

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 372A „Woermannstraße - Teilplan West“

September 2013

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
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
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und 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)

DEKRA Automobil GmbH (06/2013): Prognose Schallimmissionen, Bebauungsplan Nr. 372 „Woermannstraße“, Stadt Rheda-Wiedenbrück

Ing.-Büro Othmer 10/2010: 65. FNP-Änderung, B-Plan Nr. 372 „Woermannstraße“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück

Ing.-Büro Dr. Horsthemke (06/2004); Stadt Rheda-Wiedenbrück, Siedlung Moorweg - Emser Landstraße, Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser

Teil I: Begründung

1. Einführung

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat am 15.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 372 „Woermannstraße“ beschlossen. Das etwa 7,8 ha große Plangebiet liegt ca. 2 km östlich des Stadtkerns Rheda im Bereich zwischen der Gütersloher Straße (L568) und der Bundesstraße B64. Das Plankonzept sieht Verkehrsflächen für die Ausbildung eines Knotenpunkts mit dem südlich gelegenen Anschluss der B64, zusätzliche größere Stellplatzflächen für das Messezentrum *A2-Forum* sowie ein teilweise eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Südlich der Freiherr-vom-Stein-Allee soll zudem eine ergänzende Wohn-/Mischgebietsbebauung entwickelt werden.

Durch die Lage des Plangebiets zwischen der Bahnstrecke Hannover - Ruhrgebiet, der Bundesstraße B64 und der Gütersloher Straße (L568) bestehen in dem gesamten Bereich deutliche Vorbelastungen durch den Verkehrslärm. Zudem bestehen gewerbliche Vorbelastungen insbesondere durch Besucherverkehr bei Veranstaltungen im südlich der Gütersloher Straße gelegenen Messezentrum *A2-Forum*.

Mit Blick auf den absehbar noch längerfristigen Planungszeitraum für das bisherige Gesamtgebiet Nr. 372 sind Eigentümer und Vorhabenträger an die Verwaltung herangetreten den westlichen Teil des Plangebiets aus der Planung herauszulösen und vorab umzusetzen. Durch eine zeitnahe Entwicklung dieses Bauabschnitts mit ca. 12 bis 14 Baugrundstücken kann der kurz- bis mittelfristige Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Rheda gedeckt werden. Der Bereich kann unabhängig von der o.g. Knotenpunktplanung über die Freiherr-vom-Stein-Allee erschlossen werden, auch die Problematik der Lärmvorbelastungen kann hier eigenständig behandelt werden.

Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 27.09.2012 beschlossen den westlichen Teilbereich aus dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 372 „Woermannstraße“ herauszulösen und hierfür den eigenständigen Bebauungsplan Nr. 372 A „Woermannstraße - Teilplan West“ gesondert aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Weiterentwicklung eines Wohnsiedlungsbereichs im Innenbereich. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ liegen vor: Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt mit überschlägig 0,4 ha deutlich unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Woermannstraße - Teilplan West“ liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Rheda zwischen der Freiherr-vom-Stein-Allee und der Gütersloher Straße (L 568). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 372A hat eine Größe von ca. 0,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Freiherr-vom-Stein-Allee,
- im Osten durch eine Ackerfläche,
- im Süden durch die Gütersloher Straße und
- im Westen durch Wohnbebauung und Gartenflächen entlang der Wasserforthstraße.

Zur genauen Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Westlich der Unterführung der Gütersloher Straße (L568) unter der Bundesstraße B64 liegen zwischen der Freiherr-vom-Stein-Allee und der Gütersloher Straße drei bislang i.W. landwirtschaftlich genutzte Flächen mit drei kleineren Hofstellen nebst umgebenden Hofbäumen im Siedlungsraum. Die westliche Fläche wird gegenwärtig als Ackerfläche intensiv genutzt. Die östlichen Wiesenflächen dienen als temporäre Stellplatzanlage für das südlich der Gütersloher Straße gelegene Messezentrum. Entlang der Gütersloher Straße wurden z.T. alleeartig Laubbäume gepflanzt.

Das gegenwärtig als Acker genutzte Plangebiet grenzt im Norden und Westen an größere zusammenhängende Wohnsiedlungsgebiete mit weitgehend einzelstehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Fläche liegt etwa 1,1 m unterhalb des Niveaus der Gütersloher Straße. Südlich des Plangebiets liegt jenseits der Gütersloher Straße eine alte Hofstelle mit umgebendem Baumbestand, die zwischenzeitlich als Bauernladen bzw. Cafe genutzt wurde. Südöstlich liegt das Messezentrum *A2-Forum* mit Stellplatzflächen für Aussteller und Besucher. Südlich dieser beiden Nutzungen schließen sich Wohngebiete i.W. mit Mehrfamilienhäusern und umgebenden Gartenflächen an.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind die Flächen insgesamt als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) festgelegt. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Rheda-Wiedenbrück mit Stand Mai 2009 wird das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass die vorliegende Fläche einen sinn-

vollen Baustein für die Baulandentwicklung der Stadt Rheda-Wiedenbrück darstellt. Aufgrund des weiterhin noch bestehenden Bedarfs an Bauland soll diese Fläche nach Prüfung von Bedarf und Alternativen konkret entwickelt werden.

Gemäß §13a(2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der FNP geändert ist. Voraussetzung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung, die hier gegeben ist. Das im Bebauungsplan Nr. 372A festgesetzte *Allgemeine Wohngebiet* soll im FNP zukünftig als *Wohnbaufläche* dargestellt werden. Der FNP wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorliegende Geltungsbereich umfasst eine derzeit als Acker genutzte Fläche, die als Teil von drei landwirtschaftlichen Nutzflächen isoliert innerhalb des Siedlungsbereichs am Stadtrand von Rheda liegt. Innerhalb der östlich des Plangebiets gelegenen Acker- und Grünlandflächen befinden sich drei Hofstellen mit umgebenden Hofbäumen. Etwa 450 m östlich bzw. nördlich der Fläche, liegt das Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh. **Naturschutzgebiete (NSG)** und **europäische Vogelschutzgebiete** sind im näheren Umfeld nicht bekannt. Auch sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) 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 und der näheren Umgebung nicht bekannt. In mehr als 500 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich einige geschützte und schutzwürdige Biotope. Aufgrund der Distanz zum Plangebiet werden durch die vorliegende Planung keine Auswirkungen auf diese Biotope erwartet.

Aufgrund der umliegenden bestehenden Bebauung, der stark frequentierten Gütersloher Straße sowie auch der Bundesstraße B64 wird eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete durch die vorliegende Planung nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht gesehen.

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

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

abgefragt werden. Auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW² lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte und welche Wirkfaktoren auftreten können. Ergänzend hierzu hat die Stadt Rheda-Wiedenbrück einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag³ für den gesamten Planbereich „Woermannstraße“ beauftragt. Zur artenschutzrechtlichen Prüfung wird auf Kapitel 6.3 verwiesen.

3.4 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Der Bereich liegt weder in einem **Überschwemmungsgebiet** noch in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Ca. 450 m südöstlich des Geltungsbereichs liegt das Trinkwasserschutzgebiet der Schutzstufe IIIB, ca. 700 m östlich (jenseits der Bundesstraße) das Trinkwasserschutzgebiet der Schutzstufe III. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand als durchschnittlich beurteilt.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW⁴ stehen im Plangebiet **Sandböden** als Podsol und zum Teil als Gley-Podsol an. Diese Böden sind geprägt durch eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur beträgt 13 bis 20 dm. Es ist davon auszugehen, dass diese Böden aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen bereits anthropogen überprägt worden sind.

Die Podsol-Böden sind landesweit als **Stufe 1, schutzwürdige Böden (Biotopentwicklung)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁵. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Stadt keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

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 Ing.-Büro Othmer 10/2010: 65. FNP-Änderung, B-Plan Nr. 372 „Woermannstraße“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück

⁴ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (Untere Bodenschutzbehörde, Kreis Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. 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 die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Planungsziele und Planungskonzept

Im Zuge des Masterplans 2020+⁶ hat die Stadt Rheda-Wiedenbrück geprüft, mit welchem **Wohnbaulandbedarf** in den nächsten 10 Jahren zu rechnen ist. Es hat sich gezeigt, dass auch bei zunächst stagnierenden und langsam zurückgehenden Einwohnerzahlen in der Region weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbauland besteht, die jedoch heute deutlich unter dem überdurchschnittlichen Bedarf nach der Wiedervereinigung in den 1990er Jahre liegt. Die künftige Nachfrage orientiert sich an sinkenden Haushaltsgößen, 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 (Masterplan 2020+, Kapitel 5.1.2):

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

Im Masterplan 2020+ wurde sowohl das Plangebiet als auch die direkt östlich angrenzende Ackerfläche als Wohnbauentwicklungsfläche erster Priorität eingestuft, auf die o.g. Untersuchung wird verwiesen.

⁶ Planungsbüro Tischmann Schrooten/Lutermann (11/2010): Masterplan 2020+ für Rheda-Wiedenbrück

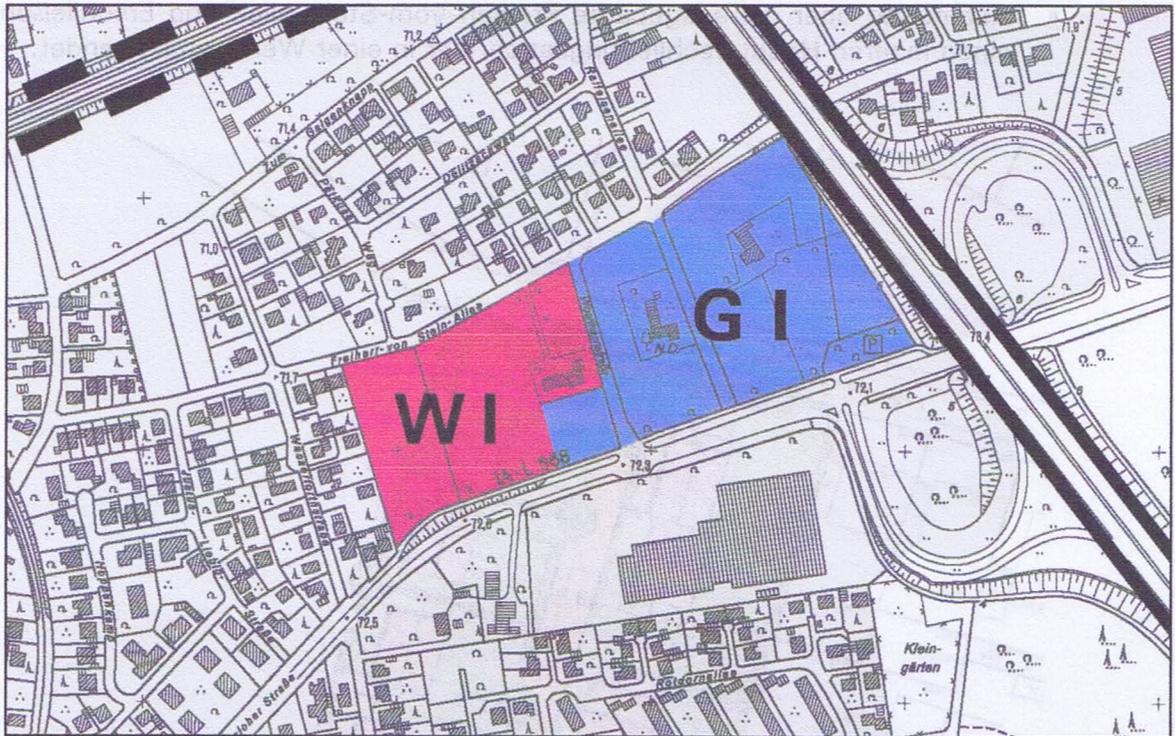


Abb. 1: Masterplan 2020+, Rheda, Bereich nördlich A2 Forum (ohne Maßstab)

Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen insbesondere für eine familiengerechte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Ein Nahversorger liegt ca. 400 m südwestlich des Plangebiets an der Gütersloher Straße. Kindergarten und Grundschule liegen ca. 500 m westlich im Bereich Parkstraße und können über Wohn-/Wohnsammelstraßen fußläufig bzw. per Fahrrad erreicht werden. Somit können Verkehre vermieden und die Auslastung dieser Einrichtungen verbessert werden. Das Stadtzentrum Rheda liegt etwa 1.500 m südwestlich des Plangebiets und ist daher nicht ohne weiteres für einen fußläufigen Einkauf geeignet.

Aufgrund der innerörtlichen 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 einer Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich vorgebeugt. Um eine aufeinander abgestimmte Entwicklung der Wohnbebauung im Bereich zwischen der Gütersloher Straße im Süden und der Eisenbahntrasse im Norden zu ermöglichen, werden in Anlehnung an die Bestandssituation im Umfeld des Plangebiets folgende wesentliche Entwicklungsziele verfolgt:

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

- Anbindung über die ausgebaute Freiherr-vom-Stein-Allee und Erschließung durch einen inneren Haupterschließungsstich, der in einer Wendeanlage endet.



Abb. 2: Rahmenplan, Auszug (ohne Maßstab)

Das Plankonzept sieht eine Bebauung von etwa 14 Einzel- und Doppelhäusern auf Grundstücken mit Größen von i.W. 350 m² bis 500 m² sowie einzelnen Grundstücken bis 600 m² vor. Die Erschließung erfolgt über eine 7,0 m breite Stickerschließung, die im Norden auf die Freiherr-vom-Stein-Allee aufmündet und im Süden des Plangebiets in einer Wendeanlage endet. Zur Reduzierung der vom KFZ-Verkehr auf der Güters-

loher Straße ausgehenden Lärmimmissionen ist im Süden des Plangebiets ein Lärmschutzwall bzw. eine Wall-/Wand-Kombination vorgesehen. Das Plankonzept wurde mit leichten Abweichungen als Vorentwurf des Bebauungsplans übernommen.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan Nr. 372A „Woermannstraße - Teilplan West“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Neuordnung und Entwicklung der bislang als Acker genutzten Flächen geschaffen. Die nunmehr getroffenen Festsetzungen leiten sich aus den oben genannten Zielvorstellungen ab. Darüber hinaus orientieren sie sich am baulichen Umfeld des Plangebiets sowie an heutigen städtebaulichen Anforderungen, wie sie an die vorgesehene Nutzung gestellt werden. Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs, um die Nachfrage nach Eigenheim-Bauplätzen bzw. Wohnraum v.a. für Familien befriedigen zu können.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen im nördlichen Teilbereich als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet 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* werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 und 6 BauGB werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Planungsziel ist auf Grund der Rahmenbedingungen und der Nachfragesituation vorrangig eine familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in sogenannter 1^{1/2}- bis 2-geschossiger Bebauung umzusetzen. Erschließung und Bebauung ermöglichen eine überwiegende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süden bzw. Westen mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen.

Die **zentralen Festsetzungen** der WA-Gebiete ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl** wird aufgrund der relativ kleinen Grundstücke nicht mit der zulässigen Höchstgrenze der BauNVO festgesetzt, sondern auf 0,3 beschränkt. Damit können durch die Hauptanlagen 30% der Grundflächen im allgemeinen Wohngebiet baulich genutzt werden. Durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche entsprechend der BauNVO um maximal 50% überschritten werden. Als **Ausnahme** nach § 31(1) BauGB kann, um auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zu ermöglichen, eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,4 zugelassen werden.

Die Vorgaben ermöglichen eine angemessene Nutzbarkeit der Grundfläche innerhalb des Siedlungsbereichs im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die **Geschossflächenzahl GFZ** liegt vor dem Hintergrund der angestrebten kleinteiligen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern unter den zulässigen Höchstwerten.

- Die Zahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse** beträgt für das gesamte Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse. Die Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität auch bei der Nutzung der Dachgeschosse.
- Um die Höhenentwicklung einzugrenzen und damit eine verträgliche Einordnung der baulichen Anlagen in das Ortsbild zu erzielen, aber auch um eine harmonische Gestaltung innerhalb des Plangebiets selber zu gewährleisten, werden neben der Zahl der Vollgeschosse ergänzende Festsetzungen zu zulässigen **Trauf- und Firsthöhen** (obere Bezugshöhen) getroffen. Sie geben den Bauherren innerhalb der jeweiligen Maßvorgaben einen Spielraum bei der Entwicklung ihrer Gebäude.

Im Plangebiet soll familiengerechtes Wohnen ermöglicht werden. Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen und Nachbarschaft wird im Plangebiet auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss abgestellt. Die **Traufhöhe** von etwa 4,50 m soll eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, auch falls diese rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die maximal zulässige **Firsthöhe** ist mit etwa 10,0 m an die umgebenden Gebäude angepasst und bietet den Bauherren ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung.

Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem relativ ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen, öffentlichen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen in südliche bis westliche Richtungen und somit ein hoher Wohnwert sowie eine günstige Besonnung ermöglicht. Ferner regeln sie die Lage der Gebäude zum öffentlichen Straßenraum und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattungen einzugrenzen.

Im Bereich der südlichen Bauzeile wird eine geschlossene Lärmschutzwand in Form einer Gabione auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der einzelnen Wohngrundstücke errichtet werden. Um die **Unterhaltung der Lärmschutzwand** sicherzustellen dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der geplanten Gabionenwand in einem Abstand von 3 m keine Nebengebäude oder sonstige baulichen Anlagen errichtet werden.

- Die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper** werden zum Schutz der Wohnräume vor Verkehrslärm der Gütersloher Straße bzw. einer aus städtebaulichen Gründen verträglichen Ausrichtung der Baukörper im Straßenraum in Teilflächen des Plangebiets vorgegeben.
- Städtebaulich begründete **Mindestabstände für Garagen und Carports** zur Verkehrsfläche sichern eine Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum und begünstigen die Durchgrünung und Raumbildung durch die so entstehenden Vorgärten. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf nicht überbaubaren Flächen sichert städtebauliche Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlas-

tet den Straßenraum und schafft ggf. einen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m besonders aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren.

- Die offene Bauweise wird im Plangebiet auf die Errichtung von **Einzel- und Doppelhäusern** begrenzt, um zugunsten der Durchgrünung eine zu starke bauliche Verdichtung zu verhindern. Der genaue **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch in einigen Bereichen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen vorgegeben.

- Die Vorgaben zur **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichern eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden Regelungen für die beiden Teilflächen im Plangebiet getroffen. Die **Begrenzung auf zwei Wohnungen** je Wohngebäude bzw. auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte im WA1 dient der bedarfsgerechten Sicherung einer familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende (zufällige oder beliebige) Verdichtung.

Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche **Ausnahme nach § 31(1) BauGB** für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v.a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab: Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i.A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

Die **Begrenzung auf drei Wohnungen** je Wohngebäude bzw. maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte im WA2 soll einen etwas größeren Spielraum für verschiedene Zielgruppen und unterschiedliche Wohnungsgrundrisse ermöglichen. Eine ausreichende Anzahl von Pkw-Stellplätzen auf den Grundstücken ist nachzuweisen. Negative Auswirkungen auf den geplanten Wohngebietscharakter und das Erschließungssystem werden aufgrund der untergeordneten Größe, bezogen auf das gesamte Plangebiet, nicht gesehen.

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

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und 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 und erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu.

- Prägende **Dachform** im Umfeld des Plangebiets ist das Satteldach, einzelne Gebäude wurden auch mit einem Krüppelwalmdach errichtet. In Anlehnung an den Bestand wird das Satteldach zur Wahrung des städtebaulichen Charakters vorgegeben. Neben der Orientierung bzw. räumlichen Rücksichtnahme auf die vorhandene und neue Nachbarschaft wird ein angemessener Gestaltungsraum bei der Auswahl und Ausgestaltung zukünftiger Dachflächen eingeräumt.
- Die vorgegebenen Mindest- und Höchstwerte der Dachneigungen erlauben in dem mit 42°- 48° Dachneigung festgesetzten Bereichen in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhe sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute **Ausnutzung des Dachraums**.
- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unaußere, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben bei den 42°- 48° geneigten Dächern auch weiterhin einen ausreichend breiten Gestaltungsspielraum, soweit sie sich in ihren Proportionen dem Hauptdach erkennbar unterordnen.
- Für Hauptgebäude werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefällene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Die ausgewählten Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden Dacheindeckungen.
- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktisch und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

b) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhengsprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um eine harmonische Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Dachgestaltungen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf.

d) Vorgärten und Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern insbesondere bei den zur Planstraße ausgerichteten Wohngärten eine Privatsphäre in den Terrassenbereichen ohne starke optische Trennwirkung zum angrenzenden Straßenraum.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an die Freiherr-vom-Stein-Allee im Norden. Die ca. 130 m östlich des Plangebiets verlaufende Woermannstraße verbindet die Freiherr-vom-Stein-Allee mit der Gütersloher Straße (L568). Diese bietet in ihrem Verlauf Anschlusspunkte an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Die **innere Erschließung** erfolgt über einen öffentlichen Haupterschließungsstich, der in einer Wendeanlage endet. Im Bereich der Fahrbahnaufweitung sollen auf der östlichen Seite Mulden/Rigolen zur Niederschlagswasserver-sickerung angelegt werden.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die bestehende Buslinie in der Lindenstraße (Linie 78, Haltepunkt Lindenstraße). Die Buslinie bindet u.a. den Bahnhof in Rheda an, wodurch weiterführende Bus- und Bahnanschlüsse im Nahverkehr gegeben sind.

5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Bereich, was auf der anderen Seite jedoch zu Immissionsbelastungen führt. Ca. 300 m nördlich der überplanten Fläche verläuft die stark frequentierte Eisenbahnstrecke Hannover - Ruhrgebiet, ca. 350 m östlich in Dammlage die Bundesstraße B64 mit einer Zubringerfunktion für die zwischen den Stadtteilen Rheda und Wiedenbrück verlaufende Autobahn A2. Darüber hinaus bestehen Belastungen durch den KFZ-Verkehr auf der südlich des Plangebiets verlaufenden Gütersloher Straße (L568) sowie durch Besucherverkehr bei Veranstaltungen im südlich der Gütersloher Straße gelegenen Messezentrum *A2-Forum*.

a) Geräusch-Immissionen durch Straßen- und Schienenverkehr

Zur Abschätzung der bestehenden lärmtechnischen Vorbelastung ist im Zuge des Planverfahrens eine Schallimmissionsprognose erstellt worden⁷. Als Verkehrsbelastungsdaten für die unmittelbar angrenzende Gütersloher Straße wurden Werte von 7.800 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil von 2,4% für den Prognosezeitraum 2020 zu Grunde gelegt. Auf der östlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße 64 verkehren im nördlichen Abschnitt rund 14.700 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil von tagsüber 20% und nachts 40%. Auf das Schallgutachten wird ergänzend verwiesen.

⁷ DEKRA Industrial GmbH (06/2013): Prognose von Schallimmissionen, Bebauungsplan Nr. 372 „Woermannstraße“ in Rheda-Wiedenbrück

Für die Berechnung des Eisenbahnverkehrs wurden die Zugbelegungszahlen (Personen- und Güterverkehr) der Strecke Hamm - Hannover zu Grunde gelegt, darüber hinaus die Art des Gleiskörpers und die Lage oberhalb des Geländeneiveaus des Plangebiets. Zu Details wird auf das Schallgutachten, Kapitel 5.3 verwiesen.

Das bestehende Wohnquartier westlich des Plangebiets reicht im Süden bis direkt an die Gütersloher Straße. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wurden hier nicht getroffen. Östlich des Plangebiets liegen etwa 60 m von der Straße zurückgesetzt drei Hofstellen.

Laut der Prognose der Schallimmissionen wird bei **freier Schallausbreitung** ohne Schallschutzmaßnahmen **tagsüber** für das **Erdgeschoss** im unmittelbaren Umfeld der Gütersloher Straße eine Schallimmissionsbelastung von bis zu 65 dB(A) erreicht. In einem Abstand von etwa 25 Metern liegen die Belastungszahlen unter 60 dB(A). In den **Nachtstunden** liegen die entsprechenden Belastungszahlen in Höhe des Erdgeschosses im gesamten Plangebiet zwischen 55 und 60 dB(A). Bei einer Betrachtung höher gelegener potenzieller Immissionsorte (Tageszeit im **Obergeschoss**) erstreckt sich die Belastung bei freier Schallausbreitung, bezogen auf die Berechnungsergebnisse für das Erdgeschoss, auf einen etwas größeren Bereich im direkten Umfeld der Gütersloher Straße. Die Schallimmissionsbelastung erreicht auch hier bis zu 65 dB(A). Nachts ist die Belastungssituation für das Obergeschoss identisch mit der für den ebenerdigen Bereich.

In der südlichen Bauzeile, im unmittelbaren Nahbereich der Landesstraße werden die **idealtypischen Orientierungswerte** für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zum Teil deutlich überschritten. Auch für die nördlich gelegenen Flächen gilt, dass diese Orientierungswerte – jedoch in wesentlich geringerem Umfang – überschritten werden. Eine Gesundheitsgefährdung durch Belastung mit Lärmimmissionen wird grundsätzlich erst bei Belastungszahlen von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts angenommen. Die enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle beträgt für Wohngebiete 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts (BGH, 10.11.1987, III ZR 204/86). Diese Werte werden im Plangebiet deutlich unterschritten. Demgegenüber werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts), in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, tagsüber i.W. eingehalten. Nachts wird auch dieser Grenzwert überschritten.

Aufgrund der hohen Immissionsbelastung insbesondere der südlichen Bauzeile(n) ergibt sich die **Notwendigkeit aktiven Lärmschutzes**, um einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Verkehr, Immissionsschutz und Siedlungsentwicklung in diesem Bereich zu erreichen. Im Ergebnis wird im Bebauungsplan eine **Lärmschutzwand** mit einer Höhe von 2,0 m über dem Fahrbahnniveau der Gütersloher Straße (= 3,1 m über Bezugspunkt A in der Plankarte) auf einer Länge von etwa 62 m nach § 9(1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämmmaß von mindestens $R'W \geq 25$ dB(A) aufweisen. Es ist darauf zu achten, dass die Lärmschutzwand dicht ausgeführt wird und an den Boden angeschlossen wird. Eine absorbierende oder hochabsorbierende Ausführung ist nicht erforderlich.

Im **städtebaulichen Vertrag** nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Rheda-Wiedenbrück und dem **Vorhabenträger** ist geregelt, dass dieser die Lärmschutzwand gemäß den Vorgaben des Schallgutachtens **erstmalig herstellt**. Die **Lärmschutzwand** geht nach deren Errichtung anteilig in das **Eigentum** der einzelnen **Grundstückseigentümer** über.

Über **privatrechtliche Regelungen** (z.B. Grunddienstbarkeit, Kaufvertrag etc.) werden der **Erhalt** und die **Funktionsfähigkeit** des Bauwerks **durch die einzelnen Eigentümer sichergestellt**.

Durch die Maßnahmen des aktiven Schallschutzes können gerade die nach Süden und damit zur Gütersloher Straße ausgerichteten **Bereiche** der Gebäude der ersten Bauzeile sowie die **Außenwohnbereiche** der Gebäude geschützt werden. Der idealtypische Orientierungswert der DIN 18005 wird für an dieser Stelle jedoch auch unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen weiterhin überschritten. Die Mischgebietswerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags werden jedoch sowohl im Erdgeschossbereich als auch im Obergeschoss eingehalten. Dies bedeutet, dass gesundes Wohnen möglich ist. Neben dem Schutz der zur Gütersloher Straße hin ausgerichteten Wohnräume und Freiraumbereiche ergibt sich durch den geplanten Lärmschutzwall auch eine visuelle Abgrenzung zum Straßenraum.

Aktiver Schallschutz ist umso effektiver, je näher die Schutzmaßnahme an die Lärmquelle heranrückt. Dies ist in der örtlichen Situation (bestehender Fuß-/Radweg zwischen Plangebiet und Gütersloher Straße) nicht möglich. Eine ggf. höhere Lärmschutzanlage ist durch den Schallgutachter betrachtet worden, führt jedoch im Ergebnis ebenfalls zu keinen nennenswerten Verringerungen der Lärmbelastung.

Ergänzend sind somit Maßnahmen des **passiven Schallschutzes** erforderlich. Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan entsprechend der schallgutachterlichen Betrachtung zusätzlich **Lärmpegelbereiche** gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB fest. Diese werden ermittelt für eine freie Schallausbreitung unter Berücksichtigung der o.g. Lärmschutzwand. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner im Plangebiet werden - im Sinne einer räumlichen *Worst-Case-Betrachtung* - die Lärmpegelbereiche im Obergeschoss (vgl. Anlage X, Blatt 2 des Schallgutachtens) in die Plankarte des Bebauungsplans übernommen. Auf dieser Grundlage können nach der DIN 4109 bauliche Schallschutzmaßnahmen definiert werden. Demgemäß grenzen die zur Hauptverkehrsstraße ausgerichteten Gebäudefassaden in der ersten Bauzeile nördlich der Gütersloher Straße an den **Lärmpegelbereich IV**. Die geplante Wohnbebauung liegt vollständig im **Lärmpegelbereich III**.

Zur Wahrung ausreichender Flexibilität enthält der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung, dass bei Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes ggf. geringere Maßnahmen erforderlich sind. So kann bspw. nach Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet durch Abschirmung der Immissionen in den Bereichen nördlich der Gebäude sowie im zentralen Bereich der Lärmpegelbereich II erreicht werden.

Es wird heute davon ausgegangen, dass aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung bei massiver Bauweise in den Lärmpegelbereichen I bis III keine darüber hinausgehenden konstruktiven Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer können in der stark vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Die Einrichtung derartiger Lüftungseinrichtungen wird daher im Bebauungsplan vorgegeben. Für die i.d.R. tagsüber genutzten Wohnräume wird 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) durch eine derartige Lüftungseinrichtung zu versehen. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück entscheidet sich in vorliegendem Fall vor dem Hintergrund der auch langfristig zu erwartenden Belastung für den zusätzlichen Schutz auch der Wohnräume durch eine Lüftungseinrichtung. Neben den allgemeinen schalltechnischen Erwägungen sprechen auch Belange der Wohnraumhygiene (ausreichender Luftaustausch insbesondere i.V.m. energetischen Aspekten und Anforderungen) für die textliche Forderung derartiger Lüftungsanlagen.

Auch unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzwand sind die nach Süden ausgerichteten Außenwohnbereiche der südlichen Bauzeile tagsüber mit knapp über 60 dB(A) belastet. Aufgrund der relativ großen Grundstücke wird jedoch davon ausgegangen, dass eine Nutzung dieser Bereiche im Sinne einer störungsfreien Kommunikation möglich ist.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander bei besonderer Berücksichtigung der Schutzansprüche der geplanten Wohnbebauung werden die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans für ausreichend gehalten. Der vorliegende Bebauungsplan dient dem übergeordneten Ziel einer Baugebietsausweisung innerhalb des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs aufgrund der örtlichen Nachfrage im Stadtteil Rheda. Eine höhere Lärmschutzwand ist aus städtebaulichen Gründen im Kurvenbereich der Gütersloher Straße aufgrund der visuellen Einengung des Straßenraums ausdrücklich unerwünscht. Darüber hinaus bringt eine Erhöhung - nach gutachterlicher Prüfung - keine weitere deutliche Entlastung. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück geht davon aus, die Schallschutzbelange der geplanten Wohnbauentwicklung durch die o.g. Vorgehensweise angemessen zu berücksichtigen. Diesbezüglich wird auf das richtungsweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2/06) verwiesen.

b) Gewerbliche-Immissionen

Südöstlich des Plangebiets, jenseits der Gütersloher Straße (L 568) liegt das Messezentrum A2-Forum in dem über das Jahr verteilt mehrere Messeveranstaltungen - auch an den Wochenenden - stattfinden. Im Rahmen dieser Veranstaltungen kommt es zu Lärmimmissionen durch die Aussteller im Rahmen des Auf-/Abbaus der Messestände sowie den Besucherverkehr.

Das Schallgutachten betrachtet in Bezug auf das Plangebiet die schalltechnisch ungünstigsten Betriebszustände in Form einer üblichen Messeveranstaltung, einer größeren Geburtstagsfeier im Saal sowie einer Großveranstaltung (als seltenes Ereignis) in Halle 5. In die Berechnungen wurden Lieferverkehre, Betrieb der Lüftungsanlagen etc. einbezogen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgegebenen Immissionsrichtwerte und die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse zur Tages- und Nachtzeit im gesamten Plangebiet unterschritten werden.

c) Geruchs-Immissionen

Östlich des Plangebiets liegen drei landwirtschaftliche Betriebe, von denen gegenwärtig nur noch der direkt östlich angrenzende Betrieb Tiere hält. Darüber hinaus liegt östlich (jenseits der Bundesstraße) eine Großschlachtereier. Konflikte dieser Nutzungen mit der das Plangebiet umgebenden bestehenden Wohnbebauung sind nicht bekannt. Aufgrund der vorherrschenden Westwindlagen und der Lage der o.g. Immissionsorte im Osten des Plangebiets wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet hinsichtlich

möglicher Geruchsimmissionen auf einem ähnlichen Niveau wie der Bestand belastet wird. Eine konkrete gutachterliche Untersuchung der entstehenden Gerüche wird vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen oder eine ggf. andere Einschätzung der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Verfügung zu stellen.

d) Sonstige Immissionen

Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier v.a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfz-bedingt), wird nach heutigem Kenntnisstand als nicht relevant angesehen. Wesentliche Auswirkungen aufgrund sonstiger Immissionen, wie z.B. Erschütterungen etc. sind bislang ebenfalls nicht erkennbar.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Der Planbereich wird an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** im Siedlungsbereich angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über das in der Freiherr-vom-Stein-Allee vorhandene Trennsystem. Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden durch die Neuplanung keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Regelungen im Plangebiet sind nicht erforderlich.
- Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von **800 l/min** (48 m³/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen⁸.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aufgrund relativ niedriger Grundwasserstände und der im Plangebiet anstehenden Sandböden ist eine Versickerungsmöglichkeit nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers grundsätzlich gegeben. Dies haben auch Untersuchungen, die im Auftrag der Stadt⁹ durchgeführt wurden, bestätigt. Für die Niederschlagswasserversickerung sind auf den einzelnen Grundstücken hinsichtlich ihrer Speicherkapazität ausreichend dimensionierte flache Mulden mit einer Tiefe von maximal 0,5 m bereitzustellen. Die Planung trifft entsprechende Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW.

⁸ www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf

⁹ vgl. Ing.-Büro Dr. Horsthemke (06/2004); Stadt Rheda-Wiedenbrück, Siedlung Moorweg - Emser Landstraße, Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser

Die Versickerungsanlage ist gemäß Arbeitsblatt *DWA-A 138/2005 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser* zu dimensionieren, ein Dauerstau ist zu vermeiden. Um Betriebsbeeinträchtigungen durch Verschlämzung zu verringern, sollte der Zulauf verwirbelungsarm erfolgen und ggf. Absetz- und Sedimentationsbecken eingebaut werden. Der Mindestabstand der Versickerungsanlagen von der jeweiligen Grundstücksgrenze beträgt 3 m.

Zur Umsetzung der privaten Regenrückhalte- und Versickerungsmaßnahmen ist eine **wasserrechtliche Erlaubnis** bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Gütersloh zu beantragen. Hierbei sind die Annahmen zur maßgeblichen Regenspende von 40 Liter/m² angeschlossener Fläche sowie die erforderlichen Abstände zu unterkellerten Gebäuden sowie Grundstücksgrenzen und öffentlichen Flächen zu beachten. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh zu den Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung wird ausdrücklich verwiesen. Eine frühzeitige Abstimmung der geplanten Versickerungsmaßnahme sowie der erforderlichen Abstände mit dem Kreis wird empfohlen.

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

Die Versickerung/Retention unverschmutzten Niederschlagswassers der **öffentlichen Verkehrsfläche** erfolgt im Bereich der Straßenverkehrsfläche über straßenbegleitende Mulden/Rigolen ggf. kombiniert mit versickerungsfähigem Pflaster. Die Versickerungsanlagen dürfen auch hier eine Tiefe von maximal 0,5 m nicht überschreiten. Die Planung und Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen wird im Zuge der Ausbauplanung konkretisiert und umgesetzt.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Ackerfläche genutzt. Auf der Fläche selbst ist kein Gehölzbestand vorhanden. Südlich, außerhalb des Plangebiets, befinden sich zwischen der Fahrbahn der Gütersloher Straße und dem nördlich parallel verlaufenden Radweg einige ältere Laubgehölze. Diese Gehölzstruktur wurde aufgegriffen und im weiteren Verlauf der Straßentrasse in Richtung Osten weitere Alleebäume jüngeren Alters gepflanzt.

Das Plangebiet selbst soll vorrangig mit Ein- und Zweifamilienhäusern und den entsprechenden privaten Gärten entwickelt werden. Der Straßenraum sieht eine Wendeanlage vor - die auch als Platzsituation genutzt werden kann - und bietet somit auch Möglichkeiten als Aufenthalts- und Begegnungsraum. Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an bestehende Bebauung mit z.T. großzügigen Gartenbereichen. Aufgrund der geplanten baulichen Entwicklung auf den östlich angrenzenden Flächen wird auf eine Eingrünung des Plangebiets im Osten verzichtet.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt eine intensiv genutzte Ackerfläche in solitärer Länge im bestehenden Siedlungsraum dar. Die im weiteren Umfeld vorhandenen Biotope bzw. das Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh werden u.a. aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der allgemeinen Planungsziele nicht von der Aufstellung des Bebauungsplans berührt.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Auch die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch bei derartigen Verfahren und Maßnahmen im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten. Nach heutigem Kenntnisstand sind aufgrund der Vorhaben für die einzelnen Schutzgüter zunächst Beeinträchtigungen durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. zu erwarten. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das bereits überwiegend bebaute Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich **keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.**

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. 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 Podsol/Gley-Posol-Böden sind landesweit als **Stufe 1, schutzwürdige Böden (Biotopentwicklung)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden¹⁰. 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. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Böden anthropogen überprägt worden sind.

¹⁰ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück ist bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete wenig genutzte Flächen oder so wie hier Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Die vorliegende Fläche bietet sich umso mehr an, da sie bereits im Rahmen der Bearbeitung des Masterplans 2020+ als potenzielle Erweiterungsfläche für das Wohnen mit der obersten Priorität kartiert wurde. Die Inanspruchnahme für die Fortentwicklung des Stadtteils wird vor dem Hintergrund einer maßvollen Siedlungserweiterung innerhalb des Siedlungsbereichs für vertretbar gehalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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 NRW¹¹** zu Grunde zu legen.

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. Für das Messtischblatt 4115 (Rheda-Wiedenbrück) ergeben sich danach in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* potenziell Vorkommen von 11 Fledermausarten, zwei Amphibienarten (alle streng geschützt) sowie 28 Vogelarten (davon 17 streng geschützt).

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleine Abendsegler in ungünstigem Erhaltungszustand. Unter den Vögeln ist für Rohrweihe, Baumfalke, Pirol, Rebhuhn, Wespenbussard, Gartenrotschwanz und Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Für den Rotmilan wird sogar ein schlechter Erhaltungszustand attestiert. Unter den Amphibienarten wurde der Laubfrosch in einem ungünstigen Erhaltungszustand kartiert.

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen sowie die angrenzenden Verkehrswege wird angenommen, dass planungsrelevante Arten bereits seit langem nach Norden auf landwirtschaftliche Nutzflächen jenseits der Eisenbahntrasse bzw. Südosten in den Bereich der Waldflächen jenseits der Bundesstraße ausgewichen sind

¹¹ 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.

und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird daher von den planungsrelevanten Arten sowie von den sog. „Allerweltsarten“ voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt.

Zu einer ähnlichen Einschätzung kommt auch der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag¹², der neben dem vorliegenden Plangebiet auch die östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. die dort vorhandenen Hofstellen betrachtet. Weder das Plangebiet noch die östlich - außerhalb des Plangebiets - gelegenen Hofstellen weisen

Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen oder Schwalbenarten auf. Auch Brutvorkommen des Gartenrotschwanzes im Plangebiet werden nicht erwartet. Nistplätze des Mäusebussards werden ebenso ausgeschlossen. Nach Einschätzung des Gutachters handelt es sich bei der Vorhabenfläche auch nicht um ein essenzielles Nahrungsgebiet des Mäusebussards, da dieser außerhalb des Siedlungsgebiets über wesentlich attraktivere Nahrungsgebiete verfügt. Abschließend führt er aus, dass hinsichtlich der Ruhe- und Nahrungsplätze im nahen und weiten Umfeld ausreichend alternative Lebensräume zur Verfügung stehen, in die die betroffenen Arten ausweichen und dort auch geeignete Brutstandorte finden können. Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen.

Durch die Planung kann es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sog. Wirkfaktoren nach der Handlungsempfehlung). Es wird erwartet, dass sich die vor Ort vorkommenden Lebensräume aufgrund der vorliegenden Planung nicht wesentlich verändern. Das Gebiet wird auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich ein Lebensraumpotenzial analog zum Bestand und zu den umgebenden Flächen behalten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt insgesamt, dass die vorliegende Bebauungsplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Gleichwohl wurden im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags Prüfprotokolle für einzelne Fledermaus- und Vogelarten erstellt. Hierauf wird ausdrücklich verwiesen. Die Fachbehörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen und ggf. anderweitige Einschätzungen mitzuteilen.

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

¹² Ing.-Büro Othmer 10/2010: 65. FNP-Änderung, B-Plan Nr. 372 „Woermannstraße“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bei **Gehölzschnitten** und **Pflegemaßnahmen** sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhrich- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. 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. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen.

6.4 Eingriffsregelung

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

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. Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden

Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Im Bebauungsplan-Gebiet Nr. 372A „Woermannstraße - Teilplan West“ ist zunächst zu berücksichtigen, dass die Freifläche eine landwirtschaftliche Nutzung aufweist und die geplante Bebauung dazu beiträgt Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsbereichs zu schaffen. Die Fläche besitzt aufgrund ihrer Lage im Stadtgrundriss keine besondere Klimaschutzfunktion, auch eine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht gesehen. Aufgrund der bestehenden Erschließung sowie die Nähe zu einzelnen Infrastruktureinrichtungen, was eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt, wird eine Nachverdichtung in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten.

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.
- Das Erschließungskonzept strebt eine weitgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden bzw. 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.¹³ Der Verlust an theoretisch maximal möglichen Strahlungsgewinnen beträgt dann tolerierbare 1-5%. Im vorliegenden Fall liegt eine Abweichung von lediglich ca. 17° aus der optimalen Südrichtung vor.
- Effektive Flächennutzungen für nachgefragte Wohnformen in Einzel- und Doppelhäusern werden durch die Bauleitplanung vorbereitet.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2009 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert, zumal eine weiter verschärfte Fortschreibung der EnEV 2009 erfolgen soll.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Rückhaltung/teilweise Versickerung unbelasteten Regenwassers, Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden festgesetzt bzw. ausdrücklich empfohlen.

¹³ 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.

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

- Lage des Plangebiets im Siedlungsbereich mit i.W. einzelstehenden Wohngebäuden und umgebenden Gartenflächen und der voraussichtlich damit verbundenen klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Versickerung anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auf den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet.

Die vorgesehene geringfügige bauliche Entwicklung, das Erschließungskonzept sowie die getroffenen Festsetzungen werden auf **Bebauungsplanebene** zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung, sowie hinsichtlich der Energienutzung für ausreichend gehalten. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten. Auf das Integrierte Klimaschutzkonzept¹⁴ der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird verwiesen. Die Belange des **Klimaschutzes**, der **Klimaanpassung** sowie der **Energienutzung** werden somit im Rahmen der vorliegenden Planung **angemessen berücksichtigt**.

7. Bodenordnung

Ausgang für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist der Antrag eines Vorhabenträgers/Eigentümers auf dessen Einleitung. In Abstimmung mit der Stadt erfolgt die Überplanung zu Wohnbauzwecken. Die Herstellung der Erschließungsstraße sowie der öffentlichen Flächen einschließlich des aktiven Lärmschutzes werden im weiteren Verfahren geregelt. Bodenordnende Maßnahmen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

| Teilfläche/Nutzung | Fläche in ha* |
|---|---------------|
| Wohnbauflächen, WA geplant | 0,66 |
| Öffentliche Grünfläche mit Lärmschutzanlage | 0,04 |
| Private Grünfläche | 0,02 |
| Straßenverkehrsfläche | 0,08 |
| Summe: | 0,80 |

* Ermittlung auf Basis der Plankarte 1:1.000, Werte gerundet

¹⁴ Gertec GmbH (08/2012): Stadt Rheda-Wiedenbrück, Integriertes Klimaschutzkonzept - Endbericht

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 372A „Woermannstraße - Teilplan West“ dient der Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebiets auf einer relativ isoliert gelegenen landwirtschaftlich genutzten Fläche im Siedlungsbereich. Vor dem Hintergrund bestehender Wohnsiedlungsbereiche im direkten Umfeld, der Nachfrage nach Baugrundstücken für eine familiengerechte Bebauung und der günstigen Lage im Stadtgrundriss wird die vorliegende Planung grundsätzlich für sinnvoll gehalten.

Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 27.09.2012 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beschlossen (Beratungsvorlage V-289/2012).

Am 08.04.2013 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i.V.m. § 3(1) BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung statt. Im Anschluss an diese Veranstaltung wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit eingeräumt sich in den kommenden Wochen weiterhin mit Anregungen und Hinweisen an die Verwaltung zu wenden.

Die öffentliche Auslegung nach § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB hat vom 08.07.2013 bis zum 08.08.2013 einschließlich stattgefunden. Gleichzeitig fand die Behördenbeteiligung nach § 4(2) BauGB über das digitale Beteiligungssystem Tetraeder statt. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu einer geringfügigen Planänderung nach der Offenlage geführt haben. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Der Investor und Eigentümer der Fläche hat um eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche im Südosten des Plangebiets gebeten. Darüber ist die Festsetzung zur möglichen Tiefe von Versickerungsmulden im Bereich der Wohnbaugrundstücke und der Straßenverkehrsfläche anzupassen. Der Flächeneigentümer als einziger Betroffener der o.g. Änderungen hat diesen i.S. § 4a(3) Satz 4 BauGB zugestimmt. Für diese Änderungen ist keine erneute Offenlage erforderlich.

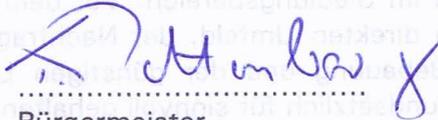
b) Planentscheidung

Die vorliegende Planung hat das Ziel, eine angemessene Nachverdichtung im Innenbereich zu erreichen. Vor diesem Hintergrund sollen auf einer bisher als Acker genutzten Fläche im Siedlungsgefüge ca. 12 bis 14 Baugrundstücke für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Rheda geschaffen werden. Die vorgesehene Bebauung fügt sich aus Sicht der Stadt gut in das städtebauliche Umfeld ein. Diese Entwicklung im Innenbereich ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um Flächen im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren.

Über die im Planverfahren eingegangenen Anregungen wird im Herbst 2013 im Fachausschuss und im Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück beraten, der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB kann gefasst werden. Die Begründung ist ggf. gemäß Beratungsergebnis anzupassen.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Rheda-Wiedenbrück bzw. seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Rheda-Wiedenbrück, den 16.10.2013



Bürgermeister