



Bebauungsplan Nr. 364 „Im Dorf“

Begründung mit Umweltbericht

Satzung Juli 2012

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 (Stufe 1)
 - 5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung
- 6. Bodenordnung und Flächenbilanz**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1:** Begleitende Untersuchung im Zuge der Abbrucharbeiten und Maßnahmen zur Revitalisierung des Geländes, Ingenieurgeologisches Büro Dr. E. Horsthemke, Gütersloh, 07.01.2011

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 364 „Im Dorf“ liegt im Zentrum des Stadtteils St. Vit, ca. 2,8 km vom Stadtkern Wiedenbrück entfernt und umfasst ca. 4,6 ha. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch Wohngrundstücke der vorhandenen Siedlung entlang der Ostenbergstraße
- Im Westen durch die Vitusstraße
- Im Norden durch die Stromberger Straße
- Im Osten durch die Kleestraße

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtteil St. Vit. Durch seine Lage in der Ortsmitte sind die im Stadtteil ansässigen Dienstleister, Nahversorger sowie öffentliche und soziale Einrichtungen fußläufig gut erreichbar.

Stromberger Straße (L 791) und Kleestraße (K 20) stellen die örtlichen Hauptverkehrsstraßen dar und gewährleisten die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Die charakteristische Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch Wohnnutzungen mit teilweise gemischten Strukturen. Die Bebauung ist insgesamt durch freistehende Gebäude geprägt. Entlang von Kleestraße und Stromberger Straße befinden sich noch einige Baulücken bzw. Freiflächen.

Prägend für die Bebauung entlang der Stromberger Straße sind vor allem im westlichen Bereich die sogenannten „Kaffeemühlen“ mit 2 Vollgeschossen und Walmdach. Typisch für die Kleestraße ist eine 1 ½-geschossige Wohnbebauung mit Satteldächern und überwiegend traufständig angeordneten Gebäuden. Nur in einem Bereich östlich zwischen Fentruper und Stromberger Straße sind hier bis zu 2 ½-geschossige, giebelständig ausgerichtete Gebäude anzutreffen. Ähnlich der Kleestraße finden sich auch an der Vitusstraße überwiegend 1 ½-geschossige Wohngebäude mit Satteldächern und traufständiger Ausrichtung. Südlich des Plangebiets schließen sich Einfamilienhausgebiete der 1960er bis 1980er Jahre an.

Typisch ist eine überwiegend lockere Bebauung mit hohem Grünanteil. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind in den Bereichen der Wohnnutzung als Hausgärten mit Rasenflächen, Bäumen und Hecken etc. gestaltet. Das Gelände ist überwiegend eben.

Im Zentrum des zu entwickelnden Bereichs siedelte sich 1929 das Kabelwerk Michels an, das seit einigen Jahren geschlossen ist. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung war die Fläche weitgehend versiegelt und teilweise mit schädlichen Bodenverunreinigungen belastet. Sie wurde nach längerem Brachliegen inzwischen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen beräumt, Bodenverunreinigungen wurden beseitigt. Sowohl die Gewerbebranche als auch die weiteren ungenutzten Freiflächen entlang der Stromberger Straße wir-

ken sich störend auf das Siedlungsbild im Ortskern von St. Vit aus. Mit einer baulichen Folgenutzung können positive Entwicklungsimpulse in der Ortsmitte gegeben werden.

Die städtebauliche Neuordnung im Zusammenhang mit der (Wieder-)Nutzung der innerörtlichen Bauflächenreserven unterstützt die Umsetzung der im Dorfkonzept (2009) vorgeschlagenen Maßnahme, Nachnutzungen für die im zentralen Ortskern liegenden Flächen zu realisieren. Als Folgenutzung und zur Nachverdichtung wurden dafür Wohn- und Mischnutzungen vorgeschlagen. Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Maßnahmen zur Nachnutzung und Nachverdichtung der innerörtlichen Flächenreserven grundsätzlich zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung wird einer Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich vorgebeugt. Angrenzende Nutzungen im Bestand werden einbezogen, um die ganzheitliche, aufeinander abgestimmte Entwicklung des Bereichs zwischen Vitusstraße, Kleestraße und Stromberger Straße zu ermöglichen. Im Einzelnen werden die folgenden wesentlichen Entwicklungsziele verfolgt:

1. Nachhaltige Siedlungsentwicklung durch Nachnutzung der gewerblichen Brache und Nutzung innerörtlicher Freiflächenpotenziale
2. Planungsrechtliche Umsetzung der Ziele des Dorfentwicklungskonzepts durch eine städtebaulichen Neuordnung zur Nachnutzung mit Wohn- und Mischnutzungen
3. Entwicklung einer dem Siedlungscharakter entsprechenden Bebauung mit angemessener Einbindung in das Umfeld und unter Beachtung der Belange der Nachbarschaft aus überwiegender Wohnnutzung und insbesondere einem produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbebetrieb in der Vitusstraße
4. Bedarfsgerechte innere Erschließung des Plangebiets

Ein **Planerfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist aufgrund der notwendigen Neuordnung der ehemals gewerblich genutzten Flächen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten und nachhaltigen Weiterentwicklung gegeben.

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* dargestellt. Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Rheda-Wiedenbrück weist den Geltungsbereich als *Dorfgebiet* aus.

Unmittelbar südlich des Plangebiets schließen die Wohnbauflächen des Ortsteils an. Mit der vorliegenden Planung wird letztlich der Schwerpunkt in Richtung Norden verschoben, die auch im Dorfgebiet vorgesehene Nutzungsmischung soll künftig nur nach Norden weiterverfolgt werden. Ein landwirtschaftlicher Charakter ist im Ortskern von St. Vit in der Örtlichkeit nicht (mehr) vorhanden. Gleichzeitig sind das Wohnen sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ebenfalls allgemein zulässige Nutzungen, die neben landwirt-

schaftlichen Hofstellen die Zweckbestimmung eines Dorfgebiets ausmachen. Festzuhalten ist, dass der wirksame FNP i.W. gemischte Nutzungsstrukturen entlang der Stromberger Straße sowie südlich anschließend einen Wohnsiedlungsbereich vorsieht. Diese Grundaussage wird durch die vorliegende Planung in aktualisierter Form weiterverfolgt.

Die Stadt sieht die vorliegende Planung somit in den Grundsätzen als aus dem FBP entwickelt an. Vor diesem Hintergrund wird kein Erfordernis gesehen, den FNP hier im Parallelverfahren zu ändern. In einer späteren generellen Überarbeitung des FNP soll dann eine Anpassung im Detail durchgeführt werden. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB hat die Bezirksregierung dieser Sicht- und Herangehensweise zugestimmt.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet liegen keine **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Biotope. Die jeweils in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet vorkommenden geschützten Biotope Hamelbach-Mittellauf westlich sowie Eichen-Hainbuchenwälder nördlich St. Vit grenzen an das Siedlungsgebiet an und haben keinen räumlichen Bezug zum Plangebiet.

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. Der in rund 300 m Entfernung verlaufende Hamelbach weist keine räumliche Verbindung zum Plangebiet auf.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets noch in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

3.3 Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Demnach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Bodenversiegelungen sind zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Die Wieder-/Umnutzung von versiegelten, sanierten Flächen sowie Nachverdichtungen werden vorrangig angestrebt.

Gemäß **Bodenkarte** NRW¹ liegt das Plangebiet im Übergangsbereich unterschiedlicher Böden. Im nördlichen Teil stehen Sandböden (Pseudogleypodsol) an, die durch geringe bis mittlere Erträge und eine hohe Wasserdurchlässigkeit charakterisiert werden. Im südlichen

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

Teilbereich handelt es sich um tonige Lehmböden (Pseudogley). Diese weisen mittlere Erträge und eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit auf.

Laut Untersuchungsbericht zum Altstandort der Kabelwerke Michels² wurden an den Messstellen W1 bis W3 Grundwasserpegelstände zwischen 74 cm und 80 cm unter Höhenbezug (Kanaldeckel Stromberger Straße) eingemessen. Durch schluffig/tonigen Verwitterungslehm besteht eine weitgehend effektive Barriere für den vertikalen Grundwasserfluss. Diese wird in Bereichen tiefgründig sandverfüllter Frostspalten und ehemaliger nutzungsbedingter Verfüllungen unterbrochen. Die quartären Sande weisen unterhalb von ca. 1 m unter der ehemaligen Geländeoberfläche Grundwassersättigung auf.

Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Die Kriterien der landesweit **rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**³ treffen auf die Böden nicht zu. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme der Böden für die Siedlungsentwicklung erfolgte bereits in der Vergangenheit.

Die Errichtung baulicher Anlagen verursacht eine Versiegelung des Bodens. Damit kann der Boden i.d.R. seine Produktions-, Filter- und Lebensraumfunktionen nicht mehr erfüllen. Ziel der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist es, mit der Reaktivierung gewerblich vorgeprägter Flächen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu unterstützen. Die straßenzugewandten Teilbereiche des Plangebiets sind bereits überwiegend bebaut. Auf den rückwärtig gelegenen Flächen des Kabelwerks wurden 2010/2011 alle baulichen Anlagen abgebrochen und schädliche Bodenverunreinigungen entfernt. Aufgrund der jahrzehntelangen Vornutzung der Flächen sind die natürlichen Bodenverhältnisse anthropogen überprägt. Daher wird die Nachnutzung von bereits genutzten Flächen der Neuinanspruchnahme am Siedlungsrand vorgezogen. Gegenüber der vormals nahezu vollständigen Versiegelung können sich die Böden künftig in Teilbereichen erholen, z.B. in den zu erwartenden Hausgärten in den neuen Wohngebietsflächen.

3.4 Altlasten und Kampfmittel

Der zentrale Bereich des Plangebiets wurde ursprünglich als Kabelwerk genutzt. Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens wurden hier unter gutachterlicher Begleitung⁴ schädliche Bodenverunreinigungen entfernt. Im Einzelnen wurden zunächst folgende Verunreinigungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände nachgewiesen:

- In den Außenbereichen des ehemaligen Schulgebäudes (Stromberger Straße 123) sowie der südlich angrenzenden Garagen und der Lagehalle wurden Boden-Schlacke-Gemische mit geringen Belastungen an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und erhöhten Kupferbelastungen nachgewiesen. In den Bereichen ehemaliger Heizöltanks wiesen die Bodenbereiche schwach mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) belastetes Material auf.
- Auf dem westlichen, an die Stromberger Straße angrenzenden Teil des Betriebsgeländes (Gebäudebereiche B1, B2) erfolgte in den Bereichen eines unterirdisch eingelagerten

² Begleitende Untersuchung im Zuge der Abbrucharbeiten und Maßnahmen zur Revitalisierung des Geländes, des Ingenieurgeologischen Büros Dr. E. Horsthemke, Gütersloh, 07.01.2011

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

⁴ Begleitende Untersuchung im Zuge der Abbrucharbeiten und Maßnahmen zur Revitalisierung des Geländes, des Ingenieurgeologischen Büros Dr. E. Horsthemke, Gütersloh, 07.01.2011

Benzintanks sowie eines Heizöllagerbehälters im ehemaligen Kesselhaus der Nachweis von mineralölbelastetem Erdreich. Zudem befand sich nordöstlich der Gebäude schlackehaltiges Material mit erhöhten PAK-Gehalten sowie schwach auffälligen Zink- und Kupferanteilen. Das Mauerwerk wies unbedenkliche Belastungen mit PAK und Metallen auf.

- In den sich südlich und östlich anschließenden Gebäudebereichen B3 und B4 wurden fremdmaterialhaltige Auffüllungen und schlackehaltiges Füllmaterial vorgefunden. Im Gebäudebereich B3 wurde zudem ein asbesthaltiger Magnesit-Verbund-Estrich vorgefunden.
- Der sich weiter nach Süden hin anschließende Gebäudebereich B5 wies nutzungsbedingte Verbrennungsrückstände auf. Hier erfolgte der Nachweis von Dioxingehalten, welche die Maßnahmenwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete deutlich überschritten.
- Im Bereich der Pegelmessstelle W2 wurde eine lokal signifikante Konzentration an Leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) festgestellt, deren Wert in etwa der Geringfügigkeitsschwelle gem. LAWA entsprach.

Die schlackehaltigen und mineralölbelasteten Böden wurden jeweils ausgehoben und zum Gütersloher Wertstoffzentrum verbracht, ebenso wie belastetes Mauerwerk. Die dioxinbelasteten Materialien wurden ausgehoben und auf die Deponie der Ecowest GmbH in Ennigerloh transportiert. Das asbesthaltige Material wurde fachgerecht entsorgt. Im südlichen Außenbereich und den Parkplatzflächen erfolgte zudem die Entfernung der unbefestigten Tragschichten aus Naturstein-Mineralgemischen. Der beim Abriss der baulichen Anlagen angefallene unbedenkliche Betonschredder findet durch das Recycling der Baustoffe Wiederverwendung.

Nach Abschluss der Arbeiten wurde die Nutzungsverträglichkeit für die geplante Wohnnutzung nachgewiesen. Die Konzentrationen an Schwermetallen und Kohlenwasserstoffen im Grundwasser waren unauffällig. Die lokal vorliegende Konzentration an LCKW wurde so bewertet, dass keine Grundwasserbeeinträchtigungen und Gefährdungen relevanter Schutzgüter bestehen. Dieser Gesamteinschätzung legte das Ingenieurgeologische Büro den Vergleich der nach Abschluss der Abbruch- und Aufbereitungsmaßnahmen ermittelten Probenwerte mit anerkannten Prüf- und Vorsorgewerten zugrunde. Die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch in der besonders sensiblen Nutzungskategorie „Kinderspielflächen“ sowie die Vorsorgewerte „Bodenwerte für die Bauleitplanung“ nach MACHTOLF & BARKOWSKI werden hinsichtlich der Gehalte an anorganischen Stoffen demzufolge ausnahmslos unterschritten. Auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens sieht die Stadt eine Folgenutzung durch Wohn- und Mischnutzungen als verträglich an.

Weitere Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind 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.

Kenntnisse zu **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 Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. An der Stromberger Straße in Höhe der Einmündung Kleestraße befindet sich ein Bildstock, der als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Rheda-Wiedenbrück aufgenommen wurde. Prägend für den Ortskern sind weiterhin die Baudenkmale Pfarrkirche, Küsterhaus und Kreuzigungsgruppe (Am Lattenbusch). Diese befinden sich ca. 100 m nördlich des Plangebiets, weisen aber durch zwischenliegende Grünflächen, straßenbegleitende Gehölze sowie einzelne Gebäude entlang der Stromberger Straße keinen direkten Bezug zum Plangebiet auf. Weitere besonders prägende, kulturhistorisch wertvolle Objekte sind im näheren Umfeld nicht bekannt.

Damit werden Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, soweit erkennbar, nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz (§§ 15, 16 DSchG).

4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan Nr. 364 „Im Dorf“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung der gewerblichen Brache Kabelwerk Michels unter Einbeziehung der umgebenden genutzten und ungenutzten Bereiche für Wohn- und Mischnutzungen geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich am baulichen Umfeld des Plangebiets.

Grundlegendes Ziel der vorliegenden Planung ist die Realisierung einer baulichen Folgenutzung der Gewerbebrache, die einen dörflich geprägten Gebietscharakter unterstützt. Dabei erfolgt sowohl eine nutzungsbezogene als auch eine bauliche Abstufung von den umgebenden, teils bereits im Bestand durch das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen geprägten Stromberger Straße, Kleestraße und Vitusstraße nach innen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen unterstützen diese Zielstellung, indem sie den Charakter der umgebenden Bebauung hinsichtlich baulicher Dichte, Gebäudehöhe und Gebäudestellung sowie der prägenden Dachformen aufgreifen und in das Gebiet hinein fortsetzen. Daher werden neben diesbezüglichen Festsetzungen entlang der begrenzenden Straßenzüge vor allem entlang des neuen prägenden Straßenzugs abgestufte Vorgaben zur Höhenentwicklung sowie Gestaltungsvorgaben getroffen. Für den straßenabgewandten inneren Bereich lassen die Bau- und Gestaltungsvorgaben einen größeren Spielraum. Damit wird insgesamt die Grundlage dafür geschaffen, dass sich im Bereich des Plangebiets ein hochwertiger Gebietscharakter entwickeln kann.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird südlich der Stromberger Straße sowie entlang der südlich abzweigenden Teilbereiche der Klee- und Vitusstraße als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt. Mischgebiete haben den Zweck, das Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu fördern. Im Zentrum von St. Vit sind an der Stromberger und Kleestraße die ansässigen Dienstleister, Nahversorger sowie die öffentlichen und sozialen Einrichtungen angesiedelt und dienen der Daseinsvorsorge der Bewohner. In der Vitusstraße besteht außerdem ein Textilunternehmen, in der Kleestraße eine größere Gaststätte sowie gegenüber, außerhalb des Plangebiets ein Bauunternehmen. Entsprechend der Lage in der Ortsmitte werden daher die o.g. Bereiche im Plangebiet als Mischgebiete ausgewiesen, um den Bestand vorhandener Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und eine Weiterentwicklung entsprechend der Funktion als Ortsmitte zu ermöglichen. In der weiteren Entwicklung ist insbesondere die Integration von z.B. störungsarmen Handwerksbetrieben, Einzelhandelsnutzungen zur Wohnortnahen Grundversorgung, Beherbergungsbetriebe u.ä. wünschenswert und sollen zugelassen werden können.

Der innere Teil des Plangebiets sowie die Bereiche bereits vorhandener Wohnbebauung werden als **allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Diese Gebiete sind vorwiegend dem Wohnen vorbehalten, erlauben aber ergänzende, das Wohnen nicht beeinträchtigende Nutzungsarten, solange der Wohncharakter eindeutig erkennbar bleibt. Damit wird eine einseitige Nutzungsstruktur, wie sie in reinen Wohngebieten vorgeschrieben ist, vermieden und ein Übergangsbereich zum sich südlich anschließenden ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägten Siedlungsgebiet geschaffen. Die im Vergleich zu reinen Wohngebieten flexibleren Nutzungsoptionen und Infrastrukturen im Siedlungsbereich und die Chance, andere wohnortnahe berufliche Möglichkeiten anbieten zu können, werden hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung im Ort befürwortet.

Ansiedlungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie in Mischgebieten zusätzlich auch von Vergnügungsstätten jeder Art werden vor dem Hintergrund der vorhandenen städtebaulichen Situation, der zentralen Lage des Plangebiets und der Zielsetzung einer nachbarschaftsverträglichen Nutzung ausgeschlossen. Diese Einrichtungen bzw. Anlagen passen einerseits aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs strukturell nicht in das Gebiet und sind andererseits auch aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht mit den Planungszielen vereinbar. Zudem soll der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu befürchtenden negative Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung (Trading-Down-Effekt) vermieden werden. Dieser ist mit dem angestrebten hochwertigen, dörflich geprägten Gebietscharakter nicht zu vereinbaren.

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 am vorhandenen baulichen Bestand in der Umgebung. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl** wird in den Baugebieten mit der zulässigen Höchstgrenze der BauNVO festgesetzt. Damit können durch die Hauptanlagen 40% der Grundflächen in den allgemeinen Wohngebieten und 60% in den Mischgebieten baulich genutzt werden. Durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen die zulässige Grundflächen entsprechend der BauNVO um maximal 50% überschritten werden, in den Mischgebieten aber höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Vorgaben ermöglichen eine angemessene Nutzbarkeit der Grundflächen innerhalb des Siedlungsbereichs im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Die zulässigen **Geschossflächenzahlen** schöpfen im Mischgebiet die zulässigen Höchstgrenzen nach BauNVO aus, liegen aber vor dem Hintergrund der angestrebten kleinteiligen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in den allgemeinen Wohngebieten unter den zulässigen Höchstwerten.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird entlang der Stromberger Straße (MI₁) 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 höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen.
- Um die Höhenentwicklung weiter einzugrenzen und damit eine verträgliche Einordnung der baulichen Anlagen in das Ortsbild zu gewährleisten, werden neben der Zahl der Vollgeschosse ergänzende Festsetzungen zu zulässigen **First- und Traufhöhen** getroffen. Die Bestimmung der Gebäudehöhen wird über Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße definiert. Entlang der Stromberger Straße (MI₁) werden die Traufhöhen mit 5,5 m als Mindest- und 6,5 m als Höchstmaß festgesetzt, die zulässige Firsthöhe auf 13 m begrenzt. Mit Blick auf die durch den Abriss der baulichen Anlagen noch stärker von Baulücken unterbrochene Straßenrandbebauung sollen hier entsprechend des Charakters der Ortsmitte neue Raumkanten entlang der Stromberger Straße entwickelt werden. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, den zentralen Ortsbereich als solchen besser wahrzunehmen. Anstelle des Charakters einer Durchgangsstraße wird so eine stärkere visuelle Wahrnehmung der Ortsmitte erzeugt. Durch die vergleichsweise höheren zulässigen Gebäudehöhen wird zugleich ein gewisser Spielraum für die angestrebten gemischten Nutzungen aufrecht erhalten. In den Baugebieten entlang von Vitus- und Kleestraße werden in Anlehnung an den Bestand Traufhöhen von maximal 6,5 m und Firsthöhen von maximal 11 m (MI₂) bzw. 10,5 m (WA₃) festgesetzt, lediglich für den Bereich des bestehenden Textilunternehmens erfolgt eine bestandsorientierte, gesonderte Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 8,0 m.
Die Höhenvorgaben TH_{max} 6,5 m und FH_{max} 11,0 m gelten auch für die Hinterlandbebauung im Teilbereich WA₃ und ermöglichen hier einen ausreichend flexiblen Gestaltungsspielraum der Höhenentwicklung. Als Übergang zur sich nach Süden hin anschließenden Einfamilienhausbebauung werden für die Teilflächen des WA₁ die zulässigen Traufhöhen auf 4,5 m und Firsthöhen auf 9,5 m beschränkt. Damit werden ausreichende Festsetzungen getroffen, um sich der Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung anzupassen und in Anlehnung an den Bestand einen von der Stromberger Straße Richtung Süden hin abgestuften, verträglichen Übergang zu erreichen. Gleichzeitig wird eine familiengerechte Wohnform ermöglicht.

- Die Abgrenzung der **überbaubaren Flächen** erfolgt durch Baugrenzen. Diese setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest. Auf eine planerische Festlegung von Zuschnitten der späteren Baugrundstücke wird verzichtet. Im rückwärtigen Bereich der Kleestraße ist eine Erweiterung der bestehenden zwei Einzelgebäude nicht vorgesehen. Diese beiden Wohnhäuser sind nur über eine schmale private Erschließungsstraße angebunden. Eine Einbindung in das künftige Erschließungskonzept ist hier aufgrund des mangelnden Interesses der Eigentümer auf absehbare Zeit nicht möglich. Aufgrund der absehbar dauerhaft nicht weiterzuentwickelnden Erschließungssituation können hier daher mit der Abgrenzung der Baufelder nur gewisse Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude, nicht jedoch zusätzliche selbstständige Baumöglichkeiten berücksichtigt werden.
- Durch die Festsetzung eines Mindestabstands für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auf den nicht überbaubaren Flächen von 5 m im Zufahrtsbereich und für seitlich angeordnete Anlagen von 1 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen wird die Freihaltung des Straßenraums unterstützt.
- Zur weiteren Einbindung in das Umfeld wird grundsätzlich eine offene **Bauweise** festgesetzt, für die Flächen der allgemeinen Wohngebiete mit der Konkretisierung nur für Einzel- und Doppelhäuser. Damit wird das Ziel verfolgt, eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung zu erreichen, wie sie charakteristisch für die nähere Umgebung ist. Entlang von Klee- und Vitusstraße wird darüber hinaus die traufständige Gebäudestellung auch für die Zukunft vorgegeben, da sie typisch für die jeweiligen Straßenräume ist. Auch hier wird jedoch das im Bestand anders und vielfältiger geprägte Gebäude des Textilunternehmens in der Vitusstraße von den Vorgaben ausgenommen.
Als neuer prägender Straßenzug mit dörflichem Charakter soll die Haupteerschließung des neuen Baugebiets zwischen Stromberger Straße und Kleestraße entwickelt werden. Neben den bereits erläuterten abgestuften Vorgaben zur Höhenentwicklung sowie Gestaltungsvorgaben, auf die unten noch näher eingegangen wird, soll diese Zielsetzung auch mit Vorgaben zur Gebäudestellung auf der West- und Südseite dieses neuen Straßenzuges unterstützt werden, so dass die Ausrichtung der Hauptfirsrichtung bzw. Gebäudelängsachse der Baukörper westlich der Erschließungsstraße giebelseitig und südlich i.W. traufständig zum Straßenraum vorgegeben wird. Damit wird die West- und Südseite als städtebaulicher „Rücken“ und Rahmen für die freier zu gestaltenden Bauformen im inneren des Erschließungsrings aufgebaut. Durch die Vorgaben wird eine harmonische, aufeinander bezogene Wirkung der Gebäude im Straßenzug vorbereitet, gleichzeitig können die Gebäude mit nur einer Ausnahme ihre Dachflächen nach Süden ausrichten.
- Die **Zahl der Wohneinheiten** wird im ergänzten Teil des allgemeinen Wohngebiets, im Inneren des Plangebiets begrenzt, um eine dem geplanten Charakter des Wohngebiets, der daraus resultierenden Dimensionierung der Erschließung sowie eine den Belangen des Nachbarschaftsschutzes entsprechende Verdichtung vorzubereiten. In den genannten Teilbereichen sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

4.3 Erschließung und Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Stromberger Straße im Norden und die Kleestraße im Osten. Beide Straßen sind aufgrund ihrer Funktion als Landes- bzw. Kreisstraße gut ausgebaut und leistungsfähig, um den zusätzlich ausgelösten Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen. Bushaltestellen mit Anschluss an das regionale ÖPNV-Netz sind in fußläufiger Entfernung an den beiden genannten Straßen erreichbar.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine Erschließungsstraße, die ausgehend von der Stromberger Straße zwischen den Hausnummern 125 und 129 zuerst Richtung Süden und dann nach Osten Richtung Kleestraße geführt wird. Von der Erschließungsstraße werden zur Anbindung des Hinterlandbereichs außerdem eine Stichstraße mit Wendehammer sowie private Erschließungsstiche vorgesehen. Letztere werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belastet. Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit sind in den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraße in Klee- und Stromberger Straße Sichtfelder im Plan eingetragen. Fußgängern und Radfahrern wird durch eine Wegebeziehung mit Anbindung an die Vitusstraße eine zusätzliche Durchlässigkeit ermöglicht.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen und werden nicht separat ausgewiesen. Öffentliche Parkplätze können in ausreichendem Umfang im Straßenraum realisiert werden.

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

Durch die Lage des Plangebiets an den stark frequentierten Straßen L 791 und K 20 besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm. Trotz der verkehrsbedingten Immissionen wird eine Weiterentwicklung dieses innerörtlichen Bereichs aus Gründen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und mit Blick auf den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ befürwortet.

Die Ortsdurchfahrt für Lkw über die Stromberger Straße ist durch verkehrsregelnde Maßnahmen nicht möglich. Damit wird die verkehrsbedingte Lärmbelastung auf den motorisierten Individualverkehr sowie gewerblichen Anliegerverkehr beschränkt. Die Wohn- und Mischnutzungen entlang von Stromberger Straße und Kleestraße haben sich trotz der bestehenden Verkehrsbelastung über Jahrzehnte hinweg entwickelt und angepasst. Durch die Planung erfolgt keine wesentliche Änderung dieser Bestandssituation.

Eine durchgängige Bebauung entlang der Stromberger Straße und der Abstand zum Straßenraum wirken sich auf die geplante wohnorientierte Hinterlandsbebauung lärm mindernd aus. Im rückwärtigen Bereich geht die Stadt daher davon aus, dass eine Gewährleistung

gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben ist. Eine gutachterliche Untersuchung sowie die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht für notwendig erachtet.

b) Gewerbelärm im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich in der Vitusstraße ein Textilunternehmen. Dieser Betrieb hat sich in direkter Nachbarschaft etwa zeitgleich mit den südlich anschließenden Wohnnutzungen im Süden der Vitus- sowie in der Ostenbergstraße entwickelt (siehe Bebauungsplan Nr. 001 „Auf dem Ostenberg“).

Der Kreis Gütersloh hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass die den Betrieb Vitusstraße 3 umgebenden Immissionsorte in bestehenden Genehmigungen – auch im Süden – mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Dorf- bzw. Mischgebiete berücksichtigt worden sind. Dieser Bestandsituation, die sich im Süden als Gemengelage darstellt, ist im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Die Belange der weiteren Betriebsausübung der örtlich bestehenden Firma und die Belange der künftigen (zum Teil auch bereits bestehenden) Wohnbevölkerung sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen, dabei ist das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten.

Eine Lärmbelastung oberhalb von den idealtypischen Werten für allgemeine Wohngebiete kann in einer zentralen innerörtlichen Lage mit bestehenden und ergänzend geplanten gemischten Nutzungen als zumutbar erachtet werden. In Mischgebieten ist das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig. Somit ist anerkannt, dass bei Einhaltung der Lärmwerte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Die örtliche Situation sowie die Stellungnahme des Kreises können daher insoweit berücksichtigt werden, als dass – wie dort vorgeschlagen – für die das bestehende Betriebsgrundstück umgebenden Flächen des allgemeinen Wohngebiets eine Lärmvorbelastung bis hin zu Mischgebietswerten im Rahmen der Abwägung als zumutbar angesehen werden.

Auf Grund der örtlichen Situation wird eine solche Vorgehensweise hier in der Abwägung für sinnvoll und angemessen erachtet. Damit können die Belange der bestehenden und künftigen Wohnbevölkerung einerseits sowie die betrieblichen Belange des vorhandenen Unternehmens hier nach Auffassung der Stadt zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden. Die davon berührten Teile des allgemeinen Wohngebiets sind entsprechend markiert. Das Erfordernis einer schallgutachterlichen Untersuchung wird vorliegend aufgrund der gegebenen Genehmigungslage mit Ausrichtung des bestehenden Betriebs auf die Werte für Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, nicht gesehen.

Eine weitere gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich nahe des Kreuzungsbereichs Kleestraße/Stromberger Straße auf der östlichen Straßenseite. Von diesem Bauunternehmen sind keine relevanten Lärmbelastungen im Plangebiet zu erwarten.

c) Sonstige Immissionen im Plangebiet

Eine Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im innerörtlichen Bereich. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) liegen nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Konver-

sionsfläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

d) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

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

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende anderweitige Erkenntnisse zu den einzelnen Aspekten des Immissionsschutzes im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

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.

Die Anforderungen des Brandschutzes werden für das Gebiet auf Grund der siedlungsstrukturellen 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.

Laut Bodenkarte NRW stehen im Plangebiet nördlich Sandböden mit hoher und südlich tonige Lehmböden mit einer sehr geringen bis geringen Wasserdurchlässigkeit an.

Für die Bestandsüberplanung und Nachverdichtung werden nach heutigem Stand keine zusätzlichen Festsetzungen zur Versickerung aufgenommen. Die Entwässerung kann über das bestehende Kanalsystem erfolgen. Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser wird grundsätzlich empfohlen.

4.6 Grünordnung und Eingriffsregelung

a) Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen werden in der siedlungsstrukturellen Bestandssituation, nur sehr zurückhalten in Bezug auf eine Stellplatzbegrünung im Rahmen der gestalterischen Regelungen getroffen. Ergänzend werden an verschiedenen Stellen im Plangebiet Baum-

standorte vorgeschlagen. Diese Bäume sollen eine Torwirkung zum Wohngebiet im Inneren erzeugen bzw. die platzartige Aufweitung in der neuen Erschließungsstraße („Anger“) fassen.

b) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Die Erstellung eines Bebauungsplans bereitet i.d.R. Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen bevorzugt die Stadt die Wiedernutzung der Gewerbebrache sowie Nachverdichtungen im angrenzenden Umfeld durch die zusätzliche Bebauung einer so zentral gelegenen Fläche an Stelle der Neuinanspruchnahme bisher unbelasteter Flächen. Die Ausweisung der notwendigen Bauflächen ist damit grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege und vor dem Hintergrund der angestrebten Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang sinnvoll.

Die rechnerische Eingriffsbewertung wurde nach den Grundsätzen der planerischen Eingriffsregelung auf Basis des vereinfachten Bewertungsverfahrens nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“⁵ erstellt. Daraus ergibt sich ein minimales rechnerisches Ausgleichsdefizit von ca. 14 Biotopwertpunkten. Der Ermittlung des Umfangs versiegelbarer Flächen wurden die jeweiligen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen etc. nach § 19(4) BauNVO zugrundegelegt. In den geplanten allgemeinen Wohngebieten ist jedoch damit zu rechnen, dass aufgrund der Vorprägung mit teils weiterhin großen Grundstücken die zulässige GRZ und die Überschreitungsmöglichkeiten nicht voll ausgeschöpft werden. Ein externer Ausgleichsbedarf wird mit Blick auf die städtebaulich und ökologisch sinnvolle Fortentwicklung im Siedlungsbestand hier nicht gesehen.

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. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

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

- Prägende Dachform im Umfeld des Plangebiets ist überwiegend das Satteldach. In Teilbereichen an der Stromberger Straße treten zudem Walmdächer auf. Durch Eintrag in die Plankarte werden demnach zur Wahrung des städtebaulichen Charakters Satteldächer

⁵ Hg.: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW), Stand: März 2008

für das gesamte Plangebiet vorgegeben. In allen Teilflächen des Mischgebiets sind daneben auch Walm- und Zeltdächer zulässig, um sich dem baulichen Charakter der Stromberger Straße und den Einmündungsbereichen von Klee- und Vitusstraße anzupassen und den Übergangscharakter zu verdeutlichen. Im inneren Bereich (WA3) werden aufgrund der untergeordneten Wirkung in den öffentlichen Straßenraum neben den Satteldächern auch Walm-, Zelt- und Pultdächer zugelassen und damit Variationsmöglichkeiten für eine angemessene Abwechslung bei der Gestaltung der Dachformen gegeben. Lediglich im Bereich des bestehenden Textilunternehmens an der Vitusstraße wird bestandorientiert auch das Flachdach zugelassen.

- Die vorgegebenen Mindest- und Höchstwerte der Dachneigungen erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums. Sie geben gleichzeitig einen angemessenen Rahmen der Gestaltungsmöglichkeiten in den unterschiedlichen, mehr oder weniger stark in den übergeordneten öffentlichen Raum wirkenden Teilflächen des allgemeinen Wohn- sowie Mischgebiets, der dort, wo die Wirkung in den öffentlichen Raum größer ist, auf eine größere Einheitlichkeit und ein charakteristisches Siedlungsbild abzielt.
- 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 ein maßstäblicher, nicht zu massiver Ausbau der Dächer vorbereitet werden. Die Beschränkungen lassen aber auch weiterhin einen ausreichend breiten Gestaltungsspielraum für Dachaufbauten und -einschnitte, 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 Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Die Vorgabe roter bis rotbrauner sowie anthrazitfarbener bis schwarzer Dachfarben gewährleistet diese Einbindung in das Umfeld.
- 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.

b) Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Außenwände**. Typisch ist die Ausführung in Sichtmauerwerk (z.B. Ziegel) oder Putz. Gestalterische Vorgaben zur Fassadengestaltung werden im Bebauungsplan selbst nicht getroffen. Zur harmonischen Einbindung der Bausubstanz in das Siedlungsgebiet sollen aber entsprechende Vorgaben zur Gestaltung der Außenwände im Zuge der Vermarktung in den Kaufverträgen geregelt werden.

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

d) Ebenso ist aus gestalterisch-architektonischen Gründen die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern 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 des neuen prägenden Straßenzugs, um die harmonische Wirkung der Gebäude im Straßenzug zu unterstützen.

e) **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.

Die getroffenen Festsetzungen zur Baugestaltung umfassen Grundregeln, die auf eine angemessene Abstufung zwischen einem möglichst einheitlichen Siedlungsbild in den übergeordneten Straßenzügen des neuen Wohngebiets und flexibleren Gestaltungsmöglichkeiten und Bildern in den weniger nach außen wirksamen bzw. gemischt genutzten Bereichen hinwirken. Im Einzelfall ist es aber möglich, dass architektonische Ausprägungen den gewünschten Siedlungscharakter unterstützen können, trotzdem sie ggf. einzelne der Regelungen nicht einhalten. Daher können bei abgestimmtem Architektur- und Freiraumkonzept im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt wird empfohlen.

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. Der Entwurf des Umweltberichts ist als Teil II der Begründung beigefügt.

Die Fachbehörden werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB ausdrücklich gebeten, vorliegende Erkenntnisse bzw. Informationen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung der Stadt mitzuteilen.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch die mit der Planung verbundene Folgenutzung ehemaliger Gewerbeflächen zunächst i.W. positive Umweltauswirkungen.

5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1)

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige 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). Diese planungsrelevanten Arten lassen sich entsprechend des vom LANUV entwickelten Systems übergeordneten Lebensraumtypen zuordnen. Entsprechend der Liste sind für das Messtischblatt 4115 „Rheda-Wiedenbrück“ für die im Planbereich vorkommenden Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ sowie „Gebäude“ 11 Fledermaus-, 17 Vogel- und 2 Amphibienarten aufgeführt. Von dieser aufgelisteten erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten befinden sich unter den Fledermausarten die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleine Abendsegler, unter den Vögeln Pirol, Rebhuhn, Gartenrotschwanz und Turteltaube sowie bei den Amphibien der Laubfrosch in einem unzureichenden Erhaltungszustand.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen dar, denen jeweils mehrere Biotoptypen zugeordnet sind und deren Potenzial in diesem Fall ggf. weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Der Stadt liegen keine Informationen über entsprechende Artenvorkommen auf den überplanten Flächen vor.

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich aufgrund der gewerblichen Vornutzung, der vorhandenen Bebauung sowie durch verkehrsbedingte Störeinflüsse um einen anthropogen beeinflussten Bereich. Aufgrund dessen geht die Stadt davon aus, dass die in der Liste aufgeführten planungsrelevanten Arten nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen bislang nicht vor. Aufgrund der Rahmenbedingungen werden zusätzliche floristische oder faunistische Untersuchungen und Kartierungen bisher nicht für notwendig gehalten.

Rückbaumaßnahmen der baulichen Anlagen des ehemaligen Kabelwerks sind bereits erfolgt. Im Zuge dieser Maßnahmen wurde im nordöstlichen Teilbereich eine Hecke entfernt. Infolge der Neubebauung der durch den Abriss freigewordenen Flächen, der Nachverdichtung einzelner Baulücken sowie der Errichtung von Verkehrsanlagen kann es in geringem Maße zu einer weiteren Versiegelung und vereinzelt zur Beseitigung vorhandener Gehölze und damit in kleinen Teilbereichen zu einer Zerstörung siedlungstypischer Biotope kommen. Mit der angestrebten Schaffung einer lockeren, mit Grünflächen und Hausgärten durchzogenen Gebietsstruktur wird aber gleichzeitig neuer vergleichbarer Lebensraum geschaffen. Es wird daher erwartet, dass durch die Neuordnung des Plangebiets keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensräumen verursacht werden.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind somit nach dieser artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 1 gemäß der Handlungsempfehlung der zuständigen Ministerien von Ende 2010 nicht betroffen.

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

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 364 „Im Dorf“ in St. Vit ist zunächst zu berücksichtigen, dass es sich in Teilen um eine Bestandsüberplanung handelt und die Neuplanung i.W. auf den Flächen eines ehemaligen Gewerbebetriebs erfolgt. Die Reaktivierung dieser Flächen für i.W. Wohnnutzungen begrenzt die Inanspruchnahme von Siedlungsentwicklungsflächen im Außenbereich und wirkt dadurch auch aus Klimaschutzaspekten bereits positiv. Die Fläche selbst besitzt inmitten des Stadtteils St. Vit angesichts der umgebenden Strukturen keine besondere Klimaschutzfunktion, sowie keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche. Sie ist aber gut erschlossen und befindet sich in der Nähe zu verschiedenen Infrastruktureinrichtungen, wodurch eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt wird. Insgesamt drängt sich eine sinnvolle Flächennutzung durch Neubebauung i.W. zu Wohnzwecken 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 Art „Stadtreparatur“ durch geordnete Folgenutzung einer Gewerbebrache.
- 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.⁶ Der Verlust an theoretisch maximal möglichen Strahlungsgewinnen beträgt

⁶ Siehe z.B.: Solarfibel, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 5. Auflage, Stuttgart November 2007; abweichend hiervon wird im Planungsleitfaden - 100 Klimaschutzsiedlungen in NRW (Cluster Energiewirtschaft NRW, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie NRW, Düsseldorf 2009) sogar als An-

dann tolerierbare 1-5%. Im vorliegenden Fall liegt nahezu vollständig eine Abweichung von lediglich 3°-20° vor. Nur an einer städtebaulich markanten Stelle wird eine Gebäudestellung festgesetzt, die eine Abweichung von etwa 70° aus der optimalen Südrichtung vorbereitet.

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 bzw. überschritten.

- Effektive Flächennutzungen für nachgefragte Wohnformen in Einzel-, Doppel- und ggf. Mehrfamilienhäusern werden durch die Bauleitplanung vorbereitet, wobei eventuelle 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 im Ortskern von St. Vit in Nachbarschaft zu verbliebenen Grundversorgungsstrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen, Vorbereitung aufgelockerter Bebauung mit Freiflächen und der damit verbundenen Durchlüftung und klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Folgenutzung einer vormals weitgehend versiegelten Gewerbebrache sowie Regenwasserrückhaltung nach den wasserwirtschaftlichen Maßgaben und Möglichkeiten.

Die vorgesehene geringfügige bauliche Entwicklung auf einer innerörtlichen langjährigen Gewerbebrache, 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.

forderung (nur) eine Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung von im Mittel kleiner als 45° genannt.

6. Bodenordnung und Flächenbilanz

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	2,62
Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO - davon Anpflanzungsfläche	1,65 0,04
Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraßen - Fuß- und Radweg	0,31 0,26 0,05
Versorgungsflächen	0,01
Gesamtfläche Plangebiet ca.	4,59

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:1000

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplans Nr. 364 „Im Dorf“ wurde am 18.11.2010 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB ist durch eine öffentliche Veranstaltung im Pfarrheim St. Vit am 17.10.2011 sowie die anschließende Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht und Stellungnahme bis zum 31.10.2011 im Fachbereich Stadtplanung durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4(1) BauGB wurde mit Anschreiben vom 10.08.2011 und Bitte um Stellungnahme bis zum 16.09.2011 über das digitale Beteiligungs-System Tetraeder durchgeführt.

Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB hat vom 12.03.2012 bis zum 13.04.2012 stattgefunden. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und TÖB gemäß § 4(2) BauGB. Im Anschluss an die Offenlage erfolgte eine erneute Beteiligung nach § 4a(3) Satz 4 BauGB, dazu wurde die betroffene Öffentlichkeit am 07.05.2012 angeschrieben und um Stellungnahme bis zum 22.05.2012 gebeten. Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von den Änderungen nach der Offenlage durchgeführten nicht betroffen.

b) Planentscheidung

Die Planung zur Eröffnung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand und der geordneten baulichen Folgenutzung eines ehemaligen Gewerbestandorts wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll erachtet. Die Stadt geht davon aus, die ergänzende Wohnnutzung im Blockinnenbereich sowie die bestehenden und geplanten gemischten Nutzungen im nördlichen Bereich entlang der umgebenden Straßen sinnvoll und angemessen in das bestehende Nutzungsgefüge einzubinden. Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rats der Stadt Rheda-Wiedenbrück und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück, den

Theo Mettenborg
Bürgermeister