



STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 394 „Gütersloher Straße / Am Fichtenbusch“

Mai 2014

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 des Bauleitplanverfahrens Nr. 394 „Gütersloher Straße / Am Fichtenbusch“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück, 20.01.2014 und ergänzendes Anschreiben, 29.01.2014, AKUS GmbH Bielefeld
- A.2 Verkehrsgutachterliche Stellungnahme:** Bebauungsplan Nr. 394 „Gütersloher Straße / Am Fichtenbusch“ Abschätzung zur verkehrlichen Entwicklung, 29.04.2014, Ing.-Büro Röver Gütersloh

Teil I: Begründung

1. Einführung

Das evangelische Krankenhaus an der Gütersloher Straße in Rheda ist 2013 geschlossen worden. Aufgrund der sehr gut integrierten Lage im Siedlungsbereich bietet es sich daraufhin an, hier eine Wohnfolgenutzung vorzubereiten. Vorbereitend ist ein städtebauliches Rahmenkonzept erarbeitet worden. Das Konzept sieht entlang der Gütersloher Straße eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor. In zweiter Bautiefe ist auch die Errichtung von Reihenhäusern denkbar. Die Dichte soll vom straßenbegleitenden Bereich nach Süden abgestuft werden. Entlang der Straße Am Fichtenbusch soll darüber hinaus eine straßenbegleitende, kleinteiligere Wohnbebauung entstehen. Diese soll sich in Geschossigkeit und Dachform an der gegenüberliegenden Wohnbebauung orientieren.

Die geplante Entwicklung wird für städtebaulich sinnvoll erachtet, insbesondere auch aufgrund der zentralen Lage, der geplanten und in Rheda-Wiedenbrück auch benötigten z.B. kleineren Wohneinheiten sowie der günstigen Ausrichtung nach Süden, abgewandt von der Gütersloher Straße.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebiets weist unterschiedliche Nutzungsmaße mit zumeist zwei- bis dreigeschossiger Bauweise auf. Insbesondere entlang der Gütersloher Straße bestehen aber auch einzelne nur eingeschossige sowie auch viergeschossige Bauten. Das ehemalige Krankenhaus selbst ist bis zu sechsgeschossig, steht allerdings etwas zurückgesetzt von der Gütersloher Straße. Vor diesem Hintergrund sind zu Beginn des Aufstellungsverfahrens Fragen der angemessenen Geschossigkeit und Höhenentwicklung insbesondere entlang der Gütersloher Straße näher überlegt und erörtert worden. Als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf ist letztlich eine dreigeschossige Bebauung hier für sinnvoll und vertretbar erachtet worden. Ein zusätzliches Staffelgeschoss soll nicht vorgesehen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung von Wohnfolgenutzungen auf den Flächen des ehemaligen evangelischen Krankenhauses in Rheda und somit 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. 800 m östlich des Stadtkerns und umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Es schließt unmittelbar südlich an die Gütersloher Straße (L 568) an, die den Stadtteil Rheda an die regionalen und überregionalen Hauptverkehrsstraßen anbindet (B 64, B 61 und A 2). Östlich verläuft die Straße Am Fichtenbusch. Im Nordosten besteht ein Einzelhandelsstandort mit Schwerpunkt Nahversorgung, ansonsten sind die überplanten Flächen vom gewachsenen Siedlungsbereich im Osten von Rheda umgeben. Direkt südlich folgt das Wäldchen „Fichtenbusch“ mit einer Wegeverbindung in Richtung Schlosspark und Flora Westfalica. Nördlich der Gütersloher Straße erstrecken sich entlang der Ems weitere Naherholungs- sowie Sportflächen (Sportplätze, Freibad etc.). Das Plangebiet ist somit hervorragend in den bestehenden Siedlungskontext eingebunden. Es wird unmittelbar wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Parzelle der Gütersloher Straße (L 568) und die nördlich gegenüberliegende Bebauung,
- im Westen durch Wohnbebauung,
- im Osten durch die Straße Am Fichtenbusch und gegenüberliegende Wohnbebauung,
- im Süden durch das Grundstück der Diakonie („Haus am Fichtenbusch“, Senioren-Tagespflege), die Waldfläche des Fichtenbuschs und ein darin gelegenes einzelnes Wohngrundstück.

Zur genauen Abgrenzung wird auf die Plankarte verwiesen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die überplanten Flächen sind u.a. mit den teils mehrgeschossigen Anlagen des ehemaligen Krankenhauses bereits bebaut und dadurch sowie durch die zugehörigen Stellplatzanlagen zu großen Teilen versiegelt. Im Südosten besteht ein kleiner Grünbereich der Freianlagen des ehemaligen Krankenhauses, der gartenartig gestaltet ist. Im Rahmen von erforderlichen Maßnahmen der Verkehrssicherung mussten hier im Herbst/Winter 2013 einzelne größere Bäume entfernt werden.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebiets weist teils sehr unterschiedliche Nutzungsmaße auf. Eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise herrscht dabei vor. Entlang der Gütersloher Straße befindet sich vorwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Direkt gegenüber liegt u.a. ein dreigeschossiges Wohnhaus mit flachem Pultdach. Das nordwestlich benachbarte, etwas von der Straße abgerückte evangelische Seniorenheim ist viergeschossig.

Es überwiegen Satteldächer, teils sind auch Walm-, Pult- und Flachdächer vorhanden. Die Fassaden sind als helle Putzfassaden oder mit roten Klinkern gestaltet.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der **Landesentwicklungsplan LEP NRW** befindet sich derzeit in Aufstellung und liegt im Entwurf mit Stand vom Juni 2013 vor. Die Inhalte sind als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Nach den zeichnerische Festlegungen liegt das Plangebiet im nachrichtlich aufgenommenen Siedlungsraums, überlagernde Darstellungen sind hier nicht gegeben. Die folgenden textlichen Darstellungen sind vor dem Hintergrund für die Planung relevant:

6.1-1 Ziel: Die Siedlungsentwicklung ist bedarfsgerecht und flächensparend an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten.

6.1-6 Ziel: Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

6.1-7 Grundsatz: Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie für die passive und aktive Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien schaffen. Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Vulnerabilität des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen – insbesondere Hitze und Starkregen – nicht weiter verschärfen und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.

Diesen Zielen und Grundsätzen wird die bauleitplanerische Vorbereitung von Wohnfolgenutzungen auf den innerstädtischen Flächen des ehemaligen evangelischen Krankenhauses unmittelbar gerecht. Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung werden durch einen angemessenen Ausgleich zwischen Verdichtung und Gebäudeabständen, durch Nutzung der optimal nach Süden ausgerichteten Fläche für eine entsprechende Ausrichtung von Gebäuden und Gärten und mit Blick auf den hier gegebenen sehr guten Anschluss an örtliche Grünzüge im Rahmen der Planung berücksichtigt. Weitere entsprechende Maßnahmen auf Ebene der Projektplanung und Umsetzung sind umfassend möglich.

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind die Flächen insgesamt als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt. Die nördlich verlaufende Gütersloher Straße (L 568) ist als *Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* dargestellt.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ist im Ergebnis insgesamt an die landes- und regionalplanerischen Ziele gemäß § 1(4) BauGB angepasst. Die landesplanerische Zustimmung liegt mit Schreiben der Bezirksregierung Detmold vom 31.03.2014 vor.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt den Geltungsbereich noch als *Gemeinbedarfsfläche* mit der Zweckbestimmung *Krankenhaus* dar. Nach Aufgabe der Nutzung des Krankenhauses ist die planungsrechtliche Vorbereitung von Wohnfolgenutzungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Planaufstellung erfolgt als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan kann somit im Wege der Berichtigung nach § 13a(2) BauGB angepasst werden.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

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. Solche Biotope befinden sich rd. 200 m südlich im Bereich des Schlossparks südlich der Neuenkirchener Straße. Relevante Bezüge zum Plangebiet sind aufgrund der zwischenliegenden Bebauung und Verkehrstrassen nicht erkennbar.

Der angrenzende Fichtenbusch ist Teil des **Landschaftsschutzgebiets** im Kreis Gütersloh. Dieses wird von der Planung nicht berührt.

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 (Mess-tischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

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

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**.

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 Norden Sandböden als Podsol, z.T. Gley-Podsol (P8), an. Diese besitzen eine sehr hohe bis hohe Wasserdurchlässigkeit, das Grundwasser befindet sich zum Teil bei 13-20 dm unter Flur. Bei 4-7 dm unter Flur liegt z.T. Ortstein im Unterboden. Im Süden handelt es sich um Sandböden als Podsol-Regosol, z.T. Podsol (pQ8). Diese verfügen über eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Grundwasser liegt im allgemeinen tiefer als 20 dm unter Flur. Zum Teil besteht Ortstein im Unterboden.

Die Böden sind landesweit als **schutzwürdige Böden (Biotopentwicklung)**⁴ in Nordrhein-Westfalen kartiert worden.

Dabei ist der nördlich vorkommende Bodentyp der Schutzwürdigkeitsstufe 1 zugeordnet, der südlich vorkommende der Schutzwürdigkeitsstufe 2. In der Abwägung

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 4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1991

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

ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 394 sind keine **Altlasten**, entsprechende **Verdachtsflächen** o.ä. 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.

Eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst Arnsberg (Dezember 2013/Januar 2014) hat keine **Kampfmittelverdachtsfälle** ergeben. Generell gilt: Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

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 +⁵ 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 800 m westlich des Plangebiets und ist daher fußläufig gut zu erreichen. Unmittelbar nordöstlich befindet sich ein Nahversorgungsstandort mit Bäckerei, Lebensmittelmarkt und weiteren Versorgungseinrichtungen. Naherholungs- und Freizeitbereiche sowie Bildungseinrichtungen sind in direkter Nähe i.W. integriert in den Grünzug entlang der Ems vorhanden. Die Fläche eignet sich somit aufgrund der Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen insbesondere für eine durchmischte, dichtere Bebauung u.a. mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur kann Verkehr vermieden und die Auslastung der im Siedlungszusammenhang 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.

Die künftige Bebauung soll in der Umgebung vorhandene baulichen Strukturen aufgreifen, indem sie den Charakter hinsichtlich baulicher Dichte, Gebäudehöhe und Gebäudestellung aufnimmt. Die Bebauung soll von den Umfassungsstraßen in den rückwärtigen Bereich hier i.W. hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung abgestuft werden. Gleichzeitig werden Gestaltungsvorgaben getroffen, damit sich im Bereich des Plangebiets ein hochwertiger, ablesbarer Quartierscharakter entwickeln kann.

Das Plankonzept sieht eine aufgelockerte Bebauung aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern mit zwischenliegendem Grünbereich entlang der Gütersloher Straße vor, der die gegebene Südausrichtung der Planfläche ausnutzt. Im Inneren des Gebiets, im äußersten Süden soll ein bereits genehmigter Solitärbaukörper eines geplanten Wohn-

⁵ Masterplan 2020 + für Rheda-Wiedenbrück, Stadt Rheda-Wiedenbrück/Planungsbüro Tischmann Schrooten/H. Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, November 2010

heims für behinderte Kinder berücksichtigt werden. Entlang der Straße Am Fichtenbusch ist eine ortsangepasste Bebauung mit steiler geneigten Satteldächern vorgesehen, die harmonisch in den entsprechend geprägten östlich anschließenden Wohnsiedlungsbereich überleitet. Über die innere Erschließungsstraße soll eine fuß-/radläufige Vernetzung zwischen den nördlich und südlich benachbarten Grünbereichen entlang der Ems, im Fichtenbusch und im Bereich Schlosspark und Flora Westfalica abseits der stark befahrenen Gütersloher Straße unterstützt werden.



Städtebauliches Konzept als Grundlage des Bebauungsplanentwurfs, genordnet, ohne Maßstab

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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 Wohnbebauung entgegenstehen. Die ausgeschlossenen Nutzungen können dem angestrebten örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht gerecht werden.

Im Rahmen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist auch die Errichtung des konkret geplanten Wohnheims für Kinder mit Behinderungen im südlichen Teil des Geltungsbereichs möglich. In dem Wohnheim werden die speziellen Bedürfnisse der künftigen Bewohner besonders berücksichtigt, es handelt es sich aber ebenfalls um eine Wohnnutzung im eigentlichen Sinn.

Festsetzungen zur zulässigen **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichern eine in ihrem Umfang bedarfsgerechte Wohnnutzung, wie sie nach dem städtebaulichen Konzept in der sehr gut erschlossenen und siedlungsstrukturell optimal integrierten Lage angestrebt wird. Zur ergänzenden Sicherung angemessener Freiflächen und einer verträglichen Verdichtung werden die Vorgaben dabei nicht nur als absolute Zahl getroffen, sondern auch an die zuzuordnende Größe der Grundstücksfläche gekoppelt. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung.

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 an der städtebaulichen Rahmenplanung und definieren gleichzeitig angemessene Übergänge und Bezüge zum umgebenden Siedlungsbestand. 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:

- In der sehr gut in den Siedlungsbestand integrierten Lage des Plangebiets mit nahen Bezügen zu großräumigen Grün- und Erholungsbereichen wird die **Grundflächenzahl GRZ** in den Teilflächen WA1, WA2 und WA4 des allgemeinen Wohngebiets im Umfang der zulässigen Höchstgrenze nach § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht auch der Planungsabsicht, auf der durch die teils mehrgeschossig durch die Gebäude des ehemaligen Krankenhauses intensiv baulich vorgeprägten Planfläche eine eher verdichtete Bebauung auch mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern zu ermöglichen. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs auch an den in Rheda-Wiedenbrück dringend benötigten (Miet-) Wohnungen (insbesondere kleine Wohnungen, z.B. 2 Zimmer sowie auch große Familienwohnungen mit mindestens 4-5 Zimmern) geleistet werden. Die Vorgaben ermöglichen effektive Nutzung der stark vorgeprägten Grundfläche innerhalb des Siedlungsbereichs im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

In der straßenbegleitenden Teilfläche WA3 des allgemeinen Wohngebiets entlang der Straße Am Fichtenbusch erfolgt dagegen eine Beschränkung der GRZ auf 0,3, unterhalb des o.g. Höchstwerts für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO. Damit soll hier eine bestandsorientierte Fortentwicklung der Versiegelung gesichert werden, wie sie bereits für das Eckgrundstück Gütersloher Straße/Am Fichtenbusch gegeben ist und den Verhältnissen im weiteren östlich und südlich umgebenden Siedlungsbereich entspricht.

- Die Regelungen zur **Zahl der Vollgeschosse** werden entsprechend der Planungsziele und des städtebaulichen Konzepts differenziert getroffen.

Die bestehende Bebauung entlang der **Gütersloher Straße** weist im Umfeld des ehemaligen Krankenhauses teils sehr unterschiedliche Geschossigkeiten auf. Unmittelbar gegenüber besteht ein dreigeschossiges Seniorenwohnheim mit Pultdach, östlich davon befinden sich „1-1/2“-geschossige Siedlungshäuser, westlich etwas von der Straße zurückgesetzt ein ellipsenförmiges, viergeschossiges Seniorenwohnheim. Auf der Straßenseite des Plangebiets schließen zweigeschossige Wohngebäude mit genutzten Dachräumen an. Die Traufhöhen liegen teils relativ hoch. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf das angestrebte Angebot von (Familien-)Wohnungen auch im Geschosswohnungsbau wird straßenbegleitend entlang der Gütersloher Straße eine mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Bauweise vorgeben. Damit wird auch die angestrebte Straßenraumwirkung und Ablesbarkeit des neuen Quartiers unterstützt.

In das **Innere des Plangebiets** hinein erfolgen in Anlehnung an das Umfeld und zur Schaffung eines harmonischen Übergangs in Richtung Fichtenbusch Abstufungen auf eine zwingend bzw. maximal zweigeschossige Bebauung.

Entlang der Straße **Am Fichtenbusch** wird eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgegeben, die sich an die Gegebenheiten des Eckgebäudes anlehnt und damit eine ablesbare Raumkante auf der Westseite des Straßenabschnitts bis zum Beginn des Fichtenbuschs vorbereitet.

- Die **Geschossflächenzahl GFZ** und Vorgaben zur **Höhe baulicher Anlagen** beziehen sich unmittelbar auf die Zielsetzungen, die bereits mit den Regelungen zur Geschossigkeit verfolgt werden und ergänzen diese entsprechend. Die Gebäudehöhen werden als Höhen über NHN („Normalhöhennull“) definiert, um auf dem nach Norden um etwa 1-1,5 m ansteigenden Gelände eindeutige Höhenbezüge herzustellen und die Verlässlichkeit für die Nachbarschaft zu sichern.
- Die geplante **offene Bauweise, teils nur aus Einzel- und Doppelhäusern** erlaubt eine umgebungsverträglich aufgelockerte Bebauung einerseits und das Angebot verschiedener Bauformen, z.B. auch Reihenhäuser, andererseits.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Dabei finden u.a. Gebäudebestand, Gebäudeausrichtung, Umgebungsverträglichkeit sowie die Grundstückstiefe Berücksichtigung. Die geplanten Wohngebäude werden sowohl entlang der Umfassungsstraßen als auch durch die Nutzung rückwärtiger Flächenpotenziale ermöglicht. Die vorgegebenen Baufelder gewährleisten durch ihre Begrenzung bereits eine weitgehend einheitliche Gebäudestellung entlang der äußeren Straßenzüge, insbesondere der Gütersloher Straße. Die Festsetzung von Baulinien wird daher auch in dem gebogenen Verlauf dieser Hauptverkehrsstraße nicht für erforderlich erachtet.
- **Garagen und Carports** sind im gesamten Plangebiet nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Damit ist gewährleistet, dass sie in die künftigen Gebäude integriert werden. Eine ruhige und harmonische Straßenraumwirkung wird damit unterstützt. Auch sichert diese Regelung in Bereichen der kleinteiligeren Bebauung aus Einzel-/Doppel- bzw. Reihenhäusern teils einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation.

- Auch für **offene Stellplätze** werden außerhalb der hierfür konkret festgesetzten Flächen weitgehende Beschränkungen aufgenommen, die einen angemessenen Ausgleich zwischen den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs und der angestrebten ruhigen und harmonischen Straßenraumwirkung sichern. Dies betrifft besonders den Bereich entlang der Gütersloher Straße.

Hier sind keine zusätzlichen Zu- und Abfahrten vorgesehen, das Erfordernis der Platzierung offener Stellplätze ist in diesem Bereich somit nicht gegeben, der Schwerpunkt kann hier deutlich auf die angestrebte ruhige Straßenraumwirkung gelegt werden.

- **Nebengebäude** als Unterart von Nebenanlagen mit potenzieller Raumwirkung im Straßenraum sollen aus den oben bereits dargelegten Gründen in die straßenabgewandten Gartenbereiche gelenkt werden. Die Zulässigkeit anderer Nebenanlagen wie z.B. Zu- und Abfahrten, Gartenwege etc. im gesamten Garten bleibt davon unbenommen.
- Die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper** werden entlang der außen angrenzenden Straßen mit i.W. traufständiger Ausrichtung vorgegeben, um eine auf das Umfeld abgestimmte Straßenraumwirkung zu unterstützen. Auch wird damit die Ablesbarkeit des neuen Quartiers als Gesamtheit unterstützt.

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 sowie der städtebaulichen Planung für das neue Wohnquartier und lassen gleichzeitig einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

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

- Parallel zur **Gütersloher Straße** wird das **Flachdach** ermöglicht. Durch diese Vorgabe soll die Entwicklung eines ablesbaren Quartierscharakters und ein einheitliche Raumwirkung der künftigen Bebauung in der gegebenen Innenkurve der Gütersloher Straße erreicht werden.
- Prägende **Dachform** im östlich benachbarten, 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 entlang der Straße **Am Fichtenbusch** das Satteldach mit steileren Neigungen zwischen 38° und 45° zur Wahrung des städtebaulichen Charakters vorgegeben.

- 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 geeigneten Dächern auch weiterhin einen ausreichend breiten Gestaltungsspielraum, soweit sie sich in ihren Proportionen dem Hauptdach erkennbar unterordnen.
 - Für Hautgebäude mit geeigneten Dächern 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.
- c) Vorgaben zur **Materialität und Farbgestaltung der Fassaden** tragen ergänzend zur baugestalterischen Einbindung in das Umfeld bei. Durch die ausschließlich Zulässigkeit von hellen Putzfassaden für die Außenwandflächen oberhalb des zweiten Vollgeschosses sollen die Fassaden der obersten Geschosse optisch zurücktreten.
- d) Ebenso ist aus gestalterisch-architektonischen Gründen die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente der geplanten Gebäude insbesondere von Doppel- und Reihenhäusern 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.
- e) **Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend oder unmaßstäblich hoch, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung.

Die getroffenen Festsetzungen zur Baugestaltung umfassen insgesamt Grundregeln, die auf eine angemessene Abstufung zwischen einem möglichst einheitlichen Siedlungsbild im neuen Wohngebiet und einen harmonischen Übergang zu den umgebenden Straßenzügen 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** ist über die Gütersloher Straße und die Straße Am Fichtenbusch gegeben. Aufgrund der übergeordneten verkehrlichen Bedeutung der Gütersloher Straße und der Lage des Plangebiets in einer Innenkurve werden dabei keine zusätzlichen Zu- und Abfahrten für Kfz an dieser Straße vorgesehen. Genutzt wird die vorhandene Zu- und Abfahrt der Stellplatzanlage des ehemaligen Krankenhauses, die ohnehin auch der Verkehrserschließung des südlich gelegenen Grundstücks der Diakonie dient („Haus am Fichtenbusch“). Die vorhandene **Stellplatzanlage** des ehemaligen Krankenhauses soll dabei erhalten bleiben und künftig als Sammelstellplatzanlage für die westlichen geplanten Mehrfamilienhäuser dienen. Die Stellplätze entlang der weitergenutzten Erschließung des ehemaligen Krankenhauses werden innerhalb des allgemeinen Wohngebiets flächenhaft überlagernd festgesetzt, wo sie keine direkte Anbindung an die Wohngebietsflächen haben erfolgt eine entsprechende Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Ein weiterer Anschluss wird an die Straße Am Fichtenbusch vorgesehen. Diese wird jedoch für eine möglichst effektive und verträgliche Anbindung gegenüber der bisher hier vorhandenen zweiten Zufahrt des ehemaligen Krankenhauses nach Norden verschoben. Damit liegt sie zwischen den geplanten künftigen Wohngrundstücken. Zur Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs der geplanten östlichen Mehrfamilienhäuser ist darunter eine **Tiefgarage** geplant, die in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt wird.

Die **innere Erschließung** erfolgt im Übrigen verkehrsflächensparsam i.W. durch eine die beiden dargelegten Zufahrten verbindende öffentliche Straße. Die erforderlichen **privaten Stellplätze** sind hier im späteren Baugenehmigungsverfahren auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen, sie werden nicht separat ausgewiesen. Grundsätzlich sind sie auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der konkret für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig, Planungsrechtliche und baugestalterische Detailregelungen sichern eine verträgliche Anordnung auf den Grundstücken. **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. Im nahen Umfeld bestehen darüber hinaus im Norden und Süden Anbindungen an straßenunabhängige Fuß- und Radwege im Bereich Fichtenbusch und Schlosspark sowie an der Ems.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die bestehenden Buslinien in der Gütersloher Straße mit dem unmittelbar angrenzenden Haltepunkt „Ev. Krankenhaus“. Hier verkehren die meisten städtischen Buslinien, diese fahren u.a. den Bahnhof in Rheda an, wodurch weiterführende Bus- und Bahnanschlüsse im Nahverkehr gegeben sind. Die Fläche ist somit hervorragend an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Anregungen und Hinweise mitgeteilt:

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung von Wohnfolgenutzungen geschaffen werden. Das vorgenannte Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt Rheda-Wiedenbrück. Nach dem Straßen- und Wegegesetz NRW liegt die Genehmigungs- und damit auch die Kostenverantwortung für Auswirkungen des Vorhabens auf den Straßenraum unter Berücksichtigung der übersehbaren Verkehrsentwicklung bei der Stadt Rheda-Wiedenbrück. Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Landesstraßen 568 sind von der Stadt zu gewährleisten. Demnach hat die Stadt sicherzustellen, dass alle erforderlichen Maßnahmen im Straßenraum veranlasst, gebaut und finanziert werden. Hierzu gehören auch nachträglich erforderlich werdende bauliche oder verkehrsregelnde Maßnahmen.

Ferner wird davon ausgegangen, dass dem Bauleitplan ein qualifiziertes und von der Stadt geprüftes und anerkanntes Verkehrsgutachten zu Grunde liegt, in dem die aus dem Vorhaben resultierende Verkehrsentwicklung ermittelt sowie die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit des unmittelbaren Knotenpunktes „L 568 /Planstraße/Parkstraße“ incl. der benachbarten Abschnitte nachgewiesen worden sind. Entsprechend den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung und der Leistungsfähigkeitsbetrachtung hat die Stadt eine verkehrssichere und leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sicherzustellen.

Des Weiteren erfordert das Vorhaben aufgrund verkehrssicherer Gestaltung von Ortsdurchfahrten die Durchführung eines qualifizierten Sicherheitsaudits. Eine Durchschrift des Auditberichts ist hier vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bebauungsplanbedingte (bauliche oder verkehrsregelnde) Veränderungen an den klassifizierten Straßen -auch künftige- voll zu Lasten der Stadt / des Vorhabenträgers gehen. Der Straßenbauverwaltung dürfen in diesem Zusammenhang keine zusätzlichen Kosten entstehen. Eventuelle Unterhaltungsmehraufwendungen sind auf der Grundlage der Ablösungsbeträge - Berechnungsverordnung - ABBV 2010 und deren Richtlinien abzulösen.

Mit der Planung von Wohnfolgenutzungen auf der Fläche des ehemaligen evangelischen Krankenhauses mit Schwesternwohnheim geht die Verwaltung bei den geplanten Nutzungen gegenüber der vormaligen Nutzung nicht von wesentlich veränderten Verkehrsverhältnissen aus. Daher ist ein detailliertes Verkehrsgutachten nicht als erforderlich angesehen worden.

Aufgrund der Stellungnahme von Straßen.NRW ist im Anschluss an die Offenlage eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme eingeholt worden (Ing.-Büro Röver, April 2014). Diese bestätigt die bisherige Annahme der Verwaltung. Ergänzend prognostiziert sie, dass sich aufgrund der im Bebauungsplan vorbereiteten Platzierung der

Stellplätze für die zentralen Entwicklungsflächen eine etwas geänderte Verteilung des Verkehrs zwischen den Zu-/Abfahrten zur Gütersloher Straße und zur Straße Am Fichtenbusch ergeben wird. So wird sich danach die Verkehrsmenge an der Zu- und Abfahrt Gütersloher Straße gegenüber der früheren Krankenhausnutzung um mindestens ein Drittel verringern, während sich die Verkehrsmenge an der Zu- und Abfahrt Am Fichtenbusch gerade in der Spitzenstunde gegenüber der bisherigen Nutzung nur geringfügig erhöhen wird. Die Verwaltung erachtet die angesetzten Rahmenbedingungen und die daraus gezogenen Schlüsse als nachvollziehbar und schließt sich der Beurteilung des Gutachters an.

Demnach wird kein Anstieg der Ziel- und Quellverkehre aufgrund der Umnutzung und somit keine nachteilige Verkehrsentwicklung durch die Planung erwartet. Daher wird auch kein näherer verkehrsgutachterlicher Untersuchungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung gesehen.

Die weiteren Hinweise und Anregungen des Landesbetriebs Straßenbau NRW sind somit im Übrigen außerhalb der Bauleitplanung im Zuge der Umsetzung und späteren Nutzung des Geländes zu berücksichtigen.

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 Gütersloher Straße (L 568) verläuft unmittelbar nördlich des Plangebiets und stellt u.a. einen Autobahnzubringer aus dem Stadtteil Rheda dar. Sie weist daher eine hohe Verkehrsbelastung auf (Verkehrszählung 2010: durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV rd. 13.900 Kfz/24 h). Vor diesem Hintergrund sind neben Maßnahmen des baulichen Selbstschutzes durch Gebäudestellung und Grundrissgestaltung auch bauliche Schutzmaßnahmen zumindest an den straßenzugewandten und seitlichen Gebäudefassaden erforderlich („passiver Schallschutz“). Zur genauen Untersuchung und Dimensionierung ist ein Schallgutachten eingeholt worden⁶.

Der Schallgutachter hat die o.g. DTV pauschal um 20 % erhöht, um der allgemeinen Verkehrszunahme gerecht zu werden und auch für eine mittelfristige Perspektive zu belastbaren Ergebnissen zu kommen. Die Stadt erachtet diese Annahme als sinnvoll und folgerichtig. Somit wird eine DTV von rd. 16.650 Kfz/24 h in die Berechnungen eingestellt.

⁶ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 394 „Gütersloher Straße / Am Fichtenbusch“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück, 20.01.2014 und ergänzendes Anschreiben, 29.01.2014, AKUS GmbH Bielefeld

Im Ergebnis werden bis zu 67 dB(A) am Tag an der nördlichsten geplanten Baureihe unmittelbar entlang der Gütersloher Straße prognostiziert. Der Nachtwert liegt bei bis zu 59 dB(A). Ab der zweiten, zur Gütersloher Straße parallelen Baureihe werden noch bis zu 58 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht ermittelt.

Die Prognosewerte liegen an der Gütersloher Straße unmittelbar straßenbegleitend somit tags bis zu rd. 12 dB(A) und nachts bis zu 14 dB(A) oberhalb der idealtypischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete. Entsprechend ergibt sich bei freier Schallausbreitung unmittelbar entlang der Gütersloher Straße im regelmäßig am stärksten belasteten obersten Geschoss nach DIN 4109 Lärmpegelbereich V, im Bereich der geplanten Gebäude Lärmpegelbereich IV und ab der rückwärtigen Baureihe Lärmpegelbereich III. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in den Innenräumen werden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach den Lärmpegelbereichen V bis III im Bebauungsplan festgesetzt. Die weiter südlich folgenden Belastungen im Rahmen der Lärmpegelbereich II und I werden heute bereits anhand der baulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen anhand der ENEV (Energieeinsparverordnung) erreicht.

Die Lage des Plangebiets auf der Südseite der Gütersloher Straße kommt grundsätzlich einer hier auch schalltechnisch sinnvollen Gebäudestellung im Norden der Grundstücke mit guter Eigenabschirmung und hohem Wohnwert der südlichen Gartenflächen entgegen.

Die Anlage 4 des Schallgutachtens zeigt auch für das regelmäßig am stärksten belastete oberste Geschoss, dass unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude auf den jeweiligen Südseiten Verkehrslärmbelastungen unterhalb von bzw. bis zu 55 dB(A) tags verbleiben. Somit sind hier aufgrund der Eigenabschirmung auf den meisten Flächen des Außenraums Freiflächennutzungen (Terrassen, Balkone etc.) im Rahmen idealtypischer Bedingungen für allgemeine Wohngebiete möglich. Für das bestehende Gebäude im Eckbereich Gütersloher Straße / Am Fichtenbusch gilt dies zumindest auch für große Teile des Gartens im Erdgeschoss. Im obersten Geschoss werden auch im Fall des Bestandsgebäudes im Außenraum zumindest die idealtypischen Werte für Mischgebiete eingehalten, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist. Somit ist auch hier noch von gesunden Wohnverhältnissen auch für Freiraumnutzungen in der Tagzeit selbst im 2. Obergeschoss auszugehen.

Es ist allgemein anerkannt, dass nachts nicht von einer schalltechnisch schützenswerten Nutzung des Außenraums ausgegangen werden muss.

In der Gesamtschau wird die Verkehrslärmsituation unter Berücksichtigung der getroffenen Vorgaben zum passiven Schallschutz und der sinnvollen Ausrichtung der Bebauung nach Süden als verträglich angesehen, gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt. Festzuhalten ist im Übrigen, dass die geplanten Wohngebäude nicht näher an den bestehenden Verkehrsweg heranrücken, als die vorhandene Wohnbebauung. Trotz der gegebenen Vorbelastung entscheidet sich die Stadt daher aufgrund der siedlungsstrukturell günstigen Lage zur Reaktivierung der Fläche des ehemaligen evangelischen Krankenhauses für Wohnfolgenutzungen. Insgesamt wird die weitere Wohnbauentwicklung im vorhandenen Wohnsiedlungsbereich daher als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet.

b) Gewerbelärm im Plangebiet

Größere bzw. für das Planungsziel der Wohnfolgenutzungen im vorliegenden Geltungsbereich relevante Gewerbenutzungen sind im Umfeld nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Ein entsprechender näherer Untersuchungsbedarf ist bislang nicht erkennbar.

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 Gebietszufahrt wird im Nordwesten über die bestehende Zu-/Abfahrt des Parkplatzes des ehemaligen Krankenhauses geführt, der in den westlichen Teilen ebenfalls weitergenutzt wird. Die Weiternutzung dieser Zufahrt wird auch für sinnvoll erachtet, da sie im Bestand bereits jetzt weiterhin der Erschließung des rückwärtig gelegenen Gebäudes der Diakonie dient. Im Vergleich zu der erst kürzlich entfallenen Nutzung des Krankenhaus-Parkplatzes wird bislang kein bedeutend höheres Verkehrsaufkommen mit entsprechend relevanten Zusatzbelastungen für die westlich benachbarte, bestehende Bebauung gesehen. Die Zufahrt aus der Straße Am Fichtenbusch wird zwischen geplanten neuen Gebäuden platziert, so dass auch hier keine relevanten Zusatzbelastungen für die Nachbarschaft erkennbar sind.

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. 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. Dieses erfasst für den Löschbereich des betroffenen Objekts eine Löschwasserentnahmemöglichkeit im Umkreis von 300 m.

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 Sandböden an. Aufgrund der meist sehr hohen bis hohen Wasserdurchlässigkeit dieser Böden ist eine Versickerungsmöglichkeit grundsätzlich gegeben. Beim Plangebiet handelt es sich jedoch um eine bereits bebaute Fläche, vor diesem Hintergrund ist auch ein Anschluss an die vorhandene Kanalisation möglich.

Für die Bestandsüberplanung und Innenentwicklung werden nach heutigem Stand keine zusätzlichen Regelungen zur Versickerung erforderlich. Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser wird grundsätzlich empfohlen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungszusammenhangs im Osten von Rheda. Die Fläche ist seit vielen Jahren mit den teils mehrgeschossigen Anlagen des ehemaligen evangelischen Krankenhauses bebaut. Die unbebauten Grundstücksflächen sind z.B. als Stellplatzflächen teilweise versiegelt, teils waren sie als Aufenthaltsflächen am Krankenhaus garten- bzw. parkartig gestaltet. Ein gewisser Gehölzbestand ist auf diesen Flächen gegeben. Größere Bäume mussten allerdings zuletzt im Rahmen städtischer Maßnahmen zur Verkehrssicherung entfernt werden. Vor dem Eingang des ehemaligen Krankenhauses besteht im Bereich der Bushaltestelle „Ev. Krankenhaus“ eine Strauch-Baum-Hecke. Die städtische Radwegeplanung für die L 568, die eine Ausweitung der relativ schmalen Seitenbereiche auf der Südseite der Gütersloher Straße vorsieht, nimmt auch diese Fläche in Anspruch. Die Hecke wird in dem Zuge somit voraussichtlich insgesamt entfallen.

Die vorhandenen Stellplatzflächen sind durch Bäume begrünt. Das Plankonzept sieht eine teilweise Erhaltung der Stellplatzanlage und die künftige Nutzung für die geplante Wohnbebauung vor. In diesem Bereich kann auch die Stellplatzbegrünung erhalten bleiben. Der Bebauungsplan trifft somit eine Festsetzung zur Begrünung von Sammelstellplätzen, die auch die Einbindung der bestehenden Bäume berücksichtigt. Weitere grünordnerische/landschaftspflegerische Maßnahmen werden daher in der Siedlungsbestandssituation nicht vorgegeben. Aufgrund der Weiterentwicklung im bestehenden Siedlungsbereich und mit Blick auf die zu erwartenden Durchgrünung der künftigen privaten Gartenflächen wird diese Vorgehensweise als vertretbar angesehen.

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 ehemaligen Gemeinbedarfsflächen (Krankenhaus) 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 Böden sind landesweit als **Stufe 1 und 2, schutzwürdige Böden (Biotopentwicklung)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁷.

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 zu großen Teilen bebaut und versiegelt. Auch bisher waren zusätzliche Bodeneingriffe im Rahmen des § 34 BauGB möglich bzw. sind bereits durch weitere Genehmigungen vorbereitet worden. Die vorhandenen Böden sind daher bereits überprägt, eine weitere Inanspruchnahme steht auch unabhängig vom vorliegenden Planverfahren an.

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. Boden-

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

schutzklausel gemäß BauGB Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung für angemessen und vertretbar erachtet.

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 NRW⁸ 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>	Breitflügelfledermaus	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>	Rauhhaufledermaus	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

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 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 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 Verkehrsaufkommen sowie Wohn- und Gartennutzungen ist davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Es wird allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt.

Auf den überplanten Flächen sind insbesondere die in Innenstädten bzw. Stadtrandlagen verbreiteten Tierarten („Allerweltsarten“) zu erwarten.

Durch die Planung kann es insbesondere mit dem Abriss und 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, teils mehrgeschossigen Bauten des ehemaligen Krankenhauses i.W. verbessern. Das Gebiet wird daher auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zum Bestand bzw. zu den umgebenden Flächen des Siedlungsbereichs behalten bzw. sogar ausweiten.

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 im Rahmen der Bauleitplanung bisher nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor und werden bislang auch nicht für erforderlich erachtet.

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

Der Bebauungsplan Nr. 394 „Gütersloher Straße / Am Fichtenbusch“ überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren bebauten Siedlungsgebiets. Er dient der Nachnutzung der Flächen des ehemaligen evangelischen Krankenhauses zu Wohnzwecken, es werden keine neuen Baumöglichkeiten mit Wirkung in den freien Landschaftsraum geschaffen. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet und dem Umfeld 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 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.⁹ Der Verlust an theoretisch maximal möglichen Strahlungsgewinnen beträgt dann tolerierbare 1-5%. Dies ist im Plankonzept berücksichtigt.
- Effektive Flächennutzungen für nachgefragte Wohnformen in Einzel-, Doppel- und insbesondere Mehrfamilien- und teils Reihenhäusern 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/gekühlt werden.

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.

Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert, zumal eine weiter verschärfte Fortschreibung (EnEV 2014) 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 auf den Teilflächen entlang der Straße Am Fichtenbusch, die durch eine ebenfalls kleinteilige Bebauung mit starker Durchgrünung durch Hausgärten im benachbarten Siedlungsbereich vorgeprägt sind.
- Lage des Gebiets in der Nähe zu bestehenden Buslinien des ÖPNV an der Gütersloher Straße.
- Lage des Gebiets in der Nähe zu Grünbereichen mit Ausgleichs- und Naherholungsfunktionen.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen baulichen Entwicklung im Inneren des Siedlungsbereichs wird von speziellen 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 Klimaschutzkonzept¹⁰ 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.

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

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	1,31
Verkehrsflächen	0,19
Gesamtfläche Plangebiet	1,50

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplans Nr. 394 „Gütersloher Straße / Am Fichtenbusch“ wurde am 18.07.2013 durch den Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gefasst. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 3(1) BauGB hat am 26.11.2013 durch eine öffentliche Bürgerversammlung stattgefunden, im Anschluss sind die bereits vorliegenden Planunterlagen zu jedermanns Einsicht-/Stellungnahme bis zum 10.12.2013 im Fachbereich Stadtplanung bereitgehalten worden. Die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB hat vom 17.02.2014 bis zum 17.03.2014 stattgefunden. Gleichzeitig fand die Behördenbeteiligung nach § 13a i.V.m. § 4(2) BauGB über das digitale Beteiligungssystem Tetraeder statt. Stellungnahmen, die zu einer Planänderung nach der Offenlage geführt hätten, sind nicht eingegangen. Es sind lediglich redaktionelle Ergänzungen/Änderungen erfolgt sowie Hinweise in der Begründung ergänzt worden.

b) Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 394 „Gütersloher Straße / Am Fichtenbusch“ dient der Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebiets auf einer vormals durch das evangelische Krankenhaus Rheda genutzten Fläche im Siedlungsbereich.

Vor dem Hintergrund bestehender Grün-, Versorgungs- und Wohnsiedlungsbereiche im direkten Umfeld sowie der günstigen Lage im Stadtgrundriss fügt sich die vorliegende Planung sinnvoll und angemessen in das bestehende Stadtgefüge ein.

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rats der Stadt Rheda-Wiedenbrück und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück, den

.....
Bürgermeister