

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 206 „Am Rott“, 5. Änderung

Begründung

Mai 2011

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gliederung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
- 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
 - 3.3 Bodenschutz
 - 3.4 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Erschließung und Verkehr
 - 4.4 Immissionsschutz
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung und Eingriffsregelung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung
 - 5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 6. Bodenordnung und Flächenbilanz**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 206 „Am Rott“ liegt im Siedlungsbereich von Rheda, ca. 400 m südlich des historischen Stadtkerns und umfasst ca. 0,6 ha. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden und Westen durch Wohngrundstücke in der vorhandenen Siedlung
- Im Norden durch die Oelder Straße und anschließend durch ein Gemeindehaus
- Im Osten durch die Ringstraße und anschließend durch Wohngrundstücke in der vorhandenen Siedlung

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des zentral in Rheda gelegenen Wohngebiets „Am Rott“, das seit Anfang der 1970er Jahre entwickelt worden ist. Die Fläche liegt nur rd. 400 m südwestlich der Innenstadt Rheda. Das Stadtzentrum und ein großer örtlicher Nahversorger sind auch fußläufig gut erreichbar.

Das gesamte ursprüngliche Wohngebiet spannt sich zwischen Oelder Straße, Ringstraße, Portlandstraße und Bismarckstraße auf. Insbesondere entlang dieser Umfassungsstraßen bestand zum Teil bereits zum Zeitpunkt der Erstaufstellung eine straßenbegleitende Bebauung. In diesen Bereichen hat der Ursprungsplan i.W. den damaligen baulichen Bestand nachvollzogen. Dies ist auch für den vorliegenden Änderungsbereich an der Ecke Oelder Straße/Ringstraße so erfolgt.

Ringstraße und Oelder Straße stellen örtliche Hauptverkehrsstraßen dar. Die Bebauung entlang der Ringstraße sowie auf der Südseite der Oelder Straße ist durch Wohngebäude geprägt, vereinzelt sind auch freiberufliche Nutzungen und Dienstleister hier angesiedelt. Diese Nutzungsstruktur entspricht der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete des Bebauungsplans Nr. 206 entlang der äußeren Umfassungsstraßen des Gesamtgebiets. Im direkten Eckbereich Oelder Straße/Ringstraße bestand im aktuellen Plangebiet eine Tankstelle. Zuletzt wurden die verbliebenen Gebäude durch ein Cafe genutzt, heute stehen sie leer.

Auf der Nordseite der Oelder Straße befinden sich das evangelische Gemeindehaus und der Friedhof Rheda direkt gegenüber dem Plangebiet. Weiter östlich, ebenso auf der Nordseite der Oelder Straße befindet sich ein Gewerbebetrieb mit Lagerhaltung innerhalb des Wohnsiedlungsgebiets.

Im Verlauf der Oelder Straße bestehen östlich der Einmündung der Ringstraße 1-1/2- bis 2-geschossige Gebäude mit überwiegend Satteldächern. Westlich dieser Einmündung ist die Bebauung durchgängig zweigeschossig. Auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück sind lediglich noch der eingeschossige alte Verkaufsraum, das Werkstattgebäude sowie Garagen vorhanden. Diese Fläche ist nahezu vollständig versiegelt.

Aus heutiger Sicht ergeben sich im erweiterten Eckbereich Oelder Straße/Ringstraße mit relativ tiefen Grundstücken (zwischen ca. 45 m und 60 m) Nachverdichtungspotenziale. Einer der Grundstückseigentümer ist diesbezüglich bereits mit dem Wunsch einer Neuordnung insbesondere der überbaubaren Flächen an die Stadt herangetreten. Besonders eine räumlich wirksame Bebauung des Eckgrundstücks ist aus städtebaulicher Sicht und zur Verbesserung des Stadtbilds wünschenswert. Die Fläche der ehemaligen Tankstelle ist seit langer Zeit untergenutzt und stellt eine „Lücke“ im Stadtbild dar.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind heute als Wohngärten mit Rasenflächen, Bäumen und Hecken etc. gestaltet. Das Gelände ist relativ eben.

Die Nachverdichtung einer bestehenden Siedlung in der innerstädtischen Lage ist aus städtebaulicher Sicht sowie aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden grundsätzlich positiv zu sehen. Die Entwicklungsabsicht wird somit befürwortet. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden dabei für das Grundstück des interessierten Eigentümers sowie die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke die entsprechend denkbaren Baumöglichkeiten definiert. Voraussetzung ist dabei insgesamt, dass nachbarschaftliche Belange sowie Umweltbelange angemessen berücksichtigt werden können. Die städtebauliche Neuordnung der überplanten Fläche wird durch die zentralen Inhalte dieses Deckblatt-Bebauungsplans gesteuert:

1. Entwicklung einer verdichteten, modernen Stadtbebauung mit angemessener Einbindung in das Umfeld und unter Beachtung der Belange der Nachbarschaft.
2. Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange, insbesondere hinsichtlich des Verkehrslärms.
3. Sicherung der verkehrlichen Anforderungen an der Ecke Oelder Straße/Ringstraße unter Berücksichtigung der aktuellen Straßenausbauplanung.

Ein **Planerfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, da vor allem die Abgrenzung der überbaubaren Flächen nach dem Ursprungsplan Nr. 206 in den Hinterliegerbereichen des vorliegenden Plangebiets sowie insbesondere auf dem Eckgrundstück Oelder Straße/Ringstraße keine städtebaulich angemessene Bebauung ermöglicht. Die Planung dient der **Innenentwicklung**. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind nach summarischer Prüfung erfüllt. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt deutlich unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 206 „Am Rott“ wird somit im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Der Ursprungsplan ist bisher in vier Änderungsverfahren angepasst worden. Diese Änderungen dienten zum Teil ebenfalls der Eröffnung von Nachverdichtungspotenzialen, sie betreffen jedoch nicht das vorliegende Plangebiet. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 206 erfolgt als sogenanntes „Deckblatt“. Die Festsetzungen ersetzen im Änderungsgebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 206 „Am Rott“, diese treten außer Kraft.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** bzw. im **Gebietsentwicklungsplan** - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - (GEP) ist das Plangebiet als Teil des *Allgemeinen Siedlungsbereichs*. Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt den Geltungsbereich als *Wohnbaufläche* dar.

Der im Bestand festgesetzte Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO wird beibehalten. Die Wohngebietsausweisung ist nach wie vor aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

In dem Plangebiet liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. In ca. 400 m Entfernung liegt östlich das Naturschutzgebiet GT-016 rund um das Schloss Rheda. Landschaftsschutzgebiete sind im Umfeld nicht vorhanden. Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Ein Landschaftsplan liegt für den Planbereich nicht vor.

b) Gewässerschutz

Im überplanten Bereich und dem direkten Umfeld befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer. Das Plangebiet liegt weder innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets noch im Trinkwasserschutzgebiet.

3.3 Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW**¹ stehen im Änderungsbereich lehmige Sandböden (Gley-Braunerde, stellenweise Gley-Pseudogley) mit einer mittleren Ertragsleistung an. Der Boden weist eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Das Grundwasser steht 8-13 dm, teilweise 13-20 dm unter Flur.

Die Kriterien der landesweit **rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**² treffen auf den Boden nicht zu. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme der Böden für die Siedlungsentwicklung ist bereits in der Vergangenheit erfolgt.

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1983

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.4 Altlasten und Kampfmittel

Bei dem Eckgrundstück Oelder Straße/Ringstraße handelt es sich um einen **ehemaligen Tankstellenstandort**. Im Vorfeld des Änderungsverfahrens ist die Vorgehensweise diesbezüglich mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh abgestimmt worden. Die Fläche ist bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Besonders auch vor diesem Hintergrund können die erforderlichen Prüfungen und Untersuchungen demnach im Vorfeld bzw. im Zuge der Abbrucharbeiten vorgenommen werden. Ein förmlicher **Abbruchartrag** ist zu stellen.

Darüber hinaus sind Altlasten im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Erkenntnisse über **Kampfmittelvorkommen** liegen nicht vor. Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz (§§ 15, 16 DSchG).

4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 206 „Am Rott“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des bestehenden, innenstadtnahen Wohngebiets geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich am baulichen Umfeld des Plangebiets.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird weiterhin als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Zur grundlegenden Planentscheidung der Wohngebietsentwicklung im Gebiet „Am Rott“ wird auf die Unterlagen des Ursprungsplans verwiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden dabei heute ausgeschlossen, da sie sich nach aktuellen städtebaulichen

Vorstellungen und den stadträumlichen Verhältnissen im Plangebiet und dem direkten Umfeld nicht mehr angemessen in den kleinteiligen innenstadtnahen Straßeneckbereich einfügen lassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Umgebung. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- **Grund- und Geschossflächenzahl** werden mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 wie im Ursprungsplan beibehalten.
- **Die Zahl der Vollgeschosse** wird in Anlehnung an den Ursprungsplan fortgeschrieben. Im Eckbereich werden zwei Vollgeschosse als Mindest- und drei Vollgeschosse als Höchstmaß vorgesehen. Im Hinterliegerbereich werden höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen. Die eher bauordnungsrechtliche Frage, ob ein genutzter Dachraum oder ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes Geschoss (Staffelgeschoss) sich als Vollgeschoss darstellt, ist bei Einhaltung der jeweils ergänzend festgesetzten Trauf- und Firsthöhe städtebaulich nicht entscheidend.

Die **Höhenfestsetzungen** zielen im straßenzugewandten Bereich auf eine voll zweigeschossige Bebauung und auf den rückwärtigen Flächen auf eine familiengerechte „11/2“-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachraum ab. Die festgesetzte Traufhöhe gilt dabei für Gebäude mit Flachdach als die Oberkante bzw. maximale Attikahöhe des 2. Vollgeschosses. Die festgesetzte Firsthöhe gilt entsprechend für einen Flachdachbau als oberster Gebäudeabschluss. Damit wird der Effekt erreicht, dass straßenbegleitend ein drittes Geschoss nur als Staffelgeschoss gemäß BauO NRW ausgeführt werden kann. Auf diese Weise kann die Bebauung hinsichtlich der Straßenraumwirkung angemessen gesteuert und in das Umfeld eingebunden werden.

Die Bestimmung der Gebäudehöhen wird in dem straßennahen Bereich als Höhe über der Fahrbahnoberkante des nächstgelegenen Straßenabschnitts definiert.

- Die Abgrenzung der **überbaubaren Flächen** wird insgesamt überarbeitet. An der Ecke Oelder Straße/Ringstraße wird ein L-förmiges Baufeld vorgesehen, das gegenüber dem Ursprungsplan eine Eckbebauung mit angemessenem Volumen ermöglicht. Entlang der Oelder Straße wird dieses Baufeld weiterhin wie auch im Ursprungsplan mit einer Baulinie begrenzt. Die Vorgehensweise dient neben dem Ziel der Nachverdichtung auch dazu, die straßenräumliche Fassung in dem markanten Bereich zu verbessern.

Die südlich folgenden überbaubaren Flächen werden i.W. analog des Ursprungsplans festgesetzt, jedoch für spätere Zufahrten zum rückwärtigen Grundstücksbereich getrennt. Das südlichste Baufeld an der Straße wird zugunsten einer eigenständigen Baumöglichkeit auf den heutigen Gartenflächen etwas verringert.

Die überbaubaren Flächen für die zusätzlich ermöglichte Hinterliegerbebauung werden so gefasst, dass eine West-/Südwest-Ausrichtung der ergänzenden Gebäude vorgeprägt wird.

- Zur weiteren Einbindung in das Umfeld wird grundsätzlich offene **Bauweise** festgesetzt, im südlichen Bereich mit der Konkretisierung nur für Einzel- und Doppelhäuser.
- In den straßenzugewandten Baufeldern wird zusätzlich die **Stellung baulicher Anlagen** i.W. traufständig zu den Verkehrswegen definiert. Dies entspricht der bestehenden Situation und soll die räumliche Fassung des Straßenraums zusätzlich unterstützen. Im nördlichen Baufeld soll deshalb ausdrücklich nur auf dem Eckgrundstück eine traufständige Bebauung sowohl zur Oelder Straße, als auch zur Ringstraße zulässig sein.

4.3 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets besteht über das vollständig hergestellte Straßensystem im Rhedaer Kernstadtbereich. Dieses bietet auch eine gute fuß- und radläufige Einbindung in die örtlichen Netze. Bushaltestellen mit Anschluss an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz sind in fußläufiger Entfernung sowohl in der Ringstraße, als auch in der Oelder Straße erreichbar.

Übergeordnet zur vorliegenden Planung verfolgt die Stadt zur weiteren Verbesserung der Verkehrsabläufe einen neuen Ausbau der Ringstraße sowie des Knotenpunkts Oelder Straße/Ringstraße. Diese gesamtstädtische Planung wird im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens bereits berücksichtigt, indem die für Abbiegespuren etc. erforderlichen zusätzlichen Flächen bereits als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Grundlage ist die aktuelle Ausbauplanung der Verwaltung für die Ringstraße.

Um die Anbindung der geplanten Hinterliegerbebauung an die bestehende Ringstraße zu gewährleisten, werden beidseits des Gebäude Ringstraße 80 jeweils Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger als private Erschließungsstiche vorbereitet. Die Ringstraße kann den durch die Planung ausgelösten Ziel- und Quellverkehr ohne nennenswerte Belastung anderer Baugebiete oder Anlieger als örtliche Hauptverkehrsstraße aufnehmen.

Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist aufgrund der kleinteiligen Ergänzung des bestehenden Wohngebiets nicht zu erwarten, private Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

4.4 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch **auf das Plangebiet einwirkende Immissionen** aus Verkehr, Gewerbe etc. oder durch **aus dem Planvorhaben resultierende Emissionen** auf das Umfeld sind aus Sicht des Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen.

a) Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehr

Die Lage des Plangebiets am Knotenpunkt Oelder Straße/Ringstraße bringt eine deutliche Vorbelastung durch Verkehrslärm mit sich. Eine Fortentwicklung des innenstadtnahen Bereichs wird aus Gründen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und mit Blick auf den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ trotz der Vorbelastung als sinnvoll und

angemessen angesehen. Zur entsprechenden Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange ist eine schalltechnische Untersuchung eingeholt worden, um die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln³.

Als Grundlage konnten Verkehrszählungen von 2008 bzw. 2005 für die Ringstraße und die Oelder Straße herangezogen werden. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrszunahme hat der Gutachter die Zählwerte pauschal um 20 % erhöht, um ein auch mittelfristig belastbares Ergebnis zu erhalten. In die Prognose sind demnach DTV-Werte von 4.140 Kfz/24 h für die Oelder Straße sowie von 9.400 Kfz/24 h für die Ringstraße eingeflossen.

Die auf dieser Grundlage im Plangebiet ermittelten Immissionsschallpegel weisen jeweils eine große Bandbreite von 70 dB(A) bis < 49 dB(A) tags sowie von 62 dB(A) bis < 42 dB(A) nachts auf.

Damit liegen die Werte tags in den straßennahen Bereichen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) sowie auch von 60 dB(A) für Mischgebiete (MI). Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) für WA und 64 dB(A) für MI werden in diesen Bereichen überschritten. Für die Nacht ergeben sich ebenfalls entsprechende Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm (45 dB(A) im WA, 50 dB(A) im MI) sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV (49 dB(A) im WA, 54 dB(A) im MI).

Schallschutzmaßnahmen werden somit erforderlich. Sogenannte „aktive“ Maßnahmen wie Wände oder Wälle sind in der innerstädtischen Lage am Knotenpunkt von Hauptverkehrsstraßen im Zentrum sowohl aus städtebaulicher Sicht, als auch aus Sicht der Verkehrsbelange nicht denkbar. Die Lage und Ausrichtung des Plangebiets im südwestlichen „Viertel“ des Knotenpunkts erlaubt auch eine entsprechende Ausrichtung der Garten- und Wohnbereiche in der geplanten Wohnbebauung. Vor diesem Hintergrund werden bauliche Schutzvorkehrungen an den Gebäuden hier für sinnvoll und angemessen erachtet (passive Schallschutzmaßnahmen). Diese werden auf Grundlage der schalltechnischen Ergebnisse im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die entsprechenden erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile sind im Schallgutachten ermittelt worden und werden in den Bebauungsplan aufgenommen, ebenso der Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen in ggf. straßenzugewandten Wohn- und Schlafräumen.

Im Inneren kann der Vorbelastung neben den baulichen Schutzvorkehrungen zusätzlich auch durch die Grundrissgestaltung Rechnung getragen werden (Stichwort architektonischer Selbstschutz).

Neben dem ausreichenden Schallschutz in den geplanten Wohngebäuden ist auch das angemessen geschützte Wohnen im Freien bzw. im Garten zu berücksichtigen. Festzuhalten ist hierzu, dass es sich im Plangebiet bereits um ein allgemeines Wohngebiet handelt. Die Vorbelastung ist in den bestehenden Gartenflächen bereits gegeben. Durch die zu erwartende zusätzliche Bebauung ist hier künftig eher eine Verbesserung zu erwarten.

³ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 206 „ Am Rott“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück, AKUS GmbH Bielefeld, 14.12.2010

Für die künftige Bebauung können geschützte Gartenbereiche in Richtung West-/Südwest orientiert werden. Dies gilt sowohl für die straßenzugewandte Bauzeile, als auch für die rückwärtigen Baufelder. In den rückwärtigen Bereichen im Südwesten des Plangebiets ist die Vorbelastung bereits im Bestand deutlich geringer, als im Nordosten. Hier wird ein Pegel von 59 dB(A) und damit der Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete am Tag überwiegend unterschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit hier auch im Außenraum gewahrt. Eine Abhängigkeit der Wohnbauentwicklung im rückwärtigen Bereich von der Realisierung der straßenzugewandten, das Gesamtgebiet schallabschirmenden Bebauung ist hier somit nicht gegeben.

Die Stadt geht vor diesem Hintergrund davon aus, dass in dem bestehenden Wohngebiet auch mit der baulichen Ergänzung gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können. Die Planung in dem durch Verkehrslärm vorbelasteten, zentralen Bereich wird daher unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander in der Gesamtschau für sinnvoll und vertretbar erachtet.

b) Gewerbelärm im Plangebiet

Auf der Nordseite der Oelder Straße liegt östlich des Plangebiets ein Gewerbebetrieb mit Lagerhaltung. Dieser ist vollständig von Wohnbebauung umgeben. Das Immissionspotenzial des Betriebs ist somit bereits durch den Siedlungsbestand eingeschränkt. Mit der vorliegenden Planung rückt die Wohnnutzung nicht näher an die gewerblich genutzte Fläche heran, als dies im Bestand bereits der Fall ist. Sonstige emittierende Gewerbenutzungen sind im Umfeld des Plangebiets nicht gegeben. Eine relevante Gewerbelärmbelastung ist auf den überplanten Flächen somit nicht erkennbar.

c) Sonstige Immissionen im Plangebiet

Die Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im innerstädtischen Bereich. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen, z.B. aufgrund von Staub, Gerüchen, Luftverunreinigungen etc. liegen nicht vor. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen wird derzeit nicht gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende anderweitige Erkenntnisse im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

d) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Durch die Planung kommt es zu einem - sehr begrenzten - zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Im Umfeld werden hieraus angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft keine potenziellen Immissionsprobleme erwartet.

4.5 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, ergänzende

Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets 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 eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten dürfen maximal 150 m betragen und richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die Anforderungen des Brandschutzes werden für das Gebiet auf Grund der Bestandssituation als grundsätzlich gesichert angesehen.

b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**. **Fließgewässer** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder gedrosselt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Gemäß **Bodenkarte** NRW⁴ stehen im Änderungsbereich lehmige Sandböden (Gley-Braunerde, stellenweise Gley-Pseudogley) an. Der Boden weist eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Das Grundwasser steht 8-13 dm, teilweise 13-20 dm unter Flur.

Für die Bestandsüberplanung und Nachverdichtung werden nach heutigem Stand keine zusätzlichen Festsetzungen zur Versickerung aufgenommen. Die Entwässerung kann voraussichtlich über das bestehende Kanalsystem erfolgen.

4.6 Grünordnung und Eingriffsregelung

Die geplante Nachverdichtung betrifft das vollständig versiegelte Eckgrundstück Oelder Straße/Ringstraße sowie heute als Hausgarten genutzte Bereiche. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Fläche mit dem Ziel der weiteren Innenentwicklung neu geordnet. Der Ursprungsplan enthält keine grünordnerischen Festsetzungen im heute überplanten Bereich. Diese werden mit Blick auf die kleinteilige, innerstädtische Lage auch mit der vorliegenden Planung nicht getroffen.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird insbesondere auf Kapitel 2 verwiesen. Eine zusätzliche Bebauung einer so innenstadtnah gelegenen Fläche ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege, sie ist unter dem Aspekt der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang sinnvoll. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt werden vor dem Hintergrund der bestehenden Wohngebietsausweisung auf Grundlage der BauNVO 1968 nicht gesehen. Mit dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB wird zudem eine Nachverdichtung im Innenbereich ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird insgesamt nicht gesehen.

⁴ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1983

4.7 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. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Plangebiet einschließlich der Bestandsbebauung.

Im Rahmen 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 der Objektplanung und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie beziehen sich auf die Dachgestaltung, die gestalterische Einheit von Doppelhäusern, die Gestaltung von Einfriedungen und die Begrünung von Sammelstellplätzen. Sie sollen eine Einfügung der Nachverdichtung in die örtliche Maßstäblichkeit, Materialität und Formensprache und insgesamt in den Charakter des innenstadtnahen Wohngebiets sichern.

5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung

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 Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach summarischer Prüfung werden die o.g. Anforderungen im vorliegenden Plangebiet eindeutig erfüllt, die **Planänderung führt zu keinen ggf. erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB**. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutz-

würdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. 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).

Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 4115 „Rheda-Wiedenbrück“ in die Lebensraumtypen **Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude** 11 Fledermausarten, 17 Vogelarten sowie der Kammmolch und der Laubfrosch aufgeführt. Dabei befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr sowie der Kleine Abendsegler in ungünstigem Erhaltungszustand, bei den Vögeln der Pirol, das Rebhuhn, der Gartenrotschwanz und die Turteltaube sowie bei den Amphibien der Laubfrosch.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Nur für einen Teil der planungsrelevanten Arten, insbesondere der genannten Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand stellt das Plangebiet mit Bebauung und Haus-/Ziergärten einen geeigneten Lebensraum dar. Erkenntnisse über tatsächliche örtliche Vorkommen liegen der Stadt nicht vor.

Der vorliegende Änderungsbereich stellt mit ca. 6.000 m² lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungsraums dar („Baulücke“). Die Fläche unterliegt heute bereits Störeinflüssen durch die umliegende vorhandene Bebauung und die angrenzenden Straßen. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass die bisherige Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Aufgrund der Rahmenbedingungen werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen bisher nicht für notwendig gehalten.

Es wird erwartet, dass durch die Ergänzung des Wohngebiets und die damit zu erwartenden Neubauten **keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten** (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden.

Zusätzliche **Wirkfaktoren** kommen auf den vollständig versiegelten Flächen der ehemaligen Tankstelle nicht hinzu. In den zusätzlich mit Baufeldern ausgestatteten rückwärtigen Gartenbereichen ergeben sich geringe zusätzliche Auswirkungen durch die geplante Überbauung. Die Bandbreite und der Bestand der örtlich vorhandenen siedlungstypischen Biotope mit Einzelhausbebauung und Hausgärten werden aber insgesamt nicht erheblich verändert. Somit ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG nicht betroffen sind.

Die Fachbehörden werden gebeten, andere oder weitergehende Erkenntnisse oder Hinweise im Planverfahren mitzuteilen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das Tötungsverbot wird hingewiesen. Außerhalb der Bauleitplanung sind daher z.B. die Ausschlusszeiträume gemäß Landschaftsgesetz NRW für die Beseitigung von Gehölzen bei der Umsetzung zu beachten. Sofern vorhandene Gehölze potenziell z.B. Fledermausquartiere aufweisen (z.B. Altbaumbestand), ist außerhalb dieser Ausschlusszeiträume außerdem eine Begleitung

der Rodungsmaßnahmen durch einen Biologen erforderlich. Damit soll ausgeschlossen werden, dass Tiere die sich in Spalten o.ä. im Winterschlaf befinden, versehentlich getötet werden. Unter Einhaltung dieser Maßgaben im Genehmigungsverfahren.

6. Bodenordnung und Flächenbilanz

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich. Für die Stadt entstehende Kosten sind aufgrund der Planung nicht erkennbar.

Flächenbilanz:

| Teilfläche/Nutzung | Fläche in m ² * |
|---|----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO | 5.895 |
| Straßenverkehrsfläche | 145 |
| Gesamtfläche Plangebiet ca. | 6.040 |

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 206 „Am Rott“ wurde am 28.10.2010 gefasst.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung nach § 13a(3) Nr. 2 ist im November/Dezember 2010 erfolgt. Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sind in diesem Rahmen nicht eingegangen.

Die öffentliche Auslegung und gleichzeitige Behördenbeteiligung nach § 13a i.V.m. § 3(2)/§ 4(2) BauGB hat im vom 08.03.2011 bis zum 08.04.2011 stattgefunden. Stellungnahmen, die zu einer Planänderung nach der Offenlage geführt hätten, sind nicht eingegangen. Es sind lediglich redaktionelle Ergänzungen erfolgt.

b) Planentscheidung

Die Planung zur Eröffnung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll erachtet. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Stadtrats bzw. seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.