



STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 389 „Zum Eidhagen“

Dezember 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 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 389 „Zum Eidhagen“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand Januar 2013
- A.2 Ingenieurgeologisches Büro Dr. Horsthemke (03/2013); Stadt Rheda-Wiedenbrück, Betriebsgelände der Hans-Otto-Lammert GmbH & CO Zum Eidhagen 8-12, Untersuchungen des Untergrundes zur Ermittlung der Belastungssituation durch die bisherige Nutzung

Teil I: Begründung

1. Einführung

Das vorliegende Plangebiet liegt ca. 500 m südöstlich des Stadtkerns Rheda. Der gesamte Siedlungsbereich ist i.W. durch Wohnnutzungen geprägt. Im westlichen Bereich besteht derzeit noch ein Gewerbebetrieb, der sich auf schmalen Grundstücken in Nord-Süd-Richtung zwischen den Straßen Zum Eidhagen und Dr. Lüning-Straße erstreckt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt ein Investor auf der gewerblichen Fläche mit einer Größe von rund 0,65 ha eine Wohnfolgenutzung, da der hier ansässige Betrieb diesen Standort aufgibt. Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, den Bereich zwischen den Straßen Zum Eidhagen, Dr.-Lüning-Straße und Hanseemannstraße neu zu ordnen und zu Wohnzwecken weiterzuentwickeln. Dazu sollen die gewerblichen Nutzungen im zentralen Bereich einer Wohnbaunutzung zugeführt und Nachverdichtungsmöglichkeiten auf verbliebenen Restgrundstücken und im Bestand planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Umnutzung von gewerblich genutzten Flächen zu Wohnzwecken und der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich. 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. Auch werden keine UVP-pflichtige Vorhaben vorbereitet. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rheda ca. 500 m südöstlich des Stadtkerns und umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Großräumig wird der Siedlungsbereich durch den Natur- und Erholungspark Flora Westfalica im Norden und Osten, einem Einzelhandelsstandort mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben entlang der Hauptstraße (K 1) im Westen und von der Bundesautobahn A 2 im Süden umfasst. Es wird unmittelbar wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Dr. Lüning-Straße und den südlich anschließenden Wohnsiedlungsbereich,
- im Westen durch einen Gewerbebetrieb sowie anschließende Wohnbebauung,
- im Norden durch die Straße Zum Eidhagen, anschließende Wohnbebauung und das dahinterliegende Naherholungsgebiet Flora Westfalica,
- im Osten durch die Hanseemannstraße und den östlich anschließenden Wohnsiedlungsbereich.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

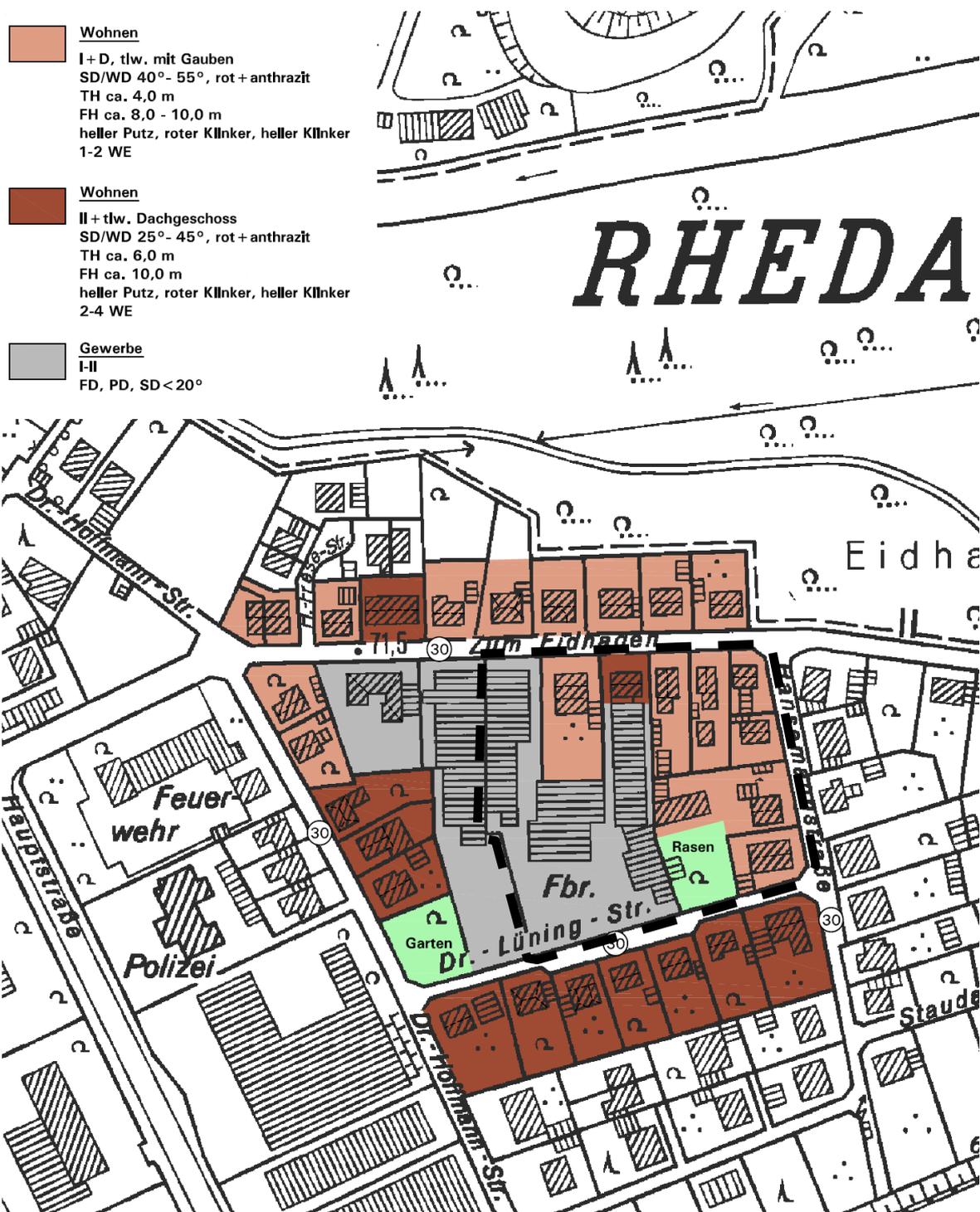
3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Bebauung im Plangebiet selbst weist eine i.W. heterogene Struktur mit gewerblichen Nutzungen im westlichen Bereich sowie Wohnnutzungen in den östlichen Arealen auf. Am südöstlichen Rand besteht ein unbebautes Grundstück als Rasenfläche. Die Gebäude im Plangebiet stammen überwiegend aus der Nachkriegszeit, untergeordnet bestehen Neubauten. Die Fassaden sind mit hellen oder roten Klinkern oder als helle Putzfassaden gestaltet.

Die gewerbliche Bebauung im westlichen Bereich besteht überwiegend aus Hallen, teils existieren insbesondere entlang der Straße Zum Eidhagen untergeordnete kleinere Bürogebäude. Auch bestehen hier Wohnnutzungen. Die gewerblichen Nutzungen zeichnen sich im Straßenraum Zum Eidhagen durch eine ein- bis zweigeschossige Bauweise mit unterschiedlich geneigtem Satteldach aus. Im südlichen Bereich, entlang der Dr. Lüning-Straße bestehen die gewerblich genutzten Flächen vorwiegend aus versiegelten Lagerplätzen und Anfahrtsbereichen, aber auch hier werden kleinere Hallen und Garagen an den Straßen genutzt. Unversiegelte Flächen als Rasen bestehen nur im geringen Umfang, Gehölze sind nur vereinzelt vorhanden.

Die Bebauung im östlichen Teil des Plangebiets ist durch Wohnnutzungen geprägt. Einige Grundstücke sind mit maximal ca. 15 m schmal, weisen jedoch eine Länge von bis zu ca. 45 m auf. Die Bebauung ist „1 ½“ bis zweigeschossig mit Satteldächern und unterschiedlichen Dachneigungen zwischen 25° und 55° in offener Bauweise ausgeprägt. Die Gebäude liegen überwiegend giebelständig zum Straßenraum. Entlang der Straße Zum Eidhagen stehen sie teils auch traufständig. Ihr Abstand zum Straßenraum liegt weitgehend einheitlich bei ca. 5,0 m - 7,0 m. Die Vorgärtenbereiche sind teils gepflastert und werden als Stellplätze genutzt. Einige Grundstücke weisen unversiegelte Vorgärten mit i.W. niedrigen Einfriedungen auf. Die Grundstücke besitzen teils rückwärtige, kleinere Gartenbereiche, diese sind als Rasen mit unterschiedlichem Gehölzbestand und teils Heckenbepflanzungen ausgeprägt, besonders wertvolle Strukturen sind insgesamt nicht erkennbar.

Der weitere Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets ist i.W. durch aufgelockerte Wohnbebauung und im Westen teils durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Wohnbebauung ist „1 ½“ bis „2 ½“-geschossig ausgeführt. Die Gebäude liegen sowohl trauf- als auch giebelständig zum Straßenraum. Sie weisen i.W. Satteldächer mit überwiegend dunklen Farbtönen und unterschiedlichen Dachneigungen auf. Westlich des Plangebiets entlang der Straßen Zum Eidhagen und Dr. Lüning-Straßen grenzen weitere Gewerbebetriebe mit Büronutzungen und Lagerflächen an. Entlang der Dr.-Hoffmann-Straße und Hauptstraße befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen teils mit großen Gebäudekörpern, die i.W. großflächige Einzelhandelsbetriebe (z.B. Möbelhändler) beherbergen. In diesem Bereich liegen mit Feuerwache und Polizeistation auch öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen.



Übersicht: Gebäudetypologie (Stand November 2012)

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind die Flächen insgesamt als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) festgelegt. Die vorliegende Bauleitplanung mit der planungsrechtlichen Absicherung

und Fortentwicklung ist somit an die landes- und regionalplanerischen Ziele gemäß § 1(4) BauGB angepasst.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Rheda-Wiedenbrück weist den Geltungsbereich bereits langjährig als *Wohnbaufläche* aus. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 389 „Zum Eidhagen“ wird aus dem FNP entwickelt und setzt die Flächen als allgemeines Wohngebiet fest. Damit wird die bereits langjährig bestehende Zielsetzung der Verfestigung der Wohnnutzung in dem Gebiet auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die überplanten Flächen sind bereits größtenteils bebaut und zum Teil versiegelt. Der westliche Planbereich besteht vorwiegend aus gewerblichen Flächen mit Hallen und versiegelten Freiflächen zum Lagern, Rangieren etc. Im östlichen Bereich besteht Wohnbebauung teils mit Hausgärten, die überwiegend als Rasen, Hecken und mit Gehölzen ausgeprägt sind. Im Plangebiet liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, 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 Biotop**e gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotop e mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Etwa 10 m nordöstlich liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Zum Eidhagen ein **Naturschutzgebiet** (Erlenbruch Rheda). Dieses ist als Erlenbruchwald und Feuchtgebiet ausgewiesen. Gleichzeitig sind mehrere geschützte Biotop e (BK-4115-003, GB-4115-004, GB-4115-005, GB-4115-006) und ein schutzwürdiges Biotop (BK-4115-012) mit seggen- und binsenreichen Nasswiesen bzw. Sumpf- und Bruchwäldern Bestandteil des Naturschutzgebiets. Etwa 200 m nördlich liegt mit dem Schlosspark Rheda ein **schutzwürdiges Biotop** (BK-4115-021) mit altem Baumbestand, Stillgewässern und angrenzendem Kiefern-Mischwald, welches gleichzeitig Bestandteil eines Landschaftsschutzgebiets ist. In ca. 200 m Entfernung südöstlicher Richtung auf der gegenüberliegenden Seite der A 2 befinden sich im Außenbereich zwei **geschützte Biotop e** (GB-4115-009/ GB-4115-010) mit stehenden naturnahen Binnengewässern bzw. Auenwald, die gleichzeitig als schutzwürdige Biotop e (BK-4115-032) und als **Landschaftsschutzgebiet** ausgewiesen sind.

Ein **FFH-Gebiet** liegt ca. 1,6 km westlich und besteht aus einem Eichen-Hainbuchenwald mit eingestreuten alten Buchen.

Die oben aufgeführten FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützten Biotop e und schutzwürdigen Biotop e sind durch Verkehrsstrassen und teils durch bestehende Bebauung vom Geltungsbereich abgesetzt. Die Planung entwickelt den Siedlungsbereich im Inneren weiter, daher sind nach bisherigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und Schutzobjekte zu erwarten.

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

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 NRW² lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte 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**. Etwa 70 m nördlich und ca. 150 m östlich verläuft ein Graben, der als überflutetes Gebiet und als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. Der Graben ist durch Verkehrsflächen und Wohnbebauung vom Geltungsbereich abgesetzt. Die in rund 170 m Entfernung nördlicher und in gleicher Entfernung östlicher Richtung verlaufende Ems weist keine räumliche Verbindung zum Plangebiet auf. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung**, -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.

Gemäß **Bodenkarte** NRW³ stehen im Plangebiet tiefreichend humose Sandböden als graubrauner Plaggenesch, z.T. schwarzgrauer Plaggenesch, meist über podsolierten Böden an. Diese Böden sind insgesamt durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit,

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

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 41 14 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1991

eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Grundwasser steht 8 dm - 20 dm unter Flur, stellenweise tiefer. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bereits erfolgten Bebauung und der relativ intensiven Nutzungen diese Böden bereits stark überprägt worden sind.

Die Plaggenesch-Böden sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden (Archivfunktion)**⁴ 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

Der westliche Teil des Plangebiets besteht aus bisher gewerblichen Flächen, die als potenzielle **altlastenverdächtige Flächen** in Betracht kommen. Für das Betriebsgelände der Hans-Otto-Lammert GmbH wurde auf den Grundstücken Zum Eidhagen 8 - 12 (Flurstücke 88, 89/3, 89/4, 267 und 308, Gemarkung Rheda, Flur 17) eine orientierende Untersuchung zur Beurteilung der Belastungssituation des Untergrunds durchgeführt⁵. Dazu wurden im Februar 2013 fünf Rammkernsondierbohrungen bis in jeweils 2,0 m unter der Geländeroberfläche niedergebracht. Der Boden wurde auf Mineralölkohlenwasserstoffe (KW), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Metalle und polychlorierte Biphenyle (PCB) untersucht. An vier Sondierstellen wurden zusätzlich Bodenluftanalysen auf Konzentrationen an leichtflüchtigen aromatischen und chlorierten Schadstoffen (BTEX und LCKW) durchgeführt. Künstliche Geländeauffüllungen (Austauschsande mit Fremdanteilen, Bauschutt, Schlacken etc.) wurden durch die Aufschlussbohrungen nicht nachgewiesen.

Die Untersuchung ergab, dass nur im Nahbereich eines Heizöltanks Gehalte an PAK (1,73 mg/kg) nachgewiesen worden sind. Aufgrund der geringen Konzentration und der deutlichen Unterschreitung geltender Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung ergibt sich nach der Untersuchung kein Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen. Zudem wurden in der Bodenluft einkernige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) nur an einer Stelle in geringer Konzentration nachgewiesen. Es ist jedoch kein Verdacht auf massives Eindringen entsprechender Stoffe in die wasserungsgesättigte Bodenzone abzuleiten. Es wurden keine Mineralölkohlenwasserstoffe, Schwermetallgehalte, polychlorierte Biphenyle und chlorierte Kohlenwasserstoffe nachgewiesen. Insgesamt lieferten die Untersuchungsergebnisse keine Hinweise auf Schadstoffeinträge, die als Folge der bisherigen Geländenutzung entstanden. Weder die Lagerung noch der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie Heizöl, Diesel oder andere im Zuge des Betriebs ggf. verwendete potentiell kritische Betriebsstoffe führten demnach zu schädigenden Bodenveränderungen.

In der zentralen Geländefläche ist auf den Dächern der beiden Hallengebäude in einem Teilbereich des südöstlichen Betriebsgebäudes mit asbesthaltigen Welleternitplatten zu rechnen. Der Rückbau asbesthaltiger Bestandteile erfordert ein fachgerechtes Vor-

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

⁵ Ingenieurgeologisches Büro Dr. Horsthemke (03/2013); Stadt Rheda-Wiedenbrück, Betriebsgelände der Hans-Otto-Lammert GmbH & CO Zum Eidhagen 8-12, Untersuchungen des Untergrundes zur Ermittlung der Belastungssituation durch die bisherige Nutzung

gehen unter Berücksichtigung der technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519). Die Bedachungen der westlichen Betriebsgebäude bestehen zum Teil aus älteren Dachpappen, die erhöhte Werte an PAK erwarten lassen. Es wird empfohlen auch die Gehalte an PAK der örtlich vorhandenen Asphaltoberflächen zu überprüfen. Ein großer Teil der anfallenden Abbruchsubstanzen besteht aus Holz und Holzbeinhaltenden Materialien. Zur Verwertung der unterschiedlichen Holzmaterialien sind grundsätzlich die Vorgaben der Altholzverordnung zu beachten. Weiterhin ist nach Freilegung der Bodenoberflächen auf besondere Auffälligkeiten zu achten. Bodenbelastungen durch eingedrungene Schadstoffe werden unterhalb der Gebäudesohle aufgrund der bisher weitgehend unkritischen Nutzung nicht erwartet. Falls Auffälligkeiten vorgefunden werden, sind ggf. zusätzliche überprüfende Bodenuntersuchungen zu veranlassen. Wenn die vorhandenen Gebäudesubstanzen vollständig entfernt und der Untergrund vollständig freigelegt wurde, ist aufgrund der Umwandlung des Geländes zu einer höherwertigen Nutzung als Wohnbaufläche ein Nachweis der Nutzungsverträglichkeit für Wohnbauland zu erbringen. Gemäß Bundesbodenschutzverordnung ist hierzu eine flächendeckende Entnahme von Oberbodenproben zur Herstellung von Mischproben zu entnehmen, die auf Parameter gemäß BBodenSchV zu überprüfen ist.

Nach den Erkenntnissen der Untersuchung ergeben sich keine Hinweise auf nutzungseinschränkende Belastungen des Untergrunds durch Schadstoffe. Gefährdungen relevanter Schutzgüter (Mensch, Boden, Grundwasser) sind nicht angezeigt. Da es sich um eine orientierende Untersuchung handelt, ist jedoch nicht auszuschließen, dass örtlich noch lokal begrenzte, durch bisherige Erkundungen nicht erfasste Bodenverunreinigungen vorhanden sind.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 389 „Zum Eidhagen“ sind keine **Altlasten** bekannt.

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

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 Bombardierungsgebiet. Eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst Arnsberg hat zwischenzeitlich jedoch ergeben, dass keine Kampfmittelverdachtsfälle vorliegen. Unabhängig davon sind Einzelfunde jedoch 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 durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet 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. Planungsziele und Plankonzept

Im Zuge des Masterplans 2020+⁶ 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.

Das Stadtzentrum Rheda liegt etwa 500 m nordwestlich des Plangebiets und ist daher fußläufig gut zu erreichen. Die Fläche eignet sich aufgrund der Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen insbesondere für eine durchmischte Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur kann Verkehr vermieden und die Auslastung der in der Innenstadt vorhandenen Einrichtungen verbessert werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Maßnahmen zur Nachnutzung und Nachverdichtung der innerörtlichen Flächenreserven grundsätzlich zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung wird die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert.

Grundlegendes Ziel der vorliegenden Planung ist die Realisierung einer baulichen Folgenutzung der i.W. gewerblich genutzten Flächen im westlichen Bereich, eine städtebaulich geordnete Bebauung von unbebauten Restgrundstücken sowie die planungsrechtliche Absicherung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand. Dabei soll die entstehende Bebauung die in der Umgebung vorhandenen baulichen Strukturen aufgreifen, indem sie den Charakter hinsichtlich baulicher Dichte, Gebäudehöhe und Gebäudestellung aufgreift. Die Bebauung soll von den Umfassungsstraßen in den rückwärtigen Bereich hier i.W. hinsichtlich ihrer

⁶ Masterplan 2020+ für Rheda-Wiedenbrück, Stadt Rheda-Wiedenbrück/Planungsbüro Tischmann Schrooten/H. Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, November 2010

Höhenentwicklung abgestuft werden. Gleichzeitig werden Gestaltungsvorgaben getroffen, damit sich im Bereich des Plangebiets ein hochwertiger Gebietscharakter und sich innerhalb bestehender Quartiere einheitliche Straßenzüge insbesondere entlang der Umfassungsstraßen (weiter-) entwickeln können.

Das Plankonzept sieht eine aufgelockerte Bebauung mit bis zu sechs Einzelhäusern-, zwei Doppelhaushälften und drei Mehrfamilienhäusern vor. Entlang der Umfassungsstraßen werden Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser in einer zweigeschossigen Bauweise vorbereitet. Im rückwärtigen Bereich ist eine Bebauung vor allem mit Einfamilienhäusern in einer zweigeschossigen Ausführung angedacht. Vorgesehen sind für die zentrale Nachverdichtungsfläche moderne Bauformen mit Flachdächern sowie für die Ergänzungen im Bestand Satteldächer entsprechend der dort vorherrschenden Dachformen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Anschluss an die Straße Zum Eidhagen.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die überplanten Flächen sollen nach 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 Vorgabe der **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung.

Im WA1 wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf sechs begrenzt. Die Festsetzungen sollen hier ein angemessenes Verhältnis einerseits hinsichtlich der innenstadtnahen Lage mit der vorhandenen Infrastruktur und andererseits in Bezug auf die Erschließungssituation durch Wohnstraßen und den Stellplatzbedarf wahren. Im WA3 wird die Zahl der Wohnungen auf zwei je Wohngebäude und eine je Doppelhaushälfte begrenzt, um die Nachbarverträglichkeit zu gewährleisten. Als Ausnahme nach § 31(1) BauGB wird eine **Einliegerwohnung** in begründeten Fällen zugelassen, um Härtefälle zu vermeiden. Die Stadt stellt hier besonders 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 werden.

Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, die zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

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 im Plangebiet und in der näheren Umgebung. Zur Wahrung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten Weiterentwicklung wird dieses Vorgehen für sinnvoll und vertretbar erachtet.

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

- Die **Grundflächenzahl** wird im Plangebiet aufgrund der relativ kleinen Grundstücke nicht mit der zulässigen Höchstgrenze der BauNVO festgesetzt, sondern auf 0,3 beschränkt, um eine zu starke Verdichtung zu vermeiden und umgebungsverträgliche Nutzungsmaße zu gewährleisten. Mit der Unterschreitung der höchstzulässigen GRZ gemäß § 17 BauNVO soll hier dem Bestand und der teils rückwärtigen Lage der Grundstücke Rechnung getragen werden. Durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche entsprechend der BauNVO um maximal 50% überschritten werden. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann im allgemeinen Wohngebiet WA1 bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mindestens vier Wohnungen sowie im WA1 - WA3 bei der Errichtung von Doppelhäusern eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,35 zugelassen werden. Die Vorgaben ermöglichen dort eine Errichtung von Mehrfamilien- bzw. Doppelhäusern sowie 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 mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern mit 0,6 unter den zulässigen Höchstwerten. Als Ausnahme nach § 31(1) BauGB kann im WA1 bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mindestens vier Wohnungen sowie im WA1 - WA3 bei der Errichtung von Doppelhäusern eine Überschreitung bis zu einer GFZ von 0,7 zugelassen werden. Die Vorgaben ermöglichen eine angemessene Nutzbarkeit des innenstadtnahen Siedlungsbereichs im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Die geplante **offene Bauweise nur aus Einzel- und Doppelhäusern** erlaubt eine entsprechend in der Umgebung vorhandene aufgelockerte Bebauung und greift die Bestandssituation der umliegenden Wohnbebauung auf. Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Plangebiet auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse räumt den Eigentümern im gesamten Aufstellungsbereich insgesamt ausreichend Flexibilität bei der Nutzung ein, gleichzeitig zielt auch diese Festsetzung auf die Anpassung an den umgebenden Siedlungsbestand.
- Das Volumen und die Höhe der Gebäude werden weiterhin durch Festsetzungen der **Höhe baulicher Anlagen** geregelt.

Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch die Vorgabe der **Trauf-, First-, Wand- und Gebäudehöhen** unterstützt. Dabei werden zur Unterstützung eines einheitlichen städtebaulichen Charakters und einheitlicher Straßenräume im WA1 und WA3 Vorgaben zum Höchstmaß für die Wand- und Gebäudehöhe getroffen. Im WA2 werden Vorgaben zu Trauf- und Firsthöhen aufgenommen. Einfamilien- und Doppelhäuser sollen sich in ihrer Höhenentwicklung gegenüber den Mehrfamilienhäusern deutlich unterordnen. Daher werden im WA2 und WA3 niedrigere Maximalvorgaben getroffen. Somit sollen sich die Gebäude hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung verträglich in die vorhandene Bebauung einfügen. Die festgesetzten Höhen orientieren sich jeweils i.W. am bestehenden Gebäudebestand. Eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Trauf- und Firsthöhe bzw. Wand- und Gebäudehöhe kann bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand über Befreiungen zugelassen werden, soweit sie sich an der Höhe des Altbaus orientieren. Damit wird das Ziel verfolgt, die prägende Struktur der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straßenzüge zu bewahren.

- Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird in dem ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenörtlichkeit bestimmt werden kann.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Daher finden u.a. Gebäudebestand, Gebäudeausrichtung, Umgebungsverträglichkeit sowie die Grundstückstiefe Berücksichtigung. Eine Nachverdichtung wird sowohl durch die Umnutzung gewerblicher Flächen als auch durch die Schließung von Baulücken erreicht. Die geplanten Wohngebäude werden sowohl entlang der Umfassungsstraßen als auch durch die Nutzung rückwärtiger Flächenpotenziale ermöglicht. Entlang der Bestandsstraßen besteht zudem noch geringes Nachverdichtungspotential durch An- und Erweiterungsbauten. Zur Berücksichtigung der Unterbringung von Garagen und Carports auf den überbaubaren Flächen, werden die Baufenster entsprechend großzügig dimensioniert.
- **Garagen und Carports** sind im gesamten Plangebiet nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Damit halten sie Abstände zwischen 2,0 m - 6,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen ein. Diese Regelung sichert teils einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation. Seitlich angeordnete Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m von den Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen wahren. Nebenanlagen sind erst hinter den straßenzugewandten Baugrenzen zulässig. Der dadurch definierte Mindestabstand zum Straßenraum gewährleistet verträgliche Wirkungen der baulichen Anlagen auf den öffentlichen Raum. Somit soll der teils engen Straßenraumsituation angemessen Rechnung getragen werden.
- Die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper** werden entsprechend der im Bestand vorherrschenden traufständigen Ausrichtung der Gebäude nur entlang der Dr. Lüning- Straße vorgegeben. Mit diesen Festsetzungen soll der in dieser Hinsicht vorherrschende Charakter der bestehenden Siedlungsstruktur gewahrt werden.

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 eingengen. 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 Plangebiet und i.W. von Wohnnutzungen geprägten Umfeld des Plangebiets ist das Satteldach, im untergeordnetem Umfang sind Walm-Flach- und Pultdächer vorzufinden. In Anlehnung an den Bestand wird im WA2 das Satteldach zur Wahrung des städtebaulichen Charakters vorgegeben. Im WA1 und WA3 wird das Flachdach ermöglicht. Durch den Bezug auf diese Dachform soll ausgehend vom inneren Bereich auf einen einheitlichen Gebietscharakter hingewirkt werden.
- Die Vorgaben der Mindestwerte der Dachneigungen erfolgt entsprechend des Bestands und erlaubt im WA2 mit größer als 40° Dachneigung in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute **Ausnutzung des Dachraums**.
- Wie dargelegt, besteht innerhalb des Plangebiets in definierten Bereichen die Möglichkeit zur Errichtung "echter" **zweigeschossiger Gebäude**. Flachdächer sollen als moderne Bauformen im WA1 und WA3 vorgegeben werden. Hierdurch kann insbesondere entlang der Umfassungsstraßen ein städtebaulicher Akzent im Plangebiet gesetzt werden. Der baulich gestalterische Gesamteindruck der einzelnen Straßenzüge wird hierdurch nicht gemindert. In Verbindung mit den festgesetzten Flachdächern im Inneren des Plangebiets wird zudem ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht. Neben der Orientierung bzw. räumlichen Rücksichtnahme auf die vorhandene und neue Nachbarschaft wird ein angemessener Gestaltungsspielraum bei der Auswahl und Ausgestaltung zukünftiger Dachflächen eingeräumt. Hierdurch sollen sowohl den Wünschen der Bauherren gestalterische Spielräume eröffnet, als auch zeitgemäße Bauformen ermöglicht werden.
- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben bei geneigten Dächern auch weiterhin einen ausreichend breiten Gestaltungsspielraum, soweit sie sich in ihren Proportionen dem Hauptdach erkennbar unterordnen.

- Für Hautgebäude werden weiterhin Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend den 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 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. Für die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern werden Regelungen aufgenommen, wonach ein Rücksprung von mindestens 1,0 m ab der Außenkante der Attika einzuhalten ist, um optische Beeinträchtigungen für den Betrachter im Erdgeschossbereich zu minimieren.
- b) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um eine harmonische Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern sowie in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen und 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 Doppelhäusern wichtig. 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.
- 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 über die Wohnstraßen Zum Eidhagen, Hansemannstraße und Dr. Lüning-Straße. Die Straße Zum Eidhagen weist eine Sammelfunktion für die oben genannten Wohnstraßen auf. Sie führt direkt auf die Hauptstraße (K 1). Über diese wird die Einbindung in das überörtliche Straßenverkehrsnetz sichergestellt.

Die **innere Erschließung** der zu Wohnzwecken umgenutzten bzw. nachverdichteten Bereiche in den rückwärtigen Lagen erfolgt verkehrsflächensparsam i.W. durch eine von der Straße Zum Eidhagen abgehende öffentliche 6,0 m breite Stichstraße, die sich im zentralen Bereich zu einer Wendeanlage aufweitet. Dort setzt sie sich in einem 4,5 m breiten Stich Richtung Osten fort und endet in einem für PKW ausgestalteten Wendehammer. Für ein einzelnes Grundstück im inneren Bereich wird ein Privatweg erforderlich, der durch Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger gesichert werden soll. Durch die vorliegende Planaufstellung ist nur mit einer geringen 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 in ausreichendem 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 bestehenden Buslinien in der Hauptstraße (Buslinien 70, 79) mit dem Haltepunkt Post. Beide Buslinien fahren 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) Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehr

Die Bundesautobahn A 2 liegt südlich in ca. 130 m Entfernung und die Hauptstraße (K 1) ca. 90 m westlich des Plangebiets. Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplan Nr. 389 ist eine schalltechnische Untersuchung⁷ eingeholt worden. In diesem Gutachten wurde die freie Schallausbreitung mit erwarteten Emissionen durch die A 2 sowie die Hauptstraße zu Grunde gelegt.

⁷ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 389 „Zum Eidhagen“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand Januar 2013

Im Ergebnis zeigt sich, dass das Plangebiet i.W. höher als idealtypisch für ein allgemeines Wohngebiet durch Verkehrslärm belastet ist. Im Geltungsbereich auf der Höhe des EG wurden Werte von 55 dB(A) bis 53 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) bis 48 dB(A) nachts ermittelt. Im 1. OG werden tagsüber Werte von 57 dB(A) bis 54 dB(A) und nachts von 52 dB(A) bis 48 dB(A) prognostiziert. Die idealtypischen Werte für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Bezug auf Verkehrslärm nach DIN 18005 werden nur tagsüber im Erdgeschoss (EG) eingehalten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A)/49 dB(A) tags/nachts) für WA werden tagsüber im gesamten Plangebiet eingehalten, nachts werden die Werte in Teilbereichen überschritten.

Die entsprechenden Werte für Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, werden nachts im EG nur in einem zentralen, südlichen Bereich überschritten (Orientierungswerte (ORW) 60 dB(A)/50 dB(A) tags/nachts in Bezug auf Verkehrslärm). Somit werden im überwiegenden Planbereich im EG die Orientierungswerte für Wohnen unter Mischgebietsbedingungen eingehalten. Im 1.OG werden die Werte nachts hingegen im überwiegenden Plangebiet überschritten. Die Grenzwerte für Mischgebiete (64 dB(A)/54 dB(A) tags/nachts) werden im gesamten Plangebiet sowohl im EG als auch im OG deutlich unterschritten. In Mischgebieten ist das Wohnen ebenfalls ohne Einschränkungen zulässig, damit ist „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB möglich. Die ermittelten Pegel bedeuten belästigenden Charakter, stellen jedoch keine Gesundheitsgefährdung dar.

Der Gutachter hat gemäß DIN 4109 Lärmpegelbereiche für das Plangebiet ermittelt. Danach liegt das Plangebiet in den Lärmpegelbereichen I und II. In diesen reichen ortsübliche Bauweisen und handelsübliche Baumaterialien aus, um die idealtypischen Innenpegel innerhalb der geplanten Wohnhäuser von kleiner gleich 40/30 dB(A) tags/nachts zu gewährleisten. Vorgaben zu baulichen Schutzvorkehrungen an Gebäuden werden im Rahmen der Bauleitplanung nach Auffassung der Stadt daher nicht erforderlich.

Die geplante Errichtung der Wohngebäude wird die Lärmsituation nach deren Realisierung im geplanten Umnutzungs- und Nachverdichtungsbereich positiv beeinflussen, sodass die Orientierungswerte für Mischgebiete hier künftig auch nachts im überwiegenden Planbereich und die Grenzwerte im gesamten Planbereich eingehalten werden.

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

b) Gewerbelärm im Plangebiet

Westlich an das Plangebiet angrenzend liegt zwischen den Straßen Zum Eidhagen und Dr.-Lüning-Straße auf den Flurstücken 614 und 307 ein gewerblicher Betrieb von dem Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Nach dem Genehmigungsstand bestehen hier folgende Nutzungen: Lager sowie Ausstellung/Verkauf von Möbeln, Werkstatt für kleinere Reparaturen - eine 1976 beantragte Nutzungsänderung wurde seit der Genehmigung 1976 nicht umgesetzt. Der umgebende Siedlungsbereich ist bereits seit langer Zeit überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Vor diesem Hintergrund ist hier eine Gemengelage gegeben. Aufgrund der Entwicklung des Betriebs innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs geht die Stadt auch nach Rücksprache mit der

Immissionsschutzbehörde des Kreises davon aus, dass der Betrieb maximal in einem Mischgebietstypischen Rahmen emittiert. Da in Mischgebieten das Wohnen allgemein zulässig ist, ist in diesem Rahmen von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen.

Dem in einer Gemengelage geltenden Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme wird hier auf Seiten der Wohnnutzung entsprochen, indem innerhalb einer Bautiefe auf den an den Betrieb angrenzenden Flächen eine Lärmvorbelastung bis hin zu den Werten für Mischgebiete gekennzeichnet wird (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts in Bezug auf Gewerbelärm nach DIN 18005 sowie auch TA Lärm).

Eine Lärmbelastung oberhalb von den idealtypischen Werten für allgemeine Wohngebiete kann in einer zentralen innerörtlichen Lage mit bestehenden gemischten Strukturen als zumutbar erachtet werden. Auf Grund der örtlichen Situation wird dies 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. Zu den davon berührten Teilen des allgemeinen Wohngebiets enthält die Plankarte eine entsprechende Kennzeichnung.

Weitere gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich westlich der Dr. Hoffmann-Straße entlang der Hauptstraße. Hier liegt in ca. 60 m Entfernung vom Geltungsbereich ein Möbelhaus. Der Betrieb grenzt mit seiner Gebäuderückseite an die Dr. Hoffmann-Straße an und ist durch eine aufgelockerte Baumreihe und durch zwischenliegende Bebauung vom Geltungsbereich abgesetzt. Weitere Einzelhandelsbetriebe liegen im benachbarten Umfeld. In der weiteren Umgebung liegt südlich der A 2 ein Bauhof in ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet. Durch die vorliegende Planung rückt die Wohnbebauung nicht näher an diese bestehenden Betriebe heran, als dies im Bestand bereits der Fall ist. Darüber hinaus liegen die Nachverdichtungs- und Umnutzungsmöglichkeiten größtenteils durch die Bestandsbebauung entlang der Umfassungsstraßen von den gewerblichen Nutzungen abgesetzt.

Insgesamt ist auch nach Rücksprache mit der Immissionsschutzbehörde kein näherer, gutachterlicher Untersuchungsbedarf in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen im Rahmen der vorliegenden Planung erkennbar. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, andere Erkenntnisse oder ergänzende Hinweise im Planverfahren mitzuteilen.

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 der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche 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 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. In den bestehenden umgebenden Straßenräumen erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Für die neue Erschließungsstraße ist ein Trennsystem mit Anschluss an die Mischwasserkanalisation vorgesehen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von **800 l/min (48 m³/h)** für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten dürfen maximal 150 m betragen und richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405.

Die Leitungsträger (Westnetz GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH) haben ihre Leitungsbestände im Plangebiet mitgeteilt, bei den Leitungsanschlüssen handelt es sich entweder um Hausanschlüsse oder um Leitungen im öffentlichen Straßenraum. Es ist davon auszugehen, dass erforderliche Ergänzungen des Leitungsnetzes in den hierfür festgesetzten Flächen umgesetzt werden können.

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.

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Plangebiet humose Sandböden an. Aufgrund der meist hohen Wasserdurchlässigkeit dieser Böden ist eine Versickerungsmöglichkeit grundsätzlich gegeben. Wegen der teils gewerblichen Nutzung der Flächen wurde für das Grundstück Zum Eidhagen 8 - 12 geprüft, ob Altlasten bestehen. Die orientierende Bodenuntersuchung⁸ für das gewerblich genutzte Grundstück hat ergeben, dass keine Hinweise auf nutzungseinschränkende Belastungen des Untergrunds durch Schadstoffe bestehen. Potentielle Gefährdungen relevanter Schutzgüter

⁸ Ingenieurgeologisches Büro Dr. Horsthemke (03/2013); Stadt Rheda-Wiedenbrück, Betriebsgelände der Hans-Otto-Lammert GmbH & CO Zum Eidhagen 8-12, Untersuchungen des Untergrundes zur Ermittlung der Belastungssituation durch die bisherige Nutzung

(Mensch, Boden, Grundwasser) sind nicht angezeigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nicht vollständig auszuschließen ist, dass örtlich lokal begrenzte noch nicht erfasste Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Der Umgang mit dem anfallenden unverschmutzten **Niederschlagswasser** ist daher im Zuge von Umsetzungsmaßnahmen zu prüfen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung auf den Baugrundstücken allenfalls in begrenztem Umfang stattfinden kann.

Für die Bestandsüberplanung und Nachverdichtung werden nach heutigem Stand keine zusätzlichen Festsetzungen zur Versickerung vor dem Hintergrund der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang und der örtlich vorhandenen Kanalisation aufgenommen. Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser wird grundsätzlich empfohlen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungszusammenhangs in der Nähe des Stadtkerns Rheda. Die Fläche ist seit vielen Jahren weitestgehend bebaut. Die unbebauten Grundstücksflächen werden i.W. als Lagerplätze, Bereiche für die Anlieferung und Gartenflächen genutzt. Weiterhin bestehen zum Teil Vorgärten und Nebenanlagen. Teilweise stocken Hecken und sonstige (Klein-)Gehölze im geringen Umfang auf den Grundstücken. Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope. Im näheren und weiteren Umfeld liegen ein Naturschutzgebiet, ein Landschaftsschutzgebiet, mehrere geschützte sowie mehrere schutzwürdige Biotope. Diese sind durch Verkehrsflächen und Bebauung vom überplanten Bereich abgesetzt. Die Planung entwickelt den Siedlungsbereich im Inneren weiter. Vor diesem Hintergrund sind bislang keine Beeinträchtigungen der aufgeführten geschützten Gebiete durch die Planung zu erwarten.

Erhaltenswerter Gehölzbestand ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen sind nach bisherigem Stand nicht erforderlich. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen werden daher in der Siedlungsbestandssituation nicht vorgegeben. Aufgrund der bestandsorientierten Überplanung und Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs wird diese Vorgehensweise als vertretbar erachtet.

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.

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

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 Plaggenesch-Böden sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden (Archivfunktion)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁹.

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. Das vorliegende Plangebiet liegt in der Nähe des Stadtkerns Rheda und ist bereits seit vielen Jahren größtenteils bebaut. Auch bisher waren zusätzliche Bodeneingriffe im Rahmen des § 34 BauGB möglich, beispielsweise durch Anbauten und Nebenanlagen auf den Grundstücken oder die Schließung von Baulücken. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorhandenen Böden bereits überprägt worden sind. Eine weitere Inanspruchnahme für die innere Fortentwicklung des Stadtteils wird wegen der bereits gegebenen Vorbelastungen durch Gebäude und Nebenanlagen hier als vertretbar gesehen. Insgesamt wird die versiegelte Fläche durch die Umnutzung von gewerblichen Betrieben für Wohnzwecke durch eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie die Schaffung von Hausgärten gegenüber dem Bestand eher zurückgehen.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Mit der vorliegenden Planaufstellung wird eine angemessene, umgebungsverträgliche Umnutzung und Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge ermöglicht. Der Druck auf die Ausweisung neuer Bauflächen in den freien Landschaftsraum hinein kann dadurch gemindert werden. Somit trägt die Stadt dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB und der obigen Planung Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung für angemessen und vertretbar erachtet.

⁹ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

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 NRW¹⁰ 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 *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken* und *Gebäude* potenziell 11 Fledermausarten (alle streng geschützt), 21 Vogelarten (davon 13 streng geschützt) sowie der Laubfrosch und der Kammmolch (beide streng geschützt) vorkommen. Hier handelt es sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere		
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	G
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	U
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	G
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	U
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	G
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	G
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	U
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	G
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhauf-Fledermaus	G
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	G
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	G
Amphibien		
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	U+
<i>Triturus cristatus</i>	Kammmolch	G
Vögel		
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	U
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	G
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	G

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	G
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	G
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	G-
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	G
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	U-
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	G-
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	S
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	G
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	G
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	G
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	G
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	G
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	U-
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	G
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	G
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	U
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	U-
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	G

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

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

¹⁰ 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.

Amphibienarten ist der Laubfrosch einem ungünstigem Erhaltungszustand zugeordnet worden.

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 vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch Gewerbe-, Wohn- und Gartennutzungen sowie die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Es wird allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Auf den überplanten Gewerbe- und Wohngrundstücken mit Hausgärten sind insbesondere die in Innenstädten bzw. Stadtrandlagen verbreiteten Tierarten („Allerweltsarten“) zu erwarten.

Durch die Planung kann es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung und Beseitigung von Gehölzen zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sogenannte **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung). Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich vor allem im zentralen Bereich aufgrund der vorliegenden Planung gegenüber den jetzt bestehenden gewerblichen Nutzungen i.W. verbessern, da im Zuge der Planungen bisher größtenteils versiegelte Flächen einer Wohnnutzung mit Hausgärten zugeführt werden. Nachverdichtungen im von Wohngebäuden geprägten Bestand werden nur im geringen Umfang vorbereitet. Das Gebiet wird daher auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zum Bestand und auf umgebenden Flächen behalten bzw. sogar ausweiten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass die vorliegende Bebauungsaufstellung 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 im Rahmen der Bauleitplanung bisher nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Abriss der baulichen Anlagen auf den vormals gewerblich genutzten Grundstücksflächen bereits parallel zum vorliegenden Planverfahren beantragt und genehmigt worden ist. In dem Zuge ist zwischenzeitlich bereits eine örtliche Begehung durch die Landschaftsbehörde erfolgt. Auf dieser Grundlage sind entsprechende Auflagen und Hinweise in die Abrissgenehmigung aufgenommen worden. Eine Fledermausuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist hier somit, auch nach ergänzender Rücksprache mit der Landschaftsbehörde, nicht erforderlich.

Weiterhin empfiehlt die untere Landschaftsbehörde eine insektenfreundliche Beleuchtung. Hintergrund ist, dass eine künstliche Beleuchtung die Orientierung nachtaktiver Tiere stört und sie bei der Nahrungs- bzw. Partnersuche und Fortpflanzung behindert. Insbesondere nachtaktive Insekten fliegen immer wieder auf Lichtquellen zu und verenden dort vielfach. Dies führt insgesamt zu negativen Folgen z.B. für die lokalen Populationen geschützter Tierarten. Grundsätzlich ist daher eine

insektenfreundliche Beleuchtung sinnvoll, um die Belange des Artenschutzes angemessen zu berücksichtigen.

Nachtaktive Insekten orientieren sich vor allem an blauem Licht, das beispielsweise von herkömmlichen Quecksilberdampflampen oder auch LEDs mit Weißlicht in einem hohen Anteil abgestrahlt wird. Diese Lampentypen ziehen Insekten daher besonders stark an. Wesentlich besser geeignet sind Natriumdampf-Niederdrucklampen, weil ihre Lockwirkung für Insekten geringer ist. Eine zielgerichtete und energiesparende Beleuchtung ist auch mit gelben LED's möglich. Darüber hinaus ziehen Lampen, die ihr Licht nur nach unten abgeben, deutlich weniger Insekten an, als solche, die auch nach oben oder zur Seite abstrahlen. Durch Abdeckungen kann unerwünschtes Streulicht reduziert werden. Auch eine Reduzierung der Montagehöhe der Lampen mindert die „Anziehungskraft“ für nachtaktive Insekten. Darüber hinaus ist der möglichst zurückhaltende Einsatz von Lampen im Außenraum insbesondere auch auf privaten Flächen empfehlenswert. Sofern dennoch weiße Lichtfarben eingesetzt werden, ist zumindest Warmweiß zu verwenden. Der weitere Umgang mit der Beleuchtung ist im Zuge der späteren Ausbauplanung zu prüfen. Eine insektenfreundliche Beleuchtung ist grundsätzlich wünschenswert.

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

Bei einer Entfernung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen.

6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Innenentwicklung infolge der Umnutzung von gewerblichen Flächen zu Wohnzwecken sowie die Nachverdichtung teils in rückwärtiger Lage auf bereits erschlossenen Grundstücken innerhalb eines stadtkernnahen Siedlungsgebiets, ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie ist unter dem Aspekt der Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang sinnvoll. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt finden auf bislang gewerblich bzw. als Garten für private Wohngebäude genutzten Flächen statt. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung der Flächen im bestehenden Siedlungskörper für sinnvoll gehalten. Die Planung entlastet zudem (geringfügig) den Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 389 „Zum Eidhagen“ überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren bebauten Siedlungsgebiets. Er dient der Umnutzung von gewerblich genutzten Flächen zu Wohnzwecken sowie der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, es werden keine neuen Baumöglichkeiten mit Wirkung in den freien Landschaftsraum geschaffen. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind nicht zu erwarten. Innenentwicklung

und Nachverdichtung tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. 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 Süden und Westen mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen an. Aus solarenergetischer Sicht ist eine Drehung der Gebäude um bis zu etwa 30° aus der Südrichtung unkritisch. Als Faustregel sollte die überwiegende Anzahl der Gebäude mit ihren Hauptfensterflächen um nicht mehr als 30° aus der Südrichtung abweichen.¹¹ Der Verlust an theoretisch maximal möglichen Strahlungsgewinnen beträgt dann tolerierbare 1-5%.
- Effektive Flächennutzungen für nachgefragte Wohnformen in Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern 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 einzelstehenden Wohngebäuden und umgebenden Gartenflächen und der voraussichtlich damit verbundenen klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Bedarfsgerechte Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ unterhalb der Höchstmaße nach § 17 BauNVO.
- Lage des Gebiets in der Nähe zu bestehenden Buslinien des ÖPNV entlang der Hauptstraße.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen baulichen Entwicklung im Inneren eines bestehenden Quartiers wird von speziellen

¹¹ 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.

Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Die vorgesehene 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 Klimaschutzkonzept¹² der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird verwiesen. Die Belange des **Klimaschutzes**, der **Klimaanpassung** sowie der **Energienutzung** werden somit **angemessen berücksichtigt**.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	1,03
Straßenverkehrsflächen	0,07
Gesamtfläche Plangebiet ca.	1,10

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:1000

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplans Nr. 389 „Zum Eidhagen“ wurde am 08.11.2012 durch den Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss (V-325/2012) gefasst und am 24.05.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1) i.V.m. § 13a BauGB fand am 04.06.2013 eine Bürgeranhörung sowie durch anschließende Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme vom 05.06.2013 bis zum 19.06.2013 statt. Auf Grundlage der Ergebnisse wurde der Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

¹² Gertec GmbH (08/2012): Stadt Rheda-Wiedenbrück, Integriertes Klimaschutzkonzept - Endbericht

Die öffentliche Auslegung und zeitgleiche Behördenbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 3(2)/§ 4(2) BauGB wurde am 18.07.2013 durch den Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss (V-325/2012, 1 Erg.) beschlossen und am 26.07.2013 bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung nach § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB hat vom 05.08.2013 bis zum 09.09.2013 stattgefunden. Gleichzeitig fand die Behördenbeteiligung nach § 4(2) BauGB über das digitale Beteiligungssystem Tetraeder statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Planänderung nach der Offenlage geführt haben.

b) Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 389 „Zum Eidhagen“ dient der Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebiets auf einer bislang teils gewerblich sowie bereits zum Wohnen genutzten Fläche im Siedlungsbereich. Vor dem Hintergrund bestehender Wohnsiedlungsbereiche im direkten Umfeld sowie der günstigen Lage im Stadtgrundriss, kann die vorliegende Planung sinnvoll und angemessen in das bestehende Nutzungsgefüge eingebunden werden. Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rats der Stadt Rheda-Wiedenbrück und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück, im Dezember 2013