld nördlich der sechs Punkthäuser soll als

Kindertagesstätte oder alternativ als Mehrfamilienhaus oder kleine Reihenhaushausgruppe entwickelt werden.

Entlang der größeren Ring- und Fontainestraße ist eine zwei- bis viergeschossige Bauweise mit etwas erhöhter Tiefgarage geplant. Aus Sicht der Stadt kann damit eine adäquate Straßenfassade entwickelt werden. Zudem wird mit der viergeschossigen Eckbebauung im Knotenpunkt Ringstraße – Fontainestraße ein starkes gegenüber im Vergleich zur westlich angrenzenden fünfgeschossigen Bebauung und dem neuen Seniorenheim (viergeschossig) geschaffen. Im Vergleich zum Ergebnis der Mehrfachbeauftragung (Stand 2014) wurden die Gebäude auf Wunsch der Politik an der Stelle um ein Vollgeschoss reduziert und damit aus Sicht der Stadt die städtebauliche Verträglichkeit sichergestellt. Im Bereich der sechs Punkthäuser und KITA wird im gegenüber zur angrenzenden mehrheitlich 2 ½-geschossigen Bebauung eine 2 ½-geschossigen Bebauung als städtebaulich zielführend und verträglich angesehen. Aus Sicht der Stadt ist damit eine optimale räumliche Einbindung in den städtebaulichen Kontext sichergestellt.

Insgesamt werden gemäß Darstellung im städtebaulichen Konzept (Stand März 2018) innerhalb des Teilbereichs Ost-West (ohne KITA) rund 80 Wohneinheiten geplant.

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

Der Kernbereich von Rheda sowie der Bahnhof liegen rund 200 m entfernt vom Plangebiet und sind fußläufig gut zu erreichen. Die Fläche eignet sich somit aufgrund der Nähe zur Kernstadt und zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen insbesondere für eine durchmischte, dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. 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.

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren stehen folgende Ziele im Vordergrund:

- Planungsrechtliche Sicherung des neuen Seniorenheims.
- Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen und Prüfung von maßvollen Nachverdichtungsmöglichkeiten.
- Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion in Nähe der Innenstadt von Rheda und des Bahnhofs für eine breite Nachfragegruppe.
- Schaffung unterschiedlicher Wohn- und Hausformen, um der differenzierten Nachfrage primär nach Wohnungen sowie den vielfältigen Wohnbedürfnissen, Altersstufen und Einkommensschichten gerecht zu werden.
- Schaffung von kleineren Wohnungen im Geschosswohnungsbau für 1 – 2 Personenhaushalte insbesondere für Senioren.
- Entwicklung eines innerstädtischen, dichten Quartiers 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 – 4 Vollgeschossen – abgestimmt auf den städtebaulichen Kontext.
- Schaffung eines attraktiven, quartierbezogenen Freiraumangebots innerhalb des Quartiers.
- Stärkung und Akzentuierung der Straßenfassaden entlang der angrenzenden Straße.
- Schaffung einer einheitlichen Bau- und Freiraumgestaltung im Teilbereich Ost-Süd, abgestimmt auf die einzelnen Nachbarschaften/Bautypologien auf Basis des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung.
- Sicherstellung der Haupteerschließung über die bestehenden Straßen.
- Schaffung von Querungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets für den Fuß- und Radverkehr mit möglichst direkten Anschlüssen an das bestehende Wegenetz.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 399 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, entlang der Fontainestraße als **Urbanes Gebiet (MU)** gemäß § 6a BauNVO und im Bereich des neuen Seniorenheims als **Sonstiges Sondergebiet SO** gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Pflegeheim“ (betreutes Wohnen im eigentlichen Sinne) 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.

Das urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbenutzungen und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören. Die zentrale Lage, die dichte Struktur sowie die Ausrichtung in Richtung Fontainestraße bilden für diesen Gebietstypus sehr gute Voraussetzungen. Der Bereich soll einen adäquaten funktionalen Übergang zwischen den zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Kernstadt und den im Weiteren angrenzenden Wohn- und Dienstleistungsnutzungen gewährleisten. Das Gebiet ist sehr gut für den Individualverkehr erschlossen. Die Ausweisung als MU wird der Zentralität der Flächen an der Fontainestraße gerecht und trägt dem übergeordneten Ziel gemischten innerstädtischen Strukturen Rechnung. Die Festsetzung kann einen Beitrag zu den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen der Nutzungsmischung und der Stadt der kurzen Wege

leisten. Die nach § 6a(2) Nr. 3 (*Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes*) zulässigen Nutzungen sind jedoch nur ausnahmsweise zulässig und die Ausnahmen nach § 6a(3) Nr. 1 und Nr. 2 (*Vergnügungsstätten und Tankstellen*) sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen werden eingeschränkt oder ausgeschlossen, da sie mit ihrem Flächenbedarf und ihrer typischen baulichen Struktur sowie möglichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten nicht den o. g. Planungszielen an dem Standort entsprechen.

Unter den Begriff Vergnügungsstätten fallen i. W. fünf Gruppen: Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros sowie Swingerclubs⁸. In der Lage im Übergang zu den Wohngebieten können sie durch einen Nachtbetrieb etc. zu erheblichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten in der Nachbarschaft führen. Durch ihr äußeres Erscheinungsbild und häufig auffällige, atypische Werbung bzw. verhangene oder zugeklebte Schaufenster können sie zudem eine Unterbrechung oder teilweise Dominanz der Schaufensterfronten in einem Straßenzug und damit einen deutlichen Gesichts- und Imageverlust bewirken. Ein mögliches Ausbleiben von Kundenschaft kann zu einer Schwächung anderer Betriebe innerhalb der zentralen Lage führen, Angebotsvielfalt und –qualität können (weiter) beeinträchtigt werden (sog. „Trading-Down-Effekt“). Wesentliches städtebauliches Ziel der Stadt für die Planänderung ist jedoch insgesamt, die positiven Effekte für eine städtebauliche Neuordnung, die sich durch die Veränderung der Senioren- und Pflegeheimnutzung ergeben, bauleitplanerisch zu unterstützen. Im Fokus steht diesbezüglich die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Bereich der Fontainestraße würde eine Konterkarierung dieser Ziele bedeuten. Gleiches gilt auch für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten können an anderen Standorten im Stadtgebiet, z.B. in Teilen der Kernstadt eingerichtet werden. Vor dem Hintergrund der o. g. Planungsziele wird der Ausschluss in dem Bereich in Abwägung der unterschiedlichen Belange aus gesamtörtlicher Sicht für gerechtfertigt angesehen.

Bordellartige Betriebe sind als sonstige Gewerbebetriebe - soweit ersichtlich - nach der Kommentarliteratur im Regelfall aufgrund ihrer Beeinträchtigung des in Urbanen Gebieten allgemein zulässigen Wohnens grundsätzlich unzulässig (analog Mischgebiete, vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO-Kommentar, 11. Auflage, hier § 6, Rn. 2.1). Zur Klarstellung wird jedoch eine Festsetzung zum Ausschluss dieser Nutzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Festsetzungen zur zulässigen **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichern eine in ihrem Umfang bedarfsgerechte Wohnnutzung, wie sie nach dem städtebaulichen Konzept in der sehr gut erschlossenen und siedlungsstrukturell optimal integrierten Lage angestrebt wird. Die teilweise Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung.

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude werden in den Teilflächen WA2 und WA5 mit maximal 5 Wohnungen je Einzelhaus sowie in der Teilfläche WA3 mit maximal 4 Wohnungen je Einzelhaus 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.

⁸ Fickert, Fieseler (2008): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 11. Auflage, Stuttgart.

In der Teilfläche WA1 mit der bestehenden dichten Baustruktur gibt der Bebauungsplan Nr. 399 vor, dass maximal eine Wohnung je angefangene 120 m² maßgebende Grundstücksfläche zulässig ist. Die Regelung dient der Sicherung der bestehenden Anzahl von Wohnungen. In der Teilfläche WA4 mit der geplanten Bauweise zur Deckung des entsprechenden Bedarfs (KITA oder optional Wohnnutzung) definiert der Bebauungsplan, dass maximal eine Wohnung je angefangene 200 m² maßgebende Grundstücksfläche zulässig ist. In Kombination mit den restlichen Festsetzungen und der aktuell im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung ergeben sich somit maximal 9 Wohneinheiten in der Teilfläche WA4.

In den Teilflächen MU1 und MU2 wird bewusst auf eine Einschränkung der maximal zulässigen Anzahl Wohnungen je Einzelhaus verzichtet um dem kommunalen Ziel zusätzlichen Wohnraum zu schaffen zu entsprechen.

Die Regelungen dienen insgesamt der Sicherung der gestiegenen Nachfrage im Geschosswohnungsbau. 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 insbesondere Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen mit **zwei- bis viergeschossigen 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 bezüglich der neuen Baumöglichkeiten eine sehr weitgehende **Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden und Westen** mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen auf allen Baugrundstücken. In Kombination mit dem neuen Seniorenheim 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) Nrn. 1, 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Sowohl **Grundflächenzahl GRZ** (0,4 für die Teilflächen des WA und 0,8 für die Teilflächen der Urbanen Gebiete sowie Sonstiges Sondergebiet) als auch **Geschossflächenzahl GFZ** (0,8 sowie 1,2 für die Teilflächen des WA und 3,0 für die Teilflächen der Urbanen Gebiete) orientieren

sich im Wesentlichen an der jeweiligen Obergrenze des § 17 BauNVO bzw. an der maximalen Ausnutzbarkeit, die sich aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt.

- Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Dichte mittels Geschosswohnungsbauten und der Kindertagesstätte sowie entsprechenden Erschließungs- und Infrastrukturanlagen in den Teilflächen WA4 und WA5 sowie MU1 und MU2, wird in diesen Bereichen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO ermöglicht und planungsrechtlich gesichert. Die Gesamtgrundfläche von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50%) darf in der Teilfläche WA4 durch versiegelte Freiflächen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,61 und in der Teilfläche WA5 durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgargen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,81 überschritten werden. Im Bereich der Teilfläche MU1 darf die Gesamtgrundfläche von 0,8 durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgargen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,95 und in der Teilfläche MU2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,98 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, MU und SO als Höchstmaß, als zwingende Vorgabe oder als Mindest- und Höchstmaß orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung im Umfeld und den kommunalen Planungszielen. Diesbezüglich ist insbesondere der große Wohnflächenbedarf zu nennen. Zur Abdeckung des großen Wohnflächenbedarfs wird z. B. entlang der Fontainestraße eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen festgesetzt.
- In den Teilflächen WA1 bis WA5 sind maximal zwei bis drei Vollgeschosse zulässig. In den Teilflächen WA4 und WA5 wird in Kombination mit der Aufteilung der überbaubaren Grundstücksflächen und der dementsprechend unterschiedlichen Festsetzungen zu den konkreten Gesamthöhen sowie einer maximalen oder zwingenden Geschossigkeit städtebaulich eine 2½-geschossige Bauweise (städtebaulicher Begriff) vorgegeben. 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 alten Landesbauordnung NRW mit dem Ziel erarbeitet worden (Stand Vorentwurf), in diesen Bereichen eine 2½-geschossige Bauweise realisieren zu können. Aufgrund der neu gültigen Landesbauordnung 2018 hat sich diesbezüglich aus städtebaulicher Sicht nichts verändert. Insgesamt wird der planungsrechtliche Rahmen geschaffen, um die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung umsetzen zu können.
- Mit Blick auf die Rahmenbedingungen sieht der Bebauungsplan für die Teilflächen im Grundsatz eine Höhenentwicklung im Sinne einer **Zwei- bis Viergeschossigkeit** vor. Die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe weiter eingegrenzt, hier durch eine konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firshöhen** in den Teilflächen WA1, WA2 und WA3 sowie durch Regelungen von **Gesamthöhen** in den Teilflächen WA4 und WA5, MU1 und MU2 sowie dem Sonstigen Sondergebiet (SO). Die Festsetzungen sind i. W. an die ortstypische Bebauung angelehnt. Mit dieser angestrebten Höhenentwicklung soll erreicht werden, dass sich die Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt. Mit der teilweisen Maximalbegrenzung soll ein Spielraum in der Ausnutzung ausdrücklich ermöglicht werden. Entlang der Fontaine- und Ringstraße ist eine höhere Gebäudeentwicklung in Form einer 2 – 4-geschossigen Bebauung zur städtebaulichen Stärkung der Straßenfassaden und Knotensituation zweckmäßig.

- 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 bestehende Ringstraße, Fontainestraße und Straße Am Rondell zurückgegriffen.
- Mit Ausnahme des sonstigen Sondergebiets (SO) wird für das gesamte Plangebiet die **offene Bauweise** vorgegeben. In den Teilflächen WA2, WA3 und WA5 sowie in den Teilflächen MU1 und MU2 wird ergänzend das Einzelhaus festgesetzt. Insbesondere in den Teilflächen MU1 und MU2 ist eine gewisse Verdichtung ausdrücklich angestrebt. Hier sind größere Mehrfamilienhäuser zulässig.
- **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 Gebäude 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 die teilweise festgelegte **Randzone** im Bereich der Fontainestraße, Ringstraße, Straße Am Rondell sowie im Bereich der Planstraße A, 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 Bauentwicklung 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 in den Teilflächen WA4 und WA5 sowie MU1 und MU2 nicht festgesetzt, ist jedoch insbesondere durch die o. g. Festsetzungen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen indirekt vorgegeben.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Es soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte hochwertige Gestaltung der Baukörper und Freiraumgestaltung sowie des Gebietscharakters erreicht werden. Entsprechend 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 Teilbereich Ost-Süd. Im Vordergrund stehen dabei u. a. Vorgaben zur Materialisierung und Farbgebung. Angesichts des heterogenen Umfelds soll diesbezüglich insbesondere für den Teilbereich Ost-Süd 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. Es finden sich jedoch im Umfeld des Plangebiets auch Flachdächer. Zudem soll gemäß kommunaler Planungsziele der neue Quartierscharakter in den Teilbereichen Ost-Süd und West mittels einheitlicher Dachform gestärkt werden. Aufgrund dessen werden das Sattel- und Walmdach mit einer auf die Bestandssituation sowie auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung für den Teilbereich Nord und das Flachdach für die Teilbereiche Ost-Süd und West vorgegeben. Untergeordnet wird im Teilbereich Nord bestandsorientiert teilweise das Zeltdach zugelassen.

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

Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** der geeigneten Dachflächen in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z. B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtönen in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen zulässig.

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch den Bebauungsplan Nr. 399 wird ein Gebiet überplant, das allseitig mehrheitlich an bestehende Wohngebiete grenzt. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im Plangebiet oder Umfeld bislang nicht realisiert. Ziel der Bauleitplanung ist es u. a. einen Beitrag zur positiven Ortsbild- und Gestaltungspflege zu leisten. Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild würden diesem Planungsziel widersprechen.

Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Dies trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen 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 im Plangebiet, zu denen keine in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten gehören, sind im Plangebiet wie folgt auszuführen:

- In den Teilflächen des WA, MU und SO 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 kann zur Beratung der späteren Bauinteressenten in der Stadtverwaltung (Abt. Stadtplanung) eingesehen werden.
- Ergänzend ist in den Teilflächen des WA, MU und SO zudem auch rotes bis rotbuntes Ziegelmauerwerk zulässig.

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 Doppelhäusern oder Hausgruppen** 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. Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Von einer Vorgabe für Einfriedungen zur Abgrenzung der privaten Gartenbereiche

untereinander oder entlang beispielsweise der innenliegenden Fuß- und Radwege wird vor dem Hintergrund der fehlenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum abgesehen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere und innere Erschließung** ist über die umliegenden bestehenden Straßen und die neue Planstraße gegeben. Die Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** ist im Plangebiet in Nord-Südrichtung sowie in Ost-Westrichtung sichergestellt und gewährleistet direkte Verbindungen u. a. in Richtung Innenstadt oder Bahnhof. Zur genauen Darstellung der Erschließung wird u. a. auf Kapitel 4 verwiesen.

Im Bereich der Bauten entlang der Fontainestraße und der sechs nördlich angrenzenden Punktbauten werden die Stellplätze für die künftigen Bewohner in zwei voneinander getrennten Tiefgaragen geplant. Die Stellplatzfläche des ehemaligen Seniorenheims wird bestandsorientiert mittels einer Fläche für Stellplatzanlagen gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB gesichert und vom neuen Seniorenheim genutzt. Damit soll der an der Stelle erhöhte Stellplatzbedarf optimal in den räumlichen Kontext integriert werden. Darüber hinaus sind ergänzende Stellplätze an anderer Stelle auf den Baugrundstücken ausnahmsweise zulässig, sofern sie bauordnungsrechtlich zulässig sind und insbesondere die Wohnruhe und die umgebende Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die erforderlichen **privaten Stellplätze** sind im Plangebiet im späteren Baugenehmigungsverfahren auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Die Anbindung an den **ÖPNV** ist über das bestehende Fuß-, Radweg- und Straßennetz sichergestellt. Über die Stadtbuslinien im Bereich Ringstraße ist das Plangebiet direkt mit dem ÖPNV erschlossen. Der Bahnhof Rheda liegt ca. 200 m nördlich des Plangebiets. Vom Bahnhof sind beispielsweise Bielefeld, Gütersloh oder Hamm direkt erreichbar.

Mit der Planung von Wohnfolgenutzungen ist davon auszugehen, dass gegenüber der vormaligen Nutzung die Verkehrsmenge grundsätzlich zunehmen wird. Angesichts der zentralen Lage, dem bestehenden gut ausgebauten Straßennetz und der Zielsetzung insbesondere Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren, wird die Planung aus Sicht der Stadt jedoch für städtebaulich zielführend und zweckdienlich gehalten. Um die Leistungsfähigkeit des bestehenden Erschließungssystems hinsichtlich der Verträglichkeit der vorliegenden Planung sachgerecht überprüfen zu können, hat die Stadt in Vorbereitung der Vorentwurfsunterlagen eine weiträumige **Verkehrsuntersuchung**⁹ über das Plangebiet hinaus in Auftrag gegeben (siehe Anlage A.2). Das Verkehrsgutachten des Büro Röver untersucht die Bestandssituation und gibt Prognosen zur zukünftigen Verkehrsbelastung auf Basis des Prognose-Nullfalls sowie der vorliegenden Planung (Prognose-Planfall). Diesbezüglich wird inhaltlich insgesamt auf die Verkehrsuntersuchung verwiesen.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die verkehrliche Verträglichkeit überprüft. Dabei wurde neben dem motorisierten Individualverkehr auch der Radfahrverkehr betrachtet. Grundlage der Prognose war dabei das aktuelle Baukonzept. Zur **Analyse der derzeitigen Verkehrssituation** wurden am 18. und 19. April 2018 strom- und fahrzeuggenaue Zählungen an den Knoten im Umfeld des Plangebietes (siehe Verkehrsgutachten, grüne Kennzeichnungen) durchgeführt. Die Berechnungen für die Spitzenstunden haben gezeigt, dass das Verkehrsaufkommen an allen Knoten leistungsfähig abgewickelt werden kann. Für die zu betrachtenden Knoten ergeben sich durchweg sehr gute Qualitäten (QSV A) des Verkehrsablaufes.

⁹ Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 399 „Am Rondell / Ringstraße“
Verkehrsuntersuchung, Röver, beratende Ingenieure VBI, Gütersloh, Juli 2018

Aus der örtlichen Situation, den spitzenständlichen Belastungszahlen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenquerschnitte lassen sich keine Qualitäts- bzw. Kapazitätsdefizite für die Straßenräume im Umfeld des Plangebietes ableiten. Die Berechnungen für die Spitzenstunden zeigen, dass das Verkehrsaufkommen an allen Knoten leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Aufbauend auf den Analysedaten wurde für die Prognose und Bewertung der zukünftigen Verkehre im **Prognosehorizont 2035 (Prognose-Nullfall)** die Ergebnisse der Analyse mit Blick auf die allgemeine Verkehrszunahme erhöht. Gemäß Gutachter ist für das Stadtgebiet Rheda-Wiedenbrück bis zum Prognosehorizont 2035 mit einer allgemeinen Zunahme der Verkehre von 0,22 % zu rechnen (10 Verkehrsuntersuchung Wiedenbrück, Ingenieurgesellschaft NTS). Hieraus ergäbe sich ein Gesamtanstieg von 3,7 % bis 2035. Vor diesem Hintergrund wird für die weiteren Betrachtungen eine Zunahme der allgemeinen Verkehre von 4 % bis zum Prognosehorizont 2035 zugrunde gelegt.

Im Rahmen der **Prognose-Nullfall Spitzenstundeberechnung** liegt die Verkehrsbelastungen für die zu untersuchenden Straßenabschnitte in der Prognose weiterhin innerhalb bzw. unterhalb der in der Analyse benannten Schwellenwerte. Aus der örtlichen Situation, den spitzenständlichen Belastungszahlen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenquerschnitte lassen sich daher gemäß Gutachter weiterhin keine Qualitäts- bzw. Kapazitätsdefizite ableiten. Die Berechnungen für die Spitzenstunden zeigen, dass das Verkehrsaufkommen an allen Knoten leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Aus den Planvorgaben des Bebauungskonzeptes ist die Größenordnung der zusätzlich entstehenden Verkehre in 24 Stunden - **Prognose-Planfall** - durch Abschätzung von Bandbreiten auf Grundlage des Programmes „Ver_Bau, Ermittlung des Verkehrsaufkommens der Bauleitplanung“, © Dr. Bosserhoff, 2015) gutachterlich abgeleitet worden. Die Ermittlung der anteiligen Spitzenstundenwerte orientiert sich dabei an Bezugswerten vergleichbarer Objekte.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass auf Grundlage der Berechnungen im Plangebiet 110 zusätzliche Fahrten des Quell- und Zielverkehrs in der nachmittäglichen Spitzenstunde erzeugt werden. Mit einem relevanten Anstieg der heute schon sehr geringen Schwerverkehre ist nicht zu rechnen.

Für die betroffenen Straßenzüge und Knotenpunkte im Umfeld des Plangebietes wurde auf Grundlage der ermittelten Verkehrsströme eine Einschätzung zur Entwicklung der Verkehrsqualität und –kapazität vorgenommen. Die Verträglichkeit im angrenzenden Straßennetz wurde anhand der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 und dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS); Köln, Ausgabe 2015 analysiert. Die Verkehrsqualität der betroffenen Knotenpunkte wurde ebenfalls mit einem Berechnungsverfahren aus dem HBS ermittelt.

Im Ergebnis wird festgehalten, dass sich für die betroffenen Straßenzüge im Umfeld durch die geplante Umnutzung des Areals zwischen Ringstraße, Fontainestraße und Am Rondell ein moderater Anstieg der motorisierten Verkehre ergibt. Dieser Anstieg ist gemäß Gutachter in jedem Fall als verträglich einzustufen. Die Untersuchung zeigt, dass für das betrachtete Stadtstraßennetz im Prognose-Planfall 2035 weiterhin sehr gute Kapazitäten zur Verfügung stehen. Die Verkehrsbelastung liegt durchweg im Bereich der entsprechend der Netzfunktion zuzuordnenden Schwellenwerte gemäß RASt oder sogar darunter. An den Knotenpunkten ergeben sich weiterhin 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.

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 zu prüfen.

Im Rahmen der Entwurfsvorbereitung wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁰ (Stand 19.12.2018, siehe Anlage A.3) durchgeführt. In diesem wird festgehalten, dass auf das Plangebiet Geräusch-Immissionen des KFZ-Verkehrs der umliegenden Straßen, des Schienenverkehrs der nördlich gelegenen Gleisanlagen sowie von vorhandenen Gewerbebetrieben (Kaufland, dm-drogerie markt und Bertelsmann) einwirken. Zusätzlich werden im Plangebiet durch den Betrieb des Senioren- und Pflegeheims Geräusche erzeugt, die wiederum auf die Wohnnachbarschaft außerhalb und innerhalb des Plangebiets als Geräuschimmissionen einwirken.

Die beschriebene Lärmbelastung ist bereits heute vorhanden. In diesen Bereichen werden über bestehende Baurechte nach § 34 BauGB durch die Bauleitplanung ergänzende Baumöglichkeiten geschaffen. Durch die Planung kommt es gemäß Verkehrsgutachten zu einem zusätzlichen, aber verträglichem Verkehrsaufkommen. Sie hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung präsentieren sich wie folgt:

a) Straßen- und Schienenverkehr – prognostizierte Belastungssituationen

Die Daten bezüglich der Verkehrsmenge werden der Verkehrsuntersuchung (siehe Anlage A.2) entnommen (**Prognose-Planfall**). U. a. folgende Parameter wurden verwendet: Die durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV) für die Ringstraße von 6.250 Kfz/24 h, der Fontainestraße von 2.900 Kfz/24 h und der Straße Am Rondell von 580 Kfz/24 h. Dabei beträgt der LKW-Anteil sowohl tags als auch nachts für die entsprechenden Straßen 3, 2 respektive 1 %.

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

Aufbauend auf den vorgenannten Daten wurden die Emissionspegel $L_{m,E}$ der **Straßenverkehrswege** bei ungehinderter Schallausbreitung berechnet. Im Ergebnis werden Pegel im Bereich der Ringstraße von bis zu 57,7 dB(A) tags und 51,3 dB(A) nachts, im Bereich der Fontainestraße von bis zu 54,7 dB(A) tags und 47,3 dB(A) nachts und im Bereich der Straße Am Rondell von bis zu 44,7 dB(A) tags und 37,4 dB(A) nachts erwartet. Die **Zugbelastungszahlen** auf der zu untersuchenden Bahnstrecke wurden von der Deutschen Bahn AG an die Lärmgutachter übermittelt. Diese haben den Prognosehorizont von 2025.

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

¹⁰ Anja und Markus Krähenhorst, Langenberg, Bebauungsplan Nr. 399 „Am Rondell / Ringstraße“ schalltechnische Untersuchung, Akus GmbH, Bielefeld, 19.12.2018

Tag:

- ≤ 63 dB(A) an der Ringstraße
- ≤ 60 dB(A) an der Fontainestraße
- ≤ 58 dB(A) an der Straße Am Rondell

Nacht:

- ≤ 62 dB(A) an der Ringstraße
- ≤ 55 dB(A) an der Fontainestraße
- ≤ 57 dB(A) an der Straße Am Rondell

Entscheidend für die Wertung der Verkehrs-Geräuschpegel sind dabei diese aufgeführten Pegelsummen des Straßen und Schienenverkehrslärms.

b) Straßen- und Schienenverkehr – Bewertung der Lärmbelastung

Die **Orientierungswerte der DIN 18005** von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Wohngebiete und von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete werden ebenso wie die Immissionsgrenzwerte der **Verkehrslärmschutzverordnung** (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für WA in den einzelnen Teilflächen weitgehend erreicht bzw. überschritten. Das Plangebiet ist durch die Geräusch-Immissionen des Verkehrslärms – insbesondere nachts – stark verlärm. Die Grenzwerte von 64 dB(A) tags für MI werden jedoch im gesamten Plangebiet eingehalten. Die Grenzwerte von 54 dB(A) nachts für MI werden jedoch teilweise überschritten.

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

c) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan überplant eine bereits seit Jahren teilweise bestehende und belastete Situation. Er verursacht den Lärmkonflikt in diesen Bereichen nicht. Um in dieser stark vorbelasteten Situation im Falle von Neubauten, Um- und Anbauten jedoch gesunde Verhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen.

Die kritischen Bereiche befinden sich insbesondere entlang der bestehenden Straßen. Insgesamt sind in diesen Bereichen belästigende, jedoch keine gesundheitsgefährdenden Lärmpegel zu verzeichnen. Dennoch sollen hier insbesondere für die bestehende und geplante Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Die städtebauliche Konzeption und insbesondere die Höhe der Gebäude lassen aktiven Schallschutz mittels beispielsweise Schallschutzwänden als Konfliktlösung nicht zu. Eine bauliche Abschirmung der Bebauung entlang der Straßenzüge ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher in der vorbelasteten Situation Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden im Ergebnis für diesen Bereich

passive Schallschutzmaßnahmen in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt.

Innerhalb des Schallgutachtens für den vorliegenden Bebauungsplan wurden Lärmpegelbereiche für die unterschiedlichen Geschosse ermittelt. Der Lärmgutachter ermittelte die Lärmpegelbereiche für die **verschiedenen Geschosse**, so dass sich je nach Geschossigkeit unterschiedliche räumliche Ausdehnungen der Lärmpegelbereiche ergaben. Eine Festsetzung von unterschiedlichen Lärmpegelbereichen für die verschiedenen Geschosse sei aus Gründen der Klarheit und Eindeutigkeit der Festsetzung jedoch nicht praktikabel. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner und Nutzer im Plangebiet wurden die **Lärmpegelbereiche** daher im Sinne einer räumlichen „**Worst-Case-Betrachtung**“ in die Plankarte des Entwurfs überführt. Im Ergebnis wurden für die einzelnen möglichen und bestehenden Gebäude und Nutzungen eindeutige und räumlich konkrete Gesamtlärmpegelbereiche festgesetzt, die für alle Geschosse gelten. Eine Ausnahmeregelung im Bebauungsplan sicherte eine ausreichende Flexibilität für die Bauherren in der Umsetzung.

Im Bebauungsplan Nr. 399 werden auf Basis des aktuellen Lärmgutachtens zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche IV – V (gesamtes Plangebiet) zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

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

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer können in der stark vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Die Einrichtung von Lüftungseinrichtungen werden im Bebauungsplan Nr. 399 textlich vorgegeben. Für die i. d. R. tagsüber genutzten Wohnräume wurde zwar grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung zumutbar ist, um eine ausreichende Belüftung der Räume zu gewährleisten. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen sind daher grundsätzlich zunächst Schlafzimmer (zu denen per Definition auch Kinderzimmer gehören) mit einer derartigen Lüftungseinrichtung zu versehen. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück entscheidet sich im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 399 und vor dem Hintergrund der auch langfristig zu erwartenden hohen Belastung für den zusätzlichen Schutz auch der Wohnräume durch eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung. Neben den allgemeinen schalltechnischen Erwägungen sprechen auch Belange der Wohnraumhygiene (ausreichender Luftaustausch insbesondere i. V. m. energetischen Aspekten und Anforderungen) für die Anbringung derartiger Lüftungsanlagen.

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

Betroffen von der Lärmbelastung sind beispielsweise nicht nur die Wohnnutzungen selbst, sondern auch die **Außenwohnbereiche**. Aufgrund städtebaulich erwünschten Süd- sowie Westausrichtung der Gebäude und der damit verbundenen Orientierung zum Straßenraum im Bereich der Fontainestraße sowie im Kreuzungsbereich der Ringstraße – Fontainestraße, wirken die Gebäude kaum schallabschirmend. Entsprechend führen die Gebäude so nur wenig zu einer Reduzierung der Lärmbelastung und wirken daher kaum lärmindernd für die unmittelbar an die Gebäude grenzenden Außenwohnbereiche. Gemäß Gutachten liegt die Belastung in den genannten sensiblen Bereichen unter 64 dB(A) tags und damit innerhalb der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete. Eine störungsfreie Kommunikation bei den künftigen Außenbereichen ist demnach grundsätzlich gegeben.

d) Gesamtbewertung Verkehrslärm

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

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

Im gekennzeichneten Bereich entlang der Ringstraße und Fontainestraße können ggf. Vorbelastungen durch den Straßenverkehr bestehen. Klarstellend wird aus diesem Grund in der Plankarte auf die ggf. vorhandene Vorbelastung hingewiesen (planerische Darstellung und Hinweis ohne Festsetzungscharakter).

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

e) Sonstige Immissionen durch Straßenverkehr

Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, sind nicht bekannt.

f) Gewerbe und Landwirtschaft

Im Plangebiet wird ein **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**, ein **Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO** und ein **Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO** einerseits bestandsorientiert,

andererseits neu festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet bisher vorhandenen bzw. zulässigen **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.

Im südöstlichen und südwestlichen **Umfeld bestehen gewerbliche Nutzungen** (Einzelhandelsbetriebe Kaufland und dm-drogerie markt sowie die Firm Bertelsmann). Die Nutzungen wirken mit ihren Geräusch-Immissionen auf das Plangebiet ein. Gemäß Gutachter sind für das vorliegende Plangebiet die jeweiligen Parkplätze und deren Zuwegungen relevant. Auf Grund ihrer Lage sind die zusätzlichen Geräusch-Quellen (Anlieferung, Kälte-/Lüftungsanlagen) der Einzelhandelsbetriebe für das Plangebiet nicht relevant.

Die Parkvorgänge der Einzelhandelsbetriebe finden in einem Parkhaus bzw. auf dessen Dach statt. Insgesamt ist gemäß Gutachter von 3.150 PKW-Wechseln pro Tag auszugehen. Im Sinne einer konservativen Annahme geht der Gutachter davon aus, dass davon 2/3 der Fahrten auf der oberen Dach-Ebene stattfinden. Ergänzt wird die Annahme mit Erfahrungswerten bezüglich der Fahrtenempfindlichkeit während der Tageszeiten. Rechnerisch ergibt dies auf der obersten Park-Ebene einen flächenbezogenen Emissionspegel von 59,4 dB(A)/m² (tags). Im Bereich der Zuwegung wird ein linienbezogener Emissionspegel von 71,0 dB(A)/m (tags) errechnet. Aufgrund der Nutzungsbeschränkung ist die Nachtzeit irrelevant.

Für die Parkplätze der Firma Bertelsmann wird gutachterlich ein 2-facher Stellplatzwechsel in Ansatz gebracht. Auf Basis der genannten Parkplatzstudie ergibt dies bei der Flächenschallquelle F2 ein flächenbezogener Emissionspegel von 46,2 dB(A)/m² (tags) und bei der Flächenschallquelle F3 ein flächenbezogener Emissionspegel von 50,3dB(A)/m² (tags).

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten wurden TA Lärm-konforme EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Dies geschieht unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für die Entfernung, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung, Topographie sowie ggf. einer Abschirmung durch Gebäude und Hindernisse. Das Gutachten kommt für die vorhandene und geplante Bebauung zu folgendem Ergebnis:

Tag:
≤ 47 dB(A) innerhalb des Plangebiets.

Damit wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete in der Höhe von 55 dB(A) tags deutlich unterschritten. Die Geräuscheinwirkung durch die Gewerbebetriebe auf das Plangebiet (alle Gebiete) ist demnach unkritisch.

Innerhalb des Plangebiets besteht mit dem **Senioren- und Pflegeheim eine gewerbliche Nutzung**. Durch den Betrieb werden Geräusche erzeugt, die auf die umliegenden Nachbarschaften einwirken. Deren Verträglichkeit wurde seitens des Lärmgutachters geprüft. Relevante Geräuschquellen sind die Parkplätze, Zufahrten, LKW-Anlieferung sowie das Entladen dieser Liefer-LKW. Die durch die genannten Geräuschquellen erzeugten Geräuschimmissionen wurden dementsprechend gemäß TL Lärm gutachterlich mittels flächen-, linien- und punktbezogener Emissionspegel ermittelt.

Ergänzend wird der Hinweis gegeben, dass die **Regenrinnen** am unteren Ende der Zufahrtsrampen massiv auszuführen (z. B. Guss-Eisen) und festzuschrauben sind. Aus Sicht der Stadt kann dieser Aspekt sachgerecht im nachgelagerten Umsetzungs-/Baugenehmigungsverfahren aufgegriffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung sind aus diesem Grund keine ergänzenden

Festsetzungen zu treffen. Zur allgemeinen Transparenz wird im Bebauungsplan diesbezüglich jedoch ein Hinweis ergänzt.

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten wurden TA Lärm-konforme EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt (analog Gewerbelärmbetrachtung im Umfeld). Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Tag:

- ≤ 35 dB(A) an den südlich des Plangebiets gelegenen Wohnhäusern,
- ≤ 40 dB(A) an den nordwestlich des Plangebiets gelegenen Wohnhäusern,
- ≤ 47 dB(A) im nördlichen WA,
- ≤ 50 dB(A) im südlichen MU,
- ≤ 58 dB(A) im SO.

Damit werden gemäß Gutachter die Immissionsrichtwerte für WA in Höhen von 55 dB(A) und für MU in der Höhe von 63 dB(A) eingehalten. Bei den für das SO ermittelten Pegeln ist demnach gesundes Wohnen gegeben.

Nacht:

- ≤ 35 dB(A) an den südlich des Plangebiets gelegenen Wohnhäusern,
- ≤ 35 dB(A) an den nordwestlich des Plangebiets gelegenen Wohnhäusern,
- ≤ 43 dB(A) im nördlichen WA,
- ≤ 45 dB(A) im südlichen MU,
- ≤ 42 dB(A) im SO.

Der Immissionsrichtwerte für WA in Höhe von 40 dB(A) nachts wird im Plangebiet weitestgehend eingehalten. Lediglich im Bereich des bestehenden Gebäudes auf dem Flurstück Nr. 169 wird der Richtwert mit ca. 43 dB(A) überschritten. Gesundes Wohnen ist jedoch auch an der Stelle gegeben, da der Immissionsrichtwert für MI in der Höhe von 45 dB(A) eingehalten wird und in Mischgebieten Wohnnutzungen grundsätzlich zulässig sind. Aus Sicht der Stadt ist die Planung aus diesem Grund verträglich und verhältnismäßig.

Ergänzend wird der Hinweis gegeben, dass im direkten Bereich des Einfahrtstors zur Tiefgarage mit 83 Stellplätzen im Bereich der Fontainestraße Pegel bis zu 47 dB(A) im Erdgeschoss zu verzeichnen sind. Gemäß gutachterlicher Empfehlung sollten in diesem Bereich keine Schlafräume angeordnet werden. Aus Sicht der Stadt kann dieser Aspekt sachgerecht auf der nachgelagerten Umsetzungs-/Bauordnungsebene geklärt werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung sind aus diesem Grund keine ergänzenden Regelungen zu treffen. Zur allgemeinen Transparenz wird im Bebauungsplan diesbezüglich jedoch ein Hinweis ergänzt.

Der Gutachter hält zudem fest, dass kritische Spitzenpegel nachts durch das Schlagen von PKE-Türen auftreten können. Dies betrifft die Stellplatzanlagen des Senioren- und Pflegeheims. Zur Sicherstellung von gesundem Wohnen auf Mischgebieteniveau empfiehlt der Gutachter Abstände zwischen den PKW und Wohngebäuden. Bezüglich der WA-Teilflächen sind dies $x \geq 28$ Meter und bei den MU-Teilflächen $x \geq 16$ Meter. Der Gutachter empfiehlt, die daraus resultierenden nachts nutzbaren oberirdischen PKW-Stellplätze zu kennzeichnen. Bei den Stellplatzflächen handelt es sich um bestehenden Anlagen die im Rahmen des Bauantragsverfahrens zum Senioren- und Pflegeheim genehmigt wurden. Seitens der Stadt sind bezüglich der Nutzung der Stellplananlagen keine Konflikte bekannt. Aufgrund der Genehmigungslage für das Senioren- und Pflegeheim soll auf eine Kennzeichnung im vorliegenden

Bebauungsplan verzichtet werden. Aus Sicht der Stadt ist eine sach- und fachgerechte Betrachtung dieser Thematik auf der Umsetzungs-/Bauordnungsebene zweckmäßig.

g) Gesamtbewertung Gewerbe und Landwirtschaft

Gemäß Gutachter sind die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusch-Immissionen durch bestehende Gewerbenutzungen (Einzelhandel und Büronutzungen) im Umfeld unkritisch. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sind aus diesem Grund aus Sicht der Stadt keine Maßnahmen notwendig.

Der Gutachter hält ergänzend fest, dass die durch den Betrieb des Senioren- und Pflegeheims erzeugten Geräusch-Immissionen tags unkritisch und nachts weitestgehend unkritisch sind. Die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete in Höhe von 55 dB(A) und für MU in Höhe von 63 dB(A) am Tag werden eingehalten. Gesundes Wohnen ist demnach gegeben. Nachts wird beim bestehenden Gebäude direkt nördlich angrenzend an das Senioren- und Pflegeheim der WA-Immissionswert von 40 dB(A) zwar um bis zu 3 dB(A) überschritten, die MI-Immissionswerte von 45 dB(A) jedoch eingehalten. Da auch in Mischgebieten Wohnnutzungen grundsätzlich zulässig sind, ist auch an der Stelle gemäß Gutachter gesundes Wohnen sichergestellt. Aus Sicht der Stadt sind aus diesem Grund im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine ergänzenden planungsrechtlichen Maßnahmen notwendig.

Innerhalb des Plangebiets und im Umfeld bestehen keine **landwirtschaftlichen Betriebe**. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden.

h) Lichtimmissionen

Ergänzend zu den verkehrlichen und gewerblichen Betrachtungen wurde im Verfahren eine Prognose bezüglich der Lichtimmissionen erstellt (November 2018, siehe Anlage 4). Überprüft wurden im Rahmen der lichttechnischen Untersuchung die Lichteinwirkung von Pkw-Scheinwerfern im Bereich der geplanten Tiefgaragenein- und ausfahrten an der Fontainestraße und Ringstraße im Hinblick auf die gegenüberliegenden schutzbedürftigen Nutzungen. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert k für das Blendmaß an den schutzbedürftigen Nutzungen durch Lichteinwirkungen von Pkw-Scheinwerfern im Bereich der Tiefgargenausfahrten sowohl während der Tages- als auch während der Nachtzeit eingehalten werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass folgende Randbedingungen einzuhalten sind: Der Wartebereich für die Fahrzeuge vor der Ausfahrt auf die Fontainestraße muss waagrecht ausgebildet werden oder zur Fontainestraße hin abwärts geneigt sein. Diese Anforderung gilt gemäß Gutachter lediglich an der Fontainestraße. Zudem sind die Ausfahrten ohne Schrankenanlage auszuführen, so dass die Ausfahrt über die Rampe im Wesentlichen ohne Verzögerung erfolgen kann. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ermöglichen die Umsetzung der geforderten Randbedingungen. Aus Sicht der Stadt kann diesem Aspekt sach- und fachgerecht im nachgelagerten Umsetzungs-/Baugenehmigungsverfahren Rechnung getragen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung sind aus diesem Grund keine ergänzenden Regelungen zu treffen. Zur allgemeinen Transparenz wird im Bebauungsplan diesbezüglich jedoch ein Hinweis ergänzt.

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. Die bestehende Trafostation westlich der geplanten KITA wird dabei gemäß Aussagen der Betreiber/Versorgungsträger nicht mehr benötigt. Eine planungsrechtliche Sicherung im vorliegenden Bauleitverfahren ist demnach nicht notwendig.

Die Stadt geht davon aus, dass insgesamt eine Versorgung mit unterirdischen Leitungen/Medien erfolgt. Eine oberirdische Verlegung z. B. von Telekommunikationsanlagen ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Straßenraumwirkung eventueller oberirdischer Leitungen in einem gänzlich neuen Baugebiet entspricht nicht dem Stand der Technik bzw. heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und den Stadtraum. Daher enthält der Bebauungsplan i. W. klarstellend eine Festsetzung, dass Versorgungsleitungen zwingend unterirdisch zu verlegen sind.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet die entsprechende **Mindestlöschwassermenge** für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405.

Durch die Lage der Gebäude und deren Orientierung in 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. Ein Großteil des Plangebiets ist bereits baulich entwickelt. An der Stelle erfolgt die Niederschlagsentwässerung bestandsorientiert. Ergänzende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden an der Stelle nicht getroffen. Der südliche Teil des Plangebiets wird im Sinne des Bebauungsplans städtebaulich neu geordnet. Aufgrund der angestrebten baulichen Dichte und des teilweise hohen Grundwasserstands wird das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der privaten Grundstücks- und Wegeflächen in einem zentralen unterirdischen Rückhalteraum unter den nördlich geplanten Wohnbauten in der Teilfläche WA5 gesammelt und dann gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Am Rondell abgeführt. Die technische Lösung wurde im Rahmen eines Entwässerungskonzepts (Stand Januar 2019, siehe Anlage 5) erarbeitet und mit den beteiligten Fachstellen abgestimmt. Im Bereich der Planstraße A wird das Niederschlagswasser über Rinnen und Abläufe ungedrosselt über einen neuen Regenwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Am Rondell abgeführt. Die Rückhaltung der Grünfläche im Bereich geplanten Tiefgarage erfolgt ebenso unterirdisch, analog der Grundstücks- und Wegeflächen. Im Bereich der geplanten KITA ist die Rückhaltung ebenfalls unterirdisch in Form eines kellerähnlichen Rückhaltevolumens oder in einem Stauraumkanal geplant und möglich. Der Nachweis des Überflutungsvolumens kann aufgrund der zur Verfügung stehenden Freiflächen auch oberirdisch in Mulden oder großflächig in den geplanten Außenanlagen erfolgen. Die Erschließung des Plangebiets ist demnach auch hinsichtlich Niederschlagswasserbeseitigung gewährleistet.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Bestand und Grünordnung

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungszusammenhangs in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt von Rheda. Das Plangebiet ist bis auf den Bereich der ehemaligen Freiflächen des alten Seniorenheims seit langer Zeit mehrheitlich bebaut beziehungsweise versiegelt. Im Bereich der ehemaligen Freiflächen wurde zwischenzeitlich der Baumbestand größtenteils zugunsten des geplanten neuen Quartiers gerodet.

Insbesondere der markante Baumbestand wurde im Vorfeld der Vorentwurfserarbeitung intensiv hinsichtlich der städtebaulichen und ökologischen Wertigkeit geprüft. Angesichts der Zielsetzung der Kommune das Plangebiet 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 im Bereich der geplanten Neubauten und der Gartenbereiche auf eine Festsetzung zum Erhalt für den Gehölzbestand ausdrücklich verzichtet werden.

Die **prägenden** erhaltenswerten **Bäume** im Bereich der **Stellplatzanlage** des ehemaligen und neuen Seniorenheims werden jedoch zum Erhalt **festgesetzt**.

Das Plankonzept sieht zudem im Teilbereich Nord (WA1 – WA3) eine maßvolle Verdichtung, abgestimmt auf die umgebende Baustruktur vor. Über die Regelungen zu überbaubaren Flächen sowie zur Grundflächenzahl soll demgegenüber eine übermäßige bauliche Verdichtung in die Gartenbereiche hinein verhindert werden.

Geplant ist zudem eine Freifläche als **Quartier- und Spielplatz** im zentralen Bereich.

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 größtenteils baulich entwickelt. Ausgenommen davon sind teilweise die ehemaligen Grünflächen des u. a. alten Seniorenheims entlang der Fontainestraße. 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.

Aufgrund der städtebaulichen Neuordnung ergeben sich insbesondere für den Teilbereich Ost-Süd durch die mit der Planung verbundene Folgenutzung zunächst teilweise negative Umweltauswirkungen. An der Stelle wird durch die Planungskonzeption der Versiegelungsgrad erhöht. Aufgrund der Planungsziele wird die maßvolle bauliche Entwicklung und Verdichtung im Teilbereich Ost-Süd in der Abwägung jedoch 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 Pseudogley-Braunerde-Böden und die Plaggeneschböden sind landesweit als **schutzwürdige Böden** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden. Die Plaggeneschböden sind der Schutzwürdigkeitsstufe 3 zugeordnet. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

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 der Innenstadt von Rheda und ist bereits seit vielen Jahren zu großen Teilen bebaut und versiegelt. Auch bisher waren zusätzliche Bodeneingriffe im Rahmen des § 34 BauGB möglich. Die vorhandenen Böden sind daher bereits überprägt, eine weitere Inanspruchnahme steht auch unabhängig vom vorliegenden Planverfahren an.

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

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. 399 wird grundsätzlich die vom Gesetzgeber erwünschte Nachnutzung und Innenentwicklung von Bauflächen initiiert 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 hat die Stadt frühzeitig im Verfahren einen **Artenschutzbeitrag**¹¹ (siehe Anlagen A.1) erarbeiten lassen. In diesem Rahmen haben die Gutachter vor den Abbruch- und Rodungsarbeiten die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen u. a. durch Geländebegehungen hinsichtlich planungsrelevanter Brutvogelarten, Fledermausquartiere etc. untersucht.

Im Plangebiet wurde das Artenspektrum und damit auch Fledermäuse anhand einer Messtischblattauswertung nach dem Fachinformationssystem (FIS), „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des LANUV, des Fachinformationssystems @infos 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 einiger Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Der Artenschutzbeitrag hält 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 in einem Baum (Kastanie, südlich des Gebäudes mit der Hausnummer 16) unterstellt. Eine Betroffenheit von baumbewohnenden Arten war zum damaligen Zeitpunkt daher potenziell möglich. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass negative Wirkungen durch das geplante Vorhaben nicht ausgeschlossen werden können. Die Gutachter hielten fest, dass eine Prüfung in Stufe II für die relevanten Arten erforderlich sei. Schlussendlich kommt die artenschutzrechtliche Prüfung 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. Konkret sind für den Ersatz potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten **zwei Fledermauskästen** im Plangebiet zu installieren. Die Sicherung erfolgt im vorliegenden Fall und nach Abstimmung mit dem Gutachter im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Rheda-Wiedenbrück und dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks.

Ergänzend wird an der Stelle auf die festgehaltene Bauzeitenbeschränkung sowie der Notwendigkeit der fachlichen Begleitung der Abbruch- respektive Fällarbeiten hingewiesen. Aus Sicht der Stadt wird aufgrund der bestehenden übergeordneten rechtlichen Regelungen im Rah-

¹¹ Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 399 „Am Rondell / Ringstraße“ **Artenschutzbeitrag**, Kortemeier Brokmann, Herford, April 2018

men des Bundesnaturschutzgesetzes (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 Neuauflistung 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 u. a. 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 Teilbereich Ost-Süd statt. An der Stelle werden Grünflächen u. a. des alten Seniorenheims baulich entwickelt. Im restlichen Plangebiet sind aufgrund der bestandsorientierten Planung grundsätzlich lediglich sehr untergeordnete Grünstrukturen betroffen. 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 (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Der Bebauungsplan Nr. 399 überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren mehrheitlich bebauten Siedlungsgebiets. Er dient der Nachnutzung der Flächen u. a. des alten Seniorenheims, der maßvollen Nachverdichtung im Teilbereich Nord sowie der bestandsorientierten Sicherung des neuen Seniorenheims (Teilbereich West). 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 sollen im Bebauungsplan Dachbegrünungen und Solaranlagen insgesamt zugelassen werden.

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.¹² Der Verlust an theoretisch maximal möglichen Strahlungsgewinnen beträgt dann tolerierbare 1-5%. Dies ist im Plankonzept berücksichtigt.

- Effektive Flächennutzungen für nachgefragte Wohnformen in kleineren und größeren Mehrfamilienhäusern werden durch die Bauleitplanung vorbereitet oder planungsrechtlich gesichert.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß derzeit gültiger EnEV unter Einsatz von Energie beheizt/gekühlt werden.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).

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

- Lage des Gebiets im Siedlungsbereich mit einzelstehenden Wohngebäuden und umgebenden Garten-/Freiflächen (insbesondere Quartier-/Spielplatz) und der voraussichtlich damit verbundenen klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Lage des Gebiets an den bestehenden Stadtbuslinien des ÖPNV an der Ringstraße.
- Lage des Gebiets insbesondere in nächster der Nähe zum Bahnhof Rheda-Wiedenbrück.

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 noch abschließend zu treffenden 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 Klimaschutzkonzept¹³ 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.

¹² 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.

¹³ Gertec GmbH (08/2012): Stadt Rheda-Wiedenbrück, Integriertes Klimaschutzkonzept – Endbericht.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
<u>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon:</u>	<u>0,98</u>
WA ₁	0,16
WA ₂	0,11
WA ₃	0,17
WA ₄	0,16
WA ₅	0,38
<u>Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO, davon:</u>	<u>0,36</u>
MU ₁	0,19
MU ₂	0,17
<u>Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO:</u>	<u>0,62</u>
<u>Verkehrsfläche gesamt, davon:</u>	<u>0,05</u>
<i>Öffentliche Verkehrsfläche</i>	0,04
<i>Private Fuß- und Radwege</i>	0,01
<u>Private Grünfläche:</u>	<u>0,09</u>
<i>Zweckbestimmung Quartierplatz als Spielplatz mit Wegführung</i>	
<u>Gesamtfläche Plangebiet</u>	<u>2,1</u>

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf (Satzungsbeschluss)

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplans Nr. 399 „Am Rondell/Ringstraße“ wurde am 02.11.2015 durch den Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3(1) BauGB durch eine öffentliche Veranstaltung am 10.07.2018 und anschließende Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme bis zum 25.07.2018 durchgeführt worden.

Anhand des damaligen Stands der Vorentwurfsplanung wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4(1) BauGB vom 09.07.2018 bis zum 03.08.2018 durchgeführt. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden an der Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vom 21.03.2019 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 08.04.2019 – 10.05.2019 durchgeführt worden. Aus der Öffentlichkeit sind keine und seitens der Träger öffentlicher Belange nur einige wenige Stellungnahmen eingegangen. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss

am 05.12.2019 und im Rat am 10.12.2019 beraten und der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gefasst.

b) Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 399 „Am Rondell/Ringstraße“ dient der Entwicklung eines innenstadtnahen Quartiers auf einer vormals u. a. durch das ehemalige Seniorenheim belegten Bereichs (Teilbereich Ost-Süd), der maßvollen Nachverdichtung im nördlichen Plangebiet (Teilbereich Nord) sowie der planungsrechtlichen Sicherung des neuen Seniorenheims entlang der Ringstraße (Teilbereich West) im Siedlungsbereich.

Vor dem Hintergrund der günstigen Lage im Stadtgrundriss sowie der Nähe zum Bahnhof Rheda-Wiedenbrück 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 17.12.2019

gez. Theo Mettenborg
Der Bürgermeister