Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Stadtteil Rheda:

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 343 „Dianalust“[1]

Gliederung:

1. **Lage und Größe des Plangebietes**
2. **Ziele der Bauleitplanung und städtebauliche Ausgangslage**
3. **Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
   - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
   - 3.2 Flächennutzungsplan
   - 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz
   - 3.4 Altlasten
   - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
4. **Festsetzungen des Bebauungsplanes**
   - 4.1 Art der baulichen Nutzung
   - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
   - 4.3 Verkehrserschließung
   - 4.4 Vorbeugender Immissionsschutz
   - 4.5 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a LWG
   - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
   - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
5. **Flächenbilanz der Planung**
6. **Bodenordnung**
7. **Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**

Anlagen zur Begründung

a) Hydrogeologische Untersuchung zur Regenwasserversickerungsmöglichkeit und Regenwasserrückhaltung (Ing.-Büro Dr. Muntzos & Partner., März 1999)

b) Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Dianalust“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück (AKUS GmbH, Juli 2000)

c) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

---

[1] Satzung Januar 2001

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 343 „Dianalust“ mit einer Größe von ca. 1,2 ha liegt am südlichen Rand des Stadtteils Rheda. Der Bereich zwischen der Straße *Dianalust* im Norden, einer Grabenparzelle im Osten, einem der Autobahn A2 vorgelagerten Grünlandbereich im Süden und der Randbebauung der *Bismarckstraße* im Westen soll als Wohnbaufläche überplant werden. Die Planung berücksichtigt eine zukünftige Erweiterung bis hin zur Ringstraße, die jedoch aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit in absehbarer Zeit nicht umgesetzt werden kann. Die Fläche wurde bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt und liegt z.Zt. brach.

2. Ziele der Bauleitplanung und städtebauliche Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 343 entwickelt im Süden des Stadtteils Rheda Wohnbauflächen für ca. 20 familiengerechte Einzel- und Doppelhäuser, die zur Deckung des nach wie vor umfangreichen Bedarfes an kurz- bis mittelfristig verfügbaren Baugrundstücken beitragen sollen. Das Plangebiet befindet sich in günstiger und gut erschlossener Lage im Stadtgrundriss: in der Nachbarschaft liegen großflächige Wohnquartiere mit einem Kindergarten in nur 180 m Entfernung, Grund- und Hauptschule in ca. 650 m und der Realschule in ca. 1.000 m Entfernung. Das Stadtzentrum Rheda liegt lediglich ca. 800 m nordöstlich der überplanten Fläche; diverse großflächige Einkaufsmöglichkeiten am ca. 600 m entfernten Feldhüser Weg. Die überörtlichen Straßen sowie das Autobahnkreuz Rheda-Wiedenbrück sind schnell zu erreichen.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 343 sind unter diesen Rahmenbedingungen:

- Bebauung einer innerstädtischen Freifläche, Schonung von Flächenressourcen im Außenbereich;
- Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen und des Maßstabes der vorhandenen Bebauung;
- Aufweitung der Grabenparzelle nach wasserbaulichen und gewässerökologischen Kriterien.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung besteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB. Die Planungsziele entsprechen den gesamtstädtischen Entwicklungsperspektiven und sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglichst umweltverträglich und unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung zu verfolgen.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Fläche ist nicht bebaut und liegt z.Zt. brach. Im östlichen Randbereich verläuft ein Graben, der auch Flächen südlich der Autobahn entwässert. Im Westen verläuft angrenzend an den Gebäudebestand eine ca. 1-3 m breite Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen; diese wird zum Erhalt festgesetzt. Zu weiteren Einzelheiten bzgl. der Bestandssituation wird auf den **landschaftspflegerischen Fachbeitrag** verwiesen, der z.Zt. erarbeitet wird. - Die **städtebauliche Situation** ist geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt; parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der 36. FNP-Änderung die Neudarstellung einer *Wohnbaufläche*.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Die gesetzlichen Anforderungen nach §§ 1, 1a BauGB und § 51a Landeswassergesetz (LWG) sind im Planverfahren zu erfüllen. Der Planbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh.
Im Rahmen der Planung muss für eine ausreichende Entwässerung der Fläche gesorgt werden, dies soll durch Aufweitung der östlich angrenzenden Grabenparzelle unter Berücksichtigung gewässerökologischer Belange geschehen.

3.4 Altlasten

Im Plangebiet sind laut Altlastenkataster des Kreises Gütersloh keine Altlasten bekannt. Sollten jedoch bei Baumaßnahmen verdächtige Gegenstände oder Bodenauffälligkeiten auftreten, sind Stadt und Kreis (Abfallwirtschaftsbehörde) sofort zu benachrichtigen.

3.5 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).

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „Dianalust“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die weitere städtebauliche Ordnung des Plangebietes sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Fortsetzung der umgebenden Bebauung wird ein ***allgemeines Wohngebiet*** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen nicht gerecht werden würden.
Eine Begrenzung auf ein *reines Wohngebiet* mit weitestgehendem Schutzanspruch wird aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht vorgenommen, da die vollständige Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten als nicht mehr zeitgemäß angesehen wird. Ergänzende und nicht beeinträchtigende Nutzungen sollen ausdrücklich ermöglicht werden.

Angestrebt wird eine klare städtebauliche Gliederung für (regionaltypisches) familiengerechtes Wohnen, aber auch für flächen- und kostensparende Wohnformen.

Die im Plangebiet getroffenen Regelungen ergeben sich im Detail aus Gebietscharakter, Erschließungssystem und benachbarter Bebauung. Eine alleinige Reduzierung der Nutzungsmaße würde dagegen den Spielraum der Bauherren, flächensparende Doppelhäuser sowie zweigeschossige Ein-/Zweifamilienhäuser zu weitgehend eingrenzen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bedarfsorientiert und in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur werden die Nutzungsmaße auf eine 1 1/2 geschossiger Bauausführung (Traufhöhe max. 4,2 m) abgestellt. Das Maß der baulichen Nutzung und die planungsrechtlichen Inhalte gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden in den Baugebieten durch folgende Regelungen bestimmt:

- Im Plangebiet werden aufgrund z.T. kleiner Grundstücke und der Option auf Doppelhäuser i.w. die Obergrenzen der **Grundflächenzahl GRZ** gewählt, die **Geschossflächenzahl GFZ** wird entsprechend dem jeweiligen Grundtyp angepasst.
- Allgemein werden **2 Vollgeschosse** als Höchstmaß vorgegeben, wobei durch die Festsetzung einer niedrigeren Traufhöhe das 2. Vollgeschoss regelmäßig nur im Dachraum möglich ist.
- Als Bezugspunkt für die **Höhe baulicher Anlagen** wird in dem ebenen Gelände auf die Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben.
- Es wird die **offene Bauweise** sowie die **offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern** ermöglicht.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. der nicht überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Um eine günstige Besonnung zu erreichen wird die Ausrichtung möglichst vieler Wohn- und Gartenflächen nach Süden bis

  Westen angestrebt, diese Absicht kann allerdings aus städtebaulichen Gründen nicht in allen Bereichen des Plangebietes erreicht werden. Abstände zu den Erschließungsstraßen sind, soweit sinnvoll, flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet Nr. 343 wird von der Straße *Dianalust* aus erschlossen, die über den Anschluss an die *Ringstraße* bzw. die *Hauptstraße* auch eine Verbindung an überörtliche Verkehrsstraßen besitzt.

Die Stichstraße, die mit einer Breite von 5,5 bis 6,5 m vorgesehen ist, endet in einem Wendehammer mit einem (auch für Müllfahrzeuge ausreichenden) Durchmesser von 13,5 m. Darüber hinaus zweigt von dieser Straße ein kurzer Erschließungsstich nach Osten ab, dieser kann später als fußläufige Verbindung zur möglichen östlichen Erweiterungsfläche weitergeführt werden.
Durch die getroffene Festsetzung soll sowohl die Herstellung eines verkehrsberuhigten Bereiches als auch die Einrichtung einer Tempo-30-Zone mit entsprechenden Gestaltungsmaßnahmen ermöglicht werden.
Verwiesen sei auf die *Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen* (EAE 85/95, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen). Die endgültige Ausführung wird in der Ausbauplanung festgelegt, die von den kommunalen Gremien zu verabschieden ist; aus diesem Grund nimmt die Stadt Rheda-Wiedenbrück im Bebauungsplan zunächst eine insofern noch offene Planaussage vor.
Im Rahmen des Straßenausbaus können aufgrund der Straßenbreiten **Parkstände** für Besucher z.T. im Straßenraum eingerichtet werden.

Notwendige **Stellplätze** sind im Plangebiet nach den maßgeblichen Bestimmungen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und überdachten Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Flächen sichert die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum als wichtige öffentliche Freifläche und sichert ggf. als Stauraum einen Stellplatz. Seitlich ist ebenso ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine dauerhafte Fassadenbegrünung bindet i.d.R. die Baukörper besser in das Straßenbild ein.

4.4 Vorbeugender Immissionsschutz

Die Planung hat die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Die geplante Wohnbaufläche liegt ca. 60 m nördlich der Autobahn A2. Aufgrund ihrer Bedeutung als Ost-West-Verbindung wurde die Autobahn in den letzten Jahren 3-spurig ausgebaut. Damit ging auch eine deutliche Verbesserung des Lärmschutzes für die Anlieger einher; die vorhandenen Lärmschutzwände wurden von 3 m auf ca. 5 m erhöht.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben[2]. Dieses stellt fest, dass es sich - gemessen an den idealtypischen schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN-Norm 18005/5 - um keine ideale Fläche für eine Wohnbebauung handelt.
Auf Grund des Bedarfes an Bauland für familiengerechte Einzel- und Doppelhäuser entscheidet sich die Stadt Rheda-Wiedenbrück trotzdem für die vorliegende Planung. Darüber hinaus handelt es sich hier um eine Restfläche die von Wohnbebauung umgeben ist.
Die städtebauliche Entwicklung des Stadtteiles Rheda wird durch Autobahn, Umgehungsstraße, die Bahnlinie und Gewerbenutzungen mit z.T. weitaus gravierenderen Lärmbelastungen massiv eingeschränkt. Hinzu kommt noch die naturräumliche Situation (Emsaue, Waldflächen, Naturschutzgebiete etc.), so dass gegenwärtig kaum Flächen für eine Erweiterung der Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Zudem hält die Geräusch-Belastung im Plangebiet die Werte der 16. BImSchV ein, daher kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass gesundes Wohnen im Sinne des BauGB dem Grundsatz nach möglich und passiver Schallschutz nicht notwendig ist.

Trotzdem werden für den südlichen Teilbereich des Plangebietes umfangreiche Maßnahmen für einen passiven Schallschutz festgesetzt, um die Geräusch-Belastung durch die Autobahn in den geplanten Gebäuden weiter zu verringern. Für den sich nördlich des nach Osten verlaufenden Stichweges erstreckenden Teilbereich werden die festgesetzten Maßnahmen ausdrücklich empfohlen.

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

a) Ver- und Entsorgung

- Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen der Stadt.
- Die ausreichende Versorgung mit **Feuerlöschwasser** wird ebenfalls durch Anschluss an vorhandene Leitungsnetze gesichert.
- Die **Schmutzwasser-Entsorgung** erfolgt durch Anschluss an die städtische Kanalisation.

b) Niederschlagswasser - § 51a LWG

Für das Plangebiet liegt eine gutachterliche Stellungnahme zur **Regenwasserversickerung und -rückhaltung** vor (Ing.-Büro Dr. Muntzos & Partner, Münster, März 1999). Diese kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der festgestellten Grundwassersituation eine Regenwasserversickerung ohne eine Anhebung des Geländes nicht möglich ist. Die Möglichkeit einer Regenwasserrückhaltung ist dagegen grundsätzlich gegeben.

Folgendes Entwässerungskonzept ist für das Plangebiet vorgesehen:

- Um ein für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation ausreichendes Gefälle zu erreichen, muss das Plangebiet mittels Sandanfüllung ´angehoben´ werden. In diesem Zusammenhang bietet sich dann auch die Möglichkeit einer Regenwasserversickerung über Mulden, flach verlegte Drainagen und u.U. auch Rigolen an.

---

[2] vgl. AKUS GmbH (19.07.2000): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Dianalust“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück

- Niederschlagswasser das nicht im Plangebiet versickert werden kann, wird mittels Notüberläufe dem östlich verlaufenden Graben zugeleitet der in den Regenwasserhauptkanal der Stadt mündet. Der Graben soll aus wasserwirtschaftlichen und gewässerökologischen Gründen aufgeweitet und naturnah gestaltet werden. Der an der westlichen Seite des Grabens verlaufende Grasweg wird erhalten, jedoch auf 2 m Breite reduziert, die gewonnene Fläche kann für die Aufweitung genutzt werden. Die Unterhaltung des Gewässers soll vorerst von o.g. Grasweg aus erfolgen, im Rahmen der Umsetzung der Rahmenplanung Dianalust dann von der östlichen Grabenseite aus.

Eine **Nutzung des Regenwassers** ist v.a. zur Gartenbewässerung und zur WC-Spülung erwünscht, alternativ kommt ggf. die Anlage von Filterbrunnen für Brauchwasser in Frage (Eisengehalt beachten!). Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb 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.

Im Hinblick auf den Landschaftswasserhaushalt ist eine **wasserdurchlässige Befestigung** von untergeordneten Wegen, Stellplätzen etc. mit weitfugigem Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen o.ä. unbedingt zu empfehlen. Dieses ermöglicht eine Rückhaltung und Versickerung anfallenden Regenwassers und ggf. Verbesserungen des Kleinklimas. Die Stadtverwaltung bietet hierzu ausdrücklich Beratung und Unterstützung an.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die aufgrund seiner Festsetzungen durch Erschließung und Neubauten erfolgen werden. Nach §§ 1 und 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und abschließend zu behandeln. Dieses leistet die Planung auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der z.Zt. erstellt wird und dann als Anlage Bestandteil der Planunterlagen ist.

Die Planung beansprucht eine ehemals intensiv genutzte Ackerfläche, die mittlerweile brach liegt, und verursacht somit Eingriffe in den Naturhaushalt. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag beinhaltet die Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffstatbestände und ermittelt fachgutachterlich den Ausgleichsbedarf für die Erschließung und die Bauvorhaben. Auf dieser Grundlage entscheidet die Stadt i. R. des § 1a BauGB.

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

Gemäß § 86 BauO NW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein:

- Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben; die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen.
- Die Regelungen berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in tlw. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

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

- Regionaltypische **Dachform** ist das Satteldach, häufig gewünscht wird allerdings auch das Krüppelwalmdach; beide werden daher mit großer Bandbreite in der **Dachneigung** zugelassen. Abweichungen können bei ökologisch orientierten Bauformen und Niedrigenergiehäusern in Abstimmung mit der Stadt Rheda-Wiedenbrück zugelassen werden.
- 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. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in ausreichender Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.
- Die 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. die Farben hellblau, grau, grün oder gar gelb. In den aktuellen Baugebieten der Stadt wurden in einigen Fällen derartige Farbgebungen beantragt, die für die quartierinterne Abstimmung und Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild (fernwirksam!) sehr problematisch sind. Diese entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt und werden ausgeschlossen.
  Da Hersteller aufgrund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot, naturrot, klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Grenzfälle sollen dagegen durch Angabe eines vergleichsweisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala zugelassen werden. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der Stadt empfohlen.

b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die in den Grundzügen möglichst **einheitliche Bauausführung** von Doppelhäusern wichtig. Die gestalterische Problematik unterschiedlicher Dachneigungen, -farben oder Fassadenmaterialien an einem Baukörper ist offensichtlich. Alternativ müssten dagegen restriktive Vorgaben z.B. zwingende Dachneigung von 45° gewählt werden, dieses wäre jedoch im Ergebnis deutlich restriktiver. Daher wird eine Regelung aufgenommen die den Bauherren größeren Abstimmungsspielraum lässt.

c) Die Begrenzung der **Sockelhöhe** sichert in dem ebenen Gelände Höhenentwicklung und Gebäudegliederung mit Bezug auf die Erschließungsstraße und verhindert Ausreißer.

d) Vorgärten, Einfriedungen und **Stellplatzanlagen** entfalten im Straßenraum große Wirkung: sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses erhebliche negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und kleineren Grundstücken städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenquerschnitte zugunsten der einzelnen Bauherren reduziert, analog wachsen gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum im Interesse der Gemeinschaft.
Vorgaben zur Gestaltung der **Einfriedungen, Stellplätze etc.** tragen dazu bei, dass im Straßenzug ein gestalterisch positives Gesamtbild entstehen kann; sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Die Einfriedungshöhe von 80 cm berücksichtigt besonders Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

5. Flächenbilanz der Planung

Teilfläche/Nutzung	Planung in ha[1]
Wohnbauflächen (WA)	0,91
Verkehrsflächen	0,13
Fläche gemäß § 9(1)20 BauGB	0,15
Flächen gemäß § 9(1)25b BauGB	0,01
Plangebiet, zusammen ca.	**1,20**

[1] Ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

6. Bodenordnung

Die gesamte Fläche ist im Besitz eines privaten Investors, begleitende vertragliche Regelungen zur Sicherung der Planungsziele sind daher gut möglich.

7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

Der Bebauungsplan leitet die weitere Erschließung von Wohnbauflächen im Süden von Rheda ein. Die Planung soll insbesondere auch die Bestandssituation beachten, ohne die Nutzbarkeit der benötigten Wohnbauflächen einzuschränken. Der Bebauungsplan berücksichtigt außerdem die angestrebte Aufweitung und gewässerökologische Umgestaltung des Grabens sowie eine mögliche fußläufige Verbindung zur angedachten östlichen Erweiterung des Plangebiets.

Zum Planverfahren und zur Abwägung wird auf die Beratungsunterlagen und auf die Protokolle des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück und seiner Fachausschüsse verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück, im Januar 2001

STADT
RHEDA-WIEDENBRÜCK

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 343

„Dianalust“

Satzung, Januar 2001

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/49939, Fax /400836