Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Stt. Wiedenbrück:

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 331 „Holtkampstraße"[1]

Gliederung:

1. Lage und Größe des Plangebietes
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Bestand: aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Landesplanung
5. Landschafts- und Gewässerschutz, Altlasten
6. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes
   - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
   - 6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
   - 6.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
   - 6.4 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - § 8a BNatSchG
   - 6.5 Vorbeugender Immissionsschutz, Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
7. Verkehr
8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Wasserwirtschaft
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
10. Flächenbilanz, Zeitplan
11. Bodenordnung
12. Bisheriges Planverfahren

Anlagen zur Begründung (sind dem Original beigefügt)

a. Gutachten zu Geruchseinwirkungen (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V.)
b. Schalltechnischer Meßbericht (STUA Bielefeld)
c. Gutachten zur Versickerungsfähigkeit (Büro GEOscan Münster)
d. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro für Landschaftsplanung Lutermann)

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung Nagelmann
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/49939, Fax /400836

[1] Stand: Satzungsbeschluß 9/96

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet „Holtkampstraße" liegt ca. 1 km südlich des Stadtzentrums von Wiedenbrück im Anschluß an den heutigen Siedlungsrand (Bebauung „Südring" und „Burgweg"). Im Westen wird das Gebiet durch den Hamelbach begrenzt, im Süden und im Südosten geht es in die landwirtschaftlich genutzte Feldgemarkung über. Es umfaßt Bauflächen, Siedlungssplitter und Grünflächen mit einer Größe von insgesamt etwa 15 ha.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 331 „Holtkampstraße" verfolgt das übergeordnete Ziel, in Rheda-Wiedenbrück Flächen zur Deckung des dringenden bis mittelfristigen Wohnraumbedarfes bereitzustellen. Die Planungsziele sollen i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglichst umweltverträglich durch eine konsequente Gesamtplanung verfolgt werden.

Grundlage war die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes für den südlichen Ortsrand, das durch einen 2. Rahmenplan im westlichen Anschluß ergänzt wird. Dieser entwickelt über Mischgebiete und Grünzonen eine verträgliche Gliederung der jenseits der Lippstädter Straße anschließenden gewerblichen Nutzungen. Damit erfolgt eine konzeptionell abgestimmte städtebauliche Neuordnung der gesamten Stadtrandlage unter besonderer Berücksichtigung des dort ansässigen Großbetriebes Westag & Getalit AG. Ein Kernpunkt ist z.B. die alleeartige Aufwertung der Ortseinfahrt Lippstädter Straße durch einen Kreisverkehr, hier wird auch das westliche Baugebiet „Holtkampstraße" angeschlossen.

Im Plangebiet kann der erhebliche Wohnraumbedarf zentrumsnah im direkten Anschluß an den heutigen Siedlungsrand gedeckt werden. Über das benachbarte Schulzentrum bieten sich für Fußgänger und Radfahrer kurze und sehr attraktive Verbindungen zur Innenstadt Wiedenbrück; im Stadtgrundriß ist die Planung als ausgesprochen günstig zu bewerten und stellt eine sinnvolle Arrondierung der südlichen Ortsrandlage dar.
Aus diesen Gründen ist das Vorhaben in der notwendigen Größenordnung für Wiedenbrück ohne Standortalternative. Verwiesen sei hierzu auf das landesplanerische Verfahren zum GEP und auf die Änderung des Flächennutzungsplanes. Darüber hinaus ist der gesamte Bereich bis zum Stadtholz als langfristiges Siedlungsflächenpotential der Stadt anzusehen. Vorzuhalten sind deshalb Anschlußmöglichkeiten für diese bauliche Weiterentwicklung.

Abgestimmt auf die umgebende Bebauung und Geländesituation wird eine ein- bis zweigeschossige, maßvoll verdichtete Wohnbebauung mit einem zentralen Grünzug vorbereitet. Angestrebt wird unter diesen Rahmenbedingungen eine städtebaulich geordnete Mischung nach den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen in Rheda-Wiedenbrück, besondere Berücksichtigung finden hierbei familiengerechte Bauformen: vorgesehen werden sowohl Bauflächen für das in der Region klassische Einfamilienhaus, als auch Doppel- oder Reihenhäuser sowie Stadthausanlagen mit variablen Grundrißstrukturen.

Die vorhandene Wohnbebauung wird bestandsorientiert einbezogen, für rückwärtige Gartenflächen werden Baumöglichkeiten angeboten. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Anlagen sollen ihrem Charakter entsprechend großzügiger überplant werden und erhalten in zentraler Lage in Verbindung mit dem Grünzug eine gebietsprägende Bedeutung. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erfordern aufgrund der Nähe zum Hamelbach, der Ortsrandlage und der Großflächigkeit sorgfältige Beachtung.

Geplant ist eine zügige und möglichst geschlossene Bebauung, um der Wohnraumnachfrage zeitnah entsprechen zu können. In Zusammenarbeit mit einem Vorhabenträger, der Erschließung und Bebauung der überwiegenden Flächen im Plangebiet übernehmen wird, hat sich die Stadt daher für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entschieden.

3. Bestand: aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Bis auf kleine Teilbereiche wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich als Acker, Grünland oder auch Weide genutzt. Die Topographie ist als nahezu eben zu bezeichnen, das Gebiet liegt in einer Höhe von 74-75 m ü.NN. Neben 3 kleineren landwirtschaftlichen Anwesen wird ein Siedlungssplitter an der Gerhardstraße einbezogen. Überplant wird ebenfalls ein aufgegebener Betriebsstandort (ehemalige Tischlerei o.ä.), der vorübergehend - allerdings WA-verträglich - als Lagerhalle genutzt wird.
Landschaftsprägend ist im weiteren Plangebiet die alleeartig mit Linden bestandene Holtkampstraße. Im Westen bewirkt der Hamelbach eine natürliche Grenze der Siedlungseinheit. Darüber hinaus wird der engere Landschaftsraum im Osten durch das „Stadtholz" und im Süden durch die - im Gegensatz zum Plangebiet - eher kleinstrukturierte bäuerliche Kulturlandschaft begrenzt. Zu weiteren Einzelheiten sei auf den **Landschaftspflegerischen Fachbeitrag** verwiesen, der als Anlage zur Begründung beigefügt wird.

Die **städtebauliche Situation** ist zum einen durch die Lage der Fläche als rückwärtige Siedlungserweiterung, zum anderen durch die verstreuten landwirtschaftlichen Anwesen geprägt. Die Maßstäblichkeit der Planung hat hierauf Rücksicht zu nehmen. Zu beachten sind auch die langfristigen Entwicklungsperspektiven Richtung Stadtholz und der Übergang zur freien Landschaft. Die im weiteren Umfeld vorhandene Bebauung stellt sich i.w. als ein- bis zweigeschossige Bebauung mit überwiegend freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern dar. Im Westen befinden sich an der Lippstädter Straße jedoch auch gewerblich-industrielle Nutzungen, die in ihren Auswirkungen zu berücksichtigen sind.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Landesplanung

Das Plangebiet ist im **Flächennutzungsplan** der Stadt Rheda-Wiedenbrück bislang als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt, der Streifen beidseits des Hamelbaches ist als *Grünfläche* ohne Zweckbestimmung eingetragen. Eine Flächennutzungsplanänderung wird daher erforderlich und als Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB durchgeführt. Die Stadt betreibt nach entsprechenden Vorgesprächen mit dem RP Detmold im Zuge der **GEP-Fortschreibung** die Abstimmung der Wohnbauflächenerweiterung mit den Zielen der Landesplanung.

5. Landschafts- und Gewässerschutz, Altlasten

Der Planbereich liegt außerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** des Kreises Gütersloh. Im Planverfahren ist die Einbindung des Vorhabens in den Landschaftsraum vorzubereiten, die Anforderungen des § 8a BNatSchG sind zu erfüllen (siehe Kapitel 6.4).

Der **Hamelbach** wird randlich in die Planung einbezogen, er stellt sich i.w. als naturfernes Fließgewässer dar und ist im Plangebiet kaum baumbestanden. Im Bebauungsplan wird die weitere Uferrandzone berücksichtigt, durch eine bachbegleitende Grünzone soll das Gewässersystem vor Störungseinflüssen abgeschirmt und z.T. aufgewertet werden. Es wird hier von einer von Bebauung freizuhaltenden Zone von mind. 20 m ab Gewässermittelachse ausgegangen. Die brachfallende Grünlandparzelle westlich des Hamelbaches kann nach zwischenzeitlich erfolgreichen Grundstücksverhandlungen als externe Ersatzfläche zusätzlich bereitgestellt werden (abzüglich Erschließung nach Westen).
Zu Fragen des Gewässerschutzes und hinsichtlich der künftigen Versiegelung sei auch auf das Kapitel *Wasserwirtschaft* und auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

Im Plangebiet sind der Stadt keine **Altlasten** bekannt. In der Plankarte ist jedoch ein Hinweis zur Behandlung möglicher unbekannter Ablagerungen aufgenommen.

6. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 331 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes getroffen. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB ggf. notwendigen Maßnahmen geschaffen. Nachfolgend werden die wesentlichen Planinhalte zur Umsetzung der Ziele und Auswirkungen der Planung begründet. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Lage rückwärtig der bestehenden Bebauung bis zum Hamelbach sowie aus dem Ziel einer sinnvollen beidseitigen und wirtschaftlichen Erschließung im Osten. Städtebauliche Leitlinie ist ein maßvoll verdichtetes, ortsbildgerecht durchgrüntes Wohngebiet. Die Plankonzeption geht von einer zentralen Achsenbildung aus:

- Grundgerüst der Erschließung sind Holtkampstraße und Planstraße A, die die Anbindung über Südring und Lippstädter Straße sowie die östliche Erweiterung vorbereiten.
- Ein zentraler Grünzug gliedert die Bauflächen und führt Rad-/Fußwege nach Norden in Richtung Schulzentrum/Innenstadt und nach Süden zur freien Landschaft.
- An diesen Achsen werden die unterschiedlichen Baudichten gestaffelt orientiert, zum Gebietsrand hin verringern sich Baudichte und -volumen.
- Im Kreuzungsbereich Holtkampstraße/Planstraße A sind verdichtete Bauformen vorgesehen, geplant ist eine zentrale Schwerpunktbildung für das Gesamtquartier. Hier sollen auch Einrichtungen/Läden für die tägliche Grundversorgung Platz finden, die durch das Fuß-/Radwegenetz zudem mit dem dicht besiedelten Bereich am Burgweg verbunden sind und über das Plangebiet hinausgehende Versorgungsaufgaben abdecken könnten.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden in Ergänzung angrenzender Wohnquartiere ***allgemeine Wohngebiete*** gem. § 4 BauNVO. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen, allgemein zulässig sind aber auch z.B. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gastronomie und nicht störende Handwerksbetriebe, was v.a. im Gebietszentrum sinnvoll ist. Nutzungen gem. § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO werden dagegen ausgeschlossen, diese würden dem örtlichen Rahmen nicht gerecht. Alternativen zu dieser Festsetzung werden nicht gesehen, eine strikte Trennung von Wohnen und Arbeiten i.S.v. § 3 BauNVO ist nicht gewünscht.

Die **Grund- und Geschoßflächenzahlen GRZ** und **GFZ** werden je nach Gebietsgliederung und Bautypen als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen oder bei weniger intensiven Bauformen wie Einfamilienhäusern etwas reduziert. Die **Höhenmaße** (Trauf- und Firsthöhe) orientieren sich an der o.g. Gliederung der Bauflächen mit ein oder zwei zulässigen **Vollgeschossen**. Abgestuft soll im WA3 ein ausbaufähiges Dach auch bei Anrechnung als Vollgeschoß nach BauO noch zulässig sein. Als Bezugspunkt der Höhen wird in dem relativ ebenen Gelände und angesichts vorhandener Straßenabschnitte auf „Oberkante Erdgeschoßfußboden" und damit auf „Sockelhöhe über fertiger Erschließungsanlage" abgehoben.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß Zielvorstellungen wird die **offene Bauweise** vorgeschrieben, also im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes durch die Gebäude. Abgestuft werden je nach Lage Einzel- und Doppelhäuser oder auch Hausgruppen planerisch vorbereitet.

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. Festlegung nicht überbaubarer Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt, wobei Wert auf die südliche bis südwestliche Ausrichtung möglichst vieler Wohn- und Freiraumbereiche gelegt wird. Zusätzliche Baufenster in Gärten rückwärtig des Gebäudebestandes sollen für Grundstückseigentümer auf 50 bis 60 m tiefen Flurstücken ein Angebot z.B. bei Generationswechsel darstellen.

Die Abstände zu den Verkehrsflächen sind z.T. flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist jedoch ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten, um jeweils einen weiteren Stellplatz als Stauraum zu sichern und den Straßenraum in seiner Funktion als öffentliche Freifläche zu entlasten.

6.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 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 gem. § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes.
Erreicht werden soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper, was bei Erschließung dieser großen Fläche zur Erzielung eines Quartiercharakters und zur Wahrung des ortsüblichen Rahmens für erforderlich gehalten wird. Zu beachten ist auch die Ortsrandlage und die Sichtbeziehung zum Außenbereich. Gewählt werden daher einige grundlegende und ortsübliche Rahmenbedingungen, die jedoch noch eine große Bandbreite individueller Baufreiheit ermöglichen.

Eine besondere gestalterische Bedeutung kommt in Neubaugebieten der **Dachlandschaft** zu. Regionaltypische Dachform ist das Satteldach, häufig gewünscht wird allerdings auch das Krüppelwalmdach; beide werden daher mit großer Bandbreite in der Dachneigung vorgeschrieben. Der ergänzende Hinweis auf ggf. zulässige Abweichungen verdeutlicht besonderes öffentliches Interesse bei Niedrigenergiehäusern und ökologisch orientierten Bauvorhaben, v.a. diesen könnte begründet größerer Spielraum eingeräumt werden.
Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, bei geringerer Dachneigung wird das Dach als prägendes Gestaltungselement kaum noch wirksam, optisch entsteht u.U. fast der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden entsprechende Beschränkungen aufgenommen.
Vor diesem Hintergrund wird auch die Regelung zur **Dachfarbe** getroffen, durch die das heute gebräuchliche gesamte Spektrum von rot über braun zu schwarz ermöglicht wird, einzelne auch für Orts- und Landschaftsbild sehr problematische „Ausreißer" - wie z.B. blau - aber nicht zulässig sind. Erinnert sei insofern auch an die intensive Freiraum- und Erholungsnutzung im angrenzenden Bereich Stadtholz. Regionaltypisch (und für Neubauten ausdrücklich zu empfehlen) sind rote oder rotbraune Dachziegel, für insofern verbindliche Vorschriften liegen jedoch keine ausreichenden Argumente vor.

Für das Ortsbild und für die quartierbezogene Maßstäblichkeit sind Proportion und Gliederung der Bebauung und Fassaden wichtige Bezugsgrößen, hier werden maximale **Drempel-** und **Sockelhöhen** zur Abstimmung der Keller und des Dachaufbaus vorgegeben.
Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist ebenso die **einheitliche Bauausführung** von Doppelhäusern wichtig; darüber hinaus auch die Abstimmung von Hausgruppen etc..
Alternativ kämen verbindliche Vorgaben z.B. als generelle Dachneigung von 45° in Frage. Dieses wäre jedoch im Ergebnis deutlich restriktiver, als die so noch flexibel mögliche Abstimmung, ausreichende Wahlmöglichkeiten für die Bauherren sind gegeben.

Vorgaben zu Gestaltung der **Vorgärten** und zu **Einfriedungen** dienen dazu, insbesondere bei verkehrsberuhigtem Ausbau auf engem Raum und kleineren Grundstücken städtebauliche Qualitäten ohne zu starke räumliche Trennwirkungen erreichen zu können.
Angestrebt werden städtebaulich-siedlungsökologische Mindeststandards hinsichtlich Begrünung von **Stellplatzanlagen, Freiflächen** etc.. Hinzuweisen ist auf regionaltypische Gehölze und besonders auf Stellplatzanlagen für größere Wohnbauvorhaben, die in der Vergangenheit i.a. völlig unbefriedigend gestaltet worden sind und durch Mindestbegrünung oder attraktivere Gestaltung mit Rank-/Pergolakonstruktionen in die Wohnbauflächen integriert werden können.

6.4 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - § 8a BNatSchG

6.4.1 Grünflächen

Das **städtebaulich-grünordnerische Gesamtkonzept** wurde in der Rahmenplanung erarbeitet. Kennzeichnend ist insbesondere die deutliche Gliederung durch einen **Grünzug:** Dieser dient der Erschließung und schafft einen zentralen Frei- und Erlebnisraum mit besonderer städtebaulicher Bedeutung für das gesamte Wohnquartier. Neben Spielzonen, die nach Altersgruppen oder „thematisch" variiert werden können, bietet ein Rad-/Fußwegesystem mit kurzer Wegeführung nach Norden Richtung Schulzentrum und Innenstadt eine attraktive Alternative zur Pkw-Nutzung. In Kombination mit verkehrsberuhigten Planstraßen und Gerhardstraße wird die Anbindung zur freien Landschaft nach Süden ermöglicht. Die Wegeführungen sind jedoch im Bebauungsplan schematisiert und nicht verbindlich dargestellt, da diese erst in der Detailplanung optimal gestaltet werden können.

Die **Freifläche zum Hamelbach und Gebietseingrünung** wird nach den Vorstellungen der Stadt ebenfalls als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Hier werden jedoch keine „nutzbaren" Freiflächenangebote untergebracht, sondern Uferzonenentwicklung und Abpflanzungen nach wasserwirtschaftlichen bzw. landschaftspflegerischen Erfordernissen i.V.m. § 9(1)20 BauGB verbindlich gesichert. Die Flächen dienen in diesem Sinne auch dem Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft. Als **private Grünfläche** wird darüber hinaus bestandsorientiert eine größere Gartenanlage mit Obstwiese festgesetzt.

6.4.2 Naturschutz und Landschaftspflege - § 8a BNatSchG

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die aufgrund seiner Festsetzungen durch Erschließung und Neubauvorhaben erfolgen werden. Daher ist es nach § 1 BauGB und nach § 8a BNatSchG auch seine Aufgabe, 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 als Anlage Bestandteil der Planunterlagen ist.

a) Bestandsaufnahme und Bewertung:
Die Planung beansprucht i.w. intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen, nachrangig Uferrandzonen, Gärten und Grabeland. Verwiesen sei auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der die Ermittlung und Bewertung der Eingriffstatbestände beinhaltet.

b) Eingriffsvermeidung/Flächenbeanspruchung:
Aus dem nach wie vor erheblichen Wohnraumbedarf in Rheda-Wiedenbrück ergibt sich die Notwendigkeit, zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes planerisch tätig zu werden. Da der Bedarf nicht ausreichend durch eine weitere Nachverdichtung im Stadtgebiet gedeckt werden kann, müssen auch neue Baugebiete erarbeitet werden. Im Plangebiet ist eine vertretbare Neuausweisung (siehe Bestandsaufnahme) zentrumsnah zu erschließen.
Der Standort hat sich in den letzten Jahren als sehr günstig herausgestellt, zumal frühere Vorstellungen planerisch oder aufgrund eigentumsrechtlicher Probleme nicht mehr realisierbar sind (z.B. soll zwischen Wiedenbrück und St. Vit kein großräumiges Zusammenwachsen mehr erfolgen). Im Plangebiet ist dagegen eine relativ zeitnahe und geschlossene Bebauung in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger möglich. Damit ist diese Fläche ohne Alternative für Wiedenbrück, die Flächenbeanspruchung erscheint daher sinnvoll und erforderlich, soweit örtliche Restriktionen ausreichend beachtet werden.

c) Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung
Die städtebauliche Planung geht von einer differenzierten, teilweise verdichteten Bebauung in offener Bauweise aus. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung, zu Nutzungsmaßen sowie zur Gestaltung baulicher Anlagen werden jedoch gebietsinterne Nachbarschaft und Orts- bzw. Landschaftsbild städtebaulich und eingriffsminimierend berücksichtigt.

Notwendig ist zur Einbindung in den Landschaftsraum zweifellos die westliche Ortsrandeingrünung; entlang der östlichen Bauzeilen reichen einzelne Maßnahmen auf den Baugrundstücken aus, da hier von einer Randlage auf Zeit auszugehen ist und die vorgelagerte Streubebauung schon eine gewisse Einbindung leistet.

Eine Mindestdurchgrünung mit regionaltypischen Gehölzen wird v.a. entlang der Planstraßen und des Grünzuges aus städtebaulich-gestaltenden Gründen festgesetzt. Erzielt wird eine optische Erweiterung der öffentlichen Räume - Planstraßen werden nicht zuletzt aus finanziellen Gründen immer schmaler - und eine bessere vertikale Gliederung der Neubauquartiere, was häufig als ausgesprochenes gestalterisches Defizit anzutreffen ist.
Vorgesehen werden Hausbäume in Vorgärten und Obstbäume im Wohngärten, wobei lage- und größenbedingt eine starre Gleichbehandlung aller Grundstücke nicht erfolgen kann.
Die Vorschriften sind in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger im Grundstücksverkehr, finanziell und räumlich vertretbar (im Mittel jeweils Pflanzung von 1-2 Bäumen), zumal die Standorte noch variabel sind und z.B. im Kronenbereich nutzbare Gartenfläche verbleibt. Außerdem werden die Maßnahmen jeweils anteilig als Kompensation angerechnet.

d) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Entscheidung i.S.v. § 8a BNatSchG
Am Hamelbach erfolgt eine Konkretisierung der Grünfläche nach § 9(1)20 BauGB, um diese in der sensiblen Lage Anwohnern und Öffentlichkeit gegenüber eindeutig festzulegen. Die grünordnerischen Maßnahmen auf Baugrundstücken und im Grünzug liefern darüber hinaus einen weiteren Beitrag zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe. Der landschaftspflegerische Beitrag ermittelt aus seiner Sicht fachgutachterlich den Kompensationsbedarf, seine Bilanz ergibt im Plangebiet ein rechnerisches Defizit von ca. 1,6 ha.

Geprüft wurden weitere denkbare Maßnahmen im Plangebiet oder im näheren Umfeld:
- Zusätzliche Maßnahmen auf den Baugrundstücken wurden verworfen; Gründe sind tlw. geringe Grundstücksgrößen und gärtnerische Nutzung, zweifelhafter Nutzen für Natur und Landschaft und Flächenbedarf für Regenwasserversickerung.
- Weitere Flächen gem. § 9(1)15, 20 BauGB im Plangebiet zu Lasten der Bauflächen werden nicht aufgenommen, diese wären i.w. aus dem Kompensationsgedanken und weniger aus der örtlichen Situation heraus begründet. Als Ergebnis der Abwägung müssen die zentrumsnahen Bauflächen aufgrund der besonders günstigen Lage im Stadtgrundriß und der erheblichen Probleme, sinnvolle größere Bauflächen in Wiedenbrück ausweisen zu können, situationsgerecht bebaut und zeitnah zur Verfügung gestellt werden.
- Eine Erweiterung des Geltungsbereiches führt ebenfalls nicht weiter: die angrenzenden Bereiche im Südosten sind entweder bebaut oder potentielle Siedlungserweiterung.

Die Stadt sieht daher Ersatzmaßnahmen auf stadteigenen Flächen als externe Kompensation vor, die vom Fachamt ausgewählt und im landschaftspflegerischen Beitrag zusammengestellt worden sind. Diese sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt worden; die Flächen 1 und 2 sind Restflächen in bereits begonnenen größeren Sammelmaßnahmen:
1. St. Vit, Flur 1, Flst. 46: standortgerechte Laubmischwaldanlage auf Acker: 0,37 ha
2. Wiedenbrück, Flur 19, Flst. 157: Aufwertung der Emsaue (vgl. B-Plan Nr. 315): 0,46 ha
3. Fläche westlich des Hamelbaches, Flst. 85: Entwicklung der Aue: 0,63 ha[2]

Die Umsetzung als Gesamtpaket ist durch städtisches Eigentum und Federführung gesichert, mit dem Vorhabenträger bestehen entsprechende vertragliche Regelungen. Damit werden die Anforderungen erfüllt, eine direkte Aufnahme in Festsetzungen des B-Planes und Zuordnung zu einzelnen Eingriffstatbeständen hält die Stadt nicht für notwendig.
In Abwägung aller Aspekte hält die Stadt Rheda-Wiedenbrück diese Vorgehensweise unter den besonderen Bedingungen dieser Planung für sinnvoll und erforderlich (vgl. auch Einführungserlaß.. zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz MBl.NW 1994, S. 1426, insbes. Nr. 10.4.4.3).

---

[2] nach weiteren Grundstücksverhandlungen ergänzte Fläche, siehe hierzu weitere Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und Abwägungsunterlagen

6.5 Vorbeugender Immissionsschutz, Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Planung hat sich bereits im Vorfeld frühzeitig und intensiv um eine sinnvolle Abstimmung dieser Belange mit der angestrebten Wohnbauentwicklung bemüht, insbesondere auch mit dem Staatlichen Umweltamt STUA. Verwiesen sei auf diese Abstimmungen, entsprechende Meßberichte und Gutachten wurden angefertigt. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes sind verschiedene Sachverhalte zu berücksichtigen, entsprechende Schutzvorkehrungen sind teilweise zu ergreifen:

a) Konfliktpotential Landwirtschaft, kleingewerbliche Umnutzung
Etwa 100 m südlich der Gerhardstraße befindet sich eine ehemalige Geflügelfarm, deren Gebäude teilweise kleingewerblich genutzt werden. Nach Abstimmung mit dem STUA waren keine negativen Auswirkungen auf das ursprüngliche Plangebiet zu erwarten; es wird davon ausgegangen, daß dieses auch für die Erweiterung des Entwurfes um eine Bauzeile auf den Eigentumsflächen des Hofes gilt. Sonstige Konflikte mit landwirtschaftlichen Nutzungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht absehbar.

b) Überplanter Betriebsstandort im Plangebiet
Der aufgegebene Standort am Südring wurde bzw. wird zeitweise als Lagerhalle WA-verträglich genutzt. Eine dauerhafte Folgenutzung als Gewerbebetrieb ist nicht absehbar. Dieser Standort wird angebotsorientiert als Wohnbaufläche überplant.

c) Schrott- und Metallgroßhandel Sasse an der Lippstädter Straße
Die Betriebe liegen nordwestlich des Plangebietes; im Süden und Osten grenzen unmittelbar ältere Wohnbebauungen an, die die Betriebe bereits im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme als standortgegebene Vorbelastung gegen sich gelten lassen müssen.
Im Rahmenkonzept war nach einer Grünzone am Hamelbach die Neuausweisung von Wohnbauflächen bereits auf Flst. 439 vorgesehen. Auf dieser Basis wurde vom STUA ein Meßbericht angefertigt, der an der nordwestlichen Grenze Flst. 439 einen Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags ergab (Beurteilungsgrundlagen etc. siehe Anlage 2). Nachtbetrieb ist nicht vorhanden, Geräusche der Fa. WESTAG oder anderer Betriebe wurden hierbei nicht festgestellt. Flst. 439 wird jedoch im Bebauungsplan nicht mehr einbezogen, die Planung hält zu den Meßpunkten einen zusätzlichen Abstand von mehr als 100-120 m ein.
Aufgenommen werden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger passive Schutzmaßnahmen für die nordwestliche Bauzeile des WA durch Grundrißlösung und Schallschutzfenster Klasse II, die ohnehin im Bereich heutigen Wärmeschutzstandards liegen.
Ziel ist die nachhaltige Konfliktreduzierung auch in Tagesrandzeiten, insbesondere im Hinblick auf Kinderzimmer. Zusätzliche schalltechnische Untersuchungen werden danach für nicht mehr erforderlich gehalten, auf die konkretisierte Vorbelastung (s.u.) bis hin zu MI-Werten und auf die ohnehin notwendige Rücksichtnahme gegenüber der bestehenden Wohnbebauung wird verwiesen. Grundsätzlich sei ergänzt, daß die Erschließung der Wohnbaufläche notwendig und im Stadtgrundriß ohne Alternative ist; in der Gebietsreduzierung und den o.g. Überlegungen wird daher ein geeigneter Kompromiß gesehen.

d) Fa. Westag und Getalit AG westlich der Lippstädter Straße
Hingewiesen sei hier zunächst auf die Gesamtsituation mit z.T. umfangreicher Wohnbebauung um das Firmengelände herum, auf die Bestimmungen des BImSchG bei Betriebsentwicklungen und auf die Lage des Plangebietes rückwärtig vorhandener Wohnbebauung ab ca. 300 m Entfernung vom Betriebsstandort. Potentielle Immissionskonflikte bestehen in Geruchs- und Geräuschbelastungen, betroffen ist hierdurch bereits der großräumig vorhandene Bestand an Wohnbebauung an der Lippstädter Straße und - dem Plangebiet direkt vorgelagert - am Südring.
Zur Klärung möglicher *Geruchseinwirkungen* ist frühzeitig ein Gutachten beim TÜV Hannover/ Sachsen-Anhalt e.V., Hannover, auf Basis der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL in Auftrag gegeben worden, das als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist. Kernaussage ist, daß die ermittelte Immissionsgesamtbelastung für anlagenbezogene Gerüche gem. Festlegungen der GIRL im Beurteilungsgebiet zwischen IG = 0,04 und IG = 0,10 liegt.

Damit erreicht der Wert im Bereich der bestehenden Wohnbebauung am Südring und Richtung Burgweg im nordwestlichen Quadranten (der jedoch nur noch zur südöstlichen Hälfte im Plangebiet liegt - siehe Gutachten Anlage 9) den Immissionswert 0,10[3]. Würde dieser Wert überschritten, lägen nach der GIRL „erhebliche Belästigungen" vor. Im überwiegenden Plangebiet liegt der Wert dagegen deutlich niedriger zwischen 0,04 und 0,07.
Das Gutachten geht hierbei von der konservativen Annahme eines durchgehenden 3-Schicht-Betriebes (7000 h/Jahr) aus, der in dieser Form jedoch nicht gegeben ist; entsprechender betrieblicher Spielraum wird damit bereits einkalkuliert. In diesem Rahmen ist die Wohnbauflächenausweisung vertretbar, verwiesen sei ergänzend auf die Standortbegründung zu dieser Bauleitplanung in Wiedenbrück (siehe auch Abwägungsmaterialien).

Hinsichtlich möglicher *Geräuschbelastungen* haben zusätzliche Untersuchungen des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt, Bielefeld, bestätigt, daß die Bauleitplanung Nr. 331 grundsätzlich mit den gewerblichen Belangen verträglich ist. Auch hier sind entscheidende Rahmenbedingungen bereits durch vorhandene Wohnbebauung beidseits Lippstädter Straße und Südring zwischen den Betrieben (WESTAG, 2x Sasse) und der rückwärtig gelegenen Planung Nr. 331 gegeben. Nach Lärmsanierungen bei der WESTAG bewegen sich z.B. die nächtlichen Immissionsschallpegel im Bereich des Bestandes Südring und an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze um 40 dB(A) (= Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gem. Beiblatt zur DIN 18005), einzelne betriebsbedingte Schwankungen i.R. des Mischgebietsniveaus kommen jedoch vor und müssen den vorhandenen Betrieben auch weiterhin zugestanden werden.
Gekennzeichnet wird zur Information der Bauwilligen im Plangebiet ein Streifen von ca. 70 m mit entsprechender Vorbelastung bis auf Mischgebietsniveau - auch hier ist „Wohnen" noch allgemein zulässig. Die neu hinzukommende Wohnbebauung rückwärtig der vorhandenen Bebauung am Südring hat diese teilweise Vorbelastung i.S. der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Weitere Maßnahmen zum passiven Lärmschutz werden angesichts der geringen Überschreitungen und aufgrund der gestiegenen Anforderungen i.R. des Wärmeschutzes nicht für notwendig gehalten.

Ein Verzicht auf diesen schmalen Streifen wäre aufgrund des erheblichen Bedarfes und der idealen Lage im Stadtgrundriß sowie als „Nahtstelle" zwischen Bestand und Planung nicht sinnvoll. Die Planung eines Mischgebiets-Streifens wäre an dieser Stelle aufgrund des Wohnraumbedarfes und städtebaulich falsch. Verwiesen sei hierzu ausdrücklich auch auf die umfangreichen Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt; im Ergebnis wird die zulässige Überschreitung der Orientierungswerte für ein „lupenreines Wohngebiet" für richtig gehalten (i.d.S. auch Fickert/Fieseler, BauNVO, 7.A., Rn 45ff zu § 1 BauNVO).

7. Verkehr

Die **Erschließung** erfolgt über den Anschluß der Holtkampstraße an den Südring. Vorbereitet wird ebenso der leistungsfähige westliche Anschluß an die Lippstädter Straße, der die Haupterschließung des südlichen Bereiches übernehmen kann. Somit ist die Anbindung an das Stadtzentrum sowie an das überörtliche Verkehrsnetz gesichert. Dieses ist bei zunehmender Realisierung und langfristig von Bedeutung, auch im Zusammenhang mit einer weiteren baulichen Entwicklung Richtung Stadtholz. Gleichzeitig eröffnet sich bei einer Knotenpunktlösung an der Lippstädter Straße die Möglichkeit, z.B. durch einen Kreisverkehr eine markante Stadteingangssituation zu schaffen.

Die 2 Hauptachsen verzweigen sich in ein Erschließungsnetz unter Einbeziehung vorhandener Wegetrassen (Schönhofstraße, Gerhardstraße), um die Neubaufläche eingriffsminimie-

---

[3] Erläuterung: der Immissionswert gibt den maximal zulässigen relativen Anteil der Jahresstunden an, in der die Geruchsschwelle 1 Geruchseinheit/m³ überschritten werden darf, also: 0,10 = 10 %

rend und unter Wahrung gewachsener Strukturen zu entwickeln. Die Anbindung Richtung Stadtwald ist über Planstraße A und Holtkampstraße vorgesehen, ebenso wird eine Möglichkeit zur Erschließung der rückwärtigen Fläche im Westen (Flst. 439) offengehalten.
Das vorgeschlagene Erschließungssystem vermeidet weitgehend die fahrmäßige Verknüpfung zwischen vorhandenen Wohnquartieren und der Neuplanung, um das jeweilige Aufkommen an Quell- und Zielverkehr gebietsbezogen steuern zu können. Bei einem späteren Anschluß an die Lippstädter Straße kann zudem über eine abschnittweise Trennung der Holtkampstraße vom heutigen Südring nachgedacht werden.

Die Verkehrsflächen sollen entsprechend ihrer Funktion im Erschließungssystem **verkehrsberuhigt gestaltet oder ausgebaut werden.** Nach heutigem Sachstand wird auf der Plankarte eine Gliederung und Gestaltung vorgeschlagen. Die genauen Festlegungen können allerdings erst im Zuge der detaillierten Ausbauplanung getroffen werden. Besonderer Wert ist auf den westlichen Anschluß zur Lippstädter Straße und auf die Holtkampstraße als Hauptachse mit Alleecharakter zu legen. Wünschenswert ist hier die Anlage als Allee bis zum zentralen Kreuzungsbereich, falls notwendig auch durch Verlegung einer Baumreihe auf die angrenzenden Bauflächen in Abstimmung mit dem Investor.
Die sonstigen Planstraßen können nach dem Mischungsprinzip ausgebaut werden. Verwiesen sei auf die *Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen* (EAE 85) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Für die Bauvorhaben sind die notwendigen **Stellplätze** nach den maßgeblichen Bestimmungen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein ausreichender Abstand zum Straßenraum vor überdachten Stellplätzen eröffnet zusätzliche Stellplatzkapazität. Seitlich ist ein Abstand von mind. 1 Meter zu Planstraßen aus Gründen der Sicherheit und Stadtgestaltung zu wahren und zu begrünen, um die Baukörper besser in das Straßenbild einzubinden. Einzelne Parkstände für Besucher etc. können im Straßenraum untergebracht werden.

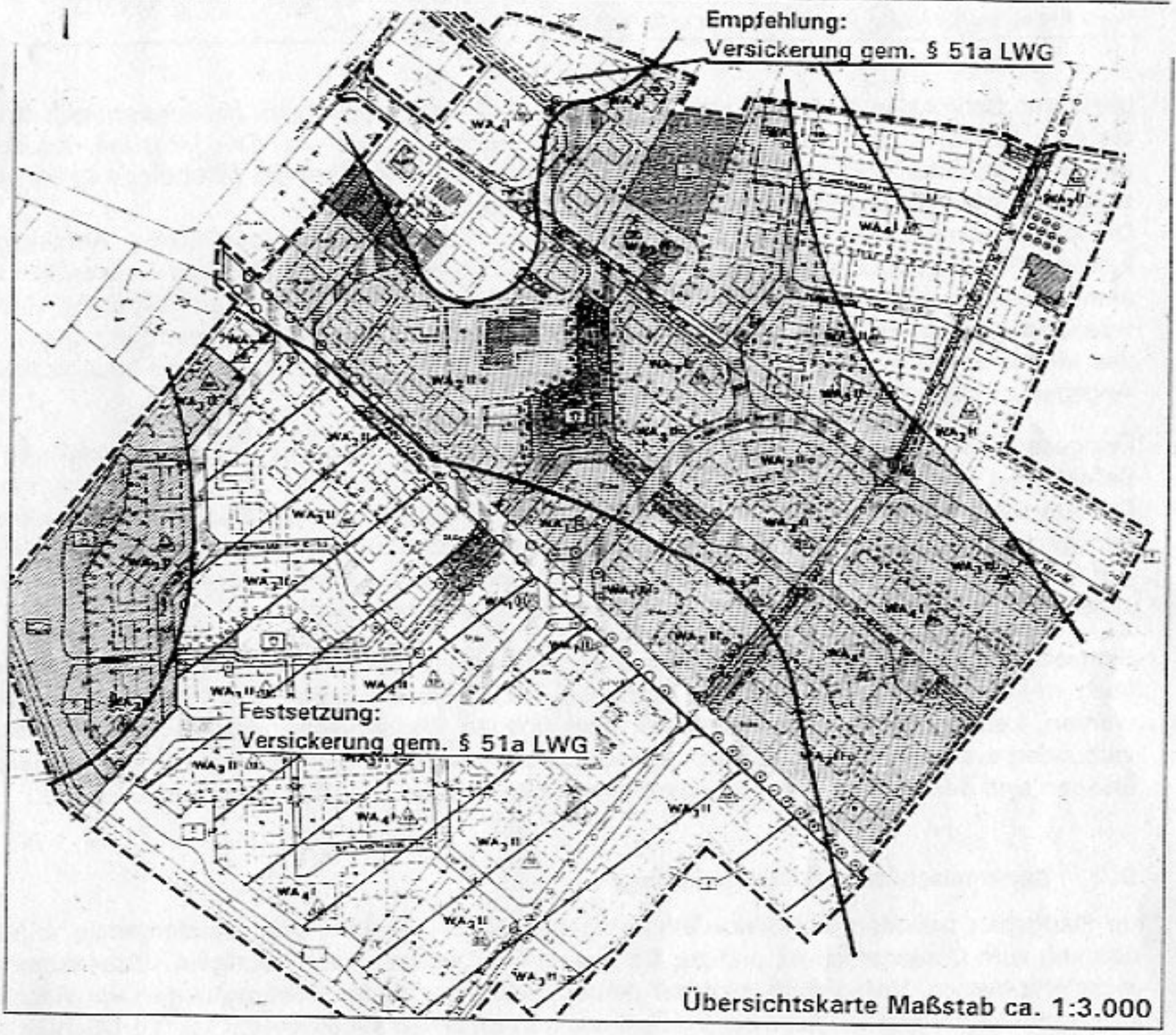
Auf die Bedeutung des Grünzuges für **Fußgänger und Radfahrer** wurde bereits eingegangen. Die Durchlässigkeit des Quartiers kann in Verbindung mit verkehrsberuhigter Gestaltung der Planstraßen gesichert werden.

8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Wasserwirtschaft

Die **Energieversorgung** des Gebietes wird durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes vorgenommen, u.U. wird die Errichtung einer weiteren Trafostation erforderlich.
Die **Wasserversorgung** erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Anlagen der Stadt Rheda-Wiedenbrück. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Leitungsnetz und Hydranten sind so auszulegen, daß eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min (48 m³/h) für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die **Entwässerung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an die Kanalisation der Ortslage im Trennsystem. Zu beachten sind in diesem großen Neubaugebiet die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung über § 51a LWG, auf einschlägige Erläuterungen hierzu wird verwiesen, z.B. in *Muster einer Entwässerungssatzung*, NWStGB Oktober 1995. Die **Versickerungsfähigkeit** des Untergrundes wurde durch das Ing.Büro GEOscan geprüft. Die Abschlußstellungnahme 5/96 ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Auf diesen Grundlagen wird südwestlich der Holtkampstraße eine möglichst weitgehende Versickerung auf den Baugrundstücken bereits im Bebauungsplan festgesetzt (Übersichtskarte: schraffierter Bereich), ausgenommen ist die Bauzeile westlich der Planstraße Typ B. Denkbar sind vorrangig Mulden-, Flächenversickerung oder Dränagen, auf die Grundwasserstände ist zu achten. Ist eine Versickerung oder Verrieselung im Einzelfall z.B. aus Platzgründen nicht möglich, so ist dieses nachzuweisen. Die Maßnahmen sind im Zuge der



Übersichtskarte Maßstab ca. 1:3.000

Merkblatt des Kreises Gütersloh:

- Niederschlagswasserentsorgung und Versickerung -

Das anfallende Niederschlagswasser von unverschmutzten Dachflächen kann in Sickerdrainagen, -schächten, -mulden und -gräben, die auch miteinander kombiniert und miteinander verbunden sein können, versickert werden.

Niederschlagswasser, welches auf befahrenen oder als Lagerfläche bzw. Parkplatz genutzten Hofflächen anfällt und möglicherweise eine Verschmutzung aufweist, ist - entsprechend einem Erlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen - vor seiner Einleitung in Regenklärbecken zu reinigen. Ziel dieser Reinigung ist die Rückhaltung von Sinkstoffen oder Leichtflüssigkeiten (z. B. Straßenabrieb, Ölreste usw.), die sonst die Gewässer übermäßig verunreinigen würden.

Das vorbehandelte Niederschlagswasser darf wegen der biologischen Aktivität in der belebten Bodenzone (Rückhaltung und Abbau von Schmutzstoffen) grundsätzlich nur über Sickermulden bzw. -gräben -nicht aber über Drainagen oder Sickerschächte - versickert werden.

Die Beschaffenheit der anstehenden Böden und der Grundwasserstände sind bei der Dimensionierung der Versickerungsanlage zu berücksichtigen. Sie müssen sich grundsätzlich zur Versickerung eignen.

Damit die Versickerungsanlage ihre Funktion erfüllen kann, muß der höchste Grundwasserstand unterhalb der Sohle der jeweiligen Versickerungsanlage liegen (Berechnung hierzu nach ATV-Arbeitsblatt 138).

Da die Versickerungsleistung erheblich von der Größe der Versickerungsfläche abhängig ist, haben Sickergräben und -mulden die besten Versickerungseigenschaften.

Die Bemessung der Versickerungsvolumina nach dem beiliegenden Formular bezieht sich auf ein in dem Ausmaß im Mittel alle 5 Jahre auftretendes Regenereignis, das durch ein noch größeres Regenereignis übertroffen werden kann, so daß die Versickerungsanlage sporadisch überflutet wird. Dies ist bei der Wahl der Lage der Versickerungsanlage zu berücksichtigen. Abflußmöglichkeiten für solche Regenereignisse sind z. B. durch einen Überlaufanschluß an die kommunale Regenentwässerung notwendig.

geplanten Bauformen i.d.R. mit relativ geringem Aufwand möglich, zu berücksichtigen sind die öffentlichen Anforderungen und insbes. der Hochwasserschutz. Der Überlauf des auf den Grundstücken nicht zu versickernden Regenwassers wird über die öffentliche Kanalisation getrennt in die Vorflut Eusterbach und Hamelbach eingeleitet.
Die kleinen Bereiche im Norden und Osten werden nicht erfaßt (geringe Größe, Abhängigkeit von Grundstückszuschnitten), hier wird jedoch bei geeigneten Zuschnitten ausdrücklich eine Versickerung empfohlen. Für Versickerungsanlagen ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Kreis zu stellen. Hinweise zur Bauausführung etc. enthält das Merkblatt des Kreises Gütersloh; siehe auch ATV-Arbeitsblatt A 138 mit technischen Angaben zu dezentralen Versickerungsanlagen.

Festgesetzt wird im Hinblick auf den Landschaftswasserhaushalt eine **wasserdurchlässige Befestigung** der Wege und Zufahrten mit möglichst weitfugigem Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen o.ä. zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers; diese ermöglichen zudem bedingt biologische Aktivitäten und Verbesserungen des Kleinklimas. Auf wassergebundenen Kfz-Stellplätzen dürfen aber nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten sind unzulässig.

Sinnvoll ist darüber hinaus eine **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung. Werden auch im Haus Brauchwasseranlagen betrieben, dürfen diese nur gem. DIN 1988 eingerichtet werden, Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Wasserversorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen. Häusliche Brauchwasseranlagen sind dem Wasserversorgungsunternehmen und der Stadtkämmerei anzuzeigen!).

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Natur-, Boden- oder Baudenkmale. Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege werden nach heutigem Wissensstand nicht erforderlich. Vorsorglich wird auf denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

10. Flächenbilanz, Zeitplan

Flächenbilanz[1] Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha[1]	davon WA-Bestand	Planung x GRZ = überbaub. Fläche
WA zus.	**11,14**		**zus. = 3,77**
- WA_1	0,62		0,4 = 0,25
- WA_2	2,28	0,49	0,4 = 0,72
- WA_3	5,72	0,61	0,4 = 2,04
- WA_4	2,52		0,3 = 0,76
Verkehrsfläche zus.	**1,92**		
a) auf vorhand. Straßenparzelle[2]	0,85		
b) Straßenfläche Planung /ohne a)	1,02		
c) Fuß-/Radwege	0,05		
Grünflächen zus.	**1,50**		
- gliedernder Grünzug öfftl.	0,70		
- Gebietseingrünung öfftl.	0,62		
- private Grünfläche	0,17		
Hamelbach, Flst. 119 tlw.	**0,19**		
Plangebiet, zus.	**14,75**		

[1] ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!
[2] Brutto-Flächen der überplanten Abschnitte Holtkamp-/Schönhof-/Gerhardstraße, Eingriffsbewertung gem. landschaftspflegerischem Fachbeitrag

Grob geschätzt wird von etwa 180 vorgeschlagenen Baugrundstücken (ohne weitere Teilungen z.B. für Doppelhäuser) und von ca. 300-350 Wohneinheiten auszugehen sein.

Die **Umsetzung der Planung** soll baldmöglichst erfolgen. Mit dem Vorhabenträger wurden entsprechende vertragliche Vereinbarungen zur Gesamterschließung, Kostenregelung etc. getroffen, die abschnittweise geschlossene und zügige Bebauung im Sinne der Planungsziele ist durch diese Konstellation gesichert.

11. Bodenordnung

Der Bodenverkehr wird überwiegend privatrechtlich und durch den Vorhabenträger betrieben. Ein zusätzliches Handlungserfordernis ist nicht absehbar. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück behält sich jedoch vor, ggfs. die bodenordnenden Bestimmungen des BauGB anzuwenden.

12. Bisheriges Planverfahren

Für die vorliegende Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 331 „Holtkampstraße" wurde ein umfangreiches städtebaulichen Rahmenkonzept erarbeitet, in dem insbesondere verkehrliche, bauliche, naturräumliche und immissionsrelevante Aspekte untersucht und dargestellt wurden. Hierbei wurde der erweiterte Siedlungsraum zwischen Burgweg und Lippstädter Straße sowie zwischen Südring und Stadtholz in die Überlegungen einbezogen.

Dieses Rahmen- und Gestaltungskonzept wurde dem Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß der Stadt Rheda-Wiedenbrück in seiner Sitzung am 19.01.1995 vorgestellt. Aufgrund der positiven Stellungnahme des Ausschusses wurde die Weiterbearbeitung der Planung unter Berücksichtigung verschiedener vorbereitender Fachgespräche mit Stadt und Trägern öffentlicher Belange vorgenommen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB wurden im Sommer 1995 durchgeführt. Die Ergebnisse und die weitere Vorgehensweise wurden im Fachausschuß und im Rat im Frühjahr 1996 diskutiert, auf die entsprechenden Beratungs- und Beschlußunterlagen wird verwiesen.
Die Offenlage gem. § 3(2) BauGB wurde vom 07.06.1996 bis zum 08.07.1996 durchgeführt. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.09.1996 die eingegangenen Anregungen und Bedenken eingehend geprüft und nach Abwägung den Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB gefaßt.
Verwiesen sei zu den Abwägungsmaterialien und -ergebnissen ausdrücklich auf die umfangreichen Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt.

Rheda-Wiedenbrück, im September 1996

Feldmann
Bürgermeister

Boxhammer
Ratsherr

Rat vorgelegen
Detmold, den 23. SEP. 97
Bezirksregierung
Detmold