

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 332 „Fuggerstraße“¹**

Gliederung:

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

Anlagen zur Begründung (sind dem Original beigelegt)

- a) Schalltechnisches Gutachten (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., Februar 1999)
mit Nachtrag vom 24.06.1999
- b) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro für Landschaftsplanung H. Lutermann,
März 1999)

¹ Satzung Februar 2000

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet Nr. 332 „Fuggerstraße“ liegt im Norden Rhedas oberhalb des Ruthenbachs und umfasst auf ca. 6,5 ha Siedlungssplitter und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden vom Landweg und von der dortigen Hofstelle,
- im Westen von der Nordstraße,
- im Osten von der Fuggerstraße,
- im Süden von der Straße Am Ruthenbach.

2. Ziele der Bauleitplanung und Standortfrage

Der Bebauungsplan Nr. 332 entwickelt im Norden Rhedas Wohn- und Gewerbeflächen, die zur Deckung des nach wie vor umfangreichen Bedarfes an kurz- bis mittelfristig verfügbaren Baugrundstücken im Stadtteil Rheda beitragen sollen.

Notwendig wird eine Gliederung gegenüber dem östlich der Fuggerstraße angrenzenden Gewerbegebiet „Pixeler Straße“, um einen angemessenen Ausgleich der konkurrierenden Nutzungs- bzw. Schutzansprüche in diesem Übergangsbereich *Wohnen - Gewerbe* zu ermöglichen. In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 263 „Pixeler Straße“ wird dieses durch eine Randzone für nicht wesentlich störendes Gewerbe erfolgen. Als Abwägungsgrundlage wurde u.a. ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe Anlage).

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück will in diesem Plangebiet durch die Entwicklung zukunftsweisender Bauformen im Sinne einer nachhaltigen, ressourcensparenden Siedlungsplanung ausdrücklich auch neue Impulse für das Baugeschehen im Stadtgebiet geben. Die Stadt plant auf den ihr zur Verfügung stehenden Teilflächen (= WA1) eine *Solarsiedlung* als Modellvorhaben im Rahmen der Landesinitiative „50 Solarsiedlungen in NRW“ mit einem ganzheitlichen Siedlungskonzept.

Dieses Konzept ist aus verschiedenen Entwürfen und durch intensive Diskussion mit den beteiligten Architekten und Stadtplanern entstanden. Das Modellvorhaben umfaßt auf ca. 2,2 ha Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit zusammen 60 bis 70 Wohneinheiten. Zielgruppe sind Familien unterschiedlicher Einkommensgruppen, für Single-Haushalte oder Mehr-Generationen-Wohnen sollen aber ebenso Baumöglichkeiten angeboten werden. Die erarbeiteten (Modell-)Haustypen erlauben auch kostengünstige Bauten, um insgesamt eine ausgewogene soziale Mischung zu erreichen; zeitgemäßes *solares Bauen* ist für alle Bauaufgaben und Interessenten darzustellen. Die Stadt wird durch Vorgaben im Bebauungsplan, durch intensive Beratung in der Planungsphase sowie über entsprechende Grundstücksverträge ihre Planungsziele sichern.

Das Plangebiet befindet sich in günstiger und gut erschlossener Lage im Stadtgrundriß: in der Nachbarschaft liegen die großflächigen Wohnquartiere Nordstraße/Schafstallstraße mit Grundschule und Kindertagesstätte in nur 300 m Entfernung, im Osten Richtung *Pixeler Straße* folgen die o.g. Gewerbeflächen. Bahnhof und Innenstadt sind mit Entfernungen um 800 m bis 1.200 m gut mit dem Fahrrad anzufahren. Die überörtlichen Straßen sowie das Autobahnkreuz Rheda-Wiedenbrück sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Die Ortsrandlage zwischen dem Gewerbegebiet „Pixeler Straße“ im Osten und der Herzebrocker Straße im Westen bietet in Rheda als Fortsetzung der Wohnbauflächen nördlich der Bahnlinie eine sinnvolle Perspektive für die langfristige Siedlungsentwicklung. Vergleichbare Alternativen sind aufgrund der planerischen Rahmenbedingungen in Rheda nicht gegeben. Die Ortslage wird durch Autobahn, Umgehungsstraße, Bahnlinie, Gewerbe-

nutzungen und durch die naturräumliche Situation (Emsaue, Wald, Naturschutzgebiete etc.) begrenzt. Aus diesen Rahmenbedingungen ergibt sich die Entscheidung der Stadt für den vorliegenden Bereich, der mit Ausnahme der östlichen Randzone an der Fuggerstraße bereits durch die vorhandene Wohnbebauung beidseits des Ruthenbaches geprägt ist.

Auf die 16. GEP-Änderung wird zur weiteren Begründung und Standortentscheidung ausdrücklich Bezug genommen (Änderungsbereich Nr. 5). In diesem Verfahren wurden bisher für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Flächen aufgrund der Rahmenbedingungen als ungeeignet eingestuft und in Wohnsiedlungsbereiche umgewidmet. Ausschlaggebend sind hierfür langfristige Zielsetzungen, Bedarf, Standort und Sicherung der Entwicklungsperspektive sowie die dort bereits vorhandene Wohnbebauung gewesen.

Die Baufläche ist unter Berücksichtigung des Trennungsgebotes nach § 50 BImSchG und des zu prüfenden, ggf. darüber hinausgehenden Abwägungsspielraumes ausdrücklich zu optimieren, weil aufgrund des hohen Wohnbauflächenbedarfes und der städtebaulichen Gegebenheiten diese Fläche unter städtischer Federführung sehr gut für die Planungsziele geeignet ist und derzeit in Rheda in dieser Größe keine Alternativen verfügbar sind.

Planerisches Leitbild ist zudem eine verträgliche Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Versorgungsinfrastruktur (*Stadt der kurzen Wege*, sehr begrenztes Flächenpotential), soweit im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme gesundes Wohnen und Planungssicherheit für das örtliche Gewerbe gegeben sind. Hier wird besonders auf die bereits vorhandene Wohnbebauung und auf deren Schutzanspruch verwiesen. Zu nutzen sind ggf. aktive und passive Schutzmaßnahmen im Rahmen des vertretbaren Abwägungsspielraumes.

Die konkreten städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 332 sind unter diesen Rahmenbedingungen:

- a) Entwicklung der für den Stadtteil Rheda notwendigen und im Stadtgrundriß sinnvollen Neubauflächen im Rahmen der Landesinitiative „50 Solarsiedlungen in NRW“ als Modellsiedlung mit einem ganzheitlichen, ökologisch ausgerichteten Planungsansatz im Hinblick auf Energiebilanz, Gestaltungs- und Umfeldqualität, flächensparendes Bauen, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Objektplanung und Siedlungsökologie.
- b) Verträgliche Gliederung der städtebaulichen „Nahtstelle“ zwischen Gewerbenutzung im Osten und den vorhandenen und geplanten Wohnquartieren im Südwesten bzw. Westen durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem unter städtischer Federführung beispielhafter Gewerbebau realisiert werden kann. Maßstab der Prüfung sind die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 263, durch den bereits erhebliche Einschränkungen für das Gewerbe aufgrund der bestehenden Wohnbebauung vorgegeben sind.
- c) Bestandsorientierte Überplanung des vorhandenen Siedlungssplitters an der Nordstraße mit geordneten Erweiterungsmöglichkeiten für rückwärtige Freiflächen in Abstimmung mit dem Planungskonzept der Solarsiedlung.
- d) Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen und des Maßstabes der vorhandenen Bebauung sowie behutsame Einbindung der Neubaufläche in den gut gegliederten Landschaftsraum.
- e) Verbesserung der Vorflut des Ruthenbaches durch Verlegung und Aufweitung nach wasserbaulichen und gewässerökologischen Kriterien sowie in Verbindung hiermit
- f) Ausbau und verkehrsgerechte Sicherung der Straße „Am Ruthenbach“ mit Anlage eines Fuß-/Radweges unter Erhalt der ortsbildprägenden Platanenzeile.

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

3. Bestand: aktuelle Nutzung und städtebauliche Ausgangslage

Überplant werden die Freiflächen zwischen dem Ruthenbach und der nördlich gelegenen Hofstelle. Das Plangebiet wird bisher überwiegend als Ackerfläche oder Grünland genutzt. Im Kreuzungsbereich Ruthenbach/Nordstraße wird ein größerer Siedlungssplitter mit Wohngebäuden erstmals überplant. Im Norden schließt der offene, in Nordrheda noch relativ kleinstrukturiert gegliederte Landschaftsraum mit Hofstellen, Splitterbebauung und gut ausgebautem Wegenetz an. Zur Bestandsaufnahme wird auf den *landschaftspflegerischen Fachbeitrag* in der Anlage verwiesen.

Die städtebauliche Situation ist durch die heutige Ortsrandlage und durch regionaltypische Splitterbebauung gekennzeichnet. Die Wohnquartiere am Ruthenbach sind weitgehend mit freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Das Gewerbegebiet „Pixeler Straße“ ist an der Fuggerstraße noch nicht vollständig bebaut. Die Gliederung zwischen Gewerbe und den großflächigen Wohngebieten im Westen erfolgt gemäß Bebauungsplan Nr. 263 durch in den Randzonen stark eingeschränkte Gewerbeflächen und durch Lärmschutzwälle. Im Einzelfall sind jedoch im Bereich Fuggerstraße nicht betriebsgebundene Wohnnutzungen entstanden, die dort den Spielraum weiter beschränken.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 16. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes neu als Wohnsiedlungsbereich aufgenommen worden (s.o.). Die Zustimmung der Bezirksregierung gemäß § 20 LPiG zur 35. FNP-Änderung liegt ebenfalls vor.

Im Flächennutzungsplan wurde das Plangebiet bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Die Stadt hat im Vorfeld dieses Bebauungsplanes die 35. FNP-Änderung durchgeführt. Neu dargestellt werden *Wohnbauflächen* (ca. 4,7 ha) und *gewerbliche Bauflächen* (1,7 ha) mit Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.

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 nicht im Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh.

Der *Ruthenbach* ist heute im Ausbauprofil unzureichend. Unabhängig von der vorliegenden Planung „Solarsiedlung“ muß er vertieft und verrohrt oder umgelegt werden, auf die Vorgeschichte wird verwiesen. Im Bebauungsplan muß aufgrund der Überplanung die Fläche für eine Verlegung gesichert werden, die aufgrund der vorgesehenen Breite auch aus ökologischer Sicht ausreichenden Spielraum bieten kann. Der Eigenbetrieb Abwasser der Stadt führt die weiteren Planungen und wassergesetzlichen Verfahren durch.

4.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Nach Mitteilung der Bezirksregierung besteht nach Luftbildauswertung auch kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Sollten jedoch bei Baumaßnahmen verdächtige Gegenstände oder Bodenauffälligkeiten auftreten, sind sofort Stadt, Kreis (Abfallwirtschaftsbehörde) oder Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

5. Planungskonzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die für die Solarsiedlung verfügbare Fläche wird durch die geplante Gewerbenutzung an der Fuggerstraße und durch Splitterbebauung begrenzt und ist nord-südlich ausgerichtet. Zwischen Gewerbe- und Wohngebiet wird ein stark gliedernder Grünstreifen mit Wallanlage vorgesehen. Das städtebauliche Konzept (siehe folgende Verkleinerung) basiert auf einer verkehrsberuhigten Erschließung mit 2 Zufahrten, die in einen zentralen Quartierplatz mit angeschlossener Spielfläche münden. An diesen Erschließungsachsen werden jeweils Teilbereiche mit i.w. zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern gruppiert, so daß die Gebäude optimal nach Süden ausgerichtet werden können.

Der städtebauliche Entwurf und die zugrunde liegenden Haustypen wurden durch das Ing.-Büro Wortmann & Scheerer (Bochum) solarenergetisch geprüft und optimiert. Im Ergebnis können die Vorgaben des Landes für Solarsiedlungen gut einhalten werden. Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren werden die vertiefenden Planungen durchgeführt (Erschließung, Ver-/Entsorgung, Energieversorgungskonzept etc.). Verwiesen wird auf den Planungsleitfaden „50 Solarsiedlungen in NRW“ der Landesinitiative Zukunftsenergien NRW (Februar 1998) mit Kriterien und Erläuterungen zum solaren Bauen.

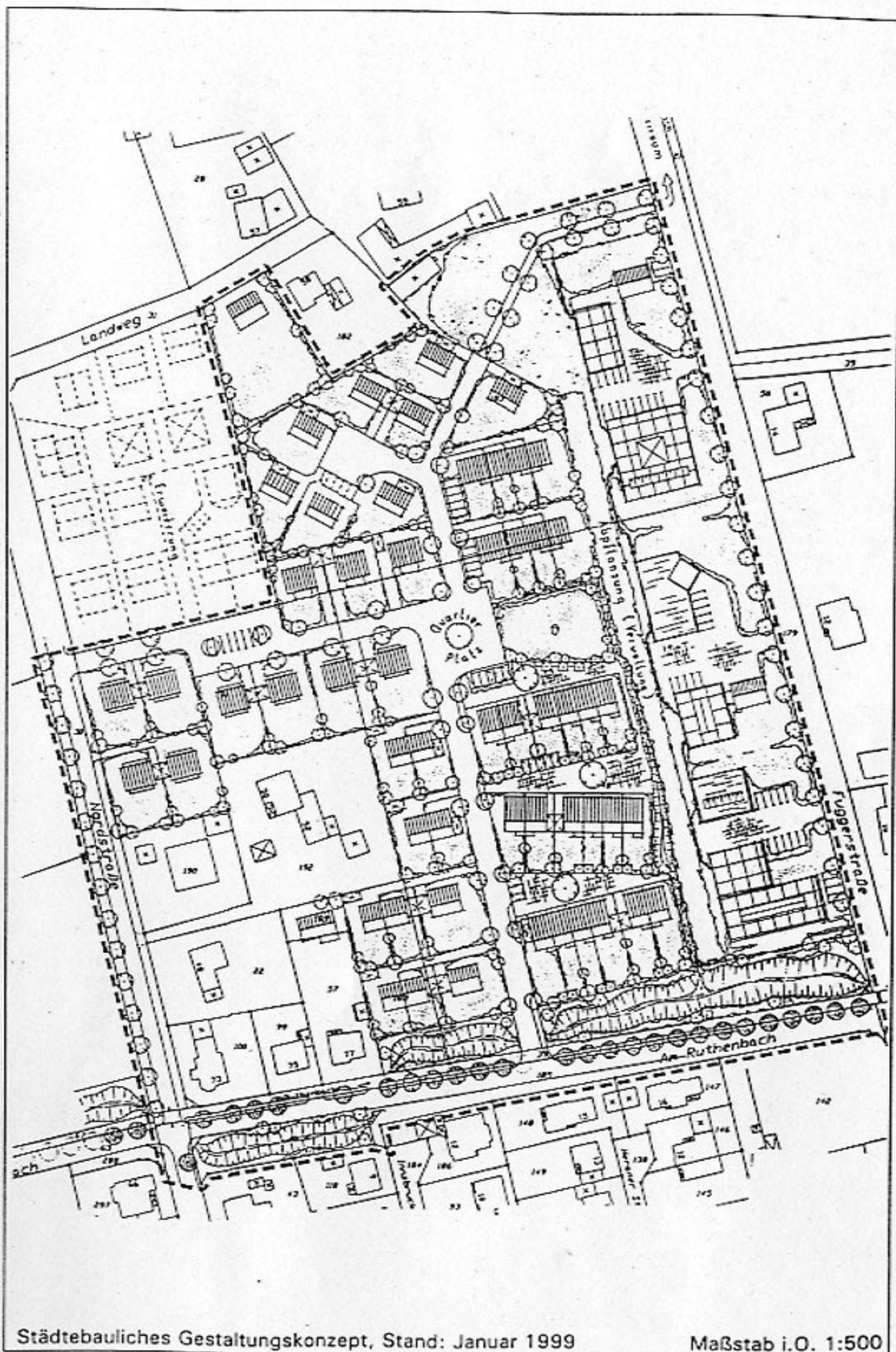
Die Anforderungen an die städtebauliche Planung können im Rahmen der allgemeinen Lage des Stadtteiles i.w. erfüllt werden. Hinzuweisen ist jedoch auf die gewerbliche Vorbelastung; hier werden jedoch in der Abwägung Wohnbauflächenbedarf, flächensparende Nutzungsmischung, Standorteignung und Verfügbarkeit entsprechend hoch gewichtet.

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 332 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung des Quartieres und für die Abstimmung mit der gewerblichen Nachbarschaft getroffen. Es werden die Voraussetzungen für die Erschließung und zum Vollzug des BauGB ggf. notwendigen Maßnahmen geschaffen.

5.1 Gebietsgliederung und Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet beinhaltet aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage die konkurrierenden Nutzungen *Wohnen* und *Gewerbe*, die entsprechend gegliedert werden:

- a) Die geplante Solarsiedlung und die vorhandene Wohnbebauung werden als **allgemeine Wohngebiete WA** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch ergänzende und nicht beeinträchtigende Nutzungen. Diese Baugebiete werden den Planungszielen an der Nahtstelle zwischen Gewerbe und großräumigen Wohngebieten sowie der siedlungsstrukturellen Prägung des Umfeldes und den örtlichen Rahmenbedingungen gerecht. Nutzungen gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese den Zielen nicht entsprechen.



- b) Der östliche Streifen entlang der Fuggerstraße wird als *eingeschränktes Gewerbegebiet GEN* gemäß § 8 i.V.m. § 1(4) BauNVO festgesetzt. Durch Beschränkung auf *das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen* im Sinne des in einem Mischgebiet zulässigen Störgrades wird der Lage zwischen dem Gewerbe- und Wohngebiet Rechnung getragen. Die Bauzeile soll i.w. kleinen Gewerbe-, Handwerksbetrieben oder Dienstleistern dienen, die häufig weder in neu geplanten Gewerbegebieten, noch in Wohngebieten oder im Siedlungsbestand geeignete Bauflächen vorfinden. Auf die sinn-gemäße Gliederung im B-Plan Nr. 263 wird erneut verwiesen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung und die planungsrechtlichen Inhalte gemäß § 9(1) Nr. 1 und 2 BauGB werden in den Baugebieten i.w. durch folgende Regelungen bestimmt:

- *Grund- und Geschoßflächenzahlen* GRZ und GFZ.
- *Zahl der Vollgeschosse* als Höchstmaß oder zwingend;
- *Höhe baulicher Anlagen* (Bezugshöhe in dem ebenen Gelände: Erschließungsanlage);
- *Bauweise*, diese variiert je nach Rahmenbedingungen bzw. Planungszielen;
- *Baugrenzen und Baulinien*, die die überbaubare Grundstücksfläche festlegen;
- *Stellung baulicher Anlagen*, die im Bereich der Solarsiedlung (= WA1) aus städtebau-lichen Gründen und zur Sicherung der Ausrichtung nach Süden vorgegeben wird.

a) Ziele und Festsetzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2:

• WA1-Bereich, „Solarsiedlung“:

Angestrebt wird eine Mischung aus verdichteten attraktiven Hausformen und freistehenden Einfamilienhäusern, welche v.a. in der ländlich geprägten Region nachgefragt werden. Solarenergetisch entwickelte Hauskonzepte der beteiligten Architekten liegen den Festsetzungen mit 2 Vollgeschossen und entsprechend zulässigen Obergrenzen zugrunde, um v.a. Doppel- und Reihenhäuser flächensparend nutzen zu können.

Zwei Vollgeschosse werden zwingend vorgegeben, um die energetische Optimierung durch kompakte Gebäudehüllen und die städtebauliche Einheit zu sichern. Trauf- und Firsthöhen erlauben in diesem Rahmen noch Spielraum in der Objektplanung, sichern aber gleichzeitig in Verbindung mit den überbaubaren Flächen und der Stellung baulicher Anlagen die weitgehende Besonnung der Bauzeilen und Terrassen.

Durch die offene Bauweise soll mit Blick auf die umgebende Bebauung und Ortsrandlage eine i.w. kleinstrukturierte Bebauung erreicht werden. Diese wird gegliedert nach Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, um die angestrebte Verdichtung und Bandbreite des Wohnraumangebotes sowie das Energiekonzept zu sichern.

Abweichungen von einzelnen Regelungen werden bei den Hausgruppen aufgenommen, um hier größeren Spielraum aufgrund der ggf. geringeren Nachfrage zu erlauben.

• WA2 als Bestandsüberplanung mit einzelnen Erweiterungsmöglichkeiten:

Der Siedlungssplitter wird bestandsorientiert überplant; unter Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstückssituationen werden 2 Vollgeschosse und entsprechende Höhen- und Nutzungsmaße als Rahmen vorgegeben. Rückwärtige Erweiterungsmöglichkeiten werden z.B. durch Baugrenzen auf die Solarsiedlung abgestimmt.

b) Gewerbegebiet GEN

Die gewerbliche Baufläche an der Fuggerstraße, über die die Stadt ebenfalls verfügt, soll ebenso nach einem zukunftsweisenden Ansatz bebaut werden. Sie wird den angrenzenden Nutzungen entsprechend beschränkt: durch Baugrenzen, Wallanlage und Pflanzgebote wird

ein gliedernder Randstreifen zum Wohngebiet freigehalten, Höhenbegrenzungen sichern die Verträglichkeit. Entlang der Fuggerstraße wird aus städtebaulichen Gründen ein Mindestabstand von 7 m gewählt. Ansonsten soll die Fläche ohne weitere Einschränkungen nutzbar bleiben, Nutzungsmaße etc. werden entsprechend gewählt und erlauben - unabhängig von Anlage oder Zuordnung des Walles - für die Teilflächen eine effektive Flächennutzung.

5.3 Belange des Verkehrs

a) Motorisierter Individualverkehr und Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes und die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt durch die Sammelstraße Am Ruthenbach, die im Westen an die Herzebrocker Straße und im Osten an die Pixeler Straße angebunden ist. Die Stadt plant mittelfristig den Ausbau und die verkehrsgerechte Sicherung dieser Straße mit Anlage eines Fuß-/Radweges, der Ruthenbach soll verlegt und aufgeweitet werden. Unter Erhalt der ortsbildprägenden Platanenzeile soll hierfür der Fuß-/Radweg nördlich der Baumzeile auf der bisheriger Grabenparzelle angelegt werden.

Nord- und Fuggerstraße erschließen den Bestand und das geplante Gewerbegebiet. Die innere Erschließung der Solarsiedlung erfolgt durch eine verkehrsberuhigte Wohnstraße, die als Hauptzufahrt im Süden vom Ruthenbach abzweigt und im Westen einen 2. Anschluß an die Nordstraße besitzt (Anschluß der Ergänzungsfläche im Norden und Verknüpfung mit späteren Wohnquartieren westlich). Durchgangsverkehr ist ausgeschlossen.

Der öffentliche Straßenraum wird als attraktiver städtebaulicher Freiraum mit einem zentralen Quartierplatz gestaltet, die Verkehrsfunktion für Kfz ist untergeordnet. Eine Baumzeile - auf Baugrundstücken sind kaum Großgehölze möglich (Verschattung) - betont den Wegezug. Straßenbreiten und Platzfläche gehen zugunsten der städtebaulichen und sozialen Ziele etwas über die aus verkehrlicher Sicht erforderlichen Grundmaße hinaus. Dieses ist für die Attraktivität des Modellprojektes im ländlichen Raum jedoch unerlässlich.

Ziel der Landesinitiative ist 1 Stellplatz je Wohneinheit. Aus Gründen der Planungssicherheit prüft die Stadt die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes bei einem im ländlichen Raum typischen Pkw-Besatz von 1,5 je Wohneinheit und insgesamt 90-100 Pkw: in der morgendlichen Spitzenstunde ergibt sich ein Quellverkehrsaufkommen aus dem Baugebiet von 35 Pkw (Schätzformel nach Anhang 2 der EAE 85/95: Pkw-Bestand x 0,35). Die Anbindung und die Straße Am Ruthenbach können nach Westen und Osten dieses zusätzliche Aufkommen leistungsfähig und ohne unzumutbare Belastungen der Anlieger aufnehmen.

Für die langfristig geplanten weiteren Wohnbauflächen Richtung Westen wird bereits ein Erschließungskonzept vorbereitet, um auch im Sinne der Anlieger frühzeitig dem dann deutlich größeren Verkehrsaufkommen gerecht werden zu können.

b) Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für Einzel- und Doppelhäuser kann durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den Baugrundstücken gedeckt werden. Für Hausgruppen sind Sammelstellplatzanlagen (i.w. als Carportanlagen) auf den Grundstücken vorgesehen; diese werden jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, um in der Objektplanung eine größere Flexibilität zu gewährleisten. Besucherstellplätze sind bei der Ausbaubreite der Straßen zwischen 6,50 m und 7,00 m innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

c) Fuß- und Radverkehr

Über die Straße Am Ruthenbach und über die nach Süden führenden und tlw. verkehrsberuhigt ausgebauten Straßen wie die Nordstraße bestehen verkehrssichere und günstige Verbindungen an die Ortsmitte Rheda. Im Nordosten erfolgt ein weiterer attraktiver Anschluß aus dem Baugebiet über die Fuggerstraße in den nördlichen Landschaftsraum.

5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Die Stadt plant aufgrund der in Kapitel 2/3 genannten Ziele und Rahmenbedingungen Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand von Rheda, die angesichts der erheblichen Nachfrage flächensparend auszunutzen sind. Die Neuplanung sieht analog zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 263 eine Gliederung durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet entlang der Fuggerstraße und eine deutliche Zäsur durch einen Grünstreifen mit Wall oder Wall-/Wandkombination auf den Gewerbegrundstücken vor (Höhe 3,5 m nach Empfehlung des Gutachters im Vorfeld).

Der Bebauungsplan Nr. 263 setzt bereits erhebliche gewerbliche Beschränkungen in den Randzonen an der südlichen Fuggerstraße fest. Verwiesen wird auch auf die dort festgesetzten *allgemeinen Wohngebiete* an der Meraner Straße, die maßgeblich für die Bewertung der benachbarten Gewerbebetriebe sind, sowie auf einzelne, nicht betriebsgebundene Wohnnutzungen in den Gewerbegebieten an der Fuggerstraße. Die Neuplanung soll unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen gesundes Wohnen im Sinne des Baugesetzbuches gewährleisten und die Planungssicherheit der Betriebe im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 263 nicht beeinträchtigen.

Als Abwägungsgrundlage wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt, Februar 1998). Der Gutachter legt in der Gemengelage bewußt „entsprechend hohe und auf der sicheren Seite liegende Pegel“ zugunsten der Betriebe zugrunde (s.d., S. 7), die am Bestand orientiert sind und damit teilweise die Vorgaben des B-Planes Nr. 263 überschreiten.

Die Berechnung ergibt, daß auf der geplanten Wohnbaufläche die idealtypischen Orientierungswerte der Norm DIN 18005, Beiblatt 1, tagsüber eingehalten und unterschritten werden, nachts jedoch in einem kleinen Teil im Südosten um bis zu 5 dB(A) überschritten werden können. Nach einem Abstimmungsgespräch mit dem StUA hat der TÜV zudem eine nächtliche Belastung im Gewerbegebiet Nr. 263 in Höhe der Fuggerstraße geprüft (Nachtrag Juni 1999, siehe Anlage), welche aber zu keiner weiteren qualitativen Verschlechterung im Wohngebiet führen würde.

Die nächtliche Überschreitung im Südosten liegt damit auf dem Niveau der Nachtwerte in einem Mischgebiet und fügt sich nicht in die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und in die bestehende Situation ein. Diese Überschreitung könnte ggf. zu zusätzlichen Schutzansprüchen gegenüber dem Gewerbe führen, soweit diese Emissionen heute rechtmäßig sind.

Als Konfliktlösung kommen 3 Möglichkeiten in Betracht:

1. Rücknahme der Bebauung im Sinne des Trennungsgebotes nach § 50 BImSchG,
2. aktiver Schallschutz durch massive Baukörper bis zur Straße Am Ruthenbach,
3. sofern die Lösungen 1/2 begründet nicht möglich sind: als Ergebnis der sorgfältigen Prüfung und Abwägung teilweise Überschreitung der Orientierungswerte für ein Wohngebiet und Kennzeichnung der Wohnbaufläche als „vorbelastet“.

Die Möglichkeiten 1 und 2 müssen aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen in Rheda und im Plangebiet als sehr problematisch bewertet werden:

zu 1. Standort und notwendige weitgehende Ausnutzung der verfügbaren Baufläche wurden bereits in Kapitel 2 begründet. Die städtebauliche Entwicklung Rhedas wird durch Autobahn, Umgehungsstraße, Bahnlinie, Gewerbenutzungen und durch die naturräumliche Situation (Emsaue, Wald, Naturschutzgebiete etc.) massiv eingeschränkt, vergleichbare Alternativen sind bis auf weiteres nicht verfügbar. Durch Bahn, Bundes-

straße oder Gewerbe bestehen außerdem z.T. weitaus gravierendere Lärmbelastungen in anderen Siedlungsbereichen Rhedas (Lärmteppiche bis 59 dB(A) nachts, somit keine Alternative!). Aus diesen Rahmenbedingungen ergibt sich die Entscheidung der Stadt für den vorliegenden Bereich, der zudem mit Ausnahme der Randzone an der Fuggerstraße bereits durch vorhandene Wohnbebauung geprägt ist.

Ein größerer Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe könnte zwar für die Neuplanung den vorbelasteten Bereich vermeiden, dieser südöstliche Teil der Wohnbaufläche umfaßt jedoch nach Gutachten im Bebauungsplan nur gut 2.000 m² und ist somit vergleichsweise gering. Aufgrund des Wohnraumbedarfes und der Entwicklungsgrenzen Rhedas wäre ein Verzicht auf die zur Verfügung stehende Baufläche daher im Ergebnis unverhältnismäßig, zumal der TÜV im Gutachten sicherheitshalber tendenziell höhere Emissionswerte zugunsten der Betriebe unterstellt hat.

Darüber hinaus hat sich im Verfahren gezeigt, daß das größere Konfliktpotential bereits im Bestand im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 263 besteht und daß die Betriebe hier anscheinend vorgegebene Grenzen überschreiten. Das insofern rückwärtig gelegene Neubaugebiet verschärft diesen Konflikt i.w. nicht.

Die Hauptwindrichtung ist zudem Südwest bis West. Das geplante Wohngebiet liegt günstig westlich des Gewerbegebietes Nr. 263, so daß durch eventuelle staub- und gasförmige Emissionen die vorhandenen Wohngebiete v.a. im Süden und Südosten bereits deutlich ungünstiger betroffen wären. Auch derartige Emissionen wären damit bereits im Bestand - unabhängig von dem Neubaugebiet - ggf. unzulässig.

zu 2. Ein wirksamer Lückenschluß an der Kreuzung Fuggerstraße/Ruthenbach durch einen massiven Baukörper oder durch einen großen Wall kann aufgrund der unverzichtbaren Straßentrasse mit Fuß-/Radweg sowie angesichts der wertvollen Platanenallee nicht gelingen, würde aber zu einer Abriegelung des Siedlungsgebietes führen und ist aus städtebaulichen Gründen unerwünscht. Die zwangsläufig gewerbliche Nutzung eines sehr großen Baukörpers könnte ggf. neue Probleme aufwerfen oder wäre nur eingeschränkt möglich und damit weniger realistisch.

Hinzu kommt die unabhängig von der Planung erforderliche Sicherung der Vorflut des Ruthenbachs. Alternativ wäre bei einem wirksamen großen Baukörper der Ruthenbach auch hier zu verrohren, was auch aus ökologischen Gründen verworfen wird.

Als ergänzende Maßnahme wird jedoch die Stadt bei Auswahl der Interessenten und Grundstücksverkauf auf ein möglichst abschirmendes Bauvorhaben im Südosten achten.

zu 3. Im Ergebnis beschließt die Stadt aufgrund der o.g. Überlegungen und des Flächenbedarfs sowie im Sinne der umfangreichen Diskussion im TÜV-Gutachten (s.d., S. 14ff),

- die Ziele eines optimalen Immissionsschutzes nach den idealtypischen Orientierungswerten des Beiblattes zur DIN 18005 begründet zurückzustellen und
- die flächensparende Nutzung der verfügbaren Bauflächen durch Gliederung mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet und einem allgemeinen Wohngebiet vorzusehen.

Der somit vorbelastete Teil des geplanten Wohngebietes wird auf der Plankarte zur Unterrichtung der Betroffenen nach § 9(5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Konsequenz der eingetragenen *Vorbelastung* ist, daß die Bewohner sich in Kenntnis dieser Überschreitung ansiedeln und damit im Sinne der Rücksichtnahme gegenüber den bestehenden Betrieben künftig keine idealtypischen WA-Werte einfordern können:

- Die möglichen Überschreitungen der Orientierungswerte erfolgen nachts und bewegen sich im Rahmen der zulässigen Werte eines Mischgebietes. Da auch in einem Mischgebiet *gesundes Wohnen* ohne Einschränkung möglich ist, stehen ein Verzicht auf die

benötigte Wohnbaufläche, der alternative massive Baukörper etc. zu dieser relativ kleinflächigen Überschreitung nach abschließender Prüfung der Stadt nicht im Verhältnis.

- Die zusätzliche Verwendung von speziellen Schallschutzfenstern ist aufgrund heutiger Fensterqualitäten nicht erforderlich. Betroffen können ab 22 Uhr ggf. noch Freiraumbereiche und Räume mit geöffneten Fenstern sein, für die ggf. bauseitig schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden könnten.
- Die Ausrichtung der südlichen Reihenhauszeile bewirkt eine Dämpfung in der Ausbreitung für die 2./3. Reihe, das Gutachten ging noch von freier Schallausbreitung aus. Dieses gilt auch für die geplante GEN-Bauzeile an der Fuggerstraße.
- Auf die vorhandenen Beschränkungen des Gewerbes durch den B-Plan Nr. 263 und bestehende Wohnbebauung wird erneut ausdrücklich verwiesen. Ebenso wird nochmals ausdrücklich Bezug genommen auf die umfangreiche Diskussion im TÜV-Gutachten.

Sonstige Beeinträchtigungen durch besondere landwirtschaftliche Immissionen sind nicht mehr erkennbar.

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

a) Ver- und Entsorgung

- Das **Energieversorgungskonzept** für die Siedlung wird zur Zeit erarbeitet. Die Versorgung wird durch Erweiterung des Netzes in Nordrheda vorgenommen. An der Fuggerstraße wird auf Wunsch der VEW ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.
- In den Straßen Am Ruthenbach und Nordstraße liegen **Gasleitungen**, die bei der Gewässerplanung und bei Baumstandorten zu berücksichtigen sind.
- Die ausreichende Versorgung mit **Trink- und Feuerlöschwasser** wird ebenfalls durch Anschluß an vorhandene Leitungsnetze gesichert.
- Die **Schmutzwasser-Entsorgung** erfolgt durch Anschluß an die städtische Kanalisation.

b) Niederschlagswasser - § 51a LWG

Für das Plangebiet liegt eine gutachterliche Stellungnahme zur **Regenwasserversickerung** vor (Ing.-Büro Dr. Muntzos & Partner, Münster, September 1998). Die Bodenverhältnisse sind zwar relativ günstig (Sande), problematisch ist jedoch v.a. im Nordwesten der Bauflächen der hohe Grundwasserstand bis ca. 0,7 m unter Geländeoberkante. Im Süden und Osten wäre eventuell eine Versickerung über flache Mulden bis 0,5 m Tiefe denkbar. Der Eigenbetrieb Abwasser plant aufgrund dieser ungünstigen Voraussetzungen folgendes Entwässerungskonzept, eine dezentrale Versickerung ist nicht vorgesehen:

- Auf den Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser ist aufgrund der hohen Grundwasserstände eine Versickerung nicht möglich, hier ist über einen öffentlichen Regenwasserkanal eine ortsnahe Einleitung in den aufzuweitenden Ruthenbach geplant.
- Die Reihenhausgrundstücke sollen Regenwasser in eine angrenzende öffentliche Sammelmulde mit Überlauf an den Ruthenbach einleiten. Die benötigte Fläche wird mit einer Breite von 5 m festgesetzt, um Zugängigkeit und Unterhalt zu sichern.
- Regenwasser aus dem GEN soll aufgrund hoher Grundwasserstände und größeren Flächenbedarfes über den Regenwasserkanal ortsnah in den Ruthenbach geleitet werden.

Eine **Nutzung des Regenwassers** ist v.a. zur Gartenbewässerung und zur WC-Spülung erwünscht, alternativ kommt ggf. die Anlage von Filterbrunnen für Brauchwasser in Frage (Eisengehalt beachten!). Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-VO durchzuführen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen! Häusliche Brauchwasseranlagen sind dem Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

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

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

a) Städtebaulich-grünordnerische Ziele

Die Solarsiedlung soll in eine gesamtökologische Betrachtung eingebunden werden. Das Plangebiet überschreitet den Ruthenbach und damit den bisherigen Ortsrand, wird jedoch von ehemaliger Hofstelle, Splitterbebauung und Gewerbe eingebunden und hat insofern nur begrenzte Auswirkungen auf die freie Landschaft. Die wesentlichen städtebaulich-grünordnerischen Ziele, die nach § 9 BauGB i.w. bereits im Bebauungsplan vorbereitet werden können, ergeben sich aus den örtlichen Rahmenbedingungen und sind:

- Erhalt wertvoller Bäume, insbesondere der markanten Platanenzeile am Ruthenbach.
- Sicherung einer großzügigen Fläche für die (nicht durch das Baugebiet verursachte) Verlegung und Aufweitung des Ruthenbachs.
- Ordnung der Baukörper und Schaffung zusammenhängender Grün- und Gartenflächen.
- Dauerhafte Ortsrandeingrünung im Nordosten durch eine naturnahe Grünfläche mit Wegeführung, die u.a. zu dem Hofensemble eine räumliche Distanz schafft. Im Westen werden weitere Bauflächen erwartet, eine Ortsrandeingrünung erfolgt hier nicht.
- Baumpflanzungen werden im Straßenraum erfolgen, diese können jedoch mit Rücksicht auf die spätere Detailplanung noch nicht verbindlich vorgegeben werden.
- Anlage einer Baumzeile entlang der Fuggerstraße ähnlich der Straße Am Ruthenbach.
- Wirksame Gliederung der Bauflächen durch den Wall mit einer dichten Heckenstruktur.
- Gestaltungsvorschriften zu Stellplatzanlagen, Einfriedungen etc. dienen der Quartiergestaltung und sind auch aus landschaftspflegerischen Gründen bedeutsam.

b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege - §§ 1, 1a BauGB

Der Bebauungsplan bereitet mit seinen Festsetzungen die erstmalige Überbauung vor und ermöglicht hierdurch Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach §§ 1, 1a BauGB sind 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 auf dieser Basis für die Stadt:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung:

Bei den erstmals überplanten Flächen handelt es sich i.w. um Ackerflächen, besonders wertvolle Landschaftselemente sind hier nicht betroffen (siehe auch Fachbeitrag).

2. Eingriffsvermeidung oder Flächenbeanspruchung:

Aufgrund der Ausgangssituation, der mäßigen Wertigkeit der Ackerflächen und unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Ziele räumt die Stadt Rheda-Wiedenbrück der Baufläche Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein.

3. Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung:

Durch Regelungen zu Nutzungsmaßen, zur Höhenentwicklung oder zur Gestaltung baulicher Anlagen wird der Ortsrandlage städtebaulich und teilweise eingriffsminimierend Rechnung getragen. Die verfügbare Baufläche soll ansonsten effektiv und flächensparend ausgenutzt werden können, um den Flächenbedarf gering zu halten.

Zur verträglichen Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum sind teilweise Eingrünungen mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen (siehe oben).

4. Ausgleichsmaßnahmen, Entscheidungen im Sinne des § 1a BauGB:

Der Fachbeitrag errechnet den fachlich begründeten Ausgleichsbedarf. Auf dieser Grundlage entscheidet die Stadt i.R. des § 1a BauGB:

- Das WA2 wird i.w. im Bestand überplant, für einzelne Baumaßnahmen in 2. Reihe bestehen Baurechte im Sinne des § 34 BauGB; als Abwägungsergebnis wird daher insgesamt kein weiterer Ausgleichsbedarf für das WA2 vorgesehen.
- Für die Neubaufläche wird aufgrund der Siedlungsrandlage, der erstmaligen Überplanung der Freiflächen und der gesamtökologischen Zielsetzung des Vorhabens der weitgehende Ausgleich fachlich für richtig gehalten und als Abwägungsergebnis bereitgestellt.
- Die Eingriffe durch Verkehrsflächen können im Plangebiet durch die naturnahe Gestaltung der Grünfläche im Nordosten und durch die ohnehin im Straßenraum geplanten Baumpflanzungen ausgeglichen werden.
- Detailplanung und Eingriffsregelung für die Aufweitung des Ruthenbachs werden nach wasserrechtlichen Vorschriften außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens bearbeitet. Grundsätzlich wurde die hierfür freigehaltene Fläche und der Abstand zur Bebauung so groß gewählt, daß eine naturnahe Gestaltung einschließlich Ausgleich möglich ist.
- Einzelne Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken nach § 9(1)25 können auch als Ausgleich angerechnet werden, erfüllen die Bilanz jedoch nicht im Ansatz; weitere Maßnahmen werden auf den Baugrundstücken aufgrund der Größe und der Nutzungsziele (Verdichtung, Besonnung etc.) nicht festgesetzt.
- Die Stadt stellt für das rechnerisch ermittelte Defizit vollständig Sammelausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Bereich *Mertenshof* in Nordrheda-Ems zur Verfügung (§ 1a(3) S. 3 BauGB). Die großflächigen stadteigenen Flächen werden im Fachbeitrag beschrieben, auch für Ausgleichsmaßnahmen in anderen Planverfahren verwendet (Stichwort *Ökokonto*) und daher nicht in diesem Bebauungsplan überplant. Die Konzeption für diese bisherigen Ackerflächen sieht neben breiten Schutzpflanzungen u.a. den Abtrag des nährstoffreichen Oberbodens vor, um geeignete Standortbedingungen für eine Sandmagerrasenvegetation zu schaffen. Die Kosten für dieses Maßnahmenpaket einschließlich Grunderwerb wurden vom zuständigen Fachbereich mit etwa 11,- DM je m² Ausgleichsfläche ermittelt, dieser Preis ist als Ergebnis der Prüfung absolut vertretbar.

5. Zuordnung des Sammel-Ausgleichs gemäß § 9(1a) BauGB und Beispielrechnung:

Die auf den Baugrundstücken festgesetzten Pflanzmaßnahmen nach § 9(1)25 sollen von der Stadt angelegt und in die Gesamtberechnung einbezogen werden (Ziele: plangerechte Umsetzung, Beitragsgerechtigkeit). Die externen Maßnahmen werden im Sinne des Verursacherprinzips gemäß § 9(1a) BauGB und als Grundlage für eine Kostenerstattung nach § 135a BauGB zugeordnet. Die Kostenbeteiligung kann ggf. vereinfacht über den Grundstückspreis erfolgen oder durch städtebauliche Verträge gesichert werden.

Der Fachbeitrag berechnet in den Kapiteln 5.1-5.3 den Bedarf für die Baugebiete (Stand: Vorentwurf B-Plan) und ermöglicht so eine gerechte Beteiligung für jedes Baugrundstück. Umgerechnet auf den leicht veränderten Satzungs-Bebauungsplan ergeben sich folgende

Zahlen für die Baugebiete². Das nach Anrechnung der Pflanzvorgaben gemäß § 9(1)25 BauGB noch zu deckende Ausgleichsdefizit beträgt 0,6 ha:

WA1: 0,43 ha Ausgleich für 2,12 ha Baufläche = 0,2 m² Ausgleich je 1 m² Baugrundstück; die festgesetzten 15 Bäume werden mit je 25 m² angerechnet und abgezogen.

- Ergebnis: 0,4 ha werden als externer Ausgleichsbedarf zugeordnet;

- Beispiel: Baugrundstück 500 m² x 0,2 m² = 100 m² Ausgleichsbedarf.

GEN: 0,38 ha Ausgleich für 1,21 ha Baufläche = 0,31 m² Ausgleich je 1 m² Baugrundstück (einschl. Lärmschutzwall). Die 20 Bäume werden mit je 25 m² (0,05 ha), die Heckenpflanzungen mit 50% der jeweiligen Pflanzfläche (0,134 ha) angerechnet.

- Ergebnis: 0,2 ha werden als externer Ausgleich zugeordnet (0,38 ha - 0,18 ha);

- Beispiel: Grundstück 2.000 m² x 0,31 m² = 620 m² Ausgleichsbedarf.

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

Gemäß § 86 BauO NW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB, um die orts- und quartierbezogene Maßstäblichkeit im Sinne der positiven Gestaltungspflege in der Ortsrandlage zu steuern. Erreicht werden soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters. Die Regelungen berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in tlw. beengter Nachbarschaft den Bauherren auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

Im Bereich der Solarsiedlung gehen die gestalterischen Ziele jedoch deutlich über diese allgemeine Gestaltungspflege hinaus. Hier werden auf das Projekt zugeschnittene Vorgaben zur Dachgestaltung, Materialwahl, zur gestalterischen Einheit und zur Anlage der Stellplätze und Freiflächen getroffen, um ein homogenes Siedlungsbild und städtebauliche Qualität zu erreichen. Verwiesen wird auf die spezifischen Anforderungen des Modellprojektes und auf die beispielhaft entwickelten, solarenergetisch optimierten Hausentwürfe, die zugrunde gelegt werden. Die Regelungen sind aufgrund der städtischen Federführung im Projekt - als Angebot „solares Bauen“ an interessierte Bauherren - und im Grundstücksverkehr gerechtfertigt, private Interessen werden hier nicht nachteilig betroffen.

Für die übrigen Baugebiete mit privaten Grundeigentümern sind die i.w. ortsüblichen Vorschriften im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein. Die Vorgaben ermöglichen noch einen großen Spielraum individueller Baufreiheit und beinhalten keinen generellen Ausschluß oder erlauben finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen.

Nachfolgend werden einige grundlegende Aspekte zu einzelnen Regelungsbereichen erläutert, weitergehende Vorgaben zum Modellprojekt sind in den ergänzenden Informationsmaterialien und Beratungsunterlagen der politischen Gremien behandelt:

a) Die Dachlandschaft besitzt in der Ortsrandlage große gestalterische Bedeutung. Daher werden im WA2 ortsübliche, rahmensetzende Vorgaben zur Dachgestaltung getroffen. In der Solarsiedlung wird dagegen die solarenergetische Optimierung der Haustypen und die einheitliche Gestaltung der Straßenzüge in den Vordergrund gestellt, geringe Dachneigungen vermeiden auch eine Verschattung der nördlich liegenden Bauflächen:

² vgl. Fachbeitrag, Kapitel 5.3, die dortigen Zahlen werden hiermit ersetzt (Hinweis: Werte gerundet).

- Regionaltypische Dachform für kleinere bis mittlere Gebäude ist das Satteldach, interessante baugestalterische Lösungen bieten vor allem auch Pultdächer oder Dachkombination - auch im Hinblick auf energetische Ziele - sowie ggf. Zeltdächer.
 - Großformatige Dachaufbauten lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen. Dachaufbauten sind in ausreichender Bandbreite zulässig, sofern sie dem Hauptdach in Breite, Ortgang-Abstand und Höhe deutlich untergeordnet sind. Bei flach geneigten Dächern können dagegen Aufbauten kaum untergeordnet werden und sind daher unzulässig.
 - Die Regelung zur Dachfarbe orientiert sich ebenfalls an ortsüblichen Gegebenheiten: in der Solarsiedlung erfolgt aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen eine Vorgabe der regionaltypischen roten Dachfarben oder alternativ „moderner“ Baustoffe für flachgeneigte Dächer. Im Bestand wird dagegen das gesamte heute im Regelfall gebräuchliche Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz ermöglicht. Für die quartierinterne Abstimmung sowie für das Orts- und Landschaftsbild sehr problematische künstliche „Ausreißer“ - z.B. blau oder grün - sind aber nicht zulässig. Für engere Vorschriften werden keine ausreichenden Argumente gesehen. Da Hersteller i.w. nicht mit RAL-Angabe, sondern mit branchenüblichen Farbbezeichnungen arbeiten, ist eine Aufzählung nach RAL-Farbskala nicht praktikabel. Als Anhaltspunkt für die Abgrenzung von *anthrazit* zu *grau* dient jedoch in Anlehnung an das RAL-Farbregister der Vergleich mit der Farbe RAL 7016 *anthrazitgrau*.
- b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Hausgruppen und Doppelhäusern in der Solarsiedlung wichtig. Alternativ kämen zwingende Vorgaben ohne Alternative in Frage. Dieses wäre jedoch im Ergebnis deutlich restriktiver, als die so noch mögliche, teilweise flexible Abstimmung.
- c) Die Begrenzung der **Sockelhöhe** sichert in dem ebenen Gelände Höhenentwicklung und Gebäudegliederung mit Bezug auf die Erschließungsstraße und verhindert Ausreißer.
- d) Vorgaben zur Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen und Carports** tragen u.a. zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind entscheidend für die gestalterische Qualität der Anlagen und des Straßenzuges. Dieses gilt besonders für Sammelanlagen, die deshalb nicht als geschlossene Garagen(-höfe) errichtet werden dürfen. Größere Stellplatzflächen sind zu gliedern; Pflanzungen dienen außerdem durch Verdunstung und Verschattung der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene sowie der nutzerfreundlichen Beschattung der Pkw. Notwendig hierfür ist aber eine konsequente Überstellung in bzw. zwischen den Stellplatzzeilen. Bei einer Fläche von 12,5 m² je Standplatz kann ein ausgewachsener Baum ca. 4-5 Stellplätze überdecken.
- e) **Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild, auf die Qualität des Straßenzuges und gegenüber der freien Landschaft; sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Die Höhe von maximal 80 cm im Straßenraum berücksichtigt besonders Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.
- f) **Werbeanlagen** können im Gewerbegebiet in der Randlage sehr negative Auswirkungen haben, maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild und den städtebaulichen Charakter sowie Fernwirkung beachten und nicht nachhaltig stören.

6. Flächenbilanz der Planung

Teilfläche/Nutzung	Bestand // Planung in ha	
Bauflächen, Summe:	0,80	3,51
- WA1 „Solarsiedlung“	-	2,12
- WA2 Siedlungssplitter	1,00	-
- GEN an der Fuggerstraße	-	1,21
Verkehrsflächen, Summe:	0,54	0,35
- Am Ruthenbach/Nordstraße	0,54	-
- Planstraßen, verkehrsberuhigt	-	0,35
Flächen gem. § 9(1)14/16	-	0,36
Grünflächen gem. § 9(1)15	-	0,32
Plangebiet zusammen ca:	5,9 ha	

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

7. Bodenordnung

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück verfügt über die Bauflächen für Solarsiedlung und Gewerbegebiet und regelt Bodenverkehr und Erschließung bedarfsgerecht. Begleitende vertragliche Regelungen zur Sicherung der Planungsziele sind daher ebenfalls sehr gut möglich.

8. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

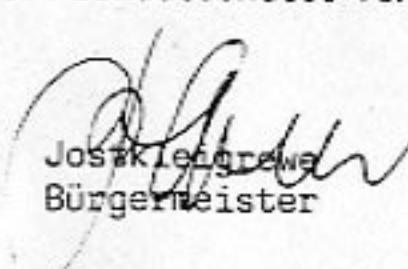
Der Bebauungsplan leitet die weitere Erschließung von Wohnbauflächen im Norden Rhedas oberhalb des Ruthenbachs ein. Die Planung soll insbesondere auch die Konfliktlösung an der Nahtstelle zwischen dem Bebauungsplan Nr. 263 „Gewerbegebiet Pixeler Straße“ und den vorhandenen und geplanten Wohngebieten beidseits des Ruthenbachs leisten, ohne die Nutzbarkeit der benötigten Wohnbauflächen einzuschränken. Der Bebauungsplan berücksichtigt außerdem den Flächenbedarf für den angestrebten Ausbau des Ruthenbachs und für die Erweiterung der Straße mit Radweg.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück entwickelt die *Solarsiedlung* als Modellprojekt im Rahmen der Landesinitiative „50 Solarsiedlungen in NRW“ und will durch diese zukunftsweisende Planung ausdrücklich Impulse für das Baugeschehen im Stadtgebiet geben. Auf Grundlage verschiedener Architekturentwürfe wird ein attraktives Gesamtkonzept vorgelegt, daß auf 2,5 ha ein überschaubares Wohnquartier mit einer optimalen Nutzung der Sonnenenergie schaffen wird. Am Ruthenbach soll ein Wohnquartier entstehen, das durch Südausrichtung von Bebauung und Gartenflächen sowie durch Spielstraßen, Grünflächen und durch die landschaftlich reizvolle Ortsrandlage eine hohe Lebensqualität verspricht.

Der Stadt Rheda-Wiedenbrück entstehen Kosten für den unabhängig von der Solarsiedlung notwendigen Ausbau des Ruthenbachs und der gleichnamigen Straße sowie - ausgelöst durch den Bebauungsplan - anteilige Kosten für notwendige Erschließungsmaßnahmen. Als öffentliche Flächen, die dauerhaft von der Stadt zu unterhalten sind, sind vorgesehen: Planstraßen, Grünzug mit Weg im Norden und die neue Ruthenbach-Parzelle.

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 Februar 2000


Jost Kleingew
Bürgermeister