



**Rheda-
Wiedenbrück**

Stadt der Flora Westfalica

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 385
„Gerhart-Hauptmann-Straße“**

April 2012

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

Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück,

Bebauungsplan Nr. 385 „Gerhart-Hauptmann-Straße“

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und städtebauliche Ausgangssituation**
 - 2.1 Planungsziele, Bebauungsplan Nr. 385 und städtebauliches Konzept
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
 - 3.3 Gewässer
 - 3.4 Boden
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 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 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 4.4 Erschließung und Verkehr
 - 4.5 Immissionsschutz
 - 4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.4 Eingriffsregelung
 - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 385 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ in Rheda-Wiedenbrück, Aktenzeichen 11115301_TS, AKUS GmbH, Bielefeld-Jöllenbeck, 12.12.2011
- A.2 Information zur Flächennutzungsplan-Berichtigung Nr. 1/2011 „Wohnbaufläche südlich der Gerhart-Hauptmann-Straße“

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Gerhart-Hauptmann-Straße“ liegt westlich des Ortszentrums von Rheda zwischen Fürst-Bentheim-Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 385 hat eine Größe von ca. **2,3 ha** und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Gerhart-Hauptmann-Straße,
- im Osten durch die Gartenseiten der Wohnbebauung westlich der Eichendorffstraße,
- im Süden durch die Fürst-Bentheim-Straße und
- im Westen durch das Schulgelände des Einstein-Gymnasiums bzw. der Johannis-Grundschule.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

2. Ziele der Bauleitplanung und städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Planungsziele, Bebauungsplan Nr. 385 und städtebauliches Konzept

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück mit Stand Mai 2009 wird der überwiegende Teil des Planbereichs als *Fläche für den Gemeinbedarf*, *Zweckbestimmung: Schule* dargestellt, ca. 1/5 der Gesamtfläche parallel zur Gerhart-Hauptmann-Straße ist als *Wohnbaufläche* aufgenommen worden.

Aufgrund der rückläufigen Geburtenzahlen wurde in den vergangenen Jahren mehrfach diskutiert, ob derartige unbebaute, bislang für Schulzwecke **vorgehaltene Gemeinbedarfsflächen** anderen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden sollten. Hierzu zählt auch die hier betrachtete Reservefläche. Zur Unterstützung der stadtteiligen Betrachtungen wurde daher 2009 der „Schulentwicklungsplan Rheda-Wiedenbrück“ erstellt¹. Aus dem Schulentwicklungsplan Rheda-Wiedenbrück sowie aus sonstigen Beobachtungen, Erkenntnissen und Diskussionen lässt sich ableiten, dass die **Notwendigkeit eines kompletten Schulneubaus** auszuschließen ist. Eine **sonstige gemeinnützige Nutzung**, die den gesamten Planbereich oder Teile davon in Anspruch nehmen würde, ist derzeit nicht erkennbar. Das Gleiche gilt für die Schaffung einer **öffentlichen Grün- oder Spielplatzfläche**. Diese sind aufgrund fehlender städtebaulicher und ökologischer Notwendigkeiten nicht erforderlich, sie wären zudem in der Anlage und Unterhaltung aufwändig.

Für die nördliche Randlage des Plangebiets ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) *Wohnbaufläche* dargestellt. Bei der Fläche handelt es sich um einen ca. 46 m tiefen Streifen unmittelbar südlich der Gerhart-Hauptmann-Straße. Die Gerhart-Hauptmann-Straße ist auf ca. $\frac{3}{4}$ der Länge, in der sie an das betroffene Grundstück grenzt, bereits ausgebaut. Im annähernd deckungsgleichen Bereich der FNP-Darstellung liegt ein Teilbereich des **Durchführungsplans Nr. 5**, im Weiteren geführt unter der Bezeichnung **005.RH „Nonenstraße“**, der hier eine Bebauung vorsieht. Festgesetzt ist eine zweigeschossige Wohnbebauung mit 35° Dächern in offener Bauweise. In

¹ „Schulentwicklungsplan Rheda-Wiedenbrück“, Dr. Garbe Consult, Leichlingen, 2009

diesem Abschnitt des Plangebiets bestehen somit bereits Baurechte, die Grundstücksflächen wurden jedoch bislang nicht bebaut.



Abbildung: Luftbild, Maßstab ca. 1:2.500

Anlass der vorliegenden bauleitplanerischen Bearbeitung ist der erneute Antrag eines Vorhabenträgers, die nach wie vor freie Fläche zwischen Fürst-Bentheim-Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße mit Wohnhäusern bebauen zu wollen. Erstmals lag der Stadt hierfür mit Schreiben vom 05.05.2006 ein Antrag für die Aufstellung eines Bebauungsplans vor, der am 22.06.2006 im Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss in öffentlicher Sitzung behandelt wurde (Vorlagen-Nr. V-165/2006). Aufgrund der Überlegung, (noch) keine Reserveflächen für den Gemeinbedarf aufzugeben und darüber hinaus Wohnbauflächen auf unbelasteten, verfügbaren Flächen vorrangig durch die Stadt selber entwickeln zu wollen, folgte der Ausschuss dem Antrag nicht.

Dem nunmehr mit Schreiben vom 29.07.2011 gestellten Antrag eines Vorhabenträgers liegt ein aktualisierter Gestaltungsvorschlag zugrunde, der mit der Verwaltung abgestimmt wurde. Die Einschätzungen hinsichtlich der Bevorratung von Gemeinbedarfsflächen haben sich aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklungen geändert (siehe oben). Im Ergebnis ist im südlichen Bereich eine Teilfläche von ca. 0,76 ha für mögliche Schulerweiterungen als *Fläche für den Gemeinbedarf* zu belassen. Auf den verbleibenden ca. 1,51 ha sind in Anlehnung an die nördliche und östliche Umgebung nunmehr Wohnnutzungen vorgesehen.

Im Zuge des Masterplans 2020+² hat die Stadt Rheda-Wiedenbrück geprüft, mit welchem **Wohnbaulandbedarf** in den nächsten gut 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 heute natürlich deutlich unter dem enormen Bedarf der 1990er Jahre liegt. Die künftige Nachfrage orientiert sich an sinkenden Haushaltsgrößen, steigendem Flächenbedarf je Einwohner, sowie an der Nachfrage durch weitere Zuzüge. Letztere hängen mit der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh zusammen. Für Rheda-Wiedenbrück wurden daher vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der Ergebnisse einer Bestandsanalyse für die zukünftige Entwicklung im Bereich Wohnen drei zentrale Handlungsfelder abgeleitet (Masterplan 2020+, Punkt 5.1.2, Seite 93):

- 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 das Plangebiet nicht als Entwicklungsfläche für Wohngebiete berücksichtigt, weil die Stadt den Entwicklungsspielraum für Schulgebäude und -flächen nicht beeinträchtigen wollte. Da es nach heutigem Stand eine andere Ausgangslage gibt, werden die Reserveflächen nicht mehr vollständig benötigt. Aufgrund der Umgebung und der Lage im Stadtgebiet ist Wohnen die geeignete, alternative Nutzungsform.

Aus dem „Entwicklungskonzept Bauflächen“ (Masterplan 2020+, Abbildung 75, Seite 103) lässt sich ableiten, dass die vorliegende Fläche besonders für Ein- bis Zweifamilienhäuser geeignet ist. Für einen großen Anteil Wohnungen im Geschosswohnungsbau, möglichst vorrangig mit den zukünftig vermehrt erforderlichen kleinen Haushalten z.B. für ältere Menschen, fehlt die unmittelbare Nähe eines Nahversorgers. Der Kaufland im Kreuzungsbereich Fontainestraße/Bahnhofstraße liegt ca. 800 - 900 m entfernt und ist daher nicht ohne weiteres für einen fußläufigen Einkauf geeignet. Gleichwohl ist die Lage des Plangebiets als innerstädtisch und auch mit ca. 1.000 m zum Stadtzentrum Rheda als zentrumsnah zu bezeichnen und bietet sich dadurch auch für einen gewissen Anteil von Wohnungen im Geschosswohnungsbau an. Für den Bedarf an Ein- bis Zweifamilienhäuser, mit ihrem im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau pro Wohneinheit größeren Flächenbedarf, ist es als besonders geeignet anzusehen. Bei einem zu erwartenden Bezug durch jüngere Familien wäre

² Masterplan 2020+ für Rheda-Wiedenbrück, Stadt Rheda-Wiedenbrück/Planungsbüro Tischmann Schrooten/H. Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, November 2010

zudem die unmittelbare, fußläufige Nähe von Kindergarten, Grundschule und weiterführenden Schulen besonders vorteilhaft. Verkehre könnten vermieden und die Auslastung dieser Einrichtungen verbessert werden.

Diesen Einschätzungen folgt der vorliegende Bauleitplan mit seinen Festlegungen. Im inneren Bereich können je nach Grundstücksteilung ca. 20 - 26 Einzel- und Doppelhäuser erschlossen werden. Möglich sind -je nach Teilbereich- eine eingeschossige Bebauung mit einem zweiten Vollgeschoss im Dachraum oder voll zweigeschossige Gebäude mit Flachdächern. Im Norden hiervon befindet sich ein geringer Anteil Geschosswohnungsbau, im Süden die Reservefläche für den Gemeinbedarf, vorgesehen für Schulnutzungen.

Zusammenfassend sind in der bisherigen städtebaulichen Diskussion die folgenden **grundlegenden Planungsziele** formuliert worden:

- Bereitstellung von Wohnbauland im weiteren Siedlungszusammenhang vor allem für Ein- und Zweifamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, ggf. angrenzend an die Gerhart-Hauptmann-Straße Geschosswohnungsbau.
- 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 Gerhart-Hauptmann-Straße und Erschließung durch einen inneren Haupterschließungstich mit zentralem (Wende-)Platz sowie
- Anbindung für Fuß- und Radfahrer an die westlich gelegenen Schulaußenflächen vom zentralen Platz aus.
- Lage der verbleibenden Gemeinbedarfs-Reservefläche im Süden, angebunden über die Fürst-Bentheim-Straße.

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 zuwenden. Voraussetzung für das **Verfahren gemäß § 13a BauGB** ist, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m²) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach erfolgter Prüfung werden die oben genannten Anforderungen im vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Hierzu wird zunächst auf Kapitel 3 und Kapitel 5 verwiesen.

Nach § 13a BauGB kann auf eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3(1) BauGB verzichtet werden, den Bürgern ist danach lediglich Gelegenheit zu einer ersten allgemeinen Vorinformation zu geben. In vorliegendem Planungsfall wurde eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3(1) BauGB für sinnvoll gehalten. Da einige Anlieger in unterschiedlicher Weise durch das Vorhaben betroffen sein können, erfolgte am 17.11.2011 auf der Grundlage des zum Vorentwurf vorliegenden städtebaulichen Rahmenplans sowie der Begründung eine Fragestunde, in der Bürger ihre Anliegen vortragen und mit der Verwaltung und den Planverfassern erörtern konnten. Ebenso könnten in einem 13a-Verfahren Fachbehörden erst im Zuge der späteren Offenlage beteiligt werden. Auch hier wurden im Sinne des § 4(1) BauGB trotzdem ausgewählte Fachbehörden frühzeitig mit den genannten Unterlagen beteiligt, um bei der Erarbeitung der nunmehr vorliegenden Entwurfsplanung über alle voraussichtlich relevanten Informationen verfügen zu können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 385 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festlegungen im **Teilbereich des Durchführungsplans Nr.5** (weitergeführt unter der Bezeichnung 005.RH „Nonenstraße“). Sollte der Bebauungsplan Nr. 385 keine Rechtskraft erlangen, sich als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, so leben die Festlegungen des Durchführungsplans Nr. 5 auf und gelten erneut.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die überplanten Flächen werden heute als isolierte **Ackerfläche** intensiv genutzt. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine kleine, ortsbildprägende **Baumgruppe**.

Nördlich, östlich, südlich und südwestlich des Plangebiets erstrecken sich **ausgedehnte Wohngebiete** mit stadttypischen Grundstücksgrößen, geprägt insbesondere durch zweigeschossige Gebäude. Im Westen und Süden befinden sich **Schulnutzungen**, im Westen direkt angrenzend das Einstein-Gymnasium und die Johannis-Grundschule, sowie im Süden, lediglich getrennt durch die Fürst-Bentheim-Straße, weitere Schulgebäude (Einstein-Gymnasium II). Zwischen 300 und 500 m nördlich verläuft die Bahntrasse Rheda/Oelde, weiter nördlich der Bahntrasse folgen gewerbliche Nutzungen. Im Westen des Einstein-Gymnasiums schließt der Naherholungsbereich Hambusch an, im Norden des Gymnasiums befinden sich zwei Hofstellen mit Freiflächen.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Bereich bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Rheda-Wiedenbrück mit Stand Mai 2009 wird der überwiegende Teil des Planbereichs als *Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Schule* dargestellt, der nördliche, ca. 1/5 große Teil der

Gesamtfläche parallel zur Gerhart-Hauptmann-Straße als *Wohnbaufläche*. Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass die vorliegende Fläche einen sinnvollen und nunmehr auch umsetzbaren 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. Der FNP kann zu einem späteren Zeitpunkt auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Planungsfall soll daher eine Berichtigung des FNP's erfolgen. Das im Bebauungsplan Nr. 385 festzusetzende *Allgemeine Wohngebiet* soll im FNP zukünftig als *Wohnbaufläche* dargestellt werden. Im südlichen Bereich verbleibt eine (Reserve-)*Fläche für den Gemeinbedarf* mit der *Zweckbestimmung: Schule*. Eine textliche und zeichnerische Information zur Berichtigung wurde unter der Bezeichnung *Berichtigung Nr. 1/2011 „Wohnbaufläche südlich der Gerhart-Hauptmann-Straße“* erstellt (Anlage 2).

3.2 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 überwiegend eine derzeit als Acker genutzte Fläche. Die weitreichenden, umgebenden Wohn- und Schulnutzungen tragen dazu bei, dass sich die betrachtete Fläche vollständig im bebauten Siedlungsraum befindet. Nördlich des Einstein-Gymnasiums liegen zwei Hofstellen mit umgebenden Weiden und Ackerflächen. Im Westen schließt der Naherholungsbereich Hambusch an (Rhedaer Wald). Er dient nicht nur Menschen zur Naherholung, sondern bietet auch Natur und Landschaft wertvollen Raum. An der Straße Am Frankenbrink, d.h. unmittelbar westlich des Schulgrundstücks bzw. ca. 300 m westlich des Plangebiets, beginnt ein Landschaftsschutzgebiet. **Naturschutzgebiete (NSG)** des Kreises Gütersloh und **europäische Vogelschutzgebiete** sind im näheren Umfeld nicht bekannt. Südwestlich des Plangebiets ist in einem Abstand von 300 m ein **FFH-Gebiet** ausgewiesen (DE-4115-302). In dem Plangebiet selber liegen weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Lediglich im südöstlichen Teil befindet sich eine kleine Baumgruppe bestehend aus zwei Eichen, die eingemessen wurde.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW³ geführte **schutzwürdige Biotop**e mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die nordwestlich des Einstein-Gymnasiums angrenzenden Eichenwald-Hainbuchenwälder mit naturnahem Kleingewässer (südlich der Bahnlinie Rheda/Oelde, Biotop BK-4115-173) und der südwestlich zum Gymnasium gelegene Rhedaer Wald (BK-4115-029) sind im Biotopkataster eingetragen.

³ „Schutzwürdige Biotop“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

wurde von der Stadt Anfang 2012 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vorgenommen. Bruthöhlen von Fledermäusen oder Vögel waren nicht vorzufinden.

Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der Ackerfläche, der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der hiermit verbundenen Störeinflüsse durch Wohn-, Garten- und Schulnutzungen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des westlich gelegenen Freiraums ausgewichen sind. Das Plangebiet dürfte im Wesentlichen von sogenannten „Allerweltsarten“ als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt werden. Im Umfeld stehen jedoch ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

3.3 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Das Gebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung**, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

3.4 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW⁴ stehen im Plangebiet **sandige Lehm Böden** als Pseudogley aus Geschiebelehm an. Diese Böden sind geprägt durch eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit und eine geringe Wasserdurchlässigkeit. Schwache bis mittlere Staunässe bis in den Oberboden sind die Folge. Böden sind in Nordrhein- Westfalen hinsichtlich ihrer **Biotopentwicklung** kartiert⁵. Die hier Betroffenen wurden nicht bewertet und daher mit einer **Schutzwürdigkeit der Stufe 0** versehen. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung dieser Aspekt voraussichtlich nicht näher zu beachten.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

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

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 Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

⁴ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

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

3.6 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. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan Nr. 385 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Neuordnung und Entwicklung bislang unbebauter und für Gemeinbedarfszwecke freigehaltenen Ackerflächen 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 vorgesehenen Gebiete bzw. Nutzungen gestellt werden. Grundlegendes Ziel der vorliegenden Planung ist die Realisierung von Wohnnutzungen im nördlichen und die Bevorratung einer Gemeinbedarfsfläche für eventuelle Schulnutzungen im südlichen Teilbereich.

Hinsichtlich der Wohnnutzungen erfolgt eine nutzungsbezogene, als auch eine bauliche Abstufung von der mit zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden bereits bebauten Gerhart-Hauptmann-Straße hin zu einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung im südlich angrenzenden inneren Planbereich. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen unterstützen diese Zielstellung, indem sie -je nach Lage- den Charakter der umgebenden Bebauung hinsichtlich baulicher Dichte, Gebäudehöhe und Gebäudestellung in das Gebiet hinein fortsetzen. Neben entsprechenden Festsetzungen entlang der begrenzenden Gerhart-Hauptmann-Straße und der neuen inneren Erschließung werden abgestufte Vorgaben zur Höhenentwicklung sowie Gestaltungsvorgaben getroffen. Insgesamt eröffnen die Bau- und Gestaltungsvorgaben einen gewissen Spielraum, um so durch individuelle Wünsche und Vorstellungen geprägte Bauvorhaben zu erlauben. Die getroffenen Festsetzungen sollen jedoch auch gewährleisten, dass dies unter Bezug auf die Örtlichkeit sowie innerhalb in sich abgegrenzter Teilbereiche geschieht, um so ein harmonisches Miteinander zu gewährleisten. Hierdurch wird insgesamt die planungsrechtliche Grundlage dafür geschaffen, dass sich im Bereich des Plangebiets ein hochwertiger Gebietscharakter entwickeln kann.

Durch die für die weiterhin vorgehaltenen Gemeinbedarfs-Reserveflächen getroffenen Festsetzungen, ist eine spätere, ebenfalls harmonische Einbindung entsprechender baulicher Nutzungen gewährleistet, ohne dabei eine unverhältnismäßige Einengung konzeptioneller Möglichkeiten entstehen zu lassen.

4.1 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. Die Kenntlichmachung bestimmter Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebiets in WA₁, WA₂ und WA₃ erfolgt aufgrund unterschiedlicher ergänzender Festsetzungen, wie dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Stellung baulicher Anlagen sowie unterschiedlicher Dachformen und -neigungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 und 6 BauGB werden in den als Allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichneten Gebieten 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, sowie im nördlichen Randbereich straßenbegleitend zur Gerhart-Hauptmann-Straße die Möglichkeit, hier Geschosswohnungsbau 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 GRZ** wird aufgrund der angestrebten Mehrfamilienhäuser entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,4 zugelassen. Für den inneren Planbereich erscheint bei der Durchmischung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie in Anbetracht der sehr lehmigen und damit versickerungsunfreundlichen Bodenverhältnisse, eine GRZ von 0,3 ausreichend bzw. angemessen. Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird somit jeweils mit Blick auf die angestrebte Bebauung angepasst.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße mit zwei Vollgeschossen als zwingendes Maß festgesetzt, um den Charakter der vorhandenen Bebauung entlang der Straße aufzunehmen und ein einheitliches Erscheinungsbild zum Straßenraum hin zu gewährleisten. In den restlichen Bereichen des Plangebiets werden entsprechend der angestrebten familiengerechten Bebauung zwei Vollgeschosse zugelassen.
- 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 **Wand- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen** getroffen (obere Bezugshöhen). Sie geben den Bauherren innerhalb der jeweiligen Maßvorgaben einen Spielraum bei der Entwicklung ihrer Gebäude.

Entlang der **Gerhart-Hauptmann-Straße** beziehen sich die festgelegte obere Bezugshöhe sowie Dachform und -neigung auf Gebäude mit zwei Vollgeschossen mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, die mit einem Flachdach und einer Neigung zwischen 0° bis 7° bei einer Gebäudehöhe (GH) von maximal 11,0 m auszuführen sind. Die Art der Gestaltung entspricht heutigen Gestaltungs- und Nutzungswünschen und ist abweichend zu den benachbarten, geneigten Satteldächern durch die Abgrenzung der Gerhart-Hauptmann-Straße im Norden und die Grünbereiche der Gemeinbedarfsflächen im Westen städtebaulich vertretbar. Beidseitig des Einmündungsbereichs der neuen Straße entsteht somit eine verbindende Gestaltung, die Eingangssituation wird verstärkt.

Im **Inneren des Plangebiets** ist es das vorrangige Ziel, familiengerechtes Wohnen zu ermöglichen. Im westlichen und mittleren Teilbereich sind daher Einfamilienhäuser mit Satteldächern vorgesehen. Die Form des Satteldaches ist aus den vorhandenen, östlich angrenzenden Wohngebieten abgeleitet, die Kubatur und Ausrichtung orientiert sich an der eines Einfamilienhauses. Die durchgängige Festsetzung einer Dachneigung von 45° begünstigt eine gestalterische Ruhe und erlaubt gleichzeitig das zweite Geschoss weitreichend als Wohnraum nutzen zu können. In den betroffenen Teilbereichen wird daher im Hinblick auf eine gute Ausnutzung des Obergeschosses zu Wohnzwecken neben der relativ steilen Dachneigung von 45° eine Wandhöhe bzw. Traufhöhe von 4,5 m zulassen, auch falls diese rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Die eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung der Zweigeschossigkeit ist bei der Einhaltung der Wand- und Firsthöhen von städtebaulich untergeordneter Bedeutung.

Abgegrenzt durch die Planstraße sind am westlichen Rand der Plangebiets zweigeschossige Gebäude mit Flachdächern zwischen bei einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 7,0 m zugelassen. Diese Dachform leitet zu den ebenfalls mit Flachdächern ausgebildeten, westlich gelegenen Schulgebäuden, sowie zu den neuen nördlich gelegenen Wohngebäuden parallel der Gerhart-Hauptmann-Straße über. Äußere Wandhöhen sind hier in Anlehnung an die zwingende Zweigeschossigkeit zwischen 5,5 m und 7,0 m zulässig. Eine maximal zulässige Unterschreitung von $1/3$ der Grundfläche des Erdgeschosses soll die Umsetzung weitestgehend zweigeschossiger Gebäude sicherstellen.

Als untere **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.

Die Wehrbereichsverwaltung West weist Anfang 2012 darauf hin, dass sie bei Bauhöhen ab 25 m über Grund zu beteiligen ist. Entsprechende Bauhöhen sind aufgrund der zuvor erläuterten Festsetzungen zu baulichen Anlagen derzeit nicht zu erwarten.

- 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.
- Städtebaulich begründete **Mindestabstände für Garagen und Carports** zur Verkehrsfläche sichern eine Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum, eröffnen auf den Privatgrundstücken weitere Flächen z.B. für Besucher-PKW's und

begünstigen die Durchgrünung und Raumbildung durch die so entstehenden Vorgärten.

- Die offene Bauweise wird im Plangebiet mit Ausnahme der Bereiche unmittelbar südlich der Gerhart-Hauptmann-Straße auf die Errichtung von **Einzel- und Doppelhäuser** 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.
- Im inneren Planbereich dient die **Begrenzung** auf zwei **Wohnungen** je Wohngebäude bzw. auf 1. Wohnung je Doppelhaushälfte der bedarfsgerechten Sicherung einer familiengerechten Wohnnutzung, verhindert jedoch eine dem geplanten Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende (zufällige oder beliebige) Verdichtung.

4.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Der südöstliche Teilbereich wird als **Fläche für den Gemeinbedarf** gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Fläche wird als „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, **Zweckbestimmung: Schule**“ festgesetzt. Unter Hinweis auf die Tatsache, dass derzeit keine konkreten Bau- und Nutzungskonzepte vorliegen, werden im Hinblick auf die Einbindung in die Örtlichkeit und zur Wahrung eines Entwicklungsrahmens im vorliegenden Bebauungsplan für die angestrebte Schulnutzung folgende zentrale Festsetzungen getroffen:

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit 0,6 festgelegt. Im Hinblick auf den Übergang zur nördlich und östlich benachbarten Wohnbebauung soll zugunsten der Belichtung und einer harmonisch einzubinden Proportion der Baukörper, sowie aufgrund der weitgehenden Gestaltungsmöglichkeiten, die der Zuschnitt und die Lage der überbaren Fläche eröffnet, auf einen höhen Faktor verzichtet werden. Der Faktor 0,6 erscheint angemessen und erlaubt einen ausreichenden Spielraum für die Entwicklung der angestrebten Schulnutzungen. Zumal es sich bei der Fläche um einen flächenmäßig untergeordneten Teilbereich der weit über den Bebauungsplan hinausreichenden Gemeinbedarfsfläche handelt.
- Die westlich benachbarten Schulgebäude der Johannisschule sind zweigeschossig mit Flachdach ausgebildet und haben eine Gebäudehöhe von ca. 7,0 m. Das südlich der Fürst-Bentheim-Straße gelegene Einstein-Gymnasium II hat ebenfalls zwei **Vollgeschosse**, jedoch mit einem ca. 25° geneigten Satteldach. Für die im Plangebiet festgesetzte Gemeinbedarfsfläche werden mit Rücksicht auf den planerischen Spielraum drei Vollgeschosse mit einer **maximalen Gebäudehöhe (GH)** von 12,0 m festgesetzt.

Auch für die möglichen maximalen Gebäudehöhen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf gilt der Hinweis der Wehrbereichsverwaltung West von Anfang 2012, dass sie bei Bauhöhen ab 25 m über Grund zu beteiligen ist. Entsprechende Höhen baulicher Anlagen sind hier aufgrund der Festsetzungen ebenfalls derzeit nicht zu erwarten.

- Als **Bezugshöhe für die baulichen Anlagen** wird in dem relativ ebenen Gelände ebenfalls auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, hier die bereits ausgebaute Fürst-Bentheim-Straße.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt und berücksichtigen neben dem Abstand zur neuen nördlich gelegenen Wohnbebauung, zur östlich gelegenen vorhandenen Wohnbebauung und zur südlich gelegenen Fürst-Bentheim-Straße. Im Westen reicht die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar an die Plangrenze, um hier ggf. baulich direkt an Schulgebäude auf der angrenzenden, im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche anschließen zu können.

4.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an die Gerhart-Hauptmann-Straße im Norden. Die Gerhart-Hauptmann-Straße dient als örtliche Sammelstraße mit Anschluss an die überörtliche Nonenstraße. Diese wiederum bietet in ihrem Verlauf zahlreiche Anschlusspunkte an das weiterführende, überörtliche Straßennetz.

Die **innere Erschließung** erfolgt über einen öffentlichen Haupt-Erschließungsstich mit kleineren, ebenfalls öffentlichen Abzweigen für die Feinerschließung. Eine platzähnliche Aufweitung am Ende des Haupt-Erschließungsstrichs soll größeren Fahrzeugen das Wenden ermöglichen und ergänzend zu den Rändern der Fahrspuren Flächen für öffentliche Besucherstellplätze und Einzelbäume bieten. Durch parallele Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen innerhalb der Verkehrsfläche soll ein insgesamt positiv erleb- und bespielbarer öffentlicher Straßenraum begünstigt werden.

Für **Fußgänger und Radfahrer** ist ebenfalls der oben genannte Straßenraum vorgesehen. Am Ende des Haupt-Erschließungsstichs ist in westlicher Richtung eine nur als öffentlicher Fuß- und Radweg ausgebildete Anbindung an die Schul-Außenflächen vorgesehen.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die bestehende Buslinie auf der Nonenstraße (Buslinie 78.3, Haltepunkte Fontainestraße und Fürst-Bentheim-Straße). Zusätzlich führt eine spezielle Buslinie zum Einstein-Gymnasium, um Schülerverkehre abzudecken (Buslinie R11.2). Beide Buslinien fahren u.a. den Bahnhof in Rheda an, wodurch weiterführende Bus- und Bundesbahnanschlüsse im Nah- und Fernverkehr gegeben sind.

4.5 Immissionsschutz

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes sind im Hinblick auf die vorgesehene Wohnbebauung die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Schullnutzungen relevant. Hiervon gehen Geräusentwicklungen der Kinder und Jugendlichen aus, die sich während der Schulzeiten auf Pausenhöfen und Sportstätten aufhalten. Die Pausenhöfe und Sportstätten werden gegenüber dem geplanten Wohngebiet jedoch zumeist durch Schulgebäude verdeckt, befinden sich in größeren Abständen hierzu oder die (Sport-)Nutzungen finden an Werktagen in den unkritischen Tagesstunden statt. Darüber hinaus gehören derartige Geräusentwicklungen üblicherweise zum Wohnen sowie zum innerstädtischen Leben. Von den südlichen, direkt innerhalb des Bebauungsplans liegenden Gemeinbedarfsflächen können möglicherweise später ebenfalls anlagenbezogene Immissionen ausgehen. Da die

Nutzungen derzeit nicht bekannt sind, ist keine Aussage möglich. Sofern es sich ebenfalls um normale Schulnutzungen handelt, sind diese in gleicher Weise einzuschätzen. Im Hinblick auf die angestrebten Wohnnutzungen ggf. kritisch ist **Sportlärm**, der auf den Sportanlagen **außerhalb der üblichen Schulzeiten** entsteht.

Von der in einem Abstand von ca. 320 m nördlich zum Plangebiet gelegenen Bundesbahnstrecke Rheda/Oelde wirkt auf das Plangebiet **Schieneverkehrslärm** ein, der eben ebenfalls vor dem Hintergrund der angestrebten Wohnnutzungen zu betrachten ist.

Weitere, ggf. problematische **anlagen-, gewerblich- oder landwirtschaftlichbedingte Beeinträchtigungen** sind im Umfeld nicht bekannt.

Zur Beurteilung der für das Plangebiet relevanten Geräuschbelastung durch Schienenverkehrslärm und Sportlärm wurde ein schalltechnisches Gutachten⁶ erarbeitet, das der Begründung beigelegt ist (Anlage 1). Zusammengefasst kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

a) Geräusch-Immissionen durch Schienenverkehrslärm:

Das Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen des Schienenverkehrs, der von den Bahnstrecken 2990, 1700 und 2013 (Abschnitt Rheda-Wiedenbrück) westlich des Bahnhofs Rheda ausgeht, vorbelastet. Die Bahnstrecken liegen räumlich zusammen und befinden sich, wie bereits erwähnt, in einem Abstand von ca. 320 m nördlich zum Plangebiet. Im Gutachten werden die durch den Schienenverkehr verursachten und auf das Plangebiet einwirkenden Geräusch-Immissionen ermittelt und beurteilt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet *tags* die Geräuschpegel auf dem WA-Niveau des Beiblatts 1 der DIN 18005 liegen und damit als idealtypisch zu bezeichnen sind. *Nachts* liegen die Geräuschpegel zwischen dem Mischgebiets- und dem Wohngebiets-Niveau der 16. BImSchV (siehe Gutachten, Anlage 3, Blatt 2/braun = Mischgebiets-Niveau und gelb = Wohngebiets-Niveau). Es ist somit durch den Schienenverkehr *nachts* eine „Belästigung“, jedoch keine „Gefährdung“ gegeben. D.h. die Vorbelastung bzw. „Belästigung“ bezieht sich ausschließlich auf die Nachtstunden.

§ 50 BImSchG definiert ein **Trennungsgebot** unverträglicher Nutzungen. Dieses Trennungsgebot kann in der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden, wenn **städtebauliche Gründe** eine (Wohn-)Bebauung auf der betreffenden Fläche erfordern und gesunde Wohnverhältnisse durch andere Maßnahmen gewährleistet werden können. Die günstige, innerstädtische und zentrumsnahe Lage der vorliegenden Fläche, ausgedehnte bereits vorhandene (Wohn-)Bebauung, unmittelbare Anbindung an bestehende öffentliche Straßen, vorhandene Infrastruktureinrichtungen, vorhandene Anbindung an öffentlichen Nahverkehr sowie vorhandene Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten sprechen aus städtebaulicher Sicht für die Inanspruchnahme dieser Fläche. Eine Bebauung würde insgesamt der vom Gesetzgeber anzustrebenden Innenentwicklung entsprechen. Die Ziele eines optimalen Immissionsschutzes nach den idealtypischen Orientierungswerten des Beiblattes zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden somit begründet zurückgestellt. In der Abwägung der Belange

⁶ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 385 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ in Rheda-Wiedenbrück, Aktenzeichen 11115301_TS, AKUS GmbH, Bielefeld-Jöllenberg, 12.12.2011

entscheidet sich die Stadt in den betroffenen Teilbereichen für die Überplanung der Fläche zu Gunsten einer Wohnnutzung.

Hinsichtlich der verbleibenden „Belästigung“ zu den Nachtzeiten ist festzustellen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand in Bezug auf die städtebauliche Betrachtung und den Wirkungsgrad ungeeignet sind. Da sich die Bahnlinie im Norden des Plangebiets befindet und die neuen Gebäude entsprechend der Anordnung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nach Süden ausgerichtet sind, ergibt sich bei jedem Gebäude automatisch eine Abschirmung der zumeist nach Süden ausgerichteten Wohnseiten (Schallschatten). Bei den südlich nachfolgenden Gebäuden vergrößert sich durch die jeweils vorgelagerten Gebäude auch die Abschirmung der Nordseiten. Lediglich bei der Gebäudezeile entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße ist mit einer vergleichsweise größeren Schallbelastung an den Nord- bzw. Nordwestseiten zu rechnen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass durch die Verwendung handelsüblicher Baumaterialien, deren Einbau sich bereits durch die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung ergibt, die idealtypischen Innenpegel in Höhe von 30 dB(A) nachts eingehalten oder sogar unterschritten werden. Die Festsetzung spezieller abschirmender baulicher oder konzeptioneller Maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Über die Inhalte der Begründung hinaus, wird zur Unterrichtung der Betroffenen in der Plankarte gemäß § 9(5) BauGB textlich und zeichnerisch auf den *nachts* mischgebietstypisch vorbelasteten Teilbereich ausdrücklich hingewiesen. Ergänzend zu Begründung und Plankarte wird zudem auf das schalltechnische Gutachten vom 12.12.2011 verwiesen (Anlage 1). Die Nutzung der im Siedlungsverbund liegenden Fläche ist somit aus Sicht des gebotenen verkehrlichen Immissionsschutzes vertretbar.

b) Geräusch-Immissionen durch Sportlärm:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Schulsportlärm gemäß der 18. BImSchV immissionsschutzrechtlich nicht beurteilt wird. Er gilt als sozialadäquat.

Aktuell bestehen auch bei Nutzungen der Sportstätten außerhalb des Schulsports hinsichtlich der sonstigen Belegungen **keine besonderen Erfordernisse an den Schallschutz**. Bei den zugrunde gelegten Werten geht das Gutachten jedoch von einer umfassenden Ausnutzung der Sportanlagen aus, d.h. auch außerhalb des Schulsports. Bei einer derartigen maximalen Ausnutzung entsprechend der eigentlichen Bestimmung der Sportanlagen, kann sich für den nordwestlichen Randbereich des Plangebiets eine Störung der Ruhezeiten ergeben. Entsprechende Ruhezeiten beziehen sich an Werktagen inkl. Samstags auf die Zeiten von 6.00-8.00 Uhr und 20.00-22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 7.00-9.00 Uhr, 13.00-15.00 Uhr und 20.00-22.00 Uhr. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für WA-Gebiete von 50 dB(A) werden dann ggf. um bis zu 5 dB(A) überschritten. Betroffen hiervon wären das vorhandene, nördlich gelegene Wohnhaus und ca. vier der sich in Nord-Südrichtung anschließenden, am nordwestlichen Rand des Plangebiets gelegenen neuen Baugrundstücke (siehe Anlage 4 des Gutachtens, Blatt 2/braune Fläche). In Bezug auf die Spitzenpegel stellt sich die Situation des Sportlärms unkritisch dar.

Als Reaktion hierauf wird eine Steuerung der Belegungszeiten nicht für praktikabel gehalten, ein aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärm-

schutzwalls aus stadtgestalterischen Gründen nicht für vertretbar angesehen. Stattdessen zeigt das Gutachten für die angestrebte neue Bebauung zwei Wege auf:

1. Abrücken der Bebauung und ggf. eine Verlagerung von unkritischen Nutzungen in den betroffenen, westlichen Bereich oder
2. Eintragung einer Geräusch-Vorbelastung auf Bebauungsplanebene in den betroffenen Bereichen, sofern entsprechende städtebauliche Gründe vorliegen.

Nach Prüfung der Rahmenbedingungen und Möglichkeiten erfolgte in dem vorliegenden Bebauungsplan die Kenntlichmachung einer Geräuschvorbelastung auf den betroffenen Flächen. Vorliegende **städtebauliche Gründe**, wie die Fortführung einer in Nord-Südrichtung verlaufenden, zu den Gemeinbedarfsflächen abgrenzenden Gebäudedekante, die bereits westlich der Theodor-Strom-Straße besteht und nun westlich der neuen Planstraße fortgeführt wird, die wirtschaftliche Ausnutzung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen, eine aus der ganzheitlichen Betrachtung für neue bauliche Entwicklungen anzustrebende Aktivierung innerstädtischer Flächen sowie die Abrundung der östlich angrenzenden Wohngebiete gegenüber den Anlagen auf den Gemeinbedarfsflächen, erlauben es, dem aufgezeigten 2. Weg zu folgen.

Über die Inhalte der Begründung hinaus, wird zur Unterrichtung der Betroffenen in der Plankarte gemäß § 9(5) BauGB textlich und zeichnerisch darauf hingewiesen, dass im Falle zukünftig ausgedehnter Nutzungszeiten auf den nächstgelegenen Sportanlagen bei den beschriebenen Baugrundstücken ggf. mit verstärkt einwirkendem Sportlärm zu rechnen ist. Ergänzend zu Begründung und Plankarte wird zudem auf das schalltechnische Gutachten vom 12.12.2011 verwiesen (Anlage 1). Die Nutzung der im Siedlungsverbund liegenden Fläche ist somit aus Sicht des gebotenen Schutzes vor den negativen Auswirkungen des Sportlärms vertretbar.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Der Planbereich wird an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über das in der Gerhart-Hauptmann-Straße vorhandene Mischsystem, an das das Plangebiet ebenfalls im Mischsystem angeschlossen wird. Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden durch die Neuplanung keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Der Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird zur Fürst-Bentheim-Straße entwässert, Regelungen im Plangebiet sind nicht erforderlich (z.B. Leitungsrechte).
- 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 entnehmen⁷.

⁷ www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf

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 der geringen Wasserdurchlässigkeit der anliegenden sandigen Lehmböden ist eine Versickerungsmöglichkeit nicht gegeben. Da aus hydraulischer Sicht die zu bebauende Fläche nicht in das vorhandene Kanalnetz eingerechnet ist, ist der Abfluss des Niederschlagswassers auf eine Wassermenge von 5 l/(sxha) zu drosseln. Wie dies genau erfolgen soll, ist im Zuge der durch die Stadt durchzuführenden Tiefbauplanungen festzulegen (voraussichtliche Ausbildung eines Teilabschnitts der Mischentwässerung als Staukanal).

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Das Plangebiet selbst soll als kompaktes Baugebiet vorrangig mit Ein- und Zweifamilienhäusern und den entsprechenden privaten Gärten entwickelt werden. Der Straßenraum sieht Platzsituationen vor und bietet auch sonst Möglichkeiten als Aufenthalts- und Begegnungsraum. Außer der kleinen Baumgruppe im südlichen Bereich sind keine weiteren Gehölze vorhanden.

Eine Einbindung des Plangebiets in die freie Landschaft ist aufgrund der Örtlichkeit nicht erforderlich. Im Norden und Osten schließen sich übergangslos vorhandene, gleichartige Wohnnutzungen an.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Neuaufstellung eines Bebauungsplans auf bisher nicht überplanten und unbebauten Flächen bereitet in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen.

Zunächst ist die Standortfrage zu prüfen. Die Einschätzungen hinsichtlich der Bevorratung von Gemeinbedarfsflächen haben sich aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklungen geändert. Die vorliegende Fläche soll nunmehr aufgrund des weiterhin noch bestehenden Bedarfs an Bauland konkret für Wohnbauzwecke entwickelt werden.

In der Bauleitplanung sind weiterhin Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu prüfen. Hierzu wird auf die bisherige intensive Ackernutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf die geplante Bebauung in maßvoller Dichte verwiesen. Die geplante Erschließungs- und Bauungsstruktur mit vorrangig Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise mit Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung berücksichtigt den Maßstab des Ortsteils, der Nachbarschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild (Minimierung). Das Planvorhaben schließt einen nahezu vollständig umbauten Siedlungsbereich. Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen wurden zuvor dargestellt. Diese Maßnahmen sowie die Vorgaben zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers wirken bereits lokal eingriffsmindernd.

Die Baumaßnahmen werden auf der Ackerfläche in dem geplanten Umfang danach grundsätzlich für maßvoll und für vertretbar gehalten.

4.8 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 **Dachformen** im östlichen, von Wohnnutzungen geprägten Umfeld des Plangebiets ist das Satteldach, im Bereich der unmittelbar westlich des Plangebietes gelegenen schulischen Nutzungen das Flachdach. Südlich der Fürst-Bentheim-Straße sind ebenfalls flach geneigte Dächer vorzufinden. Durch Eintrag in die Plankarte werden in Anlehnung an diese Dachformen und -neigungen zur Wahrung des städtebaulichen Charakters in ausgewählten, in sich abgegrenzten Teilbereichen Satteldächer und Flachdächer 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. Hierdurch sollen sowohl den Wünschen der Bauherren mehr gestalterische Spielräume eröffnet, als auch zeitgemäße Bauformen ermöglicht werden.
- 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 unmaßstäbliche, 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 Hautgebäude werden weiterhin Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbe-

dingungen 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 unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen. Im Falle von Flachdächern ist unter der Wahrung eines seitlichen Abstandes eine Überschreitung der oberen Gebäudekante ausdrücklich zugelassen, um einerseits Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulassen, andererseits aber optische Beeinträchtigungen für den Betrachter im Erdgeschossbereich zu minimieren.

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

c) Ebenso ist aus gestalterisch-architektonischen Gründen die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern oder größeren Baukomplexen, wie sie auf den Gemeinbedarfsflächen zu erwarten sind, wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Stadt. Dies gilt insbesondere entlang prägender Straßenzüge, um die harmonische Wirkung der Gebäude im Straßenzug zu unterstützen.

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 bei verkehrsberuhigtem Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13(3)

BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

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 erheblich 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.**

5.2 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.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete wenig genutzte Flächen oder so wie hier Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Neben diesen Maßnahmen hat sich im Zuge der Bearbeitung des Masterplans 2020+ gezeigt, dass einzelne Neubauflächen für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bauherren weiterhin erforderlich sind.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch die Planung werden keine Vorhaben ermöglicht, 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 bislang erfolgten Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁸ zu Grunde gelegt.

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich liegen nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn-, Garten- und Schulnutzungen sowie die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des angrenzenden naturnahen Grünlands ausgewichen sind und im Änderungsbereich nur begrenzt (ergänzendes Nahrungshabitat z.B. für Fledermäuse) oder nicht regelmäßig

⁸ 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.

vorkommen. Somit beeinträchtigen die Neubauten und die damit verbundene Versiegelung im Wesentlichen die Ackerflächen mit ihren ohnehin begrenzten Beeinträchtigungen von Artenschutzbelangen. Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der oben genannten Handlungsempfehlung ergibt, dass die Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich 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. Für die vorhandene kleine Baumgruppe fand Anfang 2012 durch die Stadt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung statt, Bruthöhlen von Fledermäusen oder Vögeln waren nicht vorzufinden.

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 Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

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, Röhricht- und Schilfbestände sowie Bäume 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.

5.4 Eingriffsregelung

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit bis unter 20.000 m² Grundfläche gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht mehr erforderlich. Stadtumbaumaßnahmen und Nachverdichtung werden auf der Grundlage des § 13a BauGB diesbezüglich höher gewichtet.

Unabhängig hiervon in dennoch zu prüfen und in die Abwägung einzustellen, ob innerhalb des Plangebiets Strukturen vorhanden sind, die zur Vermeidung unnötiger Eingriffe erhalten werden sollen. Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine isolierte Ackerfläche, die für landwirtschaftliche Nutzungen vergleichsweise klein ist und aufgrund der umgebenden Bebauung über keine Anbindung an die freie Landschaft oder an innerstädtische Grünsysteme verfügt. Besondere ökologische, klimatische oder funktionale Auswirkungen durch den Verzicht auf eine Ausgleichsregelung sind nicht gegeben. Durch die zukünftigen privaten Gärten sowie die Eingrünungen der Gemeinbedarfsflächen ist im Vergleich zu der heutigen Wertigkeit eine gewisse Verbesserung zu erwarten, ohne dass hierfür spezielle Ausgleichsregelungen notwendig sind.

5.5 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 Immissionschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc..

Im Bebauungsplan-Gebiet Nr. 385 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ ist zunächst zu berücksichtigen, dass die Freifläche eine Reservefläche darstellt, die für Wohnnutzungen im Norden und für Gemeinbedarfsnutzungen in der Mitte und im Süden vorgehalten worden war, bisher jedoch nicht bebaut worden ist. Die Fläche besitzt in dieser westlichen Ortsrandlage von Rheda angesichts der umgebenden Strukturen keine besondere Klimaschutzfunktion, sowie keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche. Die Fläche ist aber gut erschlossen und befindet sich der Nähe zu verschiedensten Infrastruktureinrichtungen, wodurch eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt wird. Insgesamt drängt sich eine sinnvolle Flächennutzung durch Bebauung auf.

Unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** sind nach heutigem Stand im vorliegenden Bebauungsplanverfahren insbesondere folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Projekt- und Erschließungsplanung umzusetzen:

- Aufgrund der günstigen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang erfolgt eine Anbindung an bereits vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes und eine Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung.
- Das Erschließungskonzept strebt eine weitgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden 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.⁹ Der Verlust an theoretisch maximal möglichen Strahlungsgewinnen beträgt dann tolerierbare 1-5%. Im vorliegenden Fall liegt eine Abweichung von lediglich ca. 11° aus der optimalen Südrichtung vor.

Die Abstände zwischen den Bauzeilen sollten bei typischen Einfamilienhausgebieten etwa die 2,4-fache Höhe der schattenwerfenden Kante und mehr betragen, bei verdichteten Zeilenbauformen etwa das 2,7-fache und mehr (Beispiel: 10,0 m Firsthöhe x 2,4 = 24,0 m Abstand südlicher First zur Nordfassade der zweiten Bauzeile). Auch diese Werte sind ein Entwurfsprinzip gewesen und werden im Plangebiet weitgehend eingehalten.

Abweichend sind die -je nach späterer Parzellierung- geringere Abstände in der Bauzeile westlich der neuen Erschließungsstraße. Planerisches Ziel ist hier die Ausrichtung der Gärten nach Westen, d.h. ebenfalls zu einer Hauptwohnwohnrichtung, und die damit verbundene Schaffung einer raumbildenden, „grünen“ Gartenzone als Puffer zu den Gemeinbedarfsflächen der Schule. Gleichwohl sind Solaranlagen auf den hier festgesetzten Flachdächern ausdrücklich zugelassen und können nach Süden ausgerichtet werden.

- Effektive Flächennutzungen für nachgefragte Wohnformen in Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern werden durch die Bauleitplanung vorbereitet, wobei die Mehrfamilienhäuser einen geringen Anteil einnehmen.
- 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 ausdrücklich empfohlen.

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

- Lage des Gebiets nahe der Ortsrandlage und in Randlage zu den Schulstandorten mit aufgelockerten Freiflächen der damit verbundenen Durchlüftung und klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Lage in einem etwas höherliegenden Bereich des überörtlichen Regenwasserrückhaltekonzepts und Entwässerung sowie Rückhaltung nach den wasserwirtschaftlichen Maßgaben und Möglichkeiten im Plangebiet.

⁹ 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.

Die vorgesehene geringfügige bauliche Entwicklung, das Erschließungskonzept sowie die getroffenen Festsetzungen werden daher auf **Bebauungsplanebene** zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung, sowie hinsichtlich der Energienutzung als ausreichend erachtet. 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. Die Belange des **Klimaschutzes**, der **Klimaanpassung** sowie der **Energienutzung** werden somit **angemessen berücksichtigt**.

6. Bodenordnung

Ausgang für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist der Antrag eines Vorhabenträgers auf dessen Einleitung. In Abstimmung mit der Stadt erfolgte die weitreichende Überplanung zu Wohnbauzwecken und unmittelbar nördlich der Fürst-Bentheim-Straße die Anordnung einer verbleibenden, ca. 0,76 ha großen Reservefläche für Schulnutzungen. Regelungen für den Grunderwerb der neuen öffentlichen Erschließung sowie für die Übernahme der Herstellungskosten sollen zwischen Stadt und Vorhabenträger in einem Ablösevertrag verankert werden. Weitere bodenordnende Maßnahmen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Wohnbauflächen, WA geplant, Summe:	1,33
Verkehrsflächen inkl. Fuß- und Radweg, Summe:	0,18
Fläche für den Gemeinbedarf	0,76
Fläche Baugebiet etwa	2,27*

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

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 385 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ soll gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Nach Veröffentlichung im Amtsblatt am 04.11.2011 fand auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs am 17.11.2011 im Rathaus eine Bürgerfragestunde statt. Mit Schreiben vom 27.10.2011 wurden bis einschließlich dem 11.11.2011 ausgewählte Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf aufgefordert. Die insgesamt vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden erörtert und -sofern planungsrelevant- in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

Die öffentliche Auslegung und gleichzeitige Behördenbeteiligung nach § 13a i.V.m. § 3(2)/§ 4(2) BauGB hat im vom 13.02.2012 bis zum 16.03.2012 stattgefunden. Stellungnahmen, die zu einer Planänderung nach der Offenlage geführt hätten, sind nicht eingegangen. Es sind lediglich redaktionelle Ergänzungen erfolgt sowie ein Hinweis in der Begründung ergänzt worden.

b) Planentscheidung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 385 „Gerhart-Hauptmann-Straße“ dient der Entwicklung neuer Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs und der Sicherung eines Teils des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind zu berichtigen.

Rheda-Wiedenbrück, den 27.06.2012

gez. Theo Mettenborg
Bürgermeister