1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet Nr. 356 „Stiftsweg / Am Jägerheim“ mit einer Größe von ca. 2,84 ha liegt im Osten des Stadtteils Wiedenbrück, zwischen dem heutigen Siedlungsrand südlich der *Rietberger Straße* und der *Bundesstraße B 61/64* (Autobahnzubringer).
Begrenzt wird die Fläche im Norden durch die *Rietberger Straße*, im Osten durch die *Bundesstraße B 61/64*, im Süden teils durch die regionale Radwegtrasse die auf der ehemaligen Bahntrasse verläuft, teils durch die Straße *Am Jägerheim* und einer etwa 40m tiefen Nutzungsgrenze parallel zur *Rietberger Straße*. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet der *Stiftsweg*.
Die überplanten Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt; im Rahmen der vorliegenden Planung wird lediglich der Gebäudebestand östlich des *Stiftsweges* in die Planung mit einbezogen.

2. Ziele und planerische Leitlinien

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgt die Stadt Rheda-Wiedenbrück insbesondere das Ziel, eine projektbezogene gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Für den östlichen Abschnitt des Plangebietes zwischen der B 61 / 64 und der Straße *Am Jägerheim* plant das ortsansässige Möbelunternehmen 3-C Gruppe die Errichtung eines max. 3 geschossigen Verwaltungs- und Ausstellungsgebäudes mit ca. 3.500 m^2 Nutzfläche. Der für das o.g. Projekt gewählte Bereich im Plangebiet bietet sich insbesondere durch die optimale Erschließungssituation über die Straße *Am Jägerheim* mit der Kreisverkehrsanbindung *Rietberger Straße* an. Notwendige Kunden- und Mitarbeiterstellplätze werden südlich des Verwaltungsgebäudes jenseits der Straße *Am Jägerheim* auf einer separaten Fläche eingerichtet.

Diese Planung dient den Belangen der heimischen Wirtschaft und soll zur Sicherung und Schaffung einer größeren Zahl von Arbeitsplätzen am Standort Rheda-Wiedenbrück beitragen.
Der westliche Teilbereich des Plangebietes, welcher den heutigen Siedlungsrand bildet, ist hinsichtlich seiner Bebauung und seiner Erschließung noch nicht endgültig entwickelt. Insbesondere der nicht ausgebaute *Stiftsweg* ohne Wendemöglichkeit soll durch die vorliegende Planung angemessen verbreitert und im südlichen Neuplanungsbereich mit einem Wendehammer versehen werden. Die ergänzende Wohnbebauung (ca. 12 Einzelhausbauplätze) bilden hier zukünftig ein in sich geschlossenes kleineres Wohnquartier.

Zwischen der Wohnbaufläche *Stiftsweg* und der gewerblichen Neuplanung *Am Jägerheim* wird entlang der Rietberger Straße in einer Bautiefe von 40 m straßenbegleitend eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung für Kleingewerbe, Dienstleistungsgewerbe etc. festgesetzt, mit dem Ziel, hier den siedlungsräumlichen Zusammenhang zwischen den Teilbereichen *Ost* und *West* zumindest mittelfristig zu entwickeln. Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt rückwärtig als private Erschließung mit Anschluss an die Straße *Am Jägerheim.* Aufgrund des Ausbaues der *Rietberger Straße* mit begrüntem, nicht überfahrbarem Mittelstreifen, ist eine Fahrerschließung von hier aus nur eingeschränkt möglich und wird deshalb ausgeschlossen.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Auf ca. 2,84 ha werden landwirtschaftliche Nutzflächen und die östliche Bauzeile des *Stiftsweges* überplant. Gehölzstrukturen sind nicht betroffen. Zu weiteren Einzelheiten wird auf den **Landschaftspflegerischen Fachbeitrag** verwiesen, der als Anlage Bestandteil der Planunterlagen ist.

Die **städtebauliche Situation** im weiteren Planungsraum wird durch die unmittelbare Nähe regionaler und überregionaler Straßenverbindungen sowie die kontinuierliche Siedlungserweiterung in den letzten Jahrzehnten im Osten des Stadtgebietes von Wiedenbrück geprägt. Der nördliche und westliche Bereich wird von Wohn- und Mischnutzungen dominiert, darüber hinaus schließt sich im Westen der große Komplex des St.-Vinzenz-Hospitals an. Nach Osten / Süden geht das Plangebiet – abgesehen von der Zäsur durch die B 61/64 in Dammlage - in die landwirtschaftlich geprägte freie Landschaft über. Hier liegen verstreut Hofstellen, kleinere Waldflächen, Heckenstrukturen entlang der Gräben und Wege sowie weiträumige Acker- und Grünlandflächen.
Durch die vorliegende Planung wird die Wohnbebauung in der näheren Umgebung nicht zusätzlich belastet.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der Entwurf zum Gebietsentwicklungsplan stellt für diesen Bereich weitgehend ASB (allgemeiner Siedlungsbereich) dar. Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird - im Rahmen der 52. Änderung - der **Flächennutzungsplan** der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 8(3) BauGB geändert. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan nun als **Wohnbaufläche** bzw. als **Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung** und dazwischenliegendem **Gliederungsgrünzug** dargestellt. Die bisherige Darstellung war landwirtschaftliche Nutzfläche und für eine kleinere westliche Teilfläche Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus.

Die Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung - landesplanerische Anfrage gemäß §20 Landesplanungsgesetz - ist bereits erfolgt. Die Zustimmung wurde erteilt.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob dieser nach dem geänderten UVP-Gesetz vom 27. Juli 2001 zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob als Vorstufe eine *Vorprüfung* erforderlich ist.
Projektbezogene Planungen und städtebauliche Projekte wie Gewerbe- oder Wohngebiete werden UVP-pflichtig, sobald Bebauungspläne die Grenzwerte in Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Nr. 18) überschreiten. Die Systematik basiert auf *Prüfwerten* und *Größenwerten*:

a) Werden die *Prüfwerte* als untere Schwelle erreicht, ist eine *Vorprüfung* des Einzelfalls erforderlich, z.B. gilt für allgemeine städtebauliche Projekte eine untere Prüfschwelle von 20.000 m² Grundfläche i.S. § 19(2) BauNVO. Eine UVP ist dann durchzuführen, wenn nach überschlägiger Vorprüfung durch die Gemeinde gemäß Anlage 2 zum UVP-Gesetz ein Vorhaben *erhebliche* nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

b) Sobald die *Größenwerte* erreicht werden, ist grundsätzlich eine UVP durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 356 bereitet etwa 1,93 ha neue Wohnbau- und Gewerbeflächen mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 bzw. 0,8 vor. Im Ergebnis wird eine maximale Grundfläche[1] i.S. des § 19(2) BauGB von etwa 1,19 ha (11.900 m^2) erstmals zugelassen. Dieser Wert liegt somit deutlich unterhalb des *Prüfwertes* für Städtebauprojekte von 20.000 m² Grundfläche.

Für den Bebauungsplan Nr. 356 ist daher eine *Vorprüfung nach § 3c UVP-Gesetz* nicht erforderlich.

3.4 Landschafts- und Gewässerschutz

Die überplanten Flächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh. Gewässer werden durch die vorliegende Planung nicht unmittelbar berührt.

3.5 Hochwasserschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 356 wurde im bisherigen Verfahrensverlauf die gesamte Fläche zwischen der Rietberger Straße und der Fuß-/Radwegtrasse zugrunde gelegt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurde allerdings die Erkenntnis gewonnen, dass der neu erarbeitete erarbeitete *Hochwasser-Aktionsplan Ems* vom 13.12.2001 Teilbereiche des Plangebietes tangiert. D.h. im Bereich des *Stiftsweges* wird die neue gesetzliche Überschwemmungsgebietslinie durch die Neuplanung berührt, an der *Rietberger Straße* wird teilweise in die Fläche eingegriffen und die geplante Stellplatzfläche südlich der Straße *Am Jägerheim* liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet. Die Hochwasserordinate für ein 100-jähriges Hochwasser liegt bei NN +73,20 m.

Die Ermittlung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes (*siehe Hochwasser-Aktionsplan Ems*) beruht auf einer Verschneidung des Wasserspiegels mit dem digitalen Geländemodell der Landesvermessung. Aufgrund des 10 m – Rasters und der Bearbeitungsgrundlage des Modells können Abweichungen zur tatsächlichen Überschwemmungsgrenze auftreten.
Um die – auf der Modellrechnung beruhende - Grenze des Überschwemmungsgebietes mit den tatsächlichen Höhen in der Örtlichkeit vergleichen zu können, wurde das öffentlich bestellte Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bureick beauftragt für das Ursprungsgelände - im Bereich des durch die Planung betroffenen Überschwemmungsgebietes - die Höhen einzumessen:

- Im Randbereich der Wohnbauflächenplanung *Stiftsweg* liegen die Ursprungsordinaten des Überschwemmungsbereiches zwischen 73,32 und 73,49 m über NN also deutlich über 73,20 m Einstauhöhe HW_{100} .
- Im Randbereich der *Rietberger Straße* (eingeschränktes Gewerbegebiet) betragen die Höhen des natürlichen Geländes für den Überschwemmungsbereich zwischen 73,22 und 73,42 m über NN. Somit liegt dieses Gelände ebenfalls über der Hochwasserordinate.
- Für die Stellplatzfläche (südlich der Straße *Am Jägerheim*) wurden Höhen zwischen 73,10 und 73,25 m über NN ermittelt. Im westlichen Randbereich min. 72,98 m. Daher ist hier bei HW_{100} eine Teilüberflutung zu erwarten.

[1] (**WA**: 0,89 ha x GRZ 0,4 = 0,36) + (**GEN**: 1,04 x GRZ 0,8 = 0,83) = 1,19 ha

Um die Hochwasserfrage endgültig zu klären wurde das Ing.-Büro Sönnichsen[2] (Fachbüro für Wasserbau und Wasserwirtschaft), das bei der Aufstellung des *Aktionsplans Ems* maßgeblich beteiligt war, hinzugezogen. Durch das Büro wurde – auf Grundlage des Höhennivellements des Ing.-Büros Bureick - ein wasserwirtschaftliches Gutachten erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass **keine der künftigen Bauflächen** von der **tatsächlichen Hochwasserlinie HW100** berührt wird. Für die vorgesehene Stellplatzfläche wird eine Niveauabsenkung auf NN +73,10 m festgesetzt und eine seltene Überflutung in Kauf genommen**. Laut Gutachten steht der Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nichts entgegen.**

Der Kreis Gütersloh – Untere Wasserbehörde – hat auf Grund des Gutachtens keine Bedenken mehr und hat den Antrag zur Festsetzung der tatsächlichen HW100-Linie über das StUA-Minden an den Regierungspräsidenten weitergeleitet.

Da die überplanten Flächen – bis auf den Bereich der geplanten Stellplatzanlage - deutlich über der im *Aktionsplan Ems 2001* ausgewiesenen Höhe des hundertjährigen Hochwasser liegen, wird die Planung nicht durch Hochwasserereignisse, im Rahmen des HW100, gefährdet. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Hochwasser am 30./31.12.2002 die überplanten Flächen nicht betroffen waren.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

3.7 Altlasten

Der Stadt sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt; auch im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind keine Altlasten verzeichnet. Sollten sich bei Bodenarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241 / 852740 unverzüglich zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist in der Plankarte enthalten.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 356 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in der Ortsrandlage sowie die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab.

4.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die nördlich und westlich angrenzende Bebauung wird im westlichen Teil des Plangebietes ein **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Eine Begrenzung auf ein *reines Wohngebiet* mit weitestgehendem Schutzanspruch wird aufgrund des Umfeldes und der räumlichen Lage nicht gesehen. Eine gewisse Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen soll möglich sein.

[2] vgl. Ing.-Büro Sönnichsen (07/2003): Wasserwirtschaftliches Gutachten zum Bebauungsplan 356 „Stiftsweg/ Am Jägerheim“, Rheda-Wiedenbrück

Östlich der WA-Nutzung entlang der Rietberger Straße wird ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Bauflächen sollen vorrangig für Kleingewerbe, Dienstleistungen etc. zur Verfügung gestellt werden. Für den Bereich zwischen der Straße *Am Jägerheim* und der *B 61/B 64* ist bereits das in Kap. 2 erläuterte Bauvorhaben projektiert.

Aufgrund vorhandener Nachfrage und dem begrenzten Flächenpotential im Stadtgebiet für o.g. Nutzungen kann mit einer zügigen Umsetzung der Planung gerechnet werden.

Tankstellen, **Vergnügungsstätten** sowie **Einzelhandelsgeschäfte** werden in dieser Situation **ausgeschlossen**, da sie den Nutzungszielen und den städtebaulichen Überlegungen nicht entsprechen würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der örtlichen Siedlungsstruktur, Ortsrandlage sowie bedarfsorientiert **(GEN)** abgeleitet. Planungsziel ist eine familiengerechte lockere Bebauung in ortstypischer, sog. $1^1/_2$-geschossiger Bebauung bzw. ein Bereich für wohnverträgliche kleingewerbliche Nutzungen.

- Die **Grund- und Geschoßflächenzahlen GRZ und GFZ** geben an, wieviel Quadratmeter Grund- und Geschossfläche je Quadratmeter Baugrundstück zulässig sind. Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen werden als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um den Bauherren / Unternehmen eine möglichst große Flexibilität zu ermöglichen.
- Die **Traufhöhe** im **WA** von maximal 4,2 m erlaubt ein Vollgeschoss zzgl. familiengerechtem Dachausbau, selbst wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Traufhöhe städtebaulich von nachrangiger Bedeutung, weshalb entsprechender Freiraum durch Zulässigkeit von **2 Vollgeschossen** eingeräumt wird. Die **Firsthöhe** bietet ebenso ausreichenden Spielraum.
  Die **Höhenentwicklung** im **GEN2** soll durch Festsetzung der Gebäudeoberkante begrenzt werden. Die Maße orientieren sich am umgebenden Gebäudebestand und an der Situation in anderen Gewerbegebieten der Stadt. Im **GEN1** orientieren sich die Maße an der vorliegenden Objektplanung.
  Als **Bezugshöhe** wird für das WA und GE in dem ebenen Gelände auf **Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss** abgehoben. Wobei aufgrund des angrenzenden und auch tangierenden Hochwasserbereiches HW 100 eine **Mindesthöhe über NN** im Plan festgesetzt wird.
- Nach § 9(1)6 BauGB wird die **Zahl der Wohnungen** auf maximal 2 je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhauseinheit beschränkt. Gesichert werden soll hiermit die funktionale Gliederung des Siedlungsraumes, familiengerechtes Wohnen und eine hier jeweils nur mäßige Verdichtung i.V.m. dem Maß der baulichen Nutzung. Berücksichtigt wird damit auch die angrenzende Wohnbebauung mit typischem Ein-/Zweifamilienhaus-Charakter. Eine alleinige Reduzierung der Nutzungsmaße würde dagegen den Spielraum der Bauherren, flächensparende Doppelhäuser sowie zweigeschossige Ein-/Zweifamilienhäuser weitgehend eingrenzen.
- Vorgeschrieben wird für das WA-Gebiet bedarfsgerecht die **offene Bauweise** mit **Einzel- und Doppelhäusern**.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen nach Süden bis Westen wird angestrebt, um eine günstige Besonnung zu erreichen.
  Eine **flexible**, weitreichende **Überbaubarkeit** der Gewerbeflächen wird ermöglicht.

4.3 Verkehrserschließung

Die **Erschließung** des **Wohngebietes** erfolgt von der *Rietberger Straße* aus über den vorhandenen *Stiftsweg*. Dieser wird aufgeweitet und mündet dann in einem Wendehammer. Mit einer Fuß- Radweganbindung an die südlich verlaufende überregionale Fuß-/ Radwegtrasse wird die Durchlässigkeit für den nicht motorisierten Verkehr, auch für die Siedlungsbereiche nördlich der Rietberger Straße, entscheidend verbessert.
Der straßenbegleitende westliche Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes wird von der Straße *Am Jägerheim* aus über einen privaten Stichweg erschlossen.
Der östliche Bereich (projektiertes Verwaltungs- und Ausstellungsgebäude) wird direkt von der Straße *Am Jägerheim* aus erschlossen. Die Sammelstellplatzanlage des Bauprojektes liegt südlich der Straße und wird auch über diese erschlossen.

Die Ortslage Rheda-Wiedenbrück oder andere Baugebiete mit schutzbedürftigen Nutzungen werden durch die geplanten Erschließungsmaßnahmen nicht zusätzlich belastet, da der überwiegende Verkehr über die Straße *Am Jägerheim / Rietberger Straße* geführt wird.

Das gesamte Plangebiet ist über die *Rietberger Straße* an die *B 61 / B 64* und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch die Lärmbelastung der angrenzenden (Hauptverkehrs-) Straßen beeinträchtigt, daher hat die Stadt Rheda-Wiedenbrück ein Schalltechnisches Gutachten[3] in Auftrag gegeben. Im Ergebnis werden die Mischgebietswerte der Verkehrslärmschutzverordnung in der ersten Baureihe (entlang der Rietberger Straße) des geplanten WA überschritten. Für die beiden betroffenen Gebäude werden im Bebauungsplan - in Anlehnung an das schalltechnische Gutachten - folgende passive Schallschutzmaßnahmen, definiert als bewertetes Schalldämm-Maß R'w für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 27191141, festgesetzt:

- **Massive Außenwände:** R'w $\geq$ 62 dB für alle Wände.
- **Rollladenkästen:** R'w jeweils 2 dB geringer als die angegebenen R'w für die Fenster.
- **Fenster:** R'w $\geq$ 37 dB = Fensterschallschutzklasse 3, für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) bis 59 dB(A) *(zur Rietberger Straße hin)*

  Auf den Flächen mit Pegeln nachts $\leq$ 54 dB(A) ist gesundes Wohnen im Sinne des BauGB möglich. Für Fenster *auf Gebäudeseiten* ergibt sich demnach rechnerisch die Fensterschallschutzklasse: R'w $\geq$ 32 dB = Fensterschallschutzklasse 2. Diese Schallschutzklasse wird bereits durch handelsübliche Fenster mit Thermopane-Verglasung und umlaufender Dichtung erreicht.
- **Dächer:** R'w $\geq$ 45 dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Ab Fensterschallschutzklasse 3 empfiehlt das Gutachten - da die Fenster zum Zwecke des Schallschutzes geschlossen bleiben müssten - zur ausreichenden Belüftung von Wohnräumen - insbesondere von Schlaf- und Kinderzimmern - den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, ggf. mit mechanischem Antrieb. Der Empfehlung wird gefolgt, und die o.g. Lüftungseinrichtungen bei Fenstern der Fensterschallschutzklasse 3 festgesetzt.

Der Teil-Gliederungsgrünzug - 1. Abschnitt aus der FNP-Darstellung - zwischen **WA** und **GEN** dient ebenso wie die Nutzungsbeschränkungen des Gewerbegebietes dem vorbeugenden Immissionsschutz.

---

[3] AKUS GmbH (02/2003): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 356 „Stiftsweg / Am Jägerheim“

Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes im Außenbereich liegenden Wohnhäuser Horstwiesenweg 154 und 156 vor Emissionen der angrenzenden Stellplatzanlage wird ein begrenzender bepflanzter Wall mit einer Höhe von min. 2,50 m festgesetzt.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen der Stadt Rheda-Wiedenbrück. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt für den Bereich des **GEN** eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (entspricht 192 m^3 /2h) als Grundschutz sicher. Über die Grundversorgung hinausgehende Löschwassermengen, sind als Objektschutz von den Gewerbetreibenden bereitzustellen.

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten, die Stadt Rheda-Wiedenbrück nimmt hierzu eine entsprechende Festsetzung gemäß § 51a(3) LWG i.V.m. § 9(4) BauGB auf (siehe Plankarte).

Im Bereich des **WA** wird nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in Mulden auf den Grundstücken versickert. Die Versickerungsmulden werden über einen Notüberlauf an die örtliche Regenwasserkanalisation im Stiftsweg angeschlossen.
Unverschmutztes Niederschlagswasser im Bereich der **GEN** wird zu den Regenrückhaltebecken in der geplanten Stellplatzanlage geführt. In Abstimmung mit der Stadt Rheda-Wiedenbrück soll das gesammelte Wasser über ein Drosselbauwerk in den südlich des Plangebiets verlaufenden Graben eingeleitet werden, der nach ca. 600 m in die Ems mündet. Lage und Dimensionierung der Regenrückhaltemaßnahmen werden durch eine Entwässerungsplanung[4] konkretisiert.

Im Hinblick auf den Landschaftswasserhaushalt ist eine **wasserdurchlässige Befestigung** der Wege, Zufahrten etc. mit möglichst weitfugigem Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen o.ä. zur Rückhaltung und Versickerung anfallenden Regenwassers bedeutsam. Auf wassergebundenen Kfz-Stellplätzen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten sind zum Schutz des Grundwassers unzulässig.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt generell zulässig. Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988, der Trinkwasser-VO etc. durchzuführen, Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Häusliche Brauchwasseranlagen sind dem Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

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. Daher sind nach §§ 1 und 1a BauGB 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** (Anlage).

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, schützenswerte Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Das Gebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh.

---

[4] Ing.-Büro Röver (03/2003): Entwässerungskonzept Regenwasser

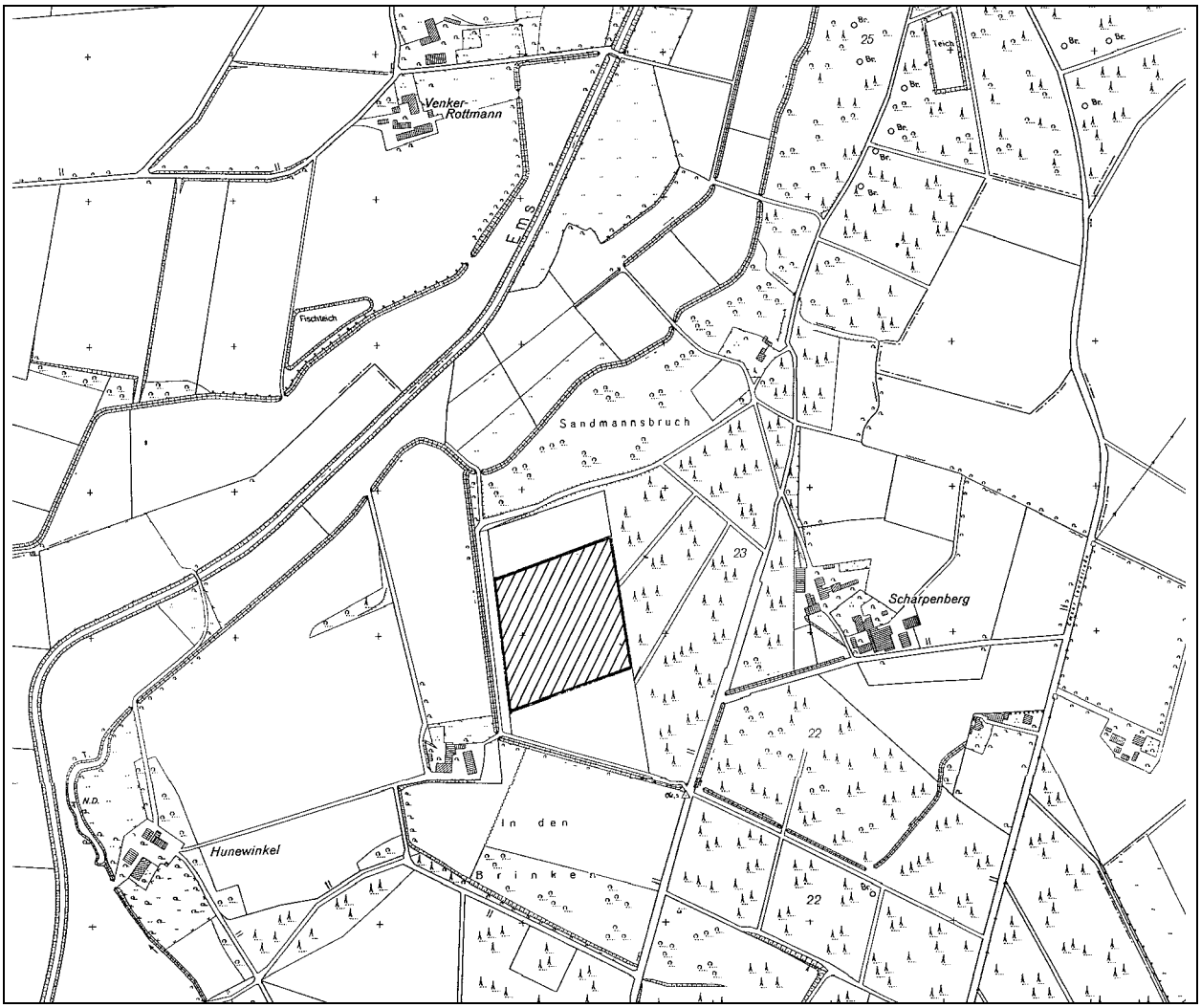
Die Stadt wählt für die vorliegende Planung folgende Verfahrensweise:

a) Bestandsaufnahme und Bewertung:
Die Planung beansprucht landwirtschaftliche Nutzflächen, wertvolle Biotope sind nicht betroffen. Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffstatbestände beinhaltet der landschaftspflegerische Fachbeitrag.

b) Eingriffsvermeidung/Flächenbeanspruchung, landschaftspflegerische Erfordernisse:
Nach Erkenntnissen der Stadt besteht auch für das Plangebiet „Stiftsweg / Am Jägerheim“ eine gesicherte Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen, daher ergibt sich auch hier für die Stadt die Notwendigkeit tätig zu werden.

c) Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung:
Die städtebauliche Planung berücksichtigt durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung baulicher Anlagen Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild.

d) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:
Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ermittelt fachgutachterlich den Bedarf an Ausgleichsflächen für die öffentliche Erschließung und die privaten Bauvorhaben. Die Berechnung basiert auf dem vorliegenden Entwurf. Der Ausgleich soll auf einem ca. 3,34 ha großen städtischen Grundstück in der Gemarkung Nordrheda-Ems, Flur 3, Flurstück 300 erfolgen (siehe auch nachfolgenden Kartenausschnitt).



Ausgleichsfläche, Maßstab ca. 1:10.000

e) Zuordnung gemäß § 9(1a) BNatSchG:
Der landschaftspflegerische Fachbeitrag führt eine fachliche Bewertung und Ermittlung des Eingriffs und des resultierenden rechnerischen Ausgleichsbedarfes durch. 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

Zur Sicherung der Planungsziele werden **örtliche Bauvorschriften** gemäß § 86 Bau0 NW in den Bebauungsplan aufgenommen, diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB. Ziel ist eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters bzw. die gestalterisch positive Einbindung der gewerblichen Bauvorhaben in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Zu beachten sind auch Ortsrandlage und Sichtbeziehung zum Außenbereich.

Die Regelungen sind i.d.R. gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren kaum ein:

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

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu:

- Diese ist im heutigen Baugeschehen im **WA** insbesondere in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft. Regionaltypische **Dachform** für kleinere Gebäude ist das Satteldach, häufig gewünscht wird allerdings auch das Krüppelwalmdach. Als Alternative wird auch zunehmend das Pultdach verlangt; alle Dachformen werden mit großer Bandbreite in der **Dachneigung** vorgeschrieben. Abweichungen können bei sinnvoll auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmten Gestaltungsformen ggf. zugelassen werden. Die Beschränkung ist auch aufgrund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt, Dachformen wie Walm- oder Mansarddach („Villentyp“) sind in dieser Größenordnung und auf kleineren Grundstücken gestalterisch unbefriedigend. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt.
- Im **GEN1** werden – aufgrund der vorliegenden Objektplanung – Flach- bzw. Pultdach mit einer relativ eng begrenzten Dachneigung vorgeschrieben.
- Im **GEN2** werden für Hauptbaukörper, die als Wohn-, Büro-, Sozialgebäude etc. genutzt werden, in Anlehnung an die benachbarte Wohnbebauung Satteldach, Krüppelwalmdach sowie Zeltdach mit großer Bandbreite in der **Dachneigung** vorgeschrieben. Betriebsgebäude, Hallenbauten etc. dürfen darüber hinaus auch als Flach- bzw. Pultdach ausgeführt werden, hierbei wird die Dachneigung allgemein freigestellt.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind.

b) Die Regelung zur **Dachfarbe** für das Hauptdach für Wohn-, Büro- und Sozialgebäude ermöglicht das heute i.a. gebräuchliche gesamte Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und grau über dunkelgrau, anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!). Mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein.

Diese untypischen Farben, die u.a. für das Orts- und Landschaftsbild (fernwirksam!) sehr problematisch sind, entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt Rheda-Wiedenbrück und werden ausgeschlossen.
Da Hersteller aufgrund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten (können), 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. Regionaltypisch (und ausdrücklich zu empfehlen!) sind rote Dachziegel, für verbindliche Vorschriften werden jedoch in der Abwägung keine ausreichenden Argumente gesehen.

Für Betriebsgebäude, Hallenbauten etc. wird die Notwendigkeit einer Einschränkung der Dachfarbe nicht gesehen, da diese Bauten meist flach geneigt und daher weniger problematisch für das Orts- und Landschaftsbild sind. Darüber hinaus werden Hallenbauten überwiegend als Flachdach ausgeführt.

c) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen und die in den Grundzügen abgestimmte Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

d) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist leicht nachvollziehbar die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachneigungen oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem *städtebaulich einheitlichen Baukörper* sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise enger Bebauung auf kleinen Grundstücken im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist heute im Regelfall aufgrund der i.w. geschlossen erfolgenden Bebauung und der Federführung der Stadt im Grundstücksverkehr durchführbar.
Alternativ müssten zur Sicherung der gestalterischen Ziele sehr restriktive Vorgaben z.B. als zwingende Dachneigung von 45° gewählt werden, was zugunsten der Bauherren verworfen worden ist. Es wird dagegen eine deutlich flexiblere Regelung aufgenommen.

e) **Werbeanlagen** sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild und städtebaulichen Charakter sowie mögliche Fernwirkung im Übergang zur freien Landschaft berücksichtigen und diese nicht nachhaltig stören. Maßgeblich sind v.a. Größe, Material, Anbringungsort, grelle Farben und Leuchtverhalten.
Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel oder Blinklichtern ist aufdringlich, sehr störend und soll daher unterbunden werden. Werbeanlagen sollen in der Größe begrenzt werden und sich Gebäuden unterordnen.
Im Rahmen des Trägeranhörungsverfahrens wurde darauf hingewiesen, dass entlang der Bundesstraßen in einem Abstand von 20 m (gemessen vom Fahrbahnrand) keine Werbeanlagen errichtet werden dürfen und in einem Abstand von 40 m die Errichtung der Zustimmung des Landesbetrieb *Straßen.NRW.* – Niederlassung Bielefeld bedarf.

f) Vorgaben zur Gestaltung der **Einfriedungen, Stellplätze etc.** führen zu einem gestalterisch besseren Gesamtbild und erhöhen deutlich die gemeinschaftliche Aufenthaltsqualität im Straßenzug; sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Hinzuweisen ist v.a. auf Stellplatzanlagen, die im Stadtgebiet z.T. völlig unbefriedigend gestaltet worden sind. Diese können z.B. durch Bäume oder begrünte Carports wesentlich besser in das Siedlungsbild integriert werden. Auch die optische Dominanz großer versiegelter Flächen kann durch kleinteilige Gliederung vermieden werden. Aus diesem Grund nimmt die Stadt hier spezielle Regelungen auf.
Die Gestaltung größerer **Stellplatzanlagen** (im **GEN**) ist städtebaulich wichtig und wird oft völlig unbefriedigend gelöst; durch Baumpflanzungen kann hier die optische Dominanz großer versiegelter Flächen vermieden werden.

g) **Einfriedungen** können im Straßenraum 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. Daher sind im **WA** Einfriedungen nur als standortgerechte Laubhecke zulässig. Sofern Zaunkonstruktionen gewünscht werden, so sind diese mit einer schmalen Vorpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen zu versehen. Dies bewirkt, dass der Zaun nicht massiv im Straßenraum und aus der Distanz wirksam wird. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m berücksichtigt Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.
Im **GEN** sind Zaunkonstruktionen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Diese sind jedoch von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und zur gestalterischen Einbindung in den Straßenraum straßenseitig mit standortheimischen Gehölzen vorzupflanzen.
Der Landesbetrieb *Straßen.NRW.* wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass zu beiden Bundesstraßen eine lückenlose Einfriedung vorzusehen ist, die darüber hinaus parallel zur B 64 auch sichtabschirmend auszubilden ist.

5. Bodenordnung

Die Bauflächen befinden sich in privatem Eigentum; der Grundstücksverkehr erfolgt auf freiwilliger Basis.

6. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen am östlichen Stadtrand von Wiedenbrück. Ausgewiesen werden Wohnbau- und Gewerbeflächen für den gegenwärtigen Bedarf. Angesichts der Nachfrage nach Wohnbau- sowie Gewerbeflächen für kleingewerbliche Betriebe bzw. Betriebe des Dienstleistungssektors wird die Umsetzung der Planung kurz- bis mittelfristig erfolgen.

Die geplante Wohnbebauung kann über einen Ausbau des *Stiftsweges* der auf die *Rietberger Straße* mündet erschlossen werden. Die Gewerbeflächen können problemlos über die Straße *Am Jägerheim* auch an den überörtlichen Verkehr angebunden werden. Der Standort bietet sich insbesondere aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage für o.g. Nutzungen an.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Rheda-Wiedenbrück, im Oktober 2003

Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück, OT Wiedenbrück:

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 356 „Stiftsweg / Am Jägerheim“

Inhalt:

1. **Lage und Größe des Plangebietes**
2. **Ziele und planerische Leitlinien**
3. **Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
   - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
   - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
   - 3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung
   - 3.4 Landschafts- und Gewässerschutz
   - 3.5 Hochwasserschutz
   - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
   - 3.7 Altlasten
4. **Festsetzungen des Bebauungsplanes**
   - 4.1 Art der baulichen Nutzung
   - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
   - 4.3 Verkehrserschließung
   - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
   - 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
   - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
   - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
5. **Bodenordnung**
6. **Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**

Anlage:
- **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**
- **Schallschutzgutachten**
- **Entwässerungsplanung**
- **Wasserwirtschaftliches Gutachten**

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 5509-0, Fax 05242 / 5509-29

Planungsstand: Satzung, Oktober 2003