

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 342 „Holzstraße“¹**

Gliederung:

- 1. Lage und Größe des Plangebietes**
- 2. Bestand, städtebauliche Ausgangslage und bisheriges Planungsrecht**
- 3. Ziele der Bauleitplanung**
- 4. Sonstige Planungsgrundlagen**
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Gewässer- und Grundwasserschutz
 - 4.3 Altlasten
 - 4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 5. Planungskonzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.
 - 5.2 Erschließung, ruhender Verkehr
 - 5.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 5.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a LWG
 - 5.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - §§ 1, 1a BauGB
 - 5.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9(4) BauGB
- 6. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax /5509-29

¹ Satzung, März 2001

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 342 „Holzstraße“ liegt nordwestlich des Stadtkerns von Rheda. Auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche mit einer Größe von ca. 1,44 ha soll ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Begrenzt wird der Bereich durch die Straße *Am Holzbach* im Norden, die Straße *Am Hagenkamp* im Osten und die *Holzstraße* im Westen. Im Süden begrenzt die bestehende Bebauung das Plangebiet.

2. Bestand, städtebauliche Ausgangslage und bisheriges Planungsrecht

Die ursprünglich im Bereich nordöstlich der *Herzebrocker Straße* vorhandenen Gewerbebetriebe haben ihre Aktivitäten aufgegeben und werden zunehmend durch Wohnnutzung ersetzt. Dadurch verändert das Gesamtareal seinen bisherigen Charakter und wandelt sich zu einem innerstädtischen Wohngebiet.

Nach bereits erfolgtem Abbruch der ehemaligen Möbelfabrik Disselkamp soll im Rahmen eines parallel geführten Bebauungsplanverfahrens die rechtliche Grundlage geschaffen werden, weitere Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage zu schaffen und den Wohngebietscharakter zu festigen. Für die z.Zt. brach liegende Fläche besteht bislang kein Bebauungsplan.

3. Ziele der Bauleitplanung

Die ehemalige Betriebsfläche ist an einen Bauträger veräußert worden, der auf ca. 1,44 ha eine Wohnbebauung mit ca. 45 Wohneinheiten umsetzen möchte. Vorgelegt wurden Entwürfe für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Aufgrund der Größe und der zunächst vom Bauträger beantragten sehr hohen Verdichtung besteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 BauGB.

Die Umnutzung des bisherigen Gewerbebestandes und Nachverdichtung von erschlossenen Flächenreserven im Siedlungszusammenhang wird von der Stadt ausdrücklich angestrebt und dient der Entlastung des Außenbereichs, zumal die Ortslage durch Autobahn, Umgehungsstraße, Gewerbenutzungen und durch die naturräumliche Situation (Emsaue, Wald, Naturschutzgebiete etc.) begrenzt wird. Weiterhin besteht in Rheda Bedarf an kurz- bis mittelfristig verfügbaren Baugrundstücken.

Das Plangebiet liegt zentrumsnah in gut erschlossener Lage im Stadtgrundriss: in der Nachbarschaft der großflächigen Wohnquartiere befinden sich Grundschule und Kindergarten in nur 200-300 m Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten sind ca. 200 m entfernt an der *Herzebrocker Straße* bzw. auch in den angrenzenden Wohnquartieren vorhanden. Die überörtlichen Straßen sowie der Bahnhof sind in unmittelbarer Umgebung. Voraussetzung für eine verträgliche Nachverdichtung ist, dass sich die Gebäude in die umgebenden Wohngebiete einfügen und der Maßstab der vorhandenen Bebauung berücksichtigt wird.

4. Sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird gemäß § 8(3) BauGB im Rahmen der 46. Änderung der **Flächennutzungsplan** geändert (siehe dort). Das Plangebiet wird gemäß der erfolgenden Umstrukturierung zu einem Wohngebiet im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Gewässer- und Grundwasserschutz

Im Plangebiet sind keine besonderen Maßnahmen für den Gewässer- und Grundwasserschutz erforderlich.

4.3 Altlasten

Da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um eine ehemalige Gewerbefläche handelt, ist bei Baumaßnahmen besonders auf Bodenauffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen etc.) zu achten. Bei auftretenden Auffälligkeiten ist umgehend die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh zu benachrichtigen.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde wurde die ehem. Betriebsfläche aufgrund der insgesamt geringen Vorbelastungen nicht ins Altlastenkataster aufgenommen, andere Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Gebäudebestand der ehemals als Möbelfabrik genutzten Fläche wurde bereits abgebrochen und der Bauschutt fachgerecht entsorgt. Diese Maßnahmen wurden sowohl von der unteren Abfallwirtschaftsbehörde als auch von einem Gutachter begleitet. Im Rahmen umwelttechnischer Untersuchungen des Betriebsgrundstücks wurden punktuell geringe Verunreinigungen des Bodens und der Bauwerksubstanz mit MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) bzw. PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) vorgefunden.

Eine mittlerweile vorgelegte Abschlussuntersuchung weist darüber hinaus auch stellenweise Verunreinigungen des Grundwassers nach.

In einem Abstimmungsgespräch zwischen Stadtverwaltung, Unterer Abfallwirtschaftsbehörde, Unterer Wasserbehörde und Planungsbüro wurde vereinbart, dass der Investor in den belasteten Bereichen detaillierte Bodenuntersuchungen zu veranlassen hat. Darüber hinaus werden Grundwassermeßstellen eingerichtet, die Auskunft über den Ausgangspunkt und die Ursache der Kontamination erbringen sollen.

Mit Schreiben vom 07.12.2000 weist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde darauf hin, dass nach Abschluss der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen des ehem. Firmengrundstückes Disselkamp vom Gutachter Keller der Ergebnisbericht zur Detailuntersuchung vom 20.11.2000 vorgelegt wurde. Danach ergeben sich keine Einschränkungen in Bezug auf die geplante Neubebauung der Fläche.

4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Verwiesen wird jedoch auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

5. Planungskonzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Fläche der geplanten Änderung liegt etwa 800 m nordwestlich des Stadtkerns Rheda und ca. 300 m nordwestlich des Bahnhofes Rheda-Wiedenbrück. Die äußeren Erschließungs- sowie die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen sind für das Gebiet vorhanden. Ziel dieser Planung ist ein Ausbau der Wohnstruktur in diesem zentrumsnahen Areal. Auf der Gewerbefläche zwischen *Holzstraße* und *Herzebrocker Straße* sowie der Straße *Auf der Schulenburg* wurden Wohn- und Geschäftshäuser entwickelt. Da auch zu erwarten ist, dass für die auf der Südwestseite der *Herzebrocker Straße* liegende, in seiner Nutzung aufgegebene Möbelfabrik Lübke ein wohnergänzendes Konzept erarbeitet und realisiert wird, wird selbst die *Herzebrocker Straße* ihren früher gewerblich geprägten Charakter ändern.

Weiterhin wird zur Zeit darüber nachgedacht, das gesamte Gebiet durch einen Fußgänger-tunnel unter der Eisenbahn besser an den Bahnhof (Hauptstrecke Ruhrgebiet - Hannover) und die zentrale Bushaltestelle und somit auch an den Stadtkern Rheda anzubinden.

Das städtebauliche Konzept basiert auf einer verkehrsberuhigten Haupteerschließung über einen Ring von der *Holzstraße* aus. Die an den Straßen *Am Holzbach* und *Am Hagenkamp* anliegende Bebauung wird über diese Straßen auch direkt erschlossen. Die geplante Bebauung passt sich den umgebenden Straßenzügen an, die durch eine ein- bis zwei-geschossige Bebauung mit Satteldächern geprägt wird.

Durch den Bebauungsplan Nr. 342 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers getroffen. Es werden die Voraussetzungen für die Erschließung und für zum Vollzug des BauGB ggf. notwendige Maßnahmen geschaffen:

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.:

a) Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die nördlich und östlich angrenzende Bebauung wird im Plangebiet ein **allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Eine Begrenzung auf ein *reines Wohngebiet* mit weitestgehendem Schutzanspruch wird aufgrund des Umfeldes und der innerstädtischen Lage nicht gesehen. Da Läden, nicht störendes Kleingewerbe und Anlagen für soziale/gesundheitliche Zwecke im Umfeld des Plangebietes schon vorhanden sind, soll eine gewisse Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich sein.

Die zulässige **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** wird gemäß § 9(1)6 BauGB beschränkt. Angestrebt wird eine klare städtebauliche Gliederung für (regional-typisches) familiengerechtes Wohnen. Hierauf ist auch das Erschließungssystem abgestellt. Diese Regelung ergibt sich im einzelnen aus Gebietscharakter, Erschließungssystem und benachbarter Bebauung. Eine alleinige Reduzierung der Nutzungsmaße würde dagegen den Spielraum der Bauherren, flächensparende Doppelhäuser sowie zweigeschossige Ein-/Zweifamilienhäuser weitgehend eingrenzen.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.

Die Neuplanung erfolgt ebenfalls in offener Bauweise, die Nutzungsmaße werden überwiegend auf die vorgesehene sog. 1½-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung festgeschrieben; lediglich entlang der Straße *Am Holzbach* soll auch eine - am angrenzenden Bestand orientierte - 2-geschossige Bebauung ermöglicht werden. Höhenfestsetzungen begrenzen die maximalen Gebäudehöhen.

Im Plangebiet wird eine energetisch günstige Ausrichtung nach Süden angestrebt soweit die Rahmenbedingungen dieses zulassen (ca. 30° Süd-Abweichung)². Die Vorgabe der Firstrichtung im Osten des Plangebietes dient der städtebaulichen Ordnung gegenüber der

² Hinweis: aus solarenergetischer Sicht ist eine Abweichung von bis zu 30° nach Südosten oder Südwesten unproblematisch.

Nachbarschaft. Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Abstände zu den Erschließungsstraßen sind, soweit sinnvoll, flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden.

5.2 Erschließung, ruhender Verkehr

Die **Erschließung** erfolgt durch Anbindung an die *Holzstraße*, die für den gesamten Siedlungsbereich - aufgrund ihres Anschlusses über kurze Verbindungen zur *Herzebrocker Straße* - Haupterschließungsfunktion besitzt. Die Straßen *Am Holzbach* und *Am Hagekamp* besitzen nur untergeordnete Erschließungsfunktion. Das im Rahmen der Neubebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen wird im Vergleich zur vorherigen gewerblichen Nutzung und dem damit verbundenen Verkehr und Parkdruck auf die Umgebung für vertretbar gehalten.

Bei ca. 45 Wohneinheiten und einem zu erwartenden Pkw-Besatz von durchschnittlich 1,5 bis 2 je WE (ca. 70 Pkw) ergibt sich überschlägig ein Quellverkehrsaufkommen aus dem Baugebiet in der morgendlichen Spitzenstunde von ca. 25 Pkw (Abschätzung nach Anhang 2 der EAE 85/95, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen). Das Erschließungssystem nimmt dieses zusätzliche Aufkommen unproblematisch auf. Angestrebt wird ein Rückbau und eine städtebauliche Aufwertung der *Holzstraße*.

Der **Stellplatzbedarf** wird i.w. auf den Baugrundstücken gedeckt. Bei den Ein-/Zweifamilienhäusern entstehen durch Stauraum vor den Carports und Garagen zusätzliche Parkmöglichkeiten. Besucherstellplätze sind in der öffentlichen Verkehrsfläche möglich.

Über die z.T. verkehrsberuhigten Straßen der angrenzenden Wohnquartiere bestehen verkehrssichere und günstige Verbindungen für den **Fuß- und Radverkehr** zu den Schulstandorten und zum Ortskern von Rheda.

5.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Eine Belastung der Wohngebiete durch Verkehrslärm von Hauptstraßen liegt nicht vor. Die weitgehende Aufgabe der Betriebe beiderseits der *Holzstraße* hat die frühere Gemengelage mit ihren erheblichen Konflikten bereits weitgehend entlastet. Dieses Ziel verfolgt auch der Bebauungsplan Nr. 342.

Im Stadtteil Rheda sind die Bereiche beiderseits der Bahntrasse *Hannover-Ruhrgebiet* durch den Schienenverkehr vorbelastet.

5.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a LWG

a) Die **Ver- und Entsorgung** des Baugebietes kann über das bestehende Leitungsnetz der Stadt sichergestellt werden. Die ausreichende Versorgung mit **Trink- und Feuerlöschwasser** wird ebenfalls durch Anschluss an vorhandene Leitungsnetze gesichert.

b) **Niederschlagswasser - § 51a LWG:** Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet scheidet eine Versickerung vor Ort aus (vgl. auch Gutachten des Erdbaulaboratorium Ahlenberg³). Die vorherige Gewerbenutzung mit einer fast vollständig versiegelten Fläche leitete das gesamte anfallende Niederschlagswasser in die bestehende Mischkanalisation ein. Da die Stadt aufgrund der Bodenverhältnisse keine Alternativen sieht, behält sie die Einleitung in die Mischkanalisation bei. Durch den deutlich geringeren Versiegelungsgrad und die Empfehlungen zur Nutzung des Regenwassers werden die eingeleiteten Wassermengen jedoch deutlich reduziert.

Eine **Nutzung des Regenwassers** ist v.a. zur Gartenbewässerung und zur WC-Spülung möglich. Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb jedoch

³ Erdbaulaboratorium Ahlenberg (07/2000): Erschließung der Wohnbebauung in Rheda-Wiedenbrück, Bereich „Holzstraße“ / „Am Holzbach“ / „Am Hagenkamp“ - Erkundung der Untergrundverhältnisse, Versickerung von Niederschlagswasser -

sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-VO durchzuführen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen! Häusliche Brauchwasseranlagen sind dem Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

Eine **wasserdurchlässige Befestigung** von Wegen etc. mit weitfugigem Pflaster, Rasengitter, Schotterrassen o.ä. wird empfohlen. Dieses ermöglicht - neben den gestalterischen Zielen - eine teilweise Versickerung anfallenden Regenwassers. Die Stadtverwaltung bietet hierzu ausdrücklich Beratung und Unterstützung an.

5.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - §§ 1, 1a BauGB

Die Änderung bzw. Überarbeitung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach den §§ 1, 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen v.a., ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Im Plangebiet wird eine ehemalige Gewerbefläche mit großen Hallenbauten und vollständig versiegelten Freiflächen überplant und einer Wohnnutzung zugeführt. Durch die Neuordnung im Siedlungszusammenhang ergeben sich Vorteile für Naturschutz und Landschaftspflege, da durch die künftige Nutzung ein geringerer Teil der Fläche versiegelt sein wird und die Baulandmobilisierung im Innenbereich vorhandene Infrastruktur und „kurze Wege“ zur Ortsmitte nutzt. Durch Anlage von Gärten, einer Spielplatzfläche und Baumstandorten im Straßenraum wird die Fläche deutlich aufgewertet.

Die Stadt stellt daher zusammenfassend fest, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 342 in der Gesamtbilanz keine *zusätzlichen* Eingriffe vorbereitet werden; auf eine detaillierte Berechnung kann verzichtet werden.

5.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9(4) BauGB

Gemäß § 86 BauO NW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB, um die orts- und quartierbezogene Maßstäblichkeit im Sinne der positiven Gestaltungspflege zu steuern. Erreicht werden soll die in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters.

Die Regelungen berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in tlw. beengter Nachbarschaft den Bauherren auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld. Sie sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist:

- Der **Bestand** wird im Umfeld i.w. durch Satteldächer bestimmt, diese Regelung wird daher auch für das Plangebiet vorgeschrieben. Den Bauherren wird jedoch Spielraum in der Dachneigung eingeräumt.
- Großformatige **Dachaufbauten etc.** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Dachaufbauten werden daher begrenzt, jedoch in ausreichender Bandbreite zugelassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.
- Die ebenfalls in diesem Rahmen getroffene Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht das heute im Regelfall gebräuchliche gesamte Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend "künstliche Ausreißer" angeboten, z.B. blau oder grün, die für die quartierinterne Abstimmung und

Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild sehr problematisch sind. Diese entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt und werden ausgeschlossen.

b) Die Begrenzung der **Sockelhöhe** sichert in dem ebenen Gelände Höhenentwicklung und Gebäudegliederung mit Bezug auf die Erschließungsstraße und verhindert in der teilweise beengten Situation unverträgliche Abweichungen.

c) Vorgaben zur Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen etc.** tragen u.a. zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind entscheidend für die gestalterische Qualität der Anlagen und des Straßenzuges. Pflanzungen dienen außerdem durch Verdunstung und Verschattung der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene sowie der nutzerfreundlichen Beschattung der Pkw.

d) Einfriedungen v.a. für Vorgärten können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges; sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Dies gilt in besonderem Maße auch für Sichtblenden die nur als Sichtschutz für Terrassen zulässig sind. Die Höhe für Einfriedungen von maximal 80 cm im Straßenraum berücksichtigt besonders Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

6. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

Auf der Gewerbebrache ist eine relativ einheitlich geplante Wohnbebauung vorgesehen. Diese Umnutzung der bisherigen Gewerbefläche im Siedlungsraum wird ausdrücklich begrüßt und entlastet die aufgrund der Historie gewachsene Gemengelage und bisher mögliche Konfliktsituationen. Die umgebende ein- bis zweigeschossige Bebauung erlaubt eine maßvolle Verdichtung mit ca. 45 Wohneinheiten.

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

Rheda-Wiedenbrück, im März 2001

Bürgermeister

Bernd Jostkleigrewe

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 342

„Holzstraße“

Satzung, März 2001

*In Abstimmung mit der Stadtverwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax /5509-29*