

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 377 „Stromberger Straße“, 1. Änderung

Mai 2014

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

Teil I: Begründung

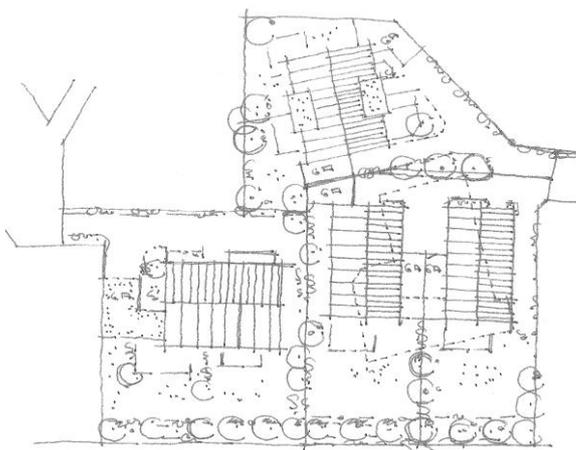
- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 4.2 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.3 Boden
 - 4.4 Gewässer, Hochwasserschutz
 - 4.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 5. Inhalte und Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 377**
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 5.3 Erschließung und Verkehr
 - 5.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser
 - 5.5 Brandschutz
 - 5.6 Grünordnung
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Flächenbilanz und Bodenordnung**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

wirtschaftlich genutzte Flächen. Neben Wohnbauflächen nebst zugehöriger Erschließung wurden im Plangebiet eine Versorgungsfläche, eine Grünfläche sowie ein Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

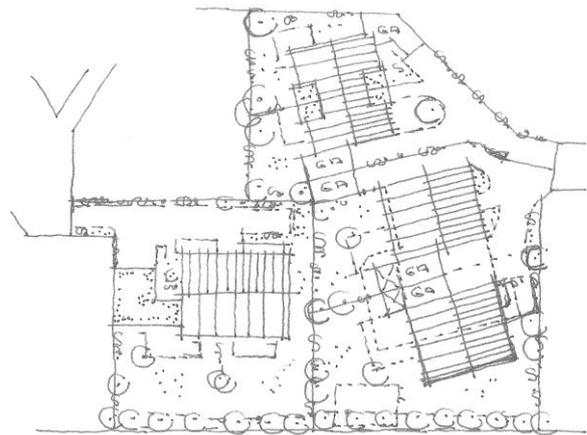
Der Änderungsbereich der vorliegenden 1. Änderung mit einer Größe von ca. 0,28 ha liegt im südöstlichen Bereich des o.g. Plangebiets und wird im Norden, Westen und Osten durch bestehende/geplante Bebauung und im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Die hier bestehende ältere Hofstelle, die aktuell nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, wurde im Rahmen des o.g. Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert. Die zugehörigen Nebengebäude wie Scheune und Remise liegen im Bereich der nicht überbaubaren Fläche und wurden zwischenzeitlich zurückgebaut.

3. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

Im Rahmen der Vermessung des Plangebiets erfolgte eine gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan abweichende Aufteilung der einzelnen Wohnbaugrundstücke mit dem Ergebnis, dass der Bereich der ehemaligen Scheune (westlich des Hofgebäudes) nunmehr als Baugrundstück ausparzelliert wurde. Die Flurstücke 627 und 628 wurden zwischenzeitlich als ein Baugrundstück veräußert, besitzen jedoch aufgrund der von der Planung abweichenden Parzellierung nur teilweise Baurecht. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung soll hier die überbaubare Fläche entsprechend erweitert werden. Darüber hinaus soll die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 629 (Hofgebäude) an die Erfordernisse für eine zukünftige neue Bebauung angepasst werden. Hier soll sowohl eine parallel zur südlichen Flurstücksgrenze verlaufende Ausrichtung der geplanten Wohngebäude (Variante A) als auch eine Ausrichtung analog zum Bestandsgebäude (Variante B) ermöglicht werden. Die übrigen rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans für den Änderungsbereich bleiben unberührt.



Variante A (ohne Maßstab)



Variante B (ohne Maßstab)

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Nachverdichtungspotenzial im Siedlungsbereich einer Bebauung zuzuführen.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 377 insgesamt als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) festgelegt. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** stellt den Änderungsbereich als *Wohnbaufläche* dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Die geplante Nachverdichtung betrifft eine Hofstelle mit zwischenzeitlich bereits abgebrochenen Wirtschaftsgebäuden sowie umgebende Gartenbereiche. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine besondere ökologische Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht nicht vor.

Für die Stadt Rheda-Wiedenbrück existiert kein Landschaftsplan. Der Änderungsbereich und sein Umfeld liegen weder im **Naturschutz-/Landschaftsschutzgebiet**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Im Plangebiet befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Gesetzlich geschützte **Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und seinem direkten Umfeld nicht bekannt.

4.3 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW¹ liegt Plangebiet im Bereich **sandiger Lehmböden**, hier: Pseudogley. Der Boden wird durch eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit sowie eine geringe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Die Fläche liegt in einem Bereich mittlerer Vernässung, wodurch die Bearbeitbarkeit meist längerfristig erschwert wird.

Die **Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**² treffen auf den Änderungsbereich nicht zu.

4.4 Gewässer, Hochwasserschutz

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Der vorliegende Änderungsbereich liegt weder in einem Wasserschutzgebiet, noch in einem Überschwemmungsgebiet.

¹ Geologisches Landesamt NRW (1986): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW; Krefeld 2004

4.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung sind keine **Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt.

Südlich des Plangebiets befindet sich eine ehemalige Tongrube, die nach dem Tonabbau mit Bauschutt und Müll verfüllt wurde. Dieser Bereich ist im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh als Altlast 4115 IB 15 verzeichnet. Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde der Bereich gutachterlich untersucht. Im Ergebnis liegen keine Einschränkungen für die geplante Wohnnutzung vor. Zu Details wird auf den Bebauungsplan Nr. 377 verwiesen.

Unabhängig davon besteht allgemein nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Westlich des Änderungsbereichs liegt eine ehemalige Ziegelei als Teil einer bestehenden Hofstelle. Die Ziegelei hat als Beispiel für die gewerbliche Herstellung von Ziegelsteinen im Raum Westfalen als kulturhistorisches Zeugnis große Bedeutung und ist seit 1991 in die Denkmalliste der Stadt eingetragen. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 377 werden keine Auswirkungen auf das o.g. Baudenkmal erwartet.

5. Inhalte und Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 377

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Um die geplante Nachverdichtung in Änderungsbereich zu ermöglichen werden lediglich die überbaubaren Flächen angepasst. Die übrigen Festsetzungen werden unverändert aus dem Urplanwerk übernommen.

a) Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Nutzungsart als **allgemeines Wohngebiet (WA)** wird wie im Ursprungsplan beibehalten. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen aufgrund ihres Flächenbedarfs und des von ihnen ausgelösten Verkehrs nicht entsprechen.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Für den Änderungsbereich werden die Vorgaben zum Nutzungsmaß mit einer **Grundflächenzahl GRZ** von 0,4 und einer **Geschossflächenzahl GFZ** von 0,7 aus dem Ursprungsplan übernommen, ebenso die Festsetzung einer **maximal zweigeschossigen Bebauung**. Eine angemessene Einbindung der zusätzlich möglichen Wohnbebauung in das Umfeld ist gewährleistet.

Die Festsetzungen zu **Trauf- und Firsthöhen** werden ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,0 m, die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 9,5 m festgesetzt.

Die Festsetzung der **offenen Bauweise** mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht der Festsetzung im Urplanwerk sowie der im Umfeld realisierten Bebauung.

Die Festsetzungen zur **überbaubaren Fläche** sowie zur **Stellung der baulichen Anlagen** sollen ein behutsames Einfügen in die benachbarte Wohnbebauung gewährleisten:

- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** konkretisiert und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage eines neuen Gebäudes zu Straßenzug und Nachbarbebauung. Die vorliegende Planung umfasst die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Südwesten und im Bereich des Hofgebäudes. Darüber hinaus wird im Bereich der ehemaligen Scheune die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses ermöglicht. Die Tiefe der Baufenster ermöglicht eine flexible Ausnutzung der Grundstücke. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Eine konkrete **Hauptfirstrichtung** wird im Bebauungsplan - analog zum Urplanwerk - nur für die südliche, dem Außenbereich zugewandte Bauzeile verbindlich vorgegeben.

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

Der Bebauungsplan Nr. 377 enthält als **baugestalterische Vorschriften gemäß BauO NRW** i.W. die Vorgabe der Dachform der Hauptbaukörper. Entsprechend der Festsetzungen aus dem Ursprungsplan wird die Dachform auf das Sattel- bzw. Walmdach beschränkt.

5.3 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an die Stromberger Straße (L 791) im Norden bzw. den Westring im Osten. Die überbaubare Fläche im Südwesten des Plangebiets wird über die bestehende Wendeanlage am Kiesweg erschlossen. Dieser führt den Verkehr über die Straße Auf der Höhe zur Stromberger Straße. Der übrige Teil des Änderungsbereichs wird über den Torfweg erschlossen, der weiter östlich auf den Westring aufmündet.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die bestehende Buslinie auf dem Westring (Linie 78.1, Haltepunkt Westring). Die Buslinie bindet u.a. den Bahnhof in Rheda an, wodurch weiterführende Bus- und Bahnanschlüsse im Nahverkehr gegeben sind.

5.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich der Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze gesichert. Gleiches gilt für die Müllabfuhr.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine Verrieselung/ Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund der bindigen Böden nicht möglich, daher wird die geplante Bebauung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angebunden.

5.5 Brandschutz

Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist weiterhin sicherzustellen. Die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist in der Objektplanung weiter zu gewährleisten (vgl. BauO NRW).

5.6 Grünordnung

Zur Einbindung des Wohngebiets in die südlich angrenzende freie Landschaft wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 377 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese werden für den Änderungsbereich unverändert übernommen.

Im südlichen Teil des Plangebiets soll in den privaten Wohngärten randlich eine 3 m breite Sichtschutzhecke aus standortheimischen Gehölzen angelegt werden. Auf die detaillierten Ausführungen hinsichtlich Artenwahl, Pflanzqualitäten und Pflanzabständen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 377 wird ausdrücklich verwiesen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

a) Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB (wie im vorliegenden Planungsfall) sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass es mit dem durch die Planung ermöglichten Neubau zu Veränderungen in der Nachbarschaft und ggf. zu einer (geringfügig) höheren Versiegelung kommen kann. Vor dem Hintergrund des geringen Umfangs der Planung sowie der Planungsziele wird davon ausgegangen, dass die einzelnen Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden.

b) 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 und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Die Errichtung von Gebäuden bedeutet i.d.R. eine Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust von Bodenfunktionen (z.B. als Lebensraum, Filterkörper, Produktionsstätte). Aufgrund der geringfügigen zusätzlich ermöglichten Bebauung wird davon ausgegangen, dass der Bodenschutz in ausreichendem Maß beachtet wird.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, Neuversiegelungen zu begrenzen und Flächen im Siedlungszusammenhang vorrangig zu entwickeln. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 377 ist mittlerweile weitgehend bebaut und anthropogen überprägt. Die durch die Planung ermöglichten Neubauvorhaben unterstützen die Nachverdichtung in einem baulich bereits entwickelten Gebiet. Dies entspricht insgesamt der Zielsetzung hinsichtlich eines sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB.

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. 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 herausgege-

ben (Messtischblätter). Nach dieser Liste der „planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4116 Rheda-Wiedenbrück in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Säume/Hochstaudenfluren, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen sowie Gebäude 11 Fledermausarten, zwei Amphibienarten (alle Arten streng geschützt) und 32 Vogelarten (davon 17 Arten streng geschützt) aufgeführt.

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen *Große Bartfledermaus*, *Großes Mausohr* und *Kleiner Abendsegler* in einem ungünstigem Erhaltungszustand. Gleiches gilt unter den Vögeln für *Rohrweihe*, *Baumfalke*, *Pirol*, *Rebhuhn*, *Wespenbussard*, *Gartenrotschwanz*, und *Turteltaube* sowie bei den Amphibien für *Laubfrosch* und *Moorfrosch*. Für den *Rotmilan* wird ein schlechter Erhaltungszustand angegeben. Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Das vorliegende Plangebiet stellt mit ca. 2.800 m² nur einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungsraums dar, der bereits anthropogen überprägt ist. In Bezug auf die Wirkfaktoren der Planung wird davon ausgegangen, dass es nur in geringem Umfang zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen kann z.B. durch die Neuerrichtung von Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten etc. und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung mit einer ggf. einhergehenden Beseitigung von Gehölzen. Auf Grund der vorhandenen Nutzung, der im Umfeld bereits erfolgten Bebauung und der bestehenden Störeinflüsse im Plangebiet sowie im umgebenden Siedlungsbereich ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in den Außenbereich bzw. in Richtung der weiter nördlich angrenzenden Emsaue verdrängt worden sind.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das Plangebiet allenfalls durch siedlungsfolgende bzw. sogenannte „Allerweltsarten“ genutzt wird. Es wird somit erwartet, dass durch die Eröffnung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf 3 bis 4 Grundstücken keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind somit keine Verbotstatbestände nach § 44(1) BNatSchG bekannt, die durch die Planung ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor und werden im Rahmen der Bauleitplanung auch nicht für erforderlich gehalten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, da gegenwärtig nicht ersichtlich ist, wie sich der Umweltzustand im Plangebiet bis zur Realisierung entwickelt. Insofern können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

d) Eingriffsregelung

Die Änderung 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 Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu klären.

Die vorliegende 1. Änderung wird aus den in Kapitel 3 genannten Zielen von der Stadt Rheda-Wiedenbrück begründet eingeleitet. Die Änderung/Ergänzung der überbaubaren Flächen in untergeordnetem Umfang im Siedlungszusammenhang werden unter dem Aspekt der Nachverdichtung als sinnvoll erachtet. Das Plangebiet ist bzw. war in Teilbereichen bereits bebaut, die übrigen Flächen werden derzeit als Hausgarten genutzt, oder sind durch „gartentypische“ Nebenanlagen z.T. versiegelt.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planänderungen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit er bereits vor der Planänderung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund des sehr geringen Umfangs der zusätzlich ermöglichten Bebauung und Versiegelung, den insgesamt lokal begrenzten Auswirkungen und der z.T. bereits vorhandenen Versiegelung wird der mit dem Nachverdichtungsvorhaben verursachte Eingriff für vertretbar erachtet. Ein Erfordernis für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen wird nicht gesehen.

e) Immissionsschutz

Für den Ursprungsplan waren aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes insbesondere mögliche Schallimmissionen durch den Straßenverkehr bedeutsam. Diese wirken vor allem aus nördlicher Richtung von der Stromberger Straße auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 377 ein. Nach einer Prüfung im Rahmen eines Schallgutachtens des TÜV Nord wurden für die entlang der Stromberger Straße angeordneten Baukörper Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz festgesetzt.

Der Änderungsbereich liegt im Randbereich einer bestehenden Wohnsiedlung. Im näheren Umfeld befinden sich keine immissionsrelevanten Gewerbenutzungen. Eine relevante Vorbelastung durch Verkehrslärm ist nicht erkennbar.

Die Relevanz sonstiger Immissionen wie Abgase, Gerüche, Licht, Erschütterungen etc. ist im Plangebiet und seinem Umfeld bisher nicht erkennbar. Landwirtschaftliche Immissionen sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

f) Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 377 dient der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, großflächige neue Baumöglichkeiten werden nicht geschaffen. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist nicht erkennbar.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen geringfügigen baulichen Entwicklung wird auf Bebauungsplanebene von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Abstand genommen. Darüber hinaus sind u.a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Flächenbilanz und Bodenordnung

Teilfläche/Nutzung	Fläche*
Allgemeines Wohngebiet	2.800 m ²
<i>davon Pflanzfläche gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB</i>	<i>180 m²</i>
Gesamtfläche Plangebiet ca.	2.800 m²

* Werte gerundet auf Grundlage der Plankarte M 1:1.000

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 377 „Stromberger Straße“ wurde am 12.12.2013 durch den Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück gefasst. Da die Grundzüge der Planung nicht tangiert werden, wird die vorliegende Änderung als sog. **vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB** durchgeführt.

Die **Offenlage gemäß § 13(2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB** und die Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB** fand vom 04.03.2014 bis einschließlich 04.04.2014 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.02.2014 gemäß § 4(2) BauGB beteiligt. Im Rahmen der Offenlage wurden weder aus der Öffentlichkeit noch von den Trägern öffentlicher Belange Bedenken gegen die vorliegende Planung vorgebracht. Drei Versorgungsträger brachten Anregungen und Hinweise hinsichtlich der Lage und des Bestands ihrer Leitungstrassen vor. Diese Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der **Satzungsbeschluss** wurde am 15.05.2014 durch den Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vorberaten und am 19.05.2014 durch den Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück gefasst.

Planentscheidung

Die vorliegende Planung hat das Ziel, eine angemessene Nachverdichtung im Innenbereich zu erreichen. Vor diesem Hintergrund sollen im Bereich einer ehemaligen Hofstelle 3 bis 4 Baugrundstücke für den kurzfristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Wiedenbrück geschaffen werden. Die vorgesehene Bebauung fügt sich aus Sicht der Stadt gut in das städtebauliche Umfeld ein. Diese Entwicklung ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um Flächen im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Rheda-Wiedenbrück bzw. seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Rheda-Wiedenbrück, den

Theo Mettenborg
Bürgermeister