STADT
RHEDA-WIEDENBRÜCK

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 390
„Zum Galgenknapp“

Juli 2013

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen
3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
3.4. Gewässer
3.4 Boden
3.6 Altlasten und Kampfmittel
3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Planungsziele und Plankonzept

5. Inhalte und Festsetzungen
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
5.4 Erschließung und Verkehr
5.5 Immissionsschutz
5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

6. Umweltrelevante Auswirkungen
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
6.4 Eingriffsregelung
6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

A.1 Prognose Schallimmissionen, *„Schalltechnische Untersuchung zur Wohnbauentwicklung im Bereich der Straße „Zum Galgenknapp“ in Rheda-Wiedenbrück“*, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, Stand April 2013

A.2 Ing.-Büro Dr. Horsthemke (06/2004); Stadt Rheda-Wiedenbrück, Siedlung Moorweg - Emser Landstraße, Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser

Teil I: Begründung

1. Einführung

Auf der etwa 0,66 ha großen Fläche des Plangebiets beabsichtigt ein Investor die Errichtung einer zusätzlichen Wohnbebauung. Bei der Entwicklungsfläche handelt es sich um eine verbliebene Acker- und Grünlandfläche innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs am nordöstlichen Rand des Stadtteils Rheda. Trotz des direkten Bezugs in den umgebenden Freiraum liegt die Fläche stadtkernnah. Etwa 100 m nördlich verläuft die Bahntrasse Ruhrgebiet - Berlin. Der dadurch gegebenen Vorbelastung durch Verkehrslärm begegnet das Bebauungskonzept mit einer geschlossenen Riegelbebauung im Norden, parallel zur Straße Zum Galgenknapp.

Die Schließung der verbliebenden Lücke im Siedlungsbereich durch eine der Umgebung angepasste Wohnbebauung wird städtebaulich befürwortet. Vor diesem Hintergrund hat der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück am 31.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 390 „Zum Galgenknapp“ beschlossen.

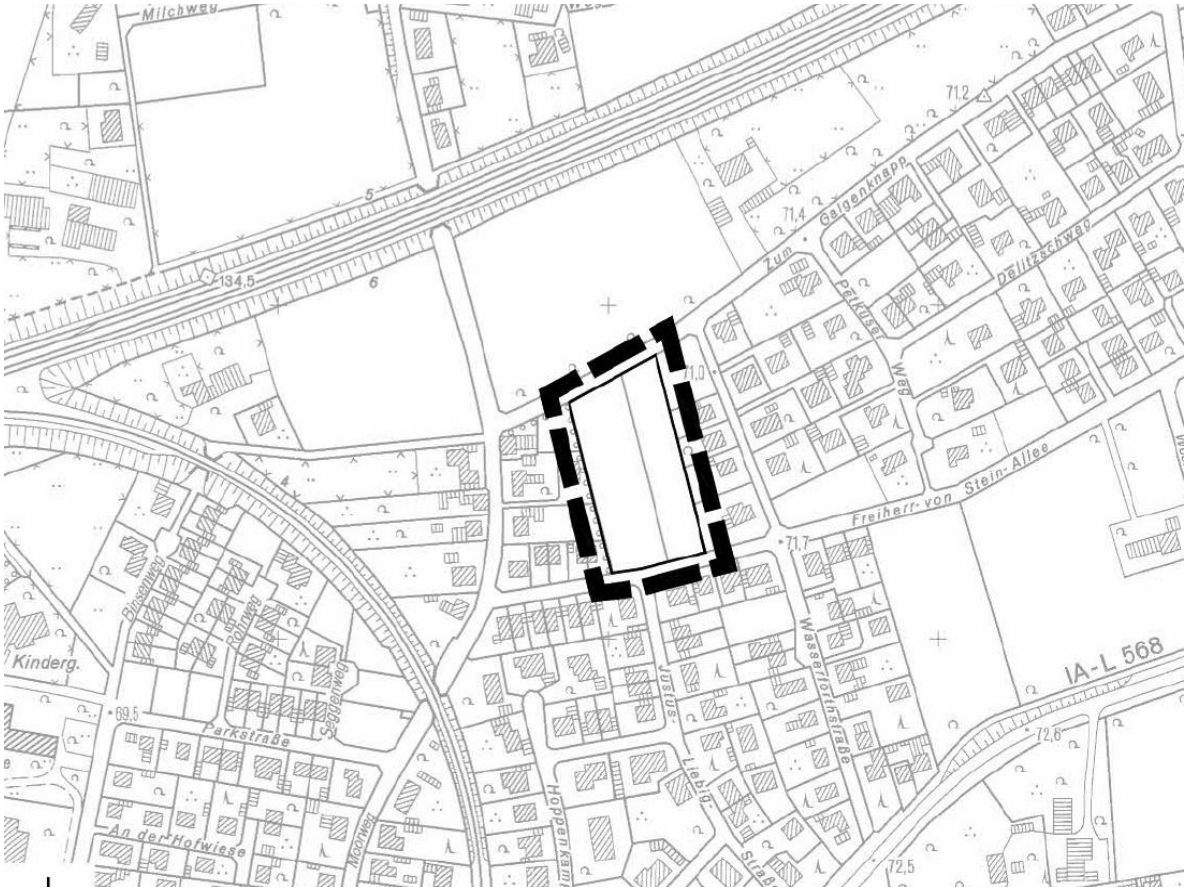
Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Weiterentwicklung des Siedlungsbestands und damit der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB sind hier gegeben: Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha und es bestehen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Rheda zwischen der Freiherr-vom-Stein-Allee im Süden und der Straße Zum Galgenknapp im Norden. Es umfasst rd. 0,66 ha. Der Stadtkern Rheda befindet sich rd. 1,2 km südwestlich, der Bahnhof Rheda rd. 1,5 km westlich. Der Grünbereich der Emsniederung ist rd. 500 m westlich fuß-/radläufig zu erreichen. Die Fläche wird großräumig von mehreren Hauptverkehrstrassen umfasst. Es handelt sich rd. 100 m nordwestlich um die überregionale Bahntrasse Ruhrgebiet - Berlin, rd. 500 m östlich um die Bundesstraße B 64 und rd. 200 m südöstlich um die Gütersloher Straße (L 568). Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Freiherr-vom-Stein-Allee und den südlich anschließenden Wohnsiedlungsbereich,
- im Westen und Osten durch vorhandene Wohnbebauung auf der Ostseite der Straße Moorweg sowie der Westseite der Wasserforthstraße und
- im Norden durch die Straße Zum Galgenknapp sowie die anschließenden Ackerflächen.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.



Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 390 (Stand: April 2013)

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die überplante Fläche wird derzeit als intensiv bewirtschafteter Acker und Grünland genutzt. Auch der unmittelbar angrenzende Eckbereich Wasserforthstraße/Zum Galgenknapp stellt sich derzeit noch als Grünland dar. Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Auf den östlich und westlich benachbarten Wohngrundstücken grenzen abschnittsweise teils standortgerechte Schnitthecken an.

Der gesamte Siedlungsbereich im westlichen, südlichen und östlichen Umfeld ist durch eine aufgelockerte Wohnbebauung i.W. aus Einzelhäusern geprägt. Bei der umliegenden Wohnbebauung handelt sich i.W. um Einzel- und Doppelhäusern in einer „1 ½“ bis „2 ½“ -geschossigen Bauweise. Im direkten Umfeld liegen die Gebäude sowohl trauf- als auch giebelständig zum Straßenraum. Es überwiegen helle Putzfassaden und dunkle Satteldächer mit Dachneigungen um 30° - 45°. Teils bestehen auch hell und rot verklinkerte Gebäude und rote Dachfarben. Neben den vorherrschenden Satteldächern sind vereinzelt Walmdächer vorzufinden. Die Dächer besitzen teils Dachaufbauten in Form von Gauben.

Die Freiflächen der Wohnbebauung im Umfeld sind i.W. als Hausgärten mit Rasenflächen und unterschiedlich ausgeprägtem Gehölzbestand gestaltet. Die Grundstücke weisen Vorgärten auf, die teils mit unterschiedlich hohen Hecken und Gehölzen eingefriedet sind. Mitunter bestehen hier auf versiegelten Flächen private Stellplätze.

Die nördlich verlaufende Straße Zum Galgenknapp wird auf der Nordseite durch eine lückige Baumreihe begleitet. Daran schließt sich nördlich eine größere, intensive genutzte Ackerfläche an, die sich bis zum Bahndamm der Trasse Ruhrgebiet - Berlin erstreckt. In nordöstlicher Richtung liegt eine Hofstelle in ca. 100 m Entfernung vom Geltungsbereich. In ca. 100 m Entfernung nördlich verläuft die o.g. Bahntrasse. Das A2 Forum (Messezentrum) liegt rd. 250 m südöstlich und ist durch den bestehenden Siedlungsbereich deutlich vom Plangebiet abgesetzt.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

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

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Rheda-Wiedenbrück weist den Geltungsbereich als *Wohnbaufläche* aus. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 390 „Zum Galgenknapp“ wird aus dem FNP entwickelt und setzt die Flächen als allgemeines Wohngebiet fest.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die heute als Acker und Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche des Plangebiets weist keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Hier und im näheren Umfeld sind weder **Natur-** oder **Landschaftsschutzgebiete festgelegt**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Auch sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich geschützte **Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW[1] geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

In ca. 260 m Entfernung nordwestlicher Richtung und in ca. 300 m Entfernung nördlicher Richtung befindet sich auf der gegenüberliegende Seite der Bahntrasse ein **Landschaftsschutzgebiet**. Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet liegt ca. 500 m südwestlich vom Plangebiet. In weiterer Entfernung (ca. 430 m) nordwestlich besteht ein **schutzwürdiges Biotop** (BK-4115-203) mit der Ems und beidseitigen recht breiten Uferstreifen und dort stockenden Gehölzen. Das schutzwürdige Biotop ist Bestandteil

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

des in nördlicher Richtung liegenden Landschaftsschutzgebiets. Die oben aufgeführten Landschaftsschutzgebiete und schutzwürdigen Biotope sind durch bestehende Bebauung und durch Verkehrstrassen vom Geltungsbereich abgesetzt. Die Planung entwickelt den Siedlungsbereich im Inneren weiter, daher sind keine Beeinträchtigungen der im weiteren Umfeld vorhandenen Landschaftsschutzgebiete und schutzwürdigen Biotope zu erwarten.

b) Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW[2] lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können und welche Wirkfaktoren zu erwarten sind. Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, ist in Kapitel 6.3 dargelegt.

3.4 Gewässer

Oberflächengewässer existieren im Planbereich nicht. Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines **Wasser- oder Heilquellenschutzgebiets** oder in einem **Überschwemmungsgebiet**. In ca. 470 m Entfernung westlich verläuft die Ems, die als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. Die Ems ist durch Verkehrsflächen und Bebauung vom Geltungsbereich abgesetzt und weist keine räumliche Verbindung zum Plangebiet auf. Ein Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III liegt in ca. 500 m Entfernung nordöstlich. Weitere Trinkwasserschutzgebiete mit abgestuften Schutzzonen liegen in größerer Entfernung in östlicher und südöstlicher Richtung. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bezüglich **Grundwasser**verschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

3.5 Boden

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.

---

[2] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Gemäß **Bodenkarte** NRW[3] stehen im Plangebiet Sandböden als Podsol und zum Teil als Gley-Podsol (P8) an. Diese Böden weisen eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit, eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine geringe Wasserkapazität auf. Grundwasser steht zum Teil 13 dm - 20 dm unter Flur. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bereits erfolgten Bebauung im Umfeld und der relativ intensiven Nutzungen diese Böden bereits stark überprägt worden sind.

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

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 390 „Zum Galgenknapp“ sind keine **Altlasten** bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Laut Bombenübersichtskarte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Erdkampfgebiet. 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.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Nördlich der Eisenbahntrasse sind umfangreiche Siedlungsspuren der vorrömischen Eisenzeit dokumentiert worden. Sie gehören einer Siedlung unbekannter Ausdehnung an. Es ist nicht auszuschließen, dass auch im Plangebiet eisenzeitliche Siedlungsstrukturen vorhanden sind. Um Verzögerungen bei Baumaßnahmen zu vermeiden, wird empfohlen im Vorfeld der Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Bielefeld, frühzeitig eine archäologische Prospektion durchzuführen. Weiter 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).

[3] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1991

4. Planungsziele und Plankonzept

Im Zuge des Masterplans 2020+[4] wurde der zukünftig zu erwartende **Wohnbaulandbedarf** diskutiert. Die Stadt geht davon aus, dass auch bei deutlich geringerem Bevölkerungswachstum hier weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbauland besteht bzw. bestehen wird. Diese orientiert sich an sinkenden Haushaltsgrößen, steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie an der Nachfrage durch weitere Zuzüge. Letztere hängen mit der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh zusammen. Für Rheda-Wiedenbrück wurden vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der Ergebnisse einer Bestandsanalyse für die zukünftige Entwicklung im Bereich Wohnen drei zentrale Handlungsfelder abgeleitet:

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

Die Fläche eignet sich aufgrund der Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen sowie der südlichen Lage zur Bahntrasse im Norden insbesondere für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie eine lärmabschirmende, reihenhausartige Gebäudezeile. Südlich befindet sich unter anderem in ca. 400 m Entfernung ein Nahversorgungsstandort mit Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Bäcker etc. sowie ca. 350 m westlich die Parkschule - Grundschule. Durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur kann Verkehr vermieden und die Auslastung der in der Umgebung vorhandenen Einrichtungen verbessert werden.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Maßnahmen zur Nutzung von innerörtlichen Flächenreserven grundsätzlich zu unterstützen. Durch die angestrebte Bebauung im Siedlungszusammenhang wird einer Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich vorgebeugt.

Grundlegendes Ziel der vorliegenden Planung ist die Vorbereitung einer maßvollen Wohnbebauung auf der bislang als Acker und Grünland genutzten Fläche. Damit soll die hier bislang verbliebene siedlungsstrukturelle Lücke geschlossen werden. Dabei soll die entstehende Bebauung die in der Umgebung vorhandenen baulichen Strukturen aufgreifen, indem sie den Charakter hinsichtlich baulicher Dichte, Gebäudehöhe und Gebäudestellung sowie der prägenden Dachformen weitgehend aufgreift.

Das Plankonzept sieht an der Freiherr-vom-Stein-Allee und entlang des inneren Erschließungsstichs entsprechend der umliegenden Wohnbebauung eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Entlang der Straße Zum Galgenknapp ist eine verdichtetere Bebauung mit einer geschlossenen Gebäudezeile geplant, um eine zusätzliche Lärmabschirmung für den inneren, südlichen Bereich gegenüber der nördlich verlaufenden Bahntrasse zu erzielen. Diese Gebäudezeile an der Straße Zum Galgenknapp besteht aus fünf Häusern mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 300 m² - 470 m². Entlang des inneren Erschließungsstichs sieht das Plankonzept eine Bebau-

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

ung aus etwa sechs Einzelhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 400 m² - 600 m² und etwa zwei Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen von jeweils ca. 300 m² vor. Die Häuser können insgesamt bauordnungsrechtlich zweigeschossig ausgeführt werden. Bei den Einzel- und Doppelhäusern sind entsprechend des umgebenden Bestands Satteldächer vorgesehen, hier ist das zweite Vollgeschoss im Dachraum auszuführen. Für die zweigeschossigen Hauptbaukörper der Gebäudezeile im Norden sind Pultdächer angedacht, die durch ebenfalls zweigeschossige Gebäudeteile mit Flachdach verbunden werden. Die Erschließung des inneren Bereichs erfolgt über eine 6,0 m breite Sticherschließung die im Süden an die Freiherr-vom-Stein-Allee anschließt und im zentralen Bereich des Plangebiets in einer Wendeanlage endet.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß den Planungszielen als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden, da diese den angestrebten städtebaulichen Zielen der ergänzenden, umgebungsverträglichen, kleinteiligen Wohnbebauung entgegenstehen. Die ausgeschlossenen Nutzungen können dem angestrebten örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht gerecht werden.

Die Vorgaben zur **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichern eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden hierzu im WA2 und im WA3 Regelungen im Plangebiet getroffen. Die **Begrenzung** auf **zwei Wohnungen** je Wohngebäude bzw. auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte im WA2 dient der bedarfsgerechten Sicherung einer familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende Verdichtung.

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

Die **Begrenzung** auf **drei Wohnungen** je Wohngebäude bzw. maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte im WA3 soll einen etwas größeren Spielraum für verschie-

dene Zielgruppen und unterschiedliche Wohnungsgrundrisse ermöglichen. Negative Auswirkungen auf den geplanten Wohngebietscharakter und das Erschließungssystem werden aufgrund der untergeordneten Größe, bezogen auf das gesamte Plangebiet, nicht gesehen. Die Festsetzungen sollen hier ein angemessenes Verhältnis einerseits hinsichtlich der Lage in der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und andererseits hinsichtlich der Erschließungssituation durch Wohnstraßen und dem Stellplatzbedarf wahren.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich i.W. am vorhandenen baulichen Bestand in der näheren Umgebung. Zur Wahrung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten Weiterentwicklung im Siedlungsbestand wird dieses Vorgehen für sinnvoll und vertretbar erachtet.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl** wird im WA1 mit 0,35 festgesetzt, um eine gute Ausnutzung der kleinen Grundstücke im Bereich der geschlossenen Gebäudezeile zu gewährleisten. Auch soll damit eine soweit verdichtete Bebauung ermöglicht werden, dass diese ergänzend der Abschirmung gegenüber dem Bahnlärm für die südlichen, rückwärtigen Garten- und Grundstücksbereiche dienen kann. Im WA2 und im WA3 soll eine GRZ von 0,3 zugelassen werden. Eine Unterschreitung der zulässigen Höchstmaße soll hier entsprechend der vorhandenen aufgelockerten Bebauung in der Umgebung erfolgen. Mit der Unterschreitung der höchstzulässigen GRZ gemäß § 17 BauNVO soll außerdem dem Klimawandel Rechnung getragen werden, indem eine mäßige Versiegelung ermöglicht und eine zu starke Verdichtung vermieden wird. Durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche entsprechend der BauNVO um maximal 50% überschritten werden. Die Vorgaben ermöglichen eine angemessene Nutzbarkeit der Grundfläche innerhalb des Siedlungsbereichs im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

  Die **Geschossflächenzahl GFZ** liegt vor dem Hintergrund der angestrebten i.W. aufgelockerten Bebauung und aus den oben dargelegten Gründen ebenfalls mit 0,7 im WA1 und 0,6 im WA2 und WA3 jeweils unter den zulässigen Höchstwerten.

- Im WA1 ist gemäß § 22 (3) BauNVO eine **geschlossene Bauweise** vorgesehen. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise soll hier ebenfalls dazu beitragen, die Lärmbelastung für den inneren, rückwärtigen Bereich sowohl der Gartenflächen, der Riegelbebauung selbst, als auch der anschließenden Einzel- und Doppelhausbebauung gegenüber der nördlich gelegenen Bahntrasse zu begrenzen. Durch die leicht versetzte Anordnung der Baugrenzen soll entsprechend der Bestandssituation der Eindruck einer aufgelockerten Bauweise entstehen. Im WA2 und im WA3 ist eine **offene Bauweise nur aus Einzel- und Doppelhäusern** geplant. Diese erlaubt eine entsprechend in der Umgebung vorhandene aufgelockerte Bebauung.

- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im WA1 zwingend auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, um hier in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise und den festgesetz-

ten Höhen baulich eine Abschirmung des Bahnlärms für den südlichen, rückwärtigen Bereich zu erzielen. Im WA2 und im WA3 wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Bestandssituation in der Umgebung auf zwei begrenzt. Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse räumt den Eigentümern im gesamten Aufstellungsbereich insgesamt ausreichend Flexibilität bei der Nutzung und für einen Ausbau des Dachs ein.

- Das Volumen und die Höhe der Gebäude werden durch Festsetzungen der **Höhe baulicher Anlagen** ergänzend geregelt. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird im WA1 durch die Vorgabe der **Wandhöhe** durch ein Mindest- und Höchstmaß von 5,5 m - 6,2 m unterstützt. Hier soll gegenüber dem Straßenraum ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erzielt werden. Zusätzlich wird dazu die **Gesamthöhe** der Gebäude auf 10,0 m begrenzt. Im WA2 und im WA3 wird die Anlehnung der Höhenentwicklung an den umgebenden Bestand durch die Vorgabe der **Trauf- und Firsthöhen** unterstützt. Dabei wird zur Unterstützung einer umgebungsangepassten, „1 1/2“-geschossigen Bauweise ein Höchstmaß für die Traufhöhe von 4,5 m und für die Firsthöhen von 9,5 m entlang des geplanten inneren Erschließungsstichs vorgegeben. Die festgesetzten Höhen orientieren sich am Gebäudebestand der Umgebung und sollen die Neubebauung harmonisch in die umliegenden Bebauungsstrukturen einfügen.

- Im Sinne der verträglichen Einfügung in die umliegenden Bebauungsstrukturen wird es als sinnvoll angesehen, den Bezugspunkt für die **Höhenfestsetzungen** auf der bestehenden Straße Freiherr-vom-Stein-Allee im Süden des Plangebiets zu platzieren. Das Innere des Plangebiets liegt rd. 0,7 m tiefer, als die bestehende Freiherr-vom-Stein-Allee. Da an die Freiherr-vom-Stein-Allee angeschlossen wird, ist mit einem Ausbau bis auf die Höhe des Bezugspunkts zu rechnen. Der Bezugspunkt ist eindeutig bestimmt, in der Plankarte eingetragen und mit seiner eingemessenen Geländehöhe auf der seit langer Zeit ausgebauten Straße genau definiert.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Bei der Abgrenzung der überbaubaren Flächen finden u.a. Gebäudeausrichtung, Umgebungsverträglichkeit sowie die Grundstückstiefe Berücksichtigung. Die geplanten Wohngebäude entstehen sowohl entlang der Umfassungsstraßen als auch durch die Nutzung rückwärtiger Flächenpotenziale. Der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie wird in Anlehnung an die gegebenen Verhältnisse für die Straße Zum Galgenknapp mit mindestens 4 m und für den inneren Erschließungsstich mit 3 m bzw. 4 m definiert. Die Tiefe der durch die Baugrenzen definierten Baufelder liegt zwischen 13 m - 15 m und erlaubt eine ausreichende Flexibilität in der Umsetzung.

- **Garagen und Carports** sind im gesamten Plangebiet auf den nicht überbaubaren Flächen i.W. zulässig. Sie müssen jedoch zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen 5 m Abstand einhalten. Diese Regelung sichert jeweils einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Seitlich angeordnete Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 1 m von den Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen wahren. Der Mindestabstand zum Straßenraum mindert unverträgliche Wirkungen der baulichen Anlagen auf den öffentlichen Raum.

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

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

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

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

- Prägende **Dachform** im von Wohnnutzungen geprägten Umfeld des Plangebiets ist das Satteldach, im untergeordneten Umfang sind Walmdächer vorzufinden. Durch Eintrag in die Plankarte werden in Anlehnung an diese Dachformen und -neigungen zur Wahrung des städtebaulichen Charakters im WA2 und im WA3 Satteldächer vorgegeben. In der Teilfläche WA1 werden zur Unterstützung der Ausbildung eines schallabschirmenden Baukörpers und gleichzeitiger Anlehnung an geneigte Dachformen im Umfeld für die Hauptbaukörper Pultdächer mit auf die Kubatur der Gebäude abgestimmten Dachneigungen zugelassen. Hierdurch kann entlang der Umfassungsstraße Zum Galgenknapp auch ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Der baulich gestalterische Gesamteindruck der einzelnen Straßenzüge wird hierdurch angemessen ergänzt. Neben der Orientierung bzw. räumlichen Rücksichtnahme auf die vorhandene und neue Nachbarschaft wird ein angemessener Gestaltungsraum bei der Auswahl und Ausgestaltung zukünftiger Dachflächen eingeräumt.

- Die vorgegebenen Mindest- und Höchstwerte der Dachneigungen erlauben im WA1 mit 10° - 30° sowie im WA2 und WA3 mit 42° - 45° 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 ein umgebungsangepasster Rahmen gesetzt werden. Damit soll ein unmaßstäblicher, zu massiver Ausbau der Dächer unterbunden werden. Die Beschränkungen erlauben im WA2 und im WA3 bei den mit 42° - 45° geneigten Satteldächern einen ausreichend breiten Gestaltungsspielraum, soweit sie sich in ihren Proportionen dem Hauptdach erkennbar unterordnen. Im WA1 werden Dachausbauten bei den festgesetzten Pultdächern mit geringer Dachneigung von 10°- 30° ausgeschlossen.

- Für Hautgebäude werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der typischen Dacheindeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausge-

fallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Die ausgewählten Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden Dacheindeckungen.

- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

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

c) Ebenso ist aus gestalterisch-architektonischen Gründen die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente der geplanten Gebäude insbesondere von zusammen hängenden Gebäudekörpern wichtig (Doppelhäuser und reihenhausartiger Gebäuderiegel). Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper könnten die Straßenraumwirkung nachhaltig stören. 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.

Die getroffenen Festsetzungen zur Baugestaltung umfassen insgesamt Grundregeln, die auf eine angemessene Abstufung zwischen einem möglichst einheitlichen Siedlungsbild in den Straßenzügen des neuen Wohngebiets und flexibleren Gestaltungsmöglichkeiten in den weniger nach außen wirksamen 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.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt im Süden über die Freiherr-vom-Stein-Allee und im Norden über die Straße Zum Galgenknapp. Beide Straßen sind Wohnstraßen mit Sammelfunktion. Von dort besteht über die Wasserforthstraße und den

Moorweg der Anschluss an die Gütersloher Straße (L 568), welche die Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz sicherstellt.

Die **innere Erschließung** der zu Wohnzwecken entwickelten Bereiche erfolgt verkehrsflächensparsam i.W. durch eine von der Freiherr-vom-Stein-Allee abgehende öffentliche 6,0 m breite Stichstraße, die sich im zentralen Bereich zu einer Wendeanlage aufweitet. Die Festsetzung von Zu- und Abfahrtsverboten auf den privaten Grundstücken entlang der Straße Freiherr-vom-Stein-Allee trägt dazu bei, die Verkehrssicherheit in diesem Bereich zu gewährleisten. Durch die vorliegende Planaufstellung ist nur mit einer geringfügigen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, eine unverträgliche Mehrbelastung für die Anwohner ist nicht zu erwarten.

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

Für **Fußgänger und Radfahrer** ist ebenfalls der oben genannte Straßenraum vorgesehen. Zudem sind deren Belange durch den vorhandenen Ausbau der umgebenden Straßen bereits berücksichtigt.

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

5.5 Immissionsschutz

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) Geräusch-Immissionen

Das Plangebiet liegt in einem verkehrstechnisch gut erschlossenen Bereich. In der Nähe des Plangebiets verlaufen die Gütersloher Straße (L 568), die B 64 sowie die Autobahn A 2. Etwa 120 m nördlich der überplanten Fläche verläuft die stark frequentierte Eisenbahntrasse Ruhrgebiet-Berlin. Die aufgeführten Verkehrswege bringen eine deutliche Vorbelastung durch Verkehrslärm mit sich. Eine Fortentwicklung des Siedlungsbereichs wird aus Gründen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und mit Blick auf den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ trotz der Vorbelastung als sinnvoll und angemessen angesehen. Als Grundlage für die entsprechende Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange wurde eine schalltechnische Untersuchung[5] eingeholt.

Die Berechnung von Kfz-Immissionen hat der Gutachter auf Grundlage der durchschnittlichen, täglichen Verkehrsstärke (DTV) in Kfz pro 24 h als Jahresmittelwert

[5] Prognose Schallimmissionen, *„Schalltechnische Untersuchung zur Wohnbauentwicklung im Bereich der Straße „Zum Galgenknapp“ in Rheda-Wiedenbrück“*, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, Stand April 2013

vorgenommen. Dazu wurden Angaben des Landesbetriebs Straßenbau NRW über die DTV aus Verkehrszählungen für das Jahr 2010 zu Grunde gelegt. Diese Werte wurden auf Grundlage der RAS-Q 96 auf das Jahr 2020 hochgerechnet. Für die Bahntrasse hat der Gutachter in Abstimmung mit der Stadt Prognosewerte der Bahn AG für das Jahr 2025 herangezogen.

Im Folgenden werden die prognostizierten Werte des typischerweise gegenüber dem Erdgeschoss (EG) höher belasteten 1. Obergeschosses (1. OG) betrachtet, um die Lärmbelastung im Plangebiet in einer Betrachtung „auf der sicheren Seite“ beurteilen zu können. Im Plangebiet werden tagsüber Lärmwerte von 54 db(A) bis 64 db(A) erreicht. Es zeigt sich, dass die entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, tagsüber im OG im nördlichen Bereich überschritten werden (Orientierungswerte (ORW) 60 dB(A) tags in Bezug auf Verkehrslärm). Im Teil des südlichen Planbereichs werden im OG die Orientierungswerte für Wohnen tagsüber unter Mischgebietsbedingungen hingegen eingehalten.

Die Grenzwerte für Mischgebiete nach der 16. BImSchV (64 dB(A) tags) werden nahezu im gesamten Plangebiet tagsüber im OG unterschritten, die Grenzwerte für WA (59 dB(A) tags) werden im südlichen Bereich eingehalten.

Im Ergebnis werden die idealtypischen Werte für allgemeine Wohngebiete tags nicht eingehalten. In die Abwägung können in Bezug auf Verkehrslärm die Grenzwerte der 16. BImSchV einbezogen werden. In Mischgebieten ist das Wohnen ebenfalls ohne Einschränkungen zulässig, damit ist „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB, auch im Rahmen der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, möglich. Die ermittelten Pegel erreichen tags einen belästigenden Charakter, stellen jedoch keine Gesundheitsgefährdung dar.

Nachts werden im OG sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 (ORW/50 dB(A)) als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV (54 dB(A) nachts) für Mischgebiete mit einer Lärmbelastung von ebenfalls 54 db(A) bis 64 db(A) erreicht bzw. überschritten. Für die Nachtzeit ist daher passiver Schallschutz für die Innenräume vorzugeben. Der Gutachter hat gemäß DIN 4109 Lärmpegelbereiche für das Plangebiet ermittelt. Danach liegt das gesamte Plangebiet bei freier Schallausbreitung im OG im Lärmpegelbereich III. Entsprechend werden hier passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 im Bebauungsplan festgesetzt.

Die im „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ für städtebauliche Ausnahmesituationen geforderte Unterschreitung von 65 dB(A) in einem nutzbaren Außenbereich wird im gesamten Plangebiet teils deutlich unterschritten. Schallschutzmaßnahmen für die Außenbereiche sind nicht erforderlich, da in der Nachtzeit nicht von schützenswerter Freiraumnutzung auszugehen ist. Die nach dem Hamburger Leitfaden für die Tolerierung relativ hoher Vorbelastungen durch Verkehrslärm erforderliche städtebauliche Ausnahmesituation ist hier gegeben, da in unmittelbarer Nähe die stark befahrene transeuropäische Eisenbahntrasse Paris-Moskau verläuft. Der gesamte Siedlungsbereich soll seinen bisher weitgehend offenen Wohngebietscharakter gegenüber den nördlich liegenden Freiraumbereichen bewahren, um hier weiterhin einen angemessenen Übergang zwischen dem Wohngebiet und der beschriebenen Freiraumsituation zu gewährleisten. Daher soll hier auf einen Lärmschutzwall verzichtet werden und stattdessen im nördlichen Bereich eine

geschlossene, abwechslungsreich gegliederte Bebauungsstruktur umgesetzt werden. Der Wohnsiedlungsbereich besteht bereits seit vielen Jahren. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans bereitet kein näheres Heranrücken der Wohnnutzungen an die Bahntrasse vor, als dies bereits im Bestand der Fall ist. Es erfolgt eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbereichs auf einer Restfläche in seinem Inneren.

Die geplante Errichtung der Wohngebäude wird die Lärmsituation nach deren Realisierung im geplanten Wohngebiet positiv beeinflussen, sodass die Orientierungswerte für Mischgebiete hier künftig auch tags im überwiegenden und die Grenzwerte im gesamten Planbereich mit 49 db(A) im südlichen Bereich bis zu 64 db(A) im nördlichen Bereich eingehalten werden. Diese Werte wurden vom Schallgutachter unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung entsprechend des städtebaulichen Konzepts mit einem abschirmenden Gebäuderiegel im Norden prognostiziert. Dies gilt unter der Voraussetzung dass die Riegelbebauung eine Traufhöhe von mindestens 5,5 m, eine Firsthöhe von mindestens 9,5 m und die zwischenliegenden Gebäudekörper eine Höhe von mindestens 5,5 m aufweisen.

Mit zunehmender Bebauung werden in den rückwärtigen, südlichen Außenbereichen im EG tagsüber weitgehend die idealtypischen Werte für WA eingehalten, in gebäudenahen Bereichen teils auch im OG. Im gesamten Plangebiet werden mindestens die Orientierungswerte für Mischgebiete im EG und OG tagsüber eingehalten. Eine Vorgabe zur zeitlich gestaffelten Errichtung der Wohnbebauung wird daher nicht als erforderlich gesehen.

Insgesamt wird die weitere Wohnbauentwicklung im vorhandenen Wohnsiedlungsbereich als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet.

b) Geruchs-Immissionen

Nordöstlich des Plangebiets liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb in Teilerwerb. Darüber hinaus liegt östlich (jenseits der B 64) eine Großschlachterei. Relevante Konflikte dieser Nutzungen mit der das Plangebiet umgebenden bestehenden Wohnbebauung sind nicht bekannt. Aufgrund der vorherrschenden Westwindlagen und der Lage der o.g. Immissionsorte im Nordosten/Osten des Plangebiets wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen auf einem ähnlichen Niveau wie der Bestand belastet wird. Eine konkrete gutachterliche Untersuchung der entstehenden Gerüche wird vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen oder eine ggf. andere Einschätzung der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Verfügung zu stellen.

c) Sonstige Immissionen im Plangebiet

Problematische **gewerbliche Nutzungen** sind im Umfeld nicht bekannt. 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 Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sons-

tiger 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 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.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von **800 l/min (48 m³/h)** für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Weiter ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 für den Löschwasserbereich der betroffenen Objekte eine Löschwasserentnahmemöglichkeit im Umkreis von 300 m erfasst. Die hydraulische Prüfung hinsichtlich der Anforderungen des Brandschutzes erfolgt im Planverfahren.

b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

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

Aufgrund relativ niedriger Grundwasserstände und der im Plangebiet anstehenden Sandböden ist eine Versickerungsmöglichkeit nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers grundsätzlich gegeben. Dies haben auch Untersuchungen, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Nähe des heutigen Plangebiets durchgeführt wurden, bestätigt[6]. Für die Niederschlagswasserversickerung sind auf den einzelnen Grundstücken hinsichtlich ihrer Speicherkapazität ausreichend dimensionierte flache Mulden bereitzustellen. Die Tiefe von Versickerungsmulden - und rigolen sollte unter Berücksichtigung der Flurabstände das Maß von 0,5 m nicht überschreiten. Im Bebaungsplan wird eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW getroffen. Die Versickerung des Niederschlags-

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

wassers des Straßenraums kann in Abstimmung mit dem Kreis über eine spezielle Pflasterung erfolgen.

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

Zur Umsetzung der privaten Regenrückhalte- und Versickerungsmaßnahmen ist eine **wasserrechtliche Erlaubnis** bei der unteren Wasserbehörde beim Kreis Gütersloh zu beantragen. Hierbei sind die Annahmen zur maßgeblichen Regenspende von 40 Liter/m^2 angeschlossener Fläche sowie die erforderlichen Abstände zu unterkellerten Gebäuden sowie Grundstücksgrenzen und öffentlichen Flächen zu beachten. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh zu den Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung wird ausdrücklich verwiesen. Eine frühzeitige Abstimmung der geplanten Versickerungsmaßnahme sowie der erforderlichen Abstände mit dem Kreis wird empfohlen.

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

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungszusammenhangs in standrandnaher Lage des Stadtteils Rheda. Die Fläche wird als Acker und als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen sind nach bisherigem Stand nicht erforderlich. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen werden daher nicht vorgegeben. Aufgrund der Weiterentwicklung des inneren Siedlungsbereichs und der nördlich bestehenden landschaftlichen Einbindung durch den bewachsenen Bahndamm wird diese Vorgehensweise als vertretbar erachtet.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope. Im weiteren Umfeld liegen zwei Landschaftsschutzgebiete und ein schutzwürdiges Biotop innerhalb eines der Landschaftsschutzgebiete. Diese sind durch Verkehrsflächen und Bebauung vom überplanten Bereich abgesetzt. Die Planung entwickelt den Sied-

lungsbereich im Inneren weiter. Vor diesem Hintergrund sind keine Beeinträchtigungen der aufgeführten geschützten Gebiete durch die Planung zu erwarten.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

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

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Die im Plangebiet vorkommenden Podsol bzw. Gley-Podsol-Böden sind landesweit als **Stufe 1, schutzwürdige Böden (Biotopentwicklung)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden[7].

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. Bei der Inanspruchnahme der Planfläche für die Siedlungsentwicklung kann dem Vermeidungsgrundsatz des BBodSchG nur teilweise, z.B. durch einen möglichst geringen zu-

[7] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

gelassenen Versiegelungsgrad im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden. Darüber hinaus wird sich das Biotopentwicklungspotenzial in künftigen Hausgartenbereichen gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zumindest nicht verschlechtern.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück ist bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete wenig genutzte Flächen oder so wie hier im Siedlungszusammenhang liegende Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Die Inanspruchnahme der geschützten Böden für die Fortentwicklung des Stadtteils wird vor dem Hintergrund einer maßvollen Siedlungserweiterung innerhalb des Siedlungsbereichs für vertretbar gehalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW[8] zu Grunde zu legen.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4115 (Rheda-Wiedenbrück) in den Lebensraumtypen *Äcker/Weinberge* potenziell 2 Fledermausarten (alle streng geschützt) sowie 18 Vogelarten (davon11 streng geschützt). Hier handelt es sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere		
Myotis myotis	Großes Mausohr	U
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	G
Vögel		
Accipiter gentilis	Habicht	G
Accipiter nisus	Sperber	G
Alauda arvensis	Feldlerche	
Anthus pratensis	Wiesenpieper	G-
Ardea cinerea	Graureiher	G
Athene noctua	Steinkauz	G
Buteo buteo	Mäusebussard	G
Circus aeruginosus	Rohrweihe	U

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Delichon urbica	Mehlschwalbe	G-
Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	G-
Locustella naevia	Feldschwirl	G
Milvus milvus	Rotmilan	S
Perdix perdix	Rebhuhn	U
Riparia riparia	Uferschwalbe	G
Streptopelia turtur	Turteltaube	U-
Tyto alba	Schleiereule	G
Vanellus vanellus	Kiebitz	G

Erhaltungszustand in NRW (ATL): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

[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.

Von den aufgeführten Arten befindet sich unter den Fledermäusen das Große Mausohr in einem **ungünstigen Erhaltungszustand**. Unter den Vögeln ist für Rebhuhn, Rohrweihe und Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Für den Rotmilan wird ein schlechter Erhaltungszustand attestiert.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor.

Aufgrund der umliegenden Bebauung und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen sowie die angrenzenden Verkehrswege wird angenommen, dass planungsrelevante Arten bereits seit langem nach Norden auf landwirtschaftliche Nutz- und Waldflächen jenseits der Eisenbahntrasse ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird daher von den planungsrelevanten Arten sowie von den sogenannten „Allerweltsarten“ voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt.

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

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanaufstellung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst** werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher bisher nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, andere Erkenntnisse oder ergänzende Hinweise im Planverfahren mitzuteilen.

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

6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sach-

gerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt finden auf bislang als Acker und Grünland genutzten Flächen statt. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung der Flächen im bestehenden Siedlungskörper für sinnvoll gehalten.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Zusätzliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten damit gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

Die Bauleitplanung muss - nicht erst seit der letzten Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) - die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der o.g. Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

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

Im Bebauungsplan-Gebiet Nr. 390 „Zum Galgenknapp“ ist zunächst zu berücksichtigen, dass die Freifläche bisher eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf einer alseits von Wohnbebauung umgebenden, verbliebenden Freifläche aufweist und die geplante Bebauung dazu beiträgt Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsbereichs zu schaffen. Die Fläche besitzt aufgrund Ihrer Lage im Stadtgrundriss keine besondere Klimaschutzfunktion, auch eine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht gesehen. Auf-

grund der bestehenden Erschließung sowie die Nähe zu einzelnen Infrastruktureinrichtungen, was eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt, wird eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten. Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu.

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

- Aufgrund der günstigen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang besteht bereits eine Anbindung an das Straßennetz, die nur geringfügig ergänzt werden muss.
- Das Erschließungskonzept strebt eine weitgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Westen und 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%.
- Effektive Flächennutzungen für nachgefragte Wohnformen in Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Gebäudezeile werden durch die Bauleitplanung vorbereitet.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2009 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert, zumal eine weiter verschärfte Fortschreibung der EnEV 2009 erfolgen soll.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).

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

- Lage des Gebiets im Siedlungsbereich mit i.W. einzelstehenden bzw. versetzt angeordneten Wohngebäuden und umgebenden Gartenflächen und der voraussichtlich damit verbundenen klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Versickerung anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auf den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet.
- Bedarfsgerechte Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ unterhalb der Höchstmaße nach § 17 BauNVO.

---

[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 auf **Bebauungsplanebene** zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung, sowie hinsichtlich der Energienutzung für ausreichend gehalten. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten. Auf das Integrierte Klimaschutzkonzept[10] der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird verwiesen. Die Belange des **Klimaschutzes**, der **Klimaanpassung** sowie der **Energienutzung** werden somit im Rahmen der vorliegenden Planung **angemessen berücksichtigt**.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	0,61
Straßenverkehrsflächen	0,05
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**0,66**

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:1000

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 390 „Zum Galgenknapp“ wurde am 31.01.2013 durch den Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss (V-14/2013) gefasst, die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.03.2013 im Amtsblatt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB wurde eine Bürgeranhörung am 8. April 2013 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung und zeitgleiche Behördenbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 3(2)/§ 4(2) BauGB wurde am

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

25.04.2013 durch den Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss (V-122/2013) beschlossen und am 10.05.2013 bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung nach § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB hat vom 21.05.2013 bis zum 21.06.2013 stattgefunden. Gleichzeitig fand die Behördenbeteiligung nach§ 4(2) BauGB über das digitale Beteiligungssystem Tetraeder statt. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu einer geringfügigen Planänderung nach der Offenlage geführt haben. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Der Flächeneigentümer als einzig Betroffener hat der angepassten Festsetzung zur möglichen Tiefe von Versickerungsmulden und der geringen Anpassung der Straßenverkehrsfläche i.S. § 4a(3) Satz 4 BauGB zugestimmt. Für diese Änderung ist keine erneute Offenlage erforderlich.

b) Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 390 „Zum Galgenknapp“ dient der Entwicklung eines Wohngebiets auf einer landwirtschaftlich genutzten Restfläche im Siedlungsbereich. Die Planung zur Nutzung solcher Flächen im Siedlungszusammenhang wird vor dem Hintergrund bestehender Wohnsiedlungsbereiche im direkten Umfeld, der Nachfrage nach Baugrundstücken für eine familiengerechte Bebauung und der günstigen Lage im Stadtgrundriss grundsätzlich für sinnvoll erachtet. Die Stadt geht davon aus, die geplante Wohnnutzung sinnvoll in das bestehende Nutzungsgefüge einzubinden. Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rats der Stadt Rheda-Wiedenbrück und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück, im Juli 2013