

## S a t z u n g s b e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 326 "Am Engelhardkanal" im Stadtteil  
Wiedenbrück der Stadt Rheda-Wiedenbrück

### 1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Peripherie des historischen Siedlungskerns Wiedenbrück im Übergang von der historischen Besiedlung zur Emsaue. Es ist 2,27 ha groß und wird wie folgt begrenzt:

im Westen: durch die östliche Flurstücksgrenze der Straße "Am Neuen Werk",

im Norden: durch die nördliche Flurstücksgrenze der "Kaspar-v.-Zumbusch-Straße" und deren östliche Verlängerung bis an die Ems-Umflut,

im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze der Ems-Umflut,

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 186 (Am Engelhardkanal).

### 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung dient der Arrondierung des innerstädtischen Siedlungsbereichs Wiedenbrück. Hierdurch kann eine Optimierung vorhandener Infrastruktur erzielt werden. Die nördlich und westlich sowie die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung bilden die Nutzungsvorgaben für die Planung. Ziel der Planung ist es, die vorhandenen Siedlungsansätze im Quartier zu einer geschlossenen Einheit zu ergänzen und gleichzeitig eine Entlastung auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt zu bewirken.

### 3. Bestand

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind 8 Einfamilienhäuser in offener Bauweise vorhanden. Die geplante Neubebauung erstreckt sich auf die südlich daran anschließende Weide sowie einen ökologisch geringwertigen Fichtenbestand im südöstlichen Teil des Plangebietes.

Die Höhenverhältnisse im Plangebiet sind als eben zu kennzeichnen.

Erkenntnisse über mögliche Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt das vom Bebauungsplan Nr. 326 "Am Engelhardkanal" beplante Gebiet als Wohnbaufläche und als Grünfläche dar. Die Grenze zwischen der Wohnbaufläche und der Grünfläche ist durch die Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes bestimmt. Die Wohngebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes gehen im Rahmen der Präzisierung des Flächennutzungsplanes geringfügig über diese Grenze hinaus.

#### 5. Forst-, Landschafts- und Gewässerschutz

Der Planbereich wird durch die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Kreis Gütersloh nicht berührt.

Der im Planbereich gelegene Fichtenbestand ist ca. 20 Jahre alt und als solcher ökologisch von relativ geringem Wert. Darüber hinaus ist er in hohem Maße anthropogenen Einflüssen ausgesetzt (siehe auch Punkt 6.3).

Durch die geplante Bebauung wird die bisher für den Hochwasserschutz festgelegte gesetzliche Überschwemmungslinie im östlichen Planbereich überschritten. Der für die Bebauung vorgesehene Bereich des Überschwemmungsgebietes der Ems soll auf eine Höhe von 72,50 m ü. NN aufgefüllt werden. Die Auswirkungen dieser Aufhöhung auf den Hochwasserabfluß der Ems wurden durch ein Gutachten des Ingenieurbüros Prof. Dr. Ing. Hartung u. Partner, Braunschweig, nachgewiesen. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

"Die Vorgaben des Bebauungsplanes 326 der Stadt Rheda-Wiedenbrück führen mit der Rاندlage zur Ems und der Aufhöhung des Baugeländes zu Veränderungen der Abflußverhältnisse der Ems bei Hochwasser.

In 1980 im Leichtweiß-Institut der TU Braunschweig durchgeführter Modellversuch über diesen Bereich der Ems liefert die Möglichkeit, diese Auswirkung eindeutig zu definieren. Da im Modellversuch die gesamte Eindeichung bis zur Straßenbrücke B 61 erfaßt war, müssen die Versuchsergebnisse entsprechend modifiziert werden. Daraus folgt, daß der Spiegelanstieg von insgesamt 0,06 bis 0,07 m um den Rückstauanteil der späteren Bedeichung abzumindern ist. Effektiv wird man mit Aufhöhungen von 0,03 bis 0,04 m rechnen können. Eine weitere Abminderung ist noch durch bessere Anströmung der aufgehöhten Fläche zu erreichen.

Schließlich muß berücksichtigt werden, daß das HHQ = 78 cbm/s aus der Zeit vor Inbetriebnahme des Hochwasserrückhaltebeckens Steinhorst/Ems stammt. Schon eine Abminderung von 78 auf 72 cbm/s würde die Wasserstände im Planungsbereich um 0,07 bis 0,08 m absenken.

Einer Genehmigung des Bebauungsplanes 326 steht unter diesen Voraussetzungen nichts im Wege."

Entgegen den Empfehlungen des Gutachtens ist jedoch nicht vorgesehen, eine Bedeichung des Baugeländes auf eine Hochwasserspiegellage von 73,00 m ü. NN vorzunehmen, sondern lediglich die oben erwähnte Anfüllung, die hinsichtlich der Höhe Rücksicht auf das umgebende Gelände nimmt.

Es ist daher möglich, daß beim hundertjährigen Hochwasser ein höherer Wasserstand als das Gelände liegt eintritt.

Auf diese Gefährdungssituation wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die nahe Lage zur Ems hat darüber hinaus einen hohen Grundwasserstand zur Folge. Hierzu und zum Bodenschichtenaufbau können weitere gutachterliche Unterlagen bei der Stadtverwaltung - Fachbereich Stadtplanung - eingesehen werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine Verlegung der Überschwemmungslinie der Ems angestrebt, um die wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Planes zu schaffen.

## 6. Städtebauliches Konzept

### 6.1 Nutzung

Für die im Plangebiet festgesetzten bebaubaren Grundstücksflächen wird gemäß § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch Eingeschossigkeit bestimmt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen variieren zwischen 0,25 und 0,35. Sie orientieren sich an dem Ziel geringstmöglicher Bodenversiegelung. Darüber hinaus gewährleisten sie ein der Umgebungsbebauung adäquates Maß an Dichte.

### 6.2 Gestaltung

Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß beschränkt. Leitgedanke für die getroffenen Festsetzungen ist die Erhaltung eines landschaftstypischen Siedlungsbildes. Hierbei stehen die Farbgebung der Fassaden, die Dachgestalt und die Eingliederung in das Umfeld im Vordergrund.

Bei der Materialwahl sollen die Möglichkeiten des traditionellen und des modernen Bauens wie auch die des biologischen Bauens erhalten bleiben. Landschaftsfremde traditionelle Stile (z. B. Schwarzwaldhaus, norddeutsche Bauernkate) sollen jedoch nicht zugelassen werden.

Bei Doppelhausbebauung sollen die Materialien und Farben der Baukörper aufeinander abgestimmt werden. Hierbei ist die Grundfarbe einheitlich zu wählen.

### 6.3 Grünflächen und Grünelemente

Öffentliche Grünflächen und gliedernde Grünzüge sind im Plangebiet aufgrund der geringen Größe der Siedlungsmaßnahme nicht erforderlich. Der vorhandene Fichtenbestand wird teilweise in die Wohnbaunutzung einbezogen, so daß die Waldnutzung an diesem Standort aufgegeben wird. Als Ersatzstandort wird das in städtischem Eigentum befindliche Grundstück Gemarkung St. Vit, Flur 1, Flurstück 46, mit einer Größe von 11 250 qm aufgeforstet. Ein entsprechender Selbstbindungsbeschuß wurde am 22.09.1997 vom Rat der Stadt gefaßt.

Zur Gliederung der Bauflächen sind private Grünstreifen festgesetzt, die gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt dienen sollen.

### 6.4 Kompensationsflächen

Mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der baulichen Anlagen im Plangebiet ist eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.

Die hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen durch die im Plan festgesetzte Grünfläche wie auch durch die festgesetzten Pflanzgebote auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

Die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs erfolgte in Anlehnung an die "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft", herausgegeben vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW. Danach beträgt der Kompensationsflächenbedarf für das Plangebiet insgesamt ca. 4 500 qm, wobei ca. 900 qm auf den Eingriff durch den Straßenbau und ca. 3 600 qm auf den Eingriff durch die Wohnbebauung entfallen. Im Plangebiet selber können ca. 2 200 qm Kompensationsflächen als private Grünflächen nachgewiesen werden. Der verbleibende Kompensationsflächenanteil von 2 300 qm wird durch Pflanzgebote auf den Baugrundstücken ausgeglichen.

Die Gestaltung der im Plan festgesetzten Ausgleichsflächen ist im Bebauungsplan detailliert festgesetzt.

Daneben sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen (Ersatz von Retentionsraum) in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde Kompensationsmaßnahmen an der Ems außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

## 6.5 Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet liegt in Nachbarschaft zu dem öffentlichen Freibad des Stadtteils Wiedenbrück. Die kürzeste Entfernung zwischen dem Freibad und den Baugrundstücken beträgt ca. 30 m. Hieraus ergibt sich während der Betriebszeiten des Freibades eine Lärmbelastung für die Grundstücke im Plangebiet, deren Ausmaß durch eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Ing. Klaus Beckenbauer nachgewiesen wurde. Die Untersuchung kommt zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

"Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, daß im Plangebiet B-Plan Nr. 326 "Am Engelhardkanal" mit Überschreitungen der vorgegebenen Immissionsrichtwerte gem. der 18. BImSchV aufgrund der Geräuschemissionen durch das nahe gelegene Freibad Wiedenbrück zu rechnen ist. Unter Berücksichtigung einer fiktiv angenommenen, offenen 1 1/2geschossigen Bebauung wurden die sich hieraus ergebenden passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern sowohl ohne zusätzliche Abschirmung auf dem Freibadgelände als auch unter Berücksichtigung einer vorgesehenen 3 m hohen und 80 m langen Lärmschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze des Freibadgeländes aufgezeigt.

Neben den vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen sind weitere Lösungsmöglichkeiten denkbar."

Die Ergebnisse des Gutachtens haben zur Änderung einiger Festsetzungen im Bebauungsplan geführt:

- Das am östlichen Rand des Plangebiets gelegene Baufenster wurde nach Osten verschoben.
- Durch textliche Festsetzung ist sichergestellt, daß eine bauliche Abschirmung zum Freibad hin in einer wirksamen Höhe von 6 m im Baugebiete selbst erfolgt.
- Durch textliche Festsetzung werden im östlichen Planbereich Schallschutzfenster als zusätzlicher Schutz gefordert.

Darüber hinaus wird die Stadt als Grundstückseigentümerin weitere Schutzregelungen mit den zukünftigen Erwerbern der Baugrundstücke nach Bedarf vereinbaren.

## 7. Verkehr

Das Plangebiet wird zur Zeit von den Straßen "Am Neuen Werk" und "Kaspar-v.-Zumbusch-Straße" tangiert. Über diese Straßen wird die innere Erschließung des Baugebietes so in Form eines Ringschlusses an das innerstädtische Straßennetz angeschlossen.

Das Plangebiet ist im Norden über einen Fußweg an den innerstädtischen Grünring im Zuge der historischen Gewässer angebunden.

## 8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

### 8.1 Wasser

Für das Plangebiet ist ein öffentliches Wasserversorgungsnetz herzustellen.

Der Anschluß an das öffentliche Wasserversorgungsnetz ist im Planbereich unabdingbar erforderlich, da eine Gefährdung der Grundwasserqualität durch die ca. 300 m westlich vom Plangebiet liegende Altlast 4115 M 13 gegeben ist. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine ausreichender Löschwasserversorgung wird durch die Erweiterung des Versorgungsnetzes und durch die Installation von notwendigen Hydranten erzielt werden können.

### 8.2 Abwasser

Der Ausbau eines Kanalnetzes entsprechend der Planung und der Anschluß an die zentrale Kläranlage der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist zwingend erforderlich.

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennverfahren.

### 8.3 Strom, Gas, Kommunikation

Der Anschluß der zukünftigen Wohnbebauung an die entsprechenden Versorgungsnetze ist vorgesehen.

## 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind schützenswerte Bau- und Bodendenkmale bekannt. Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist im Plan hingewiesen.

## 10. Kostenschätzung und Zeitplan

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Rheda-Wiedenbrück voraussichtlich folgende Kosten:

Kanalbau (Schmutz- und Regenwasser)	140.000 DM
Baustraßenherstellung (Unterbau)	100.000 DM
Fertigstellung der Straßen und Wege einschließlich Beleuchtung	360.000 DM

Grünflächenherstellung	<u>80.000 DM</u>
Insgesamt	680.000 DM =====

In den aufgeführten Kosten sind die Grundstückskosten nicht enthalten.

Zu den Kosten werden die Anlieger nach Maßgabe des geltenden Erschließungsrechts herangezogen.

#### 11. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

#### 12. Bisheriges Planverfahren

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß am 27.01.1994 gefaßt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Bürgerversammlung am 16.05.1994 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat mit Schreiben vom 01.12.1994 stattgefunden. Der Offenlegungsbeschluß wurde am 09.09.1996 vom Rat gefaßt. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 11.11.96 bis einschl. 10.12.96 stattgefunden.

Diese Begründung wurde vom Rat am 23.03.1998 als Satzungsbe-gründung beschlossen.

  
Bürgermeister