

Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Stadtteil Wiedenbrück:

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 337 „Schürmanns Hof“¹

Gliederung:

1. Lage und Größe des Plangebietes
2. Ziele der Bauleitplanung, Veranlassung und Standortfrage
3. Bestand: aktuelle Nutzung und städtebauliche Ausgangslage
4. Planungsgrundlagen
 - 4.1 Landesplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 4.2 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 4.3 Altlasten
 - 4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
5. Planungskonzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen etc.
 - 5.3 Verkehr
 - 5.4 Vorbeugender Immissionsschutz
 - 5.5 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a LWG
 - 5.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - §§ 1, 1a BauGB
 - 5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
6. Flächenbilanz der Planung
7. Bodenordnung
8. Zum Planverfahren und zur Abwägung

Anlagen zur Begründung (sind dem Original beigelegt)

- a) Schalltechnisches Gutachten (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., März 1997)
- b) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro für Landschaftsplanung Lutermann)

In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/49939, Fax /400836

¹ Satzungsbeschluss September 1998

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet Nr. 337 „Schürmanns Hof“ liegt am südlichen Ortsrand von Wiedenbrück, im Osten schließt es direkt an die Lippstädter Straße (K 1) an, im Westen wird es von der Reitackerstraße begrenzt. Die südöstliche Grenze führt um die Hofstelle Schürmann und reicht im Süden bis zu einem namenlosen Graben.

Die Planung setzt die gewerbliche Bebauung beidseits der Reinholdstraße fort; sie umfaßt Siedlungssplitter und landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer Größe von ca. 10 ha.

2. Ziele der Bauleitplanung, Veranlassung und Standortfrage

Der Bebauungsplan Nr. 337 „Schürmanns Hof“ verfolgt das übergeordnete Ziel, in Wiedenbrück Gewerbeflächen im Anschluß an vorhandene Betriebsstandorte bereitzustellen und die gewerbliche Nutzung in der südlichen Stadtrandlage mit öffentlichen und privaten Belangen abzustimmen. Die Bauleitplanung dient der Standortsicherung des ortsansässigen Gewerbes: dieses gilt sowohl für die Erweiterung des Großbetriebes Westag & Getalit AG als auch für die städtebaulich geordnete Bereitstellung kleingewerblich nutzbarer Flächen im Übergang zu den Gemengelagen beidseits der Lippstädter Straße.

Die Westag & Getalit AG plant den Ausbau des Stammwerkes: vorgesehen ist ein Produktionsbetrieb für Tür-Zargen, die heutigen Betriebsflächen sind ausgeschöpft. Die Erweiterung ist für die Firma am Standort Wiedenbrück aufgrund des Bestandes und der umliegenden Misch- und Wohngebiete grundsätzlich nur in Richtung Süden möglich; auf die Rahmenbedingungen zwischen Lippstädter Straße und Hellweg und auf frühere Genehmigungsverfahren wird verwiesen. Aus Sicht der Stadt ist festzuhalten:

- Das Vorhaben dient den Belangen der heimischen Wirtschaft, hier der Standortsicherung und der dauerhaften Wettbewerbs- und Leistungsfähigkeit des produzierenden Gewerbes.
- Die Planung trägt damit wesentlich zur Sicherung und Schaffung einer erheblichen Zahl von Arbeitsplätzen bei dem größten Unternehmen im Stadtgebiet bei. Zu bedenken ist die schwierige wirtschaftliche Situation der regional bedeutsamen Möbelindustrie und die Konsequenz für den lokalen Arbeitsmarkt.
- Betriebsgelände und Bauflächen des Großbetriebes liegen in relativ geringer Entfernung zum Zentrum Wiedenbrück, für die Stadtentwicklung ist dies von großer Bedeutung: Folge ist ein teilweise hohes Konfliktpotential im vorbelasteten Bestand und entsprechende Anforderungen an Immissionsschutz und gegenseitige Rücksichtnahme der konkurrierenden Nutzungsansprüche.
Gleichwohl bietet die wohnstandortnahe Versorgung mit einer großen Zahl von Arbeitsplätzen aber auch erhebliche Vorteile für eine „Stadt der kurzen Wege“. Die frühere Philosophie einer konsequenten Nutzungstrennung ist aus heutiger Sicht angesichts massiver Verkehrs- und Umweltprobleme nicht mehr allgemein gültig. Voraussetzung ist, daß nach sachverständiger Prüfung *Wohnen* und *Arbeiten* unter immissionsschutzrechtlichen und städtebaulichen Kriterien *vertretbar* zusammengeführt werden können. Verwiesen sei hier auch auf die Planung zentrumsnaher Wohnbauflächen im Bereich „Holtkampstraße“.
- Im Vorfeld wurde ein *schalltechnisches Gutachten* erstellt, das notwendige Anforderungen erarbeitet (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., Juli 1996 / März 1997, siehe Anlage).
- Die o.g. Überlegungen gelten in besonderem Maße auch für konfliktärmere Kleinbetriebe, für die sich an der Lippstädter Straße in städtebaulich günstiger Lage gute Standortbedingungen bieten. Die Überplanung dieser Flächen stellt daher ebenso ein wichtiges Planungsziel dar.

Für den Süden Wiedenbrücks zwischen Hamelbach im Osten und Reitackerstraße im Westen wurde 1995/96 zunächst eine vertiefende Rahmenplanung erarbeitet. Die großräumige Situation, Entwicklungsvarianten und die Anbindung an die Lippstädter Straße wurden untersucht (siehe dort). Vorgelegt wurden 3 Denkmodelle als Diskussionsgrundlage für die künftige städtebauliche Ordnung der südlichen Stadtrandlage. In den Szenarien wurde die Betriebserweiterung der Westag & Getalit AG jeweils unterschiedlich gewichtet und in begleitende Nutzungsoptionen eingebunden.

Die Rahmenbedingungen wurden in verschiedenen Abstimmungsgesprächen konkretisiert. Die Überlegungen konzentrierten sich auf „Denkmodell 2“ des Rahmenkonzeptes mit dem Schwerpunkt *Westag-Erweiterung* (auch im Interesse langfristiger Erweiterungsmöglichkeiten) und einer pragmatischen Überplanung der übrigen Flächen.

Der Fachausschuß des Rates hat ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung festgestellt. Das Planverfahren entspricht grundsätzlich den übergeordneten städtebaulichen Zielen der Stadt. Dem Fachausschuß wurde im April 1997 ein Bebauungsplan-Vorentwurf vorgestellt.

Eine Alternative zur südlichen Erweiterung besteht am Stammwerk Wiedenbrück nicht. Erforderlich wäre ansonsten der Ausbau eines auswärtigen Firmenstandortes oder eine Neugründung, andere Flächen können im Stadtgebiet heute nicht bereitgestellt werden.

Die Abgrenzung des Planbereiches und weitere Inhalte konnten u.a. aufgrund der schwierigen eigentumsrechtlichen Verhältnisse nur schrittweise geklärt werden. Im Ergebnis kann das Konzept zunächst nicht insgesamt umgesetzt werden, die Planung muß als Kompromißlösung die unterschiedlichen Interessen gerecht abwägen. Erweiterungen sollen in anschließenden Teilbebauungsplänen vorgenommen werden.

Die Planungsziele sind in diesem Rahmen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglichst umweltverträglich und unter Berücksichtigung der Stadtrandlage zu verfolgen. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sind die wesentlichen städtebaulichen und planerischen Anforderungen im Plangebiet:

- a) Erweiterung der Westag & Getalit AG als südliche Fortsetzung des heutigen Betriebes nach Maßgabe der Anforderungen des vorbeugenden Immissionsschutzes.
- b) Einbindung der Nutzungsziele in die *großräumige* Gemengelage und Ausgleich konkurrierender Schutzansprüche (auch im Außenbereich) durch abgestufte Gliederung vom Industriebetrieb bis zu kleingewerblichen Randbereichen.
- c) Im Osten und im Westen kleingewerbliche Überplanung im Nahbereich des Großbetriebes gemäß Flächennutzungsplan bzw. als entsprechende Weiterentwicklung des FNP.
- d) Einziehung der Engelbertstraße und verkehrliche Neuordnung. Leistungsfähige südliche Erschließung der Westag & Getalit AG und potentieller Erweiterungsflächen sowie
- e) Aufwertung der städtebaulich bedeutsamen Ortseinfahrtsituation Lippstädter Straße durch Maßnahmen zur Straßenraum- und Umfeldgestaltung.
- f) Berücksichtigung späterer Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne des Rahmenkonzeptes.
- g) Städtebaulich und landschaftsplanerisch erforderliche Einbindung in der Ortsrandlage:
 - Überplanung in den Abschnitten, in denen abschließende Regelungen möglich sind (v.a. im Westen);
 - Aufbau einer vorläufigen Eingrünung als Mindestanforderung im Süden und Osten; eine spätere Erweiterung nach Süden muß im Interesse der langfristigen Standortsicherung ebenso wie der ggf. städtebaulich sinnvolle Lückenschluß zur Lippstädter Straße möglich bleiben.

3. Bestand: aktuelle Nutzung und städtebauliche Ausgangslage

Überplant werden die Freiflächen zwischen bestehendem Gewerbe und gemischten Bauflächen im Westen und Osten. Im Geltungsbereich befinden sich in Siedlungsrandlage an der Engelbertstraße einzelne Wohnnutzungen im Außenbereich, das Blumenhaus Flaskamp sowie die Hofstelle Schürmann, deren Flächen tlw. für die Westag-Erweiterung zur Verfügung gestellt werden.

Das Plangebiet wird ansonsten landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Zu Einzelheiten sei auf den **landschaftspflegerischen Fachbeitrag** verwiesen (siehe Anlage).

Die städtebauliche Situation ist durch die heutige Randlage „auf Zeit“ und durch regional-typische Splitterbebauung geprägt:

- Im Norden dominieren die Werkshallen des Großbetriebes, die diesen „einkapseln“.
- Neben kleineren Betrieben und einem Parkplatz der Westag & Getalit AG ist im Nordosten als größerer Betrieb die Firma Goldkuhle an der Lippstädter Straße ansässig.
- Darüber hinaus befinden sich östlich der Lippstädter Straße eine Gemengelage mit Schrottplätzen, Altmetallverwertung, Kleingewerbe und Wohnnutzung. Östlich des Hamelbaches folgen Wohnbauflächen (siehe u.a. Bebauungsplan Nr. 331).
- Im Westen liegt im Außenbereich ein i.w. geschlossener Siedlungsansatz mit teilweise kleingewerblicher Nutzung, überwiegend aber ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung.
- Im Süden schließt der offene Landschaftsraum mit Splitterbebauung und Hofstellen an.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Landesplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der **16. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes** mit den Zielen der Landesplanung abgestimmt worden. In dieses Verfahren hat die Stadt nach Standortprüfung und Neuordnung der Bauflächen eine Reihe von Änderungspunkten eingebracht.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Rheda-Wiedenbrück sind das Betriebsgelände der Westag & Getalit AG und die gesamte Randlage zwischen Lippstädter Straße und Reitackerstraße bereits als *gewerbliche Bauflächen* dargestellt, in den Grenzbereichen wurden Nutzungsbeschränkungen aufgenommen. Das Plangebiet südlich der Engelbertstraße ist dagegen noch als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Die Stadt hat eine entsprechende 28. Änderung des FNP beschlossen, auf dieses Verfahren wird verwiesen.

4.2 Landschafts- und Gewässerschutz

Die gesetzlichen Anforderungen nach §§ 1, 1a BauGB und § 51a Landeswassergesetz (LWG) sind im Planverfahren zu erfüllen (siehe Kapitel 5).

Der Planbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes des Kreises Gütersloh. Im Planverfahren ist die Einbindung des Vorhabens in den Landschaftsraum vorzubereiten.

Der namenlose Vorfluter unterhalb der südlichen Gebietsgrenze wird als Gewässer II. Ordnung im Gewässerunterhaltungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück geführt.

4.3 Altlasten

Im Plangebiet sind der Stadt keine Altlasten bekannt.

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

Der Bebauungsplan basiert auf Denkmodell 2 des Rahmenkonzeptes. Dieses kann zunächst nur teilweise umgesetzt werden und wird dem heutigem Stand angepaßt. Der Bebauungsplan muß dieser Übergangssituation in der Abwägung Rechnung tragen. Eine Zeitverzögerung zum Nachteil der o.g. Zielsetzungen ist zu vermeiden. Als Kompromiß sind die unterschiedlichen Belange im Sinne der langfristigen städtebaulichen Ordnung einzubinden.

Konzeption und Festsetzungen des B-Planes sind mit den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung abgestimmt worden. Im Westen ist eine abschließende Gliederung und Einbindung der Bauflächen möglich, im Süden dagegen bildet der Graben die vorläufige Gebietsgrenze. Langfristig ist eine Entwicklung bis zum Haxthäuser Weg denkbar. Nach Entscheidung des Eigentümers wird die Ausweisung der (städtebaulich sinnvollen) Baufläche Richtung Lippstädter Straße ebenfalls bis auf weiteres nicht vorgenommen.

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung getroffen und die Voraussetzungen für die Erschließung und für zum Vollzug des BauGB ggf. notwendige Maßnahmen geschaffen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden nach Nutzungsziel und Nachbarschaft differenzierte Festsetzungen für die Teilflächen getroffen:

- a) Die künftigen Betriebsflächen der Westag & Getalit AG werden im inneren Bereich als **Industriegebiet GI** gemäß § 9 BauNVO und in den Randzonen als **Gewerbegebiet GE** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In Abstimmung mit dem Gutachten sind die Festsetzungen vertretbar, die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden durch bauliche Maßnahmen, insbesondere durch geschlossene Hallenaußenwände, gesichert. Damit verbleibt dem Großbetrieb ausreichend Spielraum in der werksinternen Planung. Das einzelne Wohnhaus wird überplant, vertragliche Regelungen sind getroffen worden.
- b) Die Fläche im Nordosten zwischen Reinholdstraße und Lippstädter Straße wird als **eingeschränktes Gewerbegebiet GEN** gemäß § 8 i.V.m. § 1(4) BauNVO festgesetzt. Dieses entspricht der bisherigen gewerblichen Entwicklung des Gebietes und den langfristigen Zielen der Stadtentwicklung: die Fläche ist im wirksamen FNP als *gewerbliche Baufläche* mit Einschränkung nach § 5(2) Nr. 6 BauGB dargestellt. Die Umstrukturierung der Splitterbebauung und die Abstufung vom Großbetrieb hin zur Lippstädter Straße soll langfristig die Konfliktsituation ordnen. Es besteht in Wiedenbrück ein größerer Bedarf für Kleingewerbeflächen, für die in zentrumsnaher Lage Flächen angeboten werden sollen. Die vorhandene Wohnbebauung (bisher Außenbereich) grenzt direkt an die bestehenden Hallen des Großbetriebes und wird ausdrücklich überplant. Eine räumliche Trennung ist nicht mehr möglich, gewerblicher Schwerpunkt und Vorbelastung der Wohnnutzung sind eindeutig gegeben. Eine Verfestigung oder gar Weiterentwicklung der Wohnbebauung (ggf. auch im Rahmen des § 34 BauGB) widerspricht den städtebaulichen Zielen, eine Festsetzung als Mischgebiet kann nicht erfolgen. Der Bebauungsplan strebt daher die Nutzung v.a. durch Klein- und Mittelbetriebe an, Wohngebäude könnten langfristig als Betriebswohnungen einbezogen werden. Durch die Beschränkung auf *das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen* wird der Gemengelage östlich der Lippstädter Straße und dem Bestandsschutz der Wohnnutzung im Plangebiet Rechnung getragen. Auch die weiteren Immissionsschutzmaßnahmen verfolgen dieses Ziel. Die Stadt nimmt weitere Prüfungen hinsichtlich einer eventuellen Verlagerung der Wohnnutzung und der Anwendung des Planungsschadens-

rechtes nach § 42ff BauGB vor. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten ggf. helfen, nachteilige Auswirkungen zu mildern.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt gewahrt. Die Teilflächen sind in die gewerbliche Prägung eingebunden.

Einbezogen wird das Blumenhaus Flaskamp, das als Handelsgärtnerei auch ergänzende Freiflächen bewirtschaftet. Der Bestand soll grundsätzlich nicht gefährdet werden, insofern werden z.B. auch Sonderregelungen über die heutige Zufahrt getroffen.

Geprüft wurde alternativ eine Ausweisung als uneingeschränktes Gewerbegebiet. Dieses wurde jedoch von der Stadt im Ergebnis v.a. aufgrund der weiteren Nachbarschaft an der Lippstädter Straße, des absehbaren Bedarfes und im Sinne des letztlich angestrebten mittelfristigen Bestandsschutzes für die vorhandene Wohnbebauung verworfen. Hinzu kommt, daß die Eigentümer bisher im Rahmen der strittigen früheren Erweiterung der Westag & Getalit AG gegen Entschädigung i.w. am Standort verbleiben wollten.

- c) Im Westen wird zwischen Westag-Erweiterung und der Außenbereichsbebauung an der Reitackerstraße ebenfalls eine Baufläche als **eingeschränktes Gewerbegebiet GEN gemäß § 8 i.V.m. § 1(4) BauNVO** festgesetzt. Dieses ergibt sich analog zu b) aus der übergeordneten Zielsetzung und der Prägung des Umfeldes durch den Großbetrieb; einzelne gewerbliche Nutzungen sind im Siedlungssplitter vorhanden. Mit Rücksicht auf die Randlage zur Reitackerstraße wird die vordere Bauzeile zudem als Geschäfts-, Verwaltungs- und Wohnbereich gegliedert.

Durch die Überplanung erfolgen für diesen Bereich verbindliche planungsrechtliche Aussagen im Verhältnis zur Erweiterung der Westag & Getalit AG; Entwicklungen ggf. nach § 34 BauGB könnten die städtebauliche Ordnung ansonsten gefährden.

- d) **Zulässigkeit bzw. Ausschluß von Nutzungen nach § 1, Absätze 5, 6, 9 BauNVO:**

Die Bauflächen dienen nach den übergeordneten Zielsetzungen der Stadt der Erweiterung des Großbetriebes und der Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben in gut erschlossener Lage. Stichworte sind Funktionsmischung und wohnstandortnahe Verkehrsbeziehungen. Kleinere Betriebe finden im heutigen Baugeschehen mit weitgehender Trennung der Nutzungsarten in Wohn- oder Gewerbegebiete kaum geeignete Standorte, da sie entweder potentiell stören oder zu klein sind. Zudem sind die als „GEN“ überplanten Flächen in dieser Richtung geprägt.

Nutzungen durch reinen Einzelhandel, Vergnügungsstätten oder Tankstellen sind in dieser Lage und Situation städtebaulich unerwünscht und würden gewerbliche Bauflächen „blockieren“. Ergänzend sei auf die Betonung der Hauptachse *Lippstädter Straße* verwiesen. Unter diesen Voraussetzungen werden ausgeschlossen:

- In den Gewerbegebieten GE, GEN: Tankstellen und Vergnügungsstätten.
- In den Gewerbegebieten und im Industriegebiet insgesamt: reine Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher. Zulässig sind dagegen untergeordnete Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung produzierender Betriebe und weitere Mischformen, wie z.B. Handwerksbetriebe mit entsprechendem Materialhandel.

Die flexible Regelung ist sinnvoll, da Klein- und Mittelbetriebe nach o.g. Zielsetzung gewünscht sind und diese häufig untergeordneten Handel betreiben. Städtebaulich ist dieses unbedenklich, da die Betriebe an anderen Standorten - z.B. in Innenstadtlage - die o.g. Probleme erwarten. Insofern wird die spezielle Regelung auch als weniger restriktives Mittel als ein allgemeiner Ausschluß nach § 1(5) BauNVO angesehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen etc.

a) Es erfolgen Festsetzungen zur **Grund- und Geschoßflächenzahl** sowie **Baumassenzahl**:

- In den GEN werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht ganz ausgeschöpft, eine zu hohe bauliche Verdichtung ist aus städtebaulicher Sicht in Randlagen unerwünscht.
- Die Erweiterung der Westag & Getalit AG unterliegt dagegen anderen Voraussetzungen: die zur Verfügung stehende Fläche wird weitgehend für Hallen und Betriebsflächen benötigt. Dieses gilt v.a. für den zentralen GI-Bereich (immissionsschutzrechtliche Gliederung). Aufgrund der Gesamtentwicklung ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erforderlich, um den weiteren Bedarf möglichst gering zu halten. Erforderlich werden zudem aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebietsaußenseiten geschlossene Baukörper mit entsprechend hohen Nutzungsgraden. Daher wird die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO im GI deutlich überschritten. Diese Überschreitung ist nach § 17(2) BauNVO gerechtfertigt durch die besondere städtebauliche Situation (Gliederung GI-GE, Immissionsschutz, Standortfrage) und durch die Rahmenbedingungen (Freiraum im Süden, separate Erschließung etc.). Nach Klärung der Grundstücksfragen erfolgt eine Reduzierung der GRZ in den GE-Streifen auf 0,7 (ausgleichende Umstände auf dem Betriebsgelände). Die überbaubare Fläche im Gesamtbereich der Westag entspräche einer GRZ von ca. 0,82 und umfaßt auch Freiflächen, Nebenanlagen etc.. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse besteht nicht. Die Flächenversiegelung als wesentliche Auswirkung soll durch nahezu vollständigen Ausgleich sowie Regenwasser-Retention und ortsnahe Einleitung in die Vorflut aufgefangen werden. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen, einschränkend ist jedoch auf die begrenzten Eingrünungsmöglichkeiten hinzuweisen.

b) Die **Höhenentwicklung** wird je nach Baugebiet durch Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante begrenzt. Die Maße orientieren sich an der Umgebung und an vergleichbaren Maßnahmen. Die Höhe der Westag-Erweiterung hängt hier wiederum von Immissionschutz- und Betriebsanforderungen ab (Mindesthöhe nach schalltechnischem Gutachten, Option Hochregallager im Osten) und ist durch entsprechende Maßnahmen in den Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden. Die Bezugshöhe wird durch die Angabe in Meter über NN eindeutig festgelegt (Bezugshöhe angegeben durch Westag & Getalit AG sowie Bodenuntersuchung Dr. Muntzos).

c) Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Ermöglicht wird eine flexible, weitreichende Überbaubarkeit der Gewerbeflächen. Die Stadt möchte Baulinien nicht aufnehmen und kennzeichnet in Abstimmung mit dem Schallgutachten die relevanten Baugrenzen für geschlossene Hallenkonstruktionen, so daß die Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren nach dem konkreten Betriebsbedarf erfolgen soll. Durch Folie hinterlegt werden zur eindeutigen Nachvollziehbarkeit *nicht überbaubare* Randstreifen, auf denen Nebenanlagen etc. ausgeschlossen werden. Diese sind aus städtebaulich-landschaftspflegerischen Gründen v.a. für eine geschlossene Eingrünung erforderlich. Sie sind keine Grünflächen i.S. des § 9(1)15 BauGB.

d) Die **offene Bauweise** wird im GEN im Westen an der Reitackerstraße vorgeschrieben, um eine Abstufung der Größenordnung in der dortigen Situation zu sichern. Im GEN im Osten werden abweichend Hallengebäude bis 75 m Länge (Erfahrungswert) zugelassen. **Grenzabstände** nach landesrechtlichen Bestimmungen können eingehalten werden. Volumen und Höhe des Großbetriebes sind jedoch erheblich und tlw. auch aus Immissionsschutzgründen erforderlich. Im Ergebnis der Abwägung hält die Stadt diese im Vergleich zur Nachbarschaft aber bei entsprechenden Abständen und bei Eingrünung für vertretbar. Im Westen sind ausreichende Abstände gegeben, ebenso im Osten zur Hofstelle in Abstimmung mit dem Grundstücksverkäufer. Im Nordosten sind im Zuge erfolgter Baumaßnahmen bereits z.T. spezielle Regelungen getroffen worden.

5.3 Verkehr

Die Erschließung der Erweiterungsflächen erfolgt durch eine kurze Anbindung an die *Lippstädter Straße* (K 1). Die gestalterisch heute unbefriedigende Ortseinfahrt soll aus städtebaulichen Gründen durch einen Kreisverkehr und langfristig durch eine alleearartige Gestaltung aufgewertet werden. Der Ausbau des Knotenpunktes ist durch einen städtebaulich und verkehrlich wirksamen Kreisverkehr geplant, an den z.T. auch die Wohnbauflächen östlich des Hamelbaches angebunden werden.

Da die Deutsche Bahn AG die Bahnstrecke zwar stillgelegt hat, diese jedoch noch im Infrastruktursicherungsvertrag des Landes Nordrhein-Westfalen enthalten ist und derzeit eine eventuelle Wiederbelebung geprüft wird, kann die Fläche noch nicht entwidmet und der Kreisverkehr voraussichtlich nicht sofort realisiert werden. Gleichwohl ist eine Nutzung der Richtung Lippstadt bereits abgebauten Trasse heute kaum mehr zu erwarten, so daß aus städtischer Sicht die Flächensicherung durch den Bebauungsplan im Hinblick auf weitere private Eigentümer notwendig ist. Die spätere Detailplanung erfolgt durch die Stadt.

Die Erschließung über die *Planstraße A* wird den Anforderungen des Großbetriebes wie auch einer eventuellen späteren Erweiterung im Süden gerecht. Die leistungsfähige Anbindung an das örtliche Hauptverkehrsnetz und insbesondere nach Süden an das überörtliche Straßennetz (Umgehung) ist möglich; der Kreuzungsbereich Südring und die Ortslage Wiedenbrück müssen kaum zusätzlich belastet werden. Die Trassenführung der *Planstraße A* ist eines der Hauptprobleme in der Abstimmung mit den Anliegern gewesen und stellt daher nach mehrfacher Korrektur eine Kompromißlösung dar. Aus diesem Grunde soll auch die heutige Zufahrt zum Blumengeschäft Flaskamp beibehalten werden können.

Die *Engelbertstraße* muß im Plangebiet i.w. eingezogen werden. Aufgrund der aus gesamtstädtischer Sicht geringen Bedeutung des Weges ist eine Beibehaltung im Bereich der Betriebserweiterung der Westag & Getalit AG aus Sicherheits- und Lärmschutzgründen nicht vertretbar. Das Einzugsverfahren wird parallel zum weiteren Planverfahren durchgeführt. Die Stichwege bleiben zur Erschließung des Bestandes erhalten.

Die *Reinholdstraße* wird aus Gründen des Immissionsschutzes von der bisherigen Engelbertstraße abgeunden und nicht an die Planstraße A angeschlossen. Für Fußgänger und Radfahrer kann in jedem Fall eine Wegeführung beibehalten werden.

Die Erschließung der kleingewerblichen Bauflächen ist über *Reinholdstraße*, *Planstraße A* und *Reitackerstraße* ausreichend möglich. Verkehrsintensive Einzelhandelsnutzungen sind zudem ausgeschlossen. Die *Reitackerstraße* ist voraussichtlich auszubauen, eine dann zweiseitige Erschließung hat ggf. jedoch auch wirtschaftliche Vorteile für die Anlieger.

5.4 Vorbeugender Immissionsschutz

Die Planung hat in der schwierigen örtlichen Situation die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu berücksichtigen. Auf das schalltechnische Gutachten und auf die Nutzungsgliederung der Baugebiete wurde bereits eingegangen. Verwiesen wird darüber hinaus auf die Verfahrensunterlagen zum B-Plan Nr. 331 „Holtkampstraße“; hier ist die Problematik Großbetrieb/Wohnbaufläche auch mit Blick auf die Wohnnutzungen im Bereich Lippstädter Straße aufgearbeitet und abgestimmt worden.

Im Ergebnis sind die zentralen Planungsziele aus Sicht des Fachgutachters und der Stadt grundsätzlich vertretbar, auf das Gutachten wird insgesamt Bezug genommen. Die Betriebserweiterung der Westag & Getalit AG kann Orientierungswerte bzw. Geräusch-Immissionsrichtwerte im Umfeld einhalten. Die wesentlichen Maßnahmen nach § 9(1)24 BauGB in Verbindung mit den o.g. Festsetzungen sind im Bebauungsplan:

- a) **Im Westen:** geschlossene Randbebauung mit einer Mindesthöhe von 8 m entlang der gekennzeichneten Baugrenze; eine Festlegung als Lagerfläche kann hier nach heutigem Stand nicht erfolgen (evtl. Überkapazitäten). Nach mündlicher Aussage des Gutachters ergeben sich hieraus keine Probleme, erforderliche Dämmwerte können im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Der Anbau an den Bestand ist entsprechend zu schließen, zulässig ist ausschließlich eine Notzufahrt von der Engelbertstraße (Feuerwehrtor). Der Pflanzstreifen gemäß § 9(1)25 BauGB hat zusätzlich Gliederungsfunktion.
- b) **Im Osten:** Vorgehensweise analog a) zum Schutz der Hofstelle Schürmann im Außenbereich; der im Gutachten noch vorsorglich betrachtete metallverarbeitende Betrieb wird nicht aufgenommen, die Situation für die Westag & Getalit AG wird hierdurch erleichtert.
- c) **Planstraße A / Werkszufahrt:** Im Bereich der geplanten Werkszufahrt wurde im Gutachten eine Kombination aus Hochbau und Wall/Wand zur Abschirmung insbesondere des Lkw-Betriebslärms vorgeschlagen. Im Bebauungsplan erfolgt im Sinne des Gutachtens eine Schließung der Reinholdstraße und eine Abschirmung durch einen geplanten LS-Wall bzw. durch eine Wall-Wand-Kombination. Ziel ist hier im Sinne der bereits erläuterten Kompromißlösung die Rücksichtnahme auf den Bestand und auf die angestrebte Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (mit ggf. betriebsgebundener Wohnnutzung).
Südlich der Planstraße A zur Hofstelle Schürmann wird von der Westag und vom Eigentümer die Anlage eines zusätzlichen Walles außerhalb des Planverfahrens erwogen.
- d) **Weitere Anforderungen:** Im Gutachten werden auf S. 20ff Anforderungen genannt, die nach Aussage des Gutachters nicht im B-Plan festzusetzen sind. Schalldämmmaße z.B. im Dachaufbau werden im Regelfall erreicht, Detailregelungen erfolgen ggf. im Baugenehmigungsverfahren. Für das Kesselhaus wurde zunächst ein Maximalwert bei freier Schallausbreitung angenommen.
- e) **Geruchssituation:** Hierzu wird auf das Planverfahren Nr. 331 verwiesen: dort wurde die tlw. kritische Situation im Nahbereich des nördlich gelegenen Alt-Betriebes der Westag & Getalit AG dargestellt. Aufgrund der konservativen Eingangsdaten im dortigen Gutachten und der Erweiterungsplanungen analog zu dem in dieser Hinsicht unkritischen Betrieb unterhalb des Südringes wurden insgesamt keine zusätzlichen Probleme gesehen. Nach mündlicher Auskunft des Gutachters bereitet auch ein Kesselhaus in der zu erwartenden Größe unter üblichen Betriebsbedingungen keine erkennbaren Probleme. Nach Gesprächen mit den Beteiligten wird von der Stadt kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.
In Randlage zur Hofstelle Schürmann (Nebenerwerb) wird auf eine denkbare geringfügige - aber unkritische - Geruchsvorbelastung auf den GE-Flächen verwiesen.

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

a) Ver- und Entsorgung,

Die **Energieversorgung** ist durch Erweiterung des Versorgungsnetzes vorzunehmen.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch Anschluß an die Anlagen im Stadtteil. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Für die Westag & Getalit AG wurden entsprechende Vereinbarungen mit dem Versorgungsunternehmen getroffen. **Leitungsrechte** werden zugunsten der Versorgungsträger insbesondere für die vorhandenen Wasserleitungen aufgenommen. Diese Leitungstrassen dürfen nicht überbaut werden, Schallschutzwände sind jedoch zulässig, müssen aber im Leitungsbereich in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ggf. schnell und problemlos entfernt werden können.

Die **Schmutzwasser-Entwässerung** erfolgt durch Anschluß an die städtischen SW-Kanäle.

b) Niederschlagswasser - § 51a LWG

Im Plangebiet stehen nach Bodenkarte 1:50.000 Sandböden an, die tlw. lehmig-schluffig sind und eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit aufweisen, die angegebenen Grundwasserflurabstände schwanken zwischen 8 und 20 dm. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde im Detail überprüft (Dr. Muntzos & Partner, Münster 12/97).

Danach ist lediglich im Nordosten in dem GEN an der Lippstädter Straße eine Versickerung unverschmutzten Regenwassers in Mulden oder allenfalls in Rigolen denkbar. Nach Prüfung durch den Eigenbetrieb Abwasser der Stadt wird für diesen Bereich eine entsprechende **Vorschrift i.S.d. § 51a(3) Landeswassergesetz** aufgenommen. Vorzusehen ist hier in Abstimmung mit der Stadt ein Notüberlauf an das örtliche Entwässerungsnetz, das nach Nordosten in die Vorflut geführt wird. Die Zustimmung des Staatlichen Umweltamtes hierzu wurde gemäß § 51(3) LWG mit Schreiben vom 18.08.1998 erteilt.

Auf einschlägige Erläuterungen zu § 51a LWG wird Bezug genommen (z.B. *Muster einer Entwässerungssatzung*, NWStGB Oktober 1995). Berücksichtigt werden in der Abwägung die gesetzlichen Rahmenbedingungen und Hochwasserschutz als öffentlicher Belang.

Verfahrensweise in den Teilgebieten, in denen eine Versickerung nicht möglich ist:

- Westag-Erweiterung: Anschluß und Erweiterung vorhandener Staukanäle auf dem Gelände.
- GEN im Westen an der Reitäckerstraße: Anschluß an RW-Kanal in der Reitäckerstraße und Einleitung in die nördlich gelegene Vorflut.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung**, z.B. für Grünanlagen, kann anfallendes Regenwasser sinnvoll reduzieren. Wird eine Brauchwassernutzung in Gebäuden, z.B. zur Toilettenspülung, angestrebt, sind Planung und Betrieb jedoch sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988 und Trinkwasser-VO durchzuführen: eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem übrigen Netz verbunden werden, Leitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen! Anlagen sind dem Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

Im Hinblick auf den Landschaftswasserhaushalt ist eine **wasserdurchlässige Befestigung** der Stellplatzflächen und Feuerwehrumfahrten mit weitfugigem Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen o.ä. zur Rückhaltung und Versickerung anfallenden Regenwassers bedeutsam; dieses ermöglicht zudem bedingt Verbesserungen des Kleinklimas.

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

Die wesentlichen städtebaulich-grünordnerischen Ziele sind genannt worden. In Richtung der sensiblen Freiraumbereiche von Südwest bis Südost ist eine wirksame Eingrünung wichtigstes Planungsziel, Schwachpunkt ist jedoch der vorläufige Charakter der Bauleitplanung im Süden. Nur im Westen ist eine abschließende Überplanung möglich. Gegenwärtig können folgende Vorgaben zur Eingrünung und Gestaltung von Stellplatzflächen getroffen werden:

- Geschlossene Heckenpflanzungen umlaufend um die Erweiterung der Westag & Getalit AG. Die Breite variiert, im Süden mit späterer Erweiterungsoption und im Osten werden i.w. 6-7 m als Mindestbreite für schnellwachsende Hecken gewählt. Etwas aufgefangen wird diese Kompromißlösung durch die vorgelagerte Splitterbebauung.
- Im Westen erfolgt neben gliedernden Pflanzstreifen eine abschließende Überbauung.
- Die Planung mit Kreisverkehr bietet eine Chance zur städtebaulichen Aufwertung der heute unbefriedigenden Ortseinfahrt.
- Die Überstellung von Stellplatzanlagen mit Bäumen ist aus städtebaulichen Gründen sehr bedeutsam. Die großen Flächen sind zu gliedern; Pflanzungen dienen außerdem der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene durch Verdunstung und Verschattung und nicht zuletzt der nutzerfreundlichen Beschattung der Pkw. Notwendig hierfür ist eine konsequente Überstellung in bzw. zwischen den Stellplatzzeilen. Die Zahl der Bäume wird als mittleres Maß gewählt: bei einer Fläche von 12,5 m² je Standplatz kann ein ausgewachsener Baum ca. 4-5 Stellplätze überdecken.

Der Bebauungsplan bereitet **Eingriffe in Natur und Landschaft** durch erstmalige Überbauung vor. Daher sind nach §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu behandeln. Dieses leistet die Planung auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der als Anlage Bestandteil dieser Begründung wird. Entscheidende Aspekte sind für die Stadt:

a) Bestandsaufnahme und Bewertung:

Bei den überplanten Flächen handelt es sich i.w. um landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Zu Einzelheiten sei auf den *landschaftspflegerischen Fachbeitrag* verwiesen, besonders wertvolle Landschaftselemente sind demnach nicht betroffen.

b) Eingriffsvermeidung / Flächenbeanspruchung:

Aufgrund der Ausgangssituation, der Wertigkeit der Flächen und angesichts der günstigen Lage im Siedlungsraum räumt die Stadt Rheda-Wiedenbrück der gewerblichen Planung unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Ziele Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein.

Eine Standortalternative für den Großbetrieb ist im Stadtgebiet nicht gegeben, die anschließenden Baugebiete entwickeln sich i.w. aus dem FNP. Kompensationsmaßnahmen sind möglich und können auch außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden.

c) Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung:

Durch Regelungen zur Höhenentwicklung oder zur Gestaltung baulicher Anlagen wird der Nachbarschaft und der Ortseinfahrtssituation städtebaulich und teilweise eingriffsminimierend Rechnung getragen. Insbesondere im Bereich des Großbetriebes werden jedoch die baulichen Erfordernisse aufgrund der Rahmenbedingungen hoch gewichtet, ihnen wird in der Abwägung - auch unter Beachtung des vorbeugenden Immissionsschutzes - teilweise Vorrang eingeräumt. Die verfügbare Baufläche soll effektiv und flächensparend ausgenutzt werden können, um die Gebietsausdehnung gering zu halten.

Zur verträglichen Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum sind Eingrünungen mit standortheimischen Laubgehölzen und Fassadenbegrünungen für größere Baukörper vorgesehen, soweit dieses heute möglich ist. Diese Übergangslösung wird vor diesem Hintergrund ausdrücklich als Ergebnis der Abwägung aufgenommen.

d) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Entscheidung i.S.v. § 1a BauGB:

Der Fachbeitrag führt eine rechnerische Ermittlung des Kompensationsbedarfes durch (s.d.). Auf dieser Grundlage entscheidet die Stadt im Rahmen des § 1a BauGB:

- Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet dienen auch der Kompensation, können die Bilanz jedoch bei weitem nicht erfüllen; zusätzliche Maßnahmen werden erforderlich.
- Den Betrieben soll auf den Baugrundstücken und in der Ausgleichsfrage Flexibilität eingeräumt werden, weitere Maßnahmen werden im Plangebiet nicht durchgeführt.
- Aufgrund der Siedlungsrandlage, der Gesamtgröße, der zu erwartenden weitgehenden Versiegelung und der erstmaligen Überplanung der Freiflächen wird jedoch ein i.w. vollständiger Ausgleich in der Gesamtbilanz im Ergebnis für richtig gehalten. Gründe für einen Ausgleichsverzicht oder einen besonderen Abschlag liegen nicht vor.
- Die Stadt stellt hierfür stadteigene Flächen in Nordrheda-Ems in nahezu gleicher Größe zur Verfügung, die im Fachbeitrag näher beschrieben werden. Hierfür liegt ein vorbesprochenes Entwicklungskonzept vor. Diese Maßnahmen werden im Sinne des Verursacherprinzips durch städtebauliche Verträge mit den Vorhabenträgern gesichert. Der Fachbeitrag berechnet zu diesem Zweck den rechnerischen Bedarf je m² Baufläche und ermöglicht so eine gerechte Beteiligung für jedes Baugrundstück.
- Ein separater (Ausgleichs-)Bebauungsplan und eine weitere Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken im Plangebiet werden somit nicht erforderlich.

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

Zur Sicherung der Planungsziele werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO in den Bebauungsplan aufgenommen, diese ergänzen die Festsetzungen nach § 9(1) BauGB. Ziel ist die gestalterische Anpassung der Vorhaben an die vorhandene Bebauung (insbesondere hier im Mischgebiet), Stadtrandlage und die Berücksichtigung der Ortseinfahrtsituation:

a) Dachlandschaft im GEN1 an der Reitäckerstraße:

Für diese Bauzeile werden zwecks Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und zur Schaffung eines sinnvollen Überganges von Gewerbe zu gemischten Nutzungen ortsübliche Vorgaben für die Dachgestaltung getroffen. Dieser kommt aufgrund ihrer Größe und Wirkung über das einzelne Gebäude hinaus eine besondere gestalterische Bedeutung zu. Regionaltypische **Dachform** ist das Satteldach, allerdings kommen gerade bei gewerblich genutzten Gebäuden Zelt- oder Walmdächer in Frage. Diese Formen werden mit einer entsprechenden Bandbreite in der Dachneigung ermöglicht, bei rückwärtigen Betriebsgebäuden etc. werden diese dagegen freigestellt.

Vor diesem Hintergrund wird auch die Regelung zur **Dachfarbe** getroffen. Ermöglicht wird das heute gebräuchliche Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Für die quartierinterne Abstimmung/Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild sehr problematische künstliche „Ausreißer“ - z.B. hellblau oder grün - sind aber nicht zulässig. Regionaltypisch (und zu empfehlen) sind rote Dachziegel, für verbindliche Vorschriften werden jedoch in der Abwägung keine ausreichenden Argumente gesehen.

b) Fassadengliederung in den Gewerbe- und Industriegebieten:

Im Plangebiet sind großformatige Hallenbauten zu erwarten, in den GEN und im Bereich der Ortseinfahrt ist zudem Wert auf eine kleinteilige Staffelung der Bauten zu legen.

Fassaden größerer Gebäude können z.B. durch Versätze, Materialunterschiede oder auch Begrünung wirksam gegliedert werden. Hierzu wird eine entsprechende Regelung aufgenommen, die aufgrund der möglichen Bandbreite im Regelfall unproblematisch ist und der Architektur vielfältigen Spielraum läßt. Sie wird für erforderlich gehalten, da gerade bei dem angestrebten Nutzungszweck und aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen vollständige Einbindungen durch Eingrünungsmaßnahmen nicht möglich sind.

c) Werbeanlagen:

Werbeanlagen können im Plangebiet aufgrund der Randlage sehr negative Auswirkungen haben, maßgeblich sind v.a. Größe, Maßstab, Material, Anbringungsort, grelle Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild und städtebaulichen Charakter sowie mögliche Fernwirkung berücksichtigen und diese nicht nachhaltig stören. Die Bezirksregierung hat die Stadt außerdem auf vorbeugende Maßnahmen nicht nur im historischen Stadtkern, sondern gerade auch in den Ortseinfahrten hingewiesen. Grundlegende Anforderungen werden daher formuliert:

- Werbeanlagen sind i.w. nur an der Stätte der Leistung zulässig, im Zusammenhang mit dem ohnehin erfolgten Ausschluß isolierten Einzelhandels ist dieses vertretbar.
- Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel oder Blinklichtern ist aufdringlich und sehr störend und somit unzulässig.
- Werbeanlagen werden aufgrund Ortseinfahrt und Fernwirkung in der absoluten Größe begrenzt und sollen sich den Gebäuden eindeutig unterordnen.

d) Stellplatzanlagen:

Die Gestaltung größerer Stellplatzanlagen ist städtebaulich und in Ortsrandlage wichtig: da bereits städtebauliche Gründe i.S. des § 9(1)25 BauGB besondere Bedeutung besitzen, wurde die Überstellung durch Bäume bereits dort geregelt; ergänzend tragen Vorga-

ben zur Gestaltung und Materialwahl zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind bedeutsam im Hinblick auf Versickerung und siedlungsökologische Mindeststandards (gilt auch für Feuerwehrumfahrten v.a. an den Außengrenzen der Bauflächen).

e) Einfriedungen:

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. Besondere Bedeutung hat eine Einbindung auch zum Landschaftsraum hin: hier werden diese nur zurückgesetzt zugelassen, um die notwendige Eingrünung nicht zu entwerten; gerade hier gibt es bei vielen gewerblichen Nutzungen äußerst negative und sehr störende Beispiele.

6. Flächenbilanz der Planung

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*	
	Bestand / Planung	
Bauflächen, Summe:	0,50	7,90
- Gewerbegebiet GEN	0,30	3,90
- Gewerbegebiet GE	0,10	2,10
- Industriegebiet GI	0,10	1,90
Verkehrsflächen, Summe:	0,40	0,55
Sonstige Flächen:	0,16	0,28
- Fläche gem. § 9(1)20 BauGB	-	0,16
- Fläche für LS-Wall/Wand	-	0,12
- Bahntrasse	0,16	-
Plangebiet, zusammen ca.	9,8 ha*	

*Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

7. Bodenordnung

Die Bodenordnung soll freiwillig und in enger Abstimmung mit den Beteiligten geregelt werden. Auf die schwierige eigentumsrechtliche Situation wurde bereits verwiesen.

Die Erweiterungsflächen des Großbetriebes sind i.w. privatrechtlich gesichert worden, vergleichbare Regelungen sollen in Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und den Betroffenen auch für weitere Bauflächen noch erfolgen.

8. Zum Planverfahren und zur Abwägung

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 September 1998

Beauftragte den 11.09.98

Bezirksregierung

Rheda-Wiedenbrück, den 29.09.1998

Zütkler
Bürgermeister