Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück, OT Wiedenbrück:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 363

„Am Sandberg / Heiligenhäuschenweg“

Inhalt:

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

Anlage:

- **Akus GmbH (03/2005):** Schalltechnisches Gutachten
- **Ing.-Büro Dr. Horsthemke (02/2004):** Untersuchungen des Untergrundes
- **Ing.-Büro Dr. Horsthemke (08/2005):** Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- **Ing.-Büro Dr. Horsthemke (11/2005):** Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Nutzungsverträglichkeit
- **TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG (07/2005):** Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren B-Plan Nr. 363 und **Ergänzung der Gutachterlichen Stellungnahme (12/2005)**

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

Planungsstand: Satzung, Dezember 2005

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet Nr. 363 „Am Sandberg / Heiligenhäuschenweg“ mit einer Größe von ca. 7,7 ha liegt im Norden des Stadtteils Wiedenbrück in unmittelbarere Nähe zur Autobahn A2. Begrenzt wird die Fläche im Norden durch die Straße *An der Schwedenschanze*, im Osten durch den *Heiligenhäuschenweg*, im Süden teils durch die an das ´Westfalia-Gelände´ angrenzende Wohn-/Gewerbebebauung und im Westen durch die Straße *Am Sandberg*.
Bei der überplanten Fläche handelt es sich i.W. um den östlichen Bereich des Betriebsgeländes der Fa. Westfalia welche nicht mehr als Produktionsstätte genutzt wird, sowie um die bestehenden Gewerbenutzungen an der Straße *An der Schwedenschanze*.

2. Ziele und planerische Leitlinien, bisheriges Planungsrecht

Die Betriebsflächen der Fa. Westfalia östlich der Straße *Am Sandberg* werden schon seit längerer Zeit nicht mehr zu Produktionszwecken genutzt. Für diese Gewerbebrache ist eine vollständige gewerbliche Nachfolgenutzung nicht in Sicht. Darüber hinaus besteht bereits für den östlichen Teil des Gebietes, durch die östlich des *Heiligenhäuschenweges* vorhandenen Wohnnutzungen, erhebliches Nutzungskonfliktpotential.
Die Lage des Plangebietes, im Nahbereich der Autobahn A2, in einem gewerblich geprägten Umfeld, mit Übergang zum Wohnsiedlungsbereich östlich des *Heiligenhäuschenweges,* erforderte im Vorfeld der Planung genauere Untersuchungen bzgl. möglicher Altlasten und Lärmimmissionen (Gewerbe- und Verkehrslärm).
Über verschiedene Rahmenkonzepte wurden Planungsziele definiert, die neben einer bestandsorientierten Gewerbenutzung an der Straße *An der Schwedenschanze* entlang der Straße *Am Sandberg* eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung vorsieht. Für den zentralen und östlichen Bereich wird hingegen eine Wohnbaunutzung vorgeschlagen, im Übergang zum östlich anschließenden Wohnsiedlungsbereich.

Nach Aussage der vorliegenden Untersuchungen besteht die Möglichkeit auf dem östlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes ein in sich geschlossenes Wohnquartier zu realisieren und über den *Heiligenhäuschenweg* zu erschließen. Zum Schutz vor Emissionen der nördlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der westlich *Am Sandberg* geplanten eingeschränkten Gewerbenutzungen ist eine Abschirmung durch Lärmschutzwälle erforderlich, die in einer schalltechnischen Untersuchung dimensioniert wurden.

Der gewerblich genutzte Bereich südlich der Straße *An der Schwedenschanze* sowie der im Süden des Plangebietes ansässige mischgebietsverträgliche Gewerbebetrieb werden planungsrechtlich gesichert. Zwischen geplanter Wohnbebauung und der Fa. Westfalia wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet für Betriebe und Anlagen ausgewiesen, die im Sinne des § 6 BauNVO *das Wohnen nicht wesentlich stören*. Das **Finanzamt Wiedenbrück** wird seinen Sitz in den nördlichen Bereich des festgesetzten GEN verlegen, der südliche Bereich wird zunächst als **Parkplatzfläche** der angrenzenden **Kreis-Berufsschule** genutzt. Durch diese Planung soll die angespannte Parkplatzsituation im Bereich um den Schulstandort entschärft werden. Sollte sich der Parkplatzbedarf zu einem späteren Zeitpunkt verringern, ist hier auch eine eingeschränkte Gewerbenutzung im Rahmen der Festsetzungen möglich.

Die ehemalige **Fläche für Gemeinbedarf** (Empfangs-/Verteilerstation der Deutschen Telekom AG), wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes - auf Wunsch des Unternehmens - als **Mischgebiet** neu festgesetzt. Die postspezifische Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf ist nach der Privatisierung der Deutschen Bundespost für Grundstücke der Deutschen Telekom AG funktionslos geworden und beeinträchtigt wirtschaftlich sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten der Liegenschaft.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgt die Stadt Rheda-Wiedenbrück das Ziel, durch die vorliegende Neuplanung den Wohnsiedlungsbereich zwischen *Siechenstraße* und *Heiligenhäuschenweg* weiterzuentwickeln und zu stärken. Durch die geplanten aktiv schallschützenden Maßnahmen werden die Belange der vorhandenen und geplanten Gewerbenutzungen berücksichtigt. Durch die Planung wird die Nutzungsgliederung dieses Raumes verbessert.

Hinweise zur Rechtsgrundlage:

Durch die Neufassung des BauGB gemäß Artikel 1 des EAG-Bau vom 24.06.2004 (in Kraft ab 20.07.2004) kommt es zu umfangreichen Änderungen bzw. Ergänzungen insbesondere der verfahrensrechtlichen und formal-inhaltlichen Regelungen über die Umweltprüfung in der Bauleitplanung. In § 233(1) i.V.m. § 244(2) BauGB ist jedoch als Überleitungsregelung vorgesehen, dass Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisherigen Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, soweit nicht weitere Regelungen dem entgegen stehen. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück führt daher das vorliegende Verfahren nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort.
Es wird festgestellt, dass dieses im vorliegenden Fall keine grundlegenden inhaltlichen Fragen betrifft, da die umweltrelevanten Sachverhalte im Planverfahren ohnehin beachtet werden. Auf Grund der Bestandssituation mit i.w. versiegelten Flächen bzw. geschotterten Lager- und Stellplatzflächen und der in Form von Gutachten bereits im Vorfeld dargestellten möglichen Konfliktfelder (Altlastenproblematik / Immissionsschutz) werden aus Sicht der Stadt keine UVP-Vorprüfung oder ein Umweltbericht erforderlich.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Auf ca. 7,7 ha werden gewerbliche Bauflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche überplant. Im Bereich des gewerblichen Bestands sowie im Bereich der Stellplatzanlage sind kleinere randliche Gehölzstrukturen (Baumgruppen, Strauchhecken), auf der Gewerbebrache ´Westfalia´ jedoch keine Gehölze von der Planung betroffen. Die Flächen waren mit Betriebsgebäuden bebaut oder wurden i.w. als geschotterte Hof-, Lager- und Stellplatzflächen genutzt. Der Gebäudebestand wurde mittlerweile abgerissen.

Die **städtebauliche Situation** im weiteren Planungsraum wird durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A2 sowie den großflächigen Gewerbegebieten westlich und nördlich des Plangebiets bestimmt. Die kontinuierliche Siedlungserweiterung in den letzten Jahrzehnten zwischen *Bielefelder Straße*, *Siechenstraße* und *Heiligenhäuschenweg* hat die Wohnbebauung des Stadtteils Wiedenbrück bis an die östliche / südliche Grenze des Plangebiets herangeführt. Durch die vorliegende Planung erhöht sich der Abstand zwischen Gewerbenutzung und bestehender Wohnbebauung. Hieraus, sowie durch die Anlage von Lärmschutzwällen für die Wohnbauneuplanung, ergibt sich eine Entspannung der Immissionssituation in diesem Bereich.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird - im Rahmen der 56. Änderung - der **Flächennutzungsplan** der Stadt Rheda-Wiedenbrück gemäß § 8(3) BauGB geändert. Die Änderung beschränkt sich nicht auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen

Bereich, sondern bezieht auch Flächen östlich des Heiligenhäuschenweges mit ein. Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet wird im Flächennutzungsplan bereits als solches dargestellt.

Die bisher im Plangebiet als **Gewerbliche Baufläche** ausgewiesenen Flächen werden im Rahmen der o.g. Änderung des Flächennutzungsplans nun als **Wohnbaufläche** bzw. als **Gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkungen** dargestellt. Die **Fläche für Gemeinbedarf** wird - auf Wunsch des Unternehmens - als **gemischte Baufläche** neu dargestellt.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück führt das im November 2003 eingeleitete Planverfahren Nr. 363 auf Grundlage der Überleitungsvorschriften gemäß § 233 und § 244 BauGB (neue Fassung) nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort, hierauf wird in Kapitel 6 eingegangen. Im Zuge der Bauleitplanverfahren ist gemäß Rechtslage zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung nach BauGB a.F. und gemäß UVP-Gesetz zu prüfen, ob das Vorhaben zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob – als Vorstufe – eine Vorprüfung erforderlich ist.

Projektbezogene Planungen und städtebauliche Projekte wie Gewerbe- oder Wohngebiete werden UVP-pflichtig, sobald Bebauungspläne die Grenzwerte in Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Nr. 18) überschreiten. Die Systematik basiert auf *Prüfwerten* und *Größenwerten*:

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 363 bereitet folgende Nutzungen vor:

Nutzung	**Fläche**	**GRZ**	**Prüfwert**
GE (Bestand)	17.983 m²	0,8	14.386 m²
GEN (Bestand)	3.729 m²	0,8	2.983 m²
GEN (Planung)	15.005 m²	0,8	12.004 m²
Mischgebiet	5.209 m²	0,6	3.125 m²
WA	20.767 m²	0,4	8.307 m²
Summe:			**40.805 m²**

Tabelle 1: Berechnung des Prüfwertes (Fläche x GRZ = Prüfwert)

Im Ergebnis wird eine maximale Grundfläche i.S. des § 19(2) BauGB von etwa 4,08 ha (40.805 m²) zugelassen. Dieser Wert liegt somit deutlich über dem *Prüfwert* für Städtebauprojekte von 20.000 m² Grundfläche.

Der GE-Bereich ist durch die Bestandsbebauung geprägt, hier können nur noch Restflächen für Betriebserweiterungen genutzt werden. Auch die GEN-Fläche im Südwesten des Plangebietes ist bereits vollständig bebaut; die ehemalige Gemeinbedarfsfläche (jetzt Mischgebiet) weist neben zwei Betriebsgebäuden auch einen Sendemasten und asphaltierte Hofflächen auf, so dass hier ca. 60 % der Fläche bereits versiegelt sind. Für die geplanten WA / GEN-Bereiche wird eine in Teilen bereits bebaute Gewerbebrache mit großen geschotterten Stellplatz-/ Lagerflächen überplant. Der Gebäudebestand auf dieser Fläche wurde mittlerweile abgerissen.

Da durch die vorliegende Planung bereits bebaute, gewerblich genutzte Flächen einer Nachfolgenutzung zugeführt werden, die Immissions- und Altlastenproblematik bereits im Rahmen von Fachgutachten planerisch gelöst und keine hochwertigen Biotopstrukturen durch die Planung betroffen sind, werden *erhebliche* nachteilige Umweltauswirkungen nicht gesehen. Im Ergebnis wird daher auf eine detaillierte *Vorprüfung nach § 3c UVP-Gesetz* verzichtet. Nachfolgend werden jedoch die wichtigsten Umweltaspekte im Sinne einer Vorprüfung zusammengestellt:

Gegenstand der Prüfung	**Auswirkungen im Plangebiet**
Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege	Überplanung einer Gewerbebrache und bestehendes Gewerbe ohne hochwertige Biotopstrukturen im innerstädtischen Bereich.
Altlasten	Im Plangebiet sind keine Altlasten registriert. Da es sich jedoch um eine Gewerbebrache handelt, wurde eine Untersuchung durch einen Fachgutachter beauftragt (vgl. Kap. 3.6). Im Ergebnis gibt es keine Hinweise auf Schadstoffeinträge, die als Folge des Fabrikbetriebes entstanden sind. Weiterhin liegen keine Hinweise für Vergrabungen von Abfällen in hierzu vorher angelegten Vertiefungen oder Ausschachtungen vor. An zwei Stellen wurden unterhalb bestehender Gebäude Bodenkontaminationen durch PAK in schlackehaltigen Auffüllungen lokalisiert. Eine aktuelle Gefährdung relevanter Schutzgüter liegt laut Gutachten hier jedoch nicht vor. Im Rahmen der Abbrucharbeiten werden kontaminierte Flächen eingegrenzt, das belastete Material ausgehoben und einer gesonderten Entsorgung zugeführt. Bei Abbrucharbeiten der im Plangebiet vorhandenen Betriebs-, Lagerhäuser etc. ist auf eine ordnungsgemäße Entsorgung des Bauschuttes sowie auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine Kulturgüter oder sonst. Sachgüter bekannt
Vermeidung von Emissionen	Von den zukünftigen Nutzungen sind keine ggf. problematischen Emissionen zu erwarten.
Sachgerechter Umgang mit Abwässern / Regenwasser	Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle dem bestehenden Regenrückhaltebecken nordwestlich des Plangebietes zugeführt und dann gedrosselt in die Ems eingeleitet.
Landschaftsschutz	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.
Belange des Gewässerschutzes	Durch die Planung sind keine Gewässer betroffen.
Immissionsschutz	Lärmimmissionen wirken insbesondere durch das bestehende Gewerbegebiet und die Autobahn A2 auf das Plangebiet ein. Durch Abstände zu den Emissionsquellen sowie gutachterlich dimensionierte Lärmschutzwälle werden hier jedoch keine Probleme gesehen. Weitere besondere Konflikte bestehen nicht.

Auf Grund der Bestandssituation im Plangebiet und des geringen Konfliktpotentials (vgl. Tabelle) wird die Notwendigkeit einer detaillierten UVP-Vorprüfung oder eines Umweltberichtes nicht gesehen.

3.4 Landschafts- und Gewässerschutz

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

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/52002-50, Fax 0521/52002-39), schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

3.6 Altlasten

Da es sich beim überwiegenden Teil des Plangebietes um einen Altstandort der Westfalia-Werke handelt, hat die Firma - hinsichtlich der geplanten Nutzungen - Bodenuntersuchungen zur Ermittlung der Belastungssituation in Auftrag gegeben. Auf dieses Gutachten[1] wird ausdrücklich verwiesen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Untersuchungsergebnisse keine Hinweise auf Schadstoffeinträge liefern, die als Folge des Fabrikbetriebes entstanden sind. Nach vorliegendem Kenntnisstand führten weder Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, noch der Betrieb der unterschiedlichen Kesselhausanlagen bzw. der an wechselnden Standorten betriebenen Maschinen zu Bodenveränderungen in schädigendem Ausmaß. Gleiches gilt für den Betrieb der Schlosserei, der Trafoanlagen und des Heizölbehälters. Auch das Brandereignis in den 50er Jahren hatte offensichtlich keine messbaren Schadstoffeinträge in den Untergrund zur Folge.
Die im Außenbereich großflächig verteilten Geländeauffüllungen bestehen zum weit überwiegenden Teil aus Bauschutt, nur an einer Stelle enthielt das aufgefüllte Material zusätzliche Fremdmaterialien (Späne, Holz etc.). In begrenzten Arealen wurden auch konzentrierte Schlacken außen aufgebracht. Die Auffüllungen dienten zur Angleichung des nach Osten hin leicht abfallenden Geländes an das Niveau der Straße "Am Sandberg". Es liegen keine Hinweise für Vergrabungen von Abfällen in hierzu vorher angelegten Vertiefungen oder Ausschachtungen vor.

An zwei Stellen wurden unterhalb bestehender Gebäude Bodenkontaminationen durch PAK in schlackehaltigen Auffüllungen lokalisiert. Eine aktuelle Gefährdung relevanter Schutzgüter liegt laut Gutachten hier nicht vor, gefährdende Emissionen von Schadstoffen sind im derzeitigen Zustand aufgrund der Überbauung und des ausreichenden Abstandes zum Grundwasser nicht zu befürchten. Nach einem Rückbau der Gebäude ergibt sich aus den Bodenbelastungen durch PAK jedoch Handlungsbedarf, da der Verdacht auf eine

[1] Ing.-Büro Dr. Horsthemke (02/2004): Westfalia-Werke GmbH & Co., Betriebsgelände Werk I, Am Sandberg, Rheda-Wiedenbrück; Untersuchungen des Untergrundes zur Ermittlung der Belastungssituation durch die bisherige Nutzung

schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes gegeben ist. Es wird empfohlen die kontaminierten Flächen unter gutachterlicher Überwachung einzugrenzen, das belastete Material auszuheben und einer gesonderten Entsorgung zuzuführen. Der vollständige Aushub der belasteten Bereiche wird durch Bodenanalysen nachgewiesen. Der unterlagernde natürliche Boden weist keine Auffälligkeiten auf, welche eine Beeinträchtigung durch die überlagernden belasteten Auffüllungen vermuten lassen.

In den Bereichen, in denen Wohnbebauung vorgesehen ist, befinden sich in oberflächennahen Bodenschichten grobe Bauschutt-Auffüllungen und Oberflächenbefestigungen die vollständig zu entfernen sind. Für den unterlagernden Boden liegen nach Beurteilung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse keine Hinweise auf Beeinträchtigungen vor, die der geplanten Wohnnutzung entgegenstehen.

Sämtliche **baulichen Anlagen** im Plangebiet wurden mittlerweile **abgerissen** und entsprechend ihres Schadstoffgehaltes ordnungsgemäß entsorgt. Schwach belasteter Schotter wurde - in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde - in den nördlichen Lärmschutzwall eingebaut und zu den überlagernden Schichten hin abgedichtet. Auch der verbliebene Rest soll als Kern in die übrigen Lärmschutzwälle eingebaut werden, möglicherweise verbleibendes Restmaterial wird ordnungsgemäß entsorgt. Im Anschluss wird eine **abschließende Untersuchung** der Fläche durchgeführt.

Die im Zusammenhang mit der Flächenaufbereitung durchgeführten **gutachterlichen Untersuchungen** werden **dokumentiert** und in einem **Abschlussbericht** der unteren Bodenschutzbehörde zur Verfügung gestellt.

Es besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein entsprechender Hinweis ist in der Plankarte enthalten.

3.7 Belange des Bodenschutzes

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW**[2] stehen Sandböden aus Flugsand (Podsol, z.T. Gley-Podsol) mit hoher bis sehr hoher Wasserdurchlässigkeit im Plangebiet an. Diese kommen klein- und großflächig im gesamten östlichen Blattgebiet L 4114 (Rheda-Wiedenbrück) vor. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen[3] treffen auf diesen Bodentyp zu. In der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW wird dieser tiefgründige Sand- oder Schuttboden der Schutzstufe 1 (Biotopentwicklungspotenzial) zugeordnet, dies wäre somit in der Abwägung zu betrachten.

Das Plangebiet ist als Gewerbebrache bereits in Teilbereichen bebaut / versiegelt, in den übrigen Bereichen, die als Lager- und Stellplatzflächen genutzt wurden, ist Schotter aufgebracht worden. Dies bedeutet bereits für die Bestandssituation lokal den vollständigen

---

[2] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1991

[3] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004; siehe dort mit Erläuterungen.

Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen und in den vollständig versiegelten Bereichen auch als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung. Auch die Lager- und Stellplatzflächen wurden durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung erheblich verändert. Im Ergebnis wird die Schutzwürdigkeit des Bodens in diesem Bereich auf Grund der gewerblichen Nutzungen und den o.g. einhergehenden Bodenveränderungen in Frage gestellt.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück ist bestrebt die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen - wie auch bei der vorliegenden Planung - vorrangig zu reaktivieren (zur Altlastenproblematik vgl. auch Kap. 3.6). Durch die vorliegende Planung werden insbesondere auch die **Belange des Bodenschutzes** berücksichtigt da durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im WA und GRZ von 0,6 im MI ein großer Bereich einer deutlich geringeren Versiegelung unterliegt. Darüber hinaus stehen die Bereiche der öffentlichen Grünfläche und der Lärmschutzwälle als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen sowie als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Insgesamt führt die Planung auch hinsichtlich des Bodenschutzes zu einer deutlichen Aufwertung gegenüber dem Ist-Zustand, weiterhin werden durch die Reaktivierung bereits gewerblich überprägter Bereiche hochwertigere Flächen im Außenbereich geschont.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 363 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im innerstädtischen Bereich geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab.

4.1 Art der baulichen Nutzung

a) Festsetzung der Art der baulichen Nutzug und Gliederung nach § 1(4) BauNVO

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

Die ehemalige **Fläche für Gemeinbedarf** wird insgesamt als **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO neu festgesetzt, um zwischen gewerblicher Nutzung und der Wohnbaunutzung östlich des Heiligenhäuschenweges einen ´Puffer´ und eine Abstufung zu erreichen.
Nutzungen gemäß § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (**Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten**) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen und nachbarschaftlichen Rahmen und den o.g. Planungszielen nicht gerecht werden können.

Im Westen und Süden des Plangebietes wird ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Auf den Bauflächen im Westen sollen das Finanzamt Wiedenbrück und im südlichen Bereich die Parkplatzflächen der Kreis-Berufsschule entstehen. Das Finanzamt ist als Gebäuderiegel entlang der Straße *Am Sandberg* geplant, zwischen dem geplanten Gebäude und dem Lärmschutzwall soll für die Angestellten und Besucher eine Stellplatzanlage entstehen. Der südliche Bereich wird, um die angespannte Parkplatzsituation im Bereich um den Schulstandort zu entschärfen, wie bisher als Parkplatzfläche

der angrenzenden Kreis-Berufsschule genutzt. Sollte sich der Parkplatzbedarf zu einem späteren Zeitpunkt verringern, ist auch hier im Rahmen der Festsetzungen eine eingeschränkte Gewerbenutzung möglich.
Bei dem im Südwesten des Plangebietes ausgewiesenen GEN-Bereich handelt es sich um eine Bestandssituation die im Rahmen der Planung gesichert werden soll. Das Gebäude steht gegenwärtig leer, hier kann sich auch weiterhin Kleingewerbe, Dienstleistungen etc. ansiedeln.

Im Norden wird der Bestand planungsrechtlich gesichert und ein **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

b) Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1, Absätze 5, 6 und 9 BauNVO

Relativ konfliktarme Gewerbeflächen sind aufgrund der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet sehr begrenzt und sollen daher ausdrücklich zweckgebunden genutzt werden. Vor diesem Hintergrund werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzung beeinträchtigen können, gemäß § 1, Absätze 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen:

- **Schrottlagerplätze**

  Schrottlagerplätze werden im Plangebiet auf Grund der von ihnen ausgehenden Lärmimmssionen, und des damit einhergehenden hohen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber der geplanten Wohnbebauung ausgeschlossen.

- **Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Betriebe**

  Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Betriebe werden insgesamt im Plangebiet aus den o.g. Gründen, aber auch aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel *Ansiedlung möglichst „hochwertigen“ Gewerbes* ausgeschlossen. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein ggf. möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standortes beeinträchtigen würde. Darüber hinaus sind solche Nutzungen in unmittelbarer Nähe zu einem Schulstandort (Kreis-Berufsschule) denkbar ungeeignet.

- **Ausschluss von Einzelhandel**

  Übergeordnetes Ziel im Plangebiet ist die o.g. bestimmungsgemäße Nutzung durch produzierendes oder Dienstleistungsgewerbe. Förderung und Sicherung der Ortszentren mit umfangreichen Einzelhandelsangeboten in Rheda und Wiedenbrück sind weitere wichtige Zielsetzungen der Stadt.

  Vor diesem Hintergrund sollen eventuelle zusätzliche Angebote an peripheren Standorten, die eine Gefährdung für das städtebauliche Gefüge in der besonderen räumlichen Situation der beiden Ortsteile Rheda und Wiedenbrück bereits im Vorfeld vermieden werden. Hinzu kommt angesichts der enormen Dynamik und der auch künftig zu erwartenden Planungskonflikte im Einzelhandel der Vorteil einer grundlegenden Klarstellung im Plangebiet.

  Bezug genommen wird insbesondere auf die „Einzelhandelsuntersuchung Rheda-Wiedenbrück“[4]. Im Gutachten wurde bei einer Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Plangebietes die Schwächung der Zentrenfunktion der Wiedenbrücker Innenstadt thematisiert da die vergleichsweise geringe Zahl von Anwohnern im Umfeld des Plangebietes nicht ausreicht, den erforderlichen Sollumsatz zu erwirtschaften und entsprechende Kaufkraftumlenkungen, insbesondere aus dem Bereich der Wiedenbrücker Innenstadt, zu erwarten wären. Aus diesen Rahmenbedingungen ergibt sich ebenfalls der planerische Handlungsbedarf.

[4] Junker und Kruse, 05/1999: Landesplanerische und städtebauliche Bewertung großflächiger Einzelhandels ansiedlungsvorhaben in Rheda-Wiedenbrück

Sonstige gemäß § 8 BauNVO zulässige Gewerbebetriebe sollen jedoch nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Da für einige Branchen (v.a. Kfz-Handel, Handwerksbetriebe) zugehöriger Verkauf - auch als Dienstleistung verstanden - eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, wird dieser zugelassen, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Nicht ausgeschlossen werden darüber hinaus Kioske oder Imbisseinrichtungen die für die in den Gewerbebetrieben tätigen Arbeitnehmer und Schüler der Kreisberufsschule von Bedeutung sein können.

Aufgrund des Standortes zwischen den Stadtteilen Rheda und Wiedenbrück wird diese Vorgehensweise im Abwägungsergebnis für vertretbar gehalten. Der westliche Teil der Gewerbebrache soll vorrangig kleingewerblichen Nutzungen bzw. Dienstleistungsnutzungen vorbehalten bleiben. Hinzu kommt, dass diese Flächen durch Ansiedlung des Finanzamtes bzw. Nutzung als Parkplatzfläche für die Kreis-Berufsschule in absehbarer Zeit für keine alternativen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Das Gewerbegebiet südlich der Straße *An der Schwedenschanze* wird durch produzierendes Gewerbe geprägt, das an diesem Standort gesichert werden soll.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB werden aus der örtlichen Siedlungsstruktur sowie bedarfsorientiert **(MI, GE/GEN)** abgeleitet. Planungsziel im **WA** ist eine familiengerechte lockere Bebauung in ortstypischer, sog. $1^1/_2$- bis 2-geschossiger Bebauung. Im **GE** orientieren sich die Nutzungsmaße am Bestand, im **Mi** und **GEN** an bestehenden, geplanten, schon feststehenden Nutzungen bzw. an der Schaffung von wohnverträglichen kleingewerblichen Nutzungen.

Die **Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ und GFZ** geben an, wie viel Quadratmeter Grund- und Geschossfläche je Quadratmeter Baugrundstück zulässig sind. Die festgesetzten Grundflächenzahlen werden als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um den Bauherren / Unternehmen eine möglichst große Flexibilität zu ermöglichen. Aufgrund der zu erwartenden Grundstückszuschnitte, der Bestandssituation und der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe wird die Geschossflächenzahl nicht pauschal als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen

- **im WA:** Die **Traufhöhe** im überwiegenden Teil des **WA** von maximal 4,2 m erlaubt ein Vollgeschoss zzgl. familiengerechtem Dachausbau, selbst wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Traufhöhe städtebaulich von nachrangiger Bedeutung, weshalb entsprechender Freiraum durch Zulässigkeit von **2 Vollgeschossen** eingeräumt wird. Darüber hinaus soll den Bauherren in Teilbereichen die Möglichkeit eröffnet werden auch alternative Dachformen mit einer Traufhöhe von maximal 6,2 m zu bauen. Entlang des Heiligenhäuschenweges werden daher neben dem Satteldach auch Pultdach, Walmdach und Zeltdach zugelassen, allerdings nur mit einer Dachneigung von 10°-22°. Die **Firsthöhe** von maximal 9,5 m bietet im gesamten WA ausreichenden Spielraum und vermeidet unmaßstäbliche Ausreißer.

  im MI, GE / GEN: Die **Höhenentwicklung** soll durch Festsetzung der Gebäudeoberkante begrenzt werden. Die Maße orientieren sich am Bestand, vorliegenden Projektplanungen und an der Situation in den angrenzenden Gewerbegebieten.

  Als **Bezugshöhe** wird für das WA, MI und GE/GEN in dem ebenen Gelände auf **Oberkante Fahrbahnrand / Gehweg** abgehoben.

- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude sichert eine bedarfs- und familiengerechte Wohnnutzung. Sie verhindert außerdem eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem, dem Parkplatzbedarf und der Nachbarschaft widersprechende (zufällige oder beliebige) Verdichtung. Hier sind aufgrund des Baubooms in den 1990er Jahren etliche negative Beispiele in Ein-/ Zweifamilienhausgebieten der Region vorhanden. Im Plangebiet werden, in Anlehnung an die typische ortsübliche und auch hier gewünschte Einfamilienhausbebauung **2 Wohnungen** zugelassen.

  Die für **2. Wohnung in Doppelhaushälften** ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB soll die ansonsten strikte Begrenzung auf **1 Wohnung je Doppelhaushälfte** in besonders begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier auf **familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen** ab: insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein.
  Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, hierdurch wäre eine Verdichtung „durch die Hintertür“ zu befürchten. Weitere Anforderung ist zudem ein zusätzlicher Stellplatznachweis.
- Vorgeschrieben wird für das **WA-** und **MI-Gebiet** bedarfsgerecht die **offene Bauweise** bzw. die **offene Bauweise** mit **Einzel- und Doppelhäusern**. Für den **GE/GEN-Bereich** wird die **abweichende Bauweise** festgesetzt, hier darf die Länge der Gebäude (-gruppen) bis zu 110 m betragen.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen nach Süden bis Westen wird angestrebt, um eine günstige Besonnung zu erreichen.

  Eine **flexible**, weitreichende **Überbaubarkeit** der Gewerbeflächen wird ermöglicht.

4.3 Verkehrserschließung

Die **Erschließung** des **Wohngebietes** erfolgt über den *Heiligenhäuschenweg* der in Höhe des Flurstücks 227 abgebunden wird. Da LKW insb. Sattelzüge (Lieferverkehr für das Tischler-Bildungszentrum bzw. die Bildhauerei) nicht ohne Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer bis auf den *Nordring* rückwärts zurückfahren können wird der Wendehammer - nicht wie ursprünglich vorgesehen - in den Bereich der Aktionsfläche verlegt und auf einen Durchmesser von 26 m erweitert. Über den geplanten Wendehammer hinaus wird die Erschließung bis hin zum Haus Nr. 52 sichergestellt. Die sich anschließende Fuß-/ Radwegverbindung gewährleistet die Erreichbarkeit des sich nördlich anschließenden, überwiegend gewerblich geprägten Bereichs.

Da der *Heiligenhäuschenweg* bislang noch nicht endausgebaut ist und den Charakter einer Wohnsammelstraße hat, soll durch diese Maßnahme insbesondere der gewerbliche Durchgangsverkehr in den gewerblich genutzten Bereich *An der Schwedenschanze* / *Schmeerplatzweg* / *Heiligenhäuschenweg* unterbunden werden. Der o.g. gewerbliche Bereich ist nach wie vor über die ausgebaute Straße *An der Schwedenschanze* und die *Holunderstraße* (mit Abzweig in den nördlichen Bereich des *Heiligenhäuschenweges*) gut erschlossen. Die *Holunderstraße* bietet sich auch als direkter Anschluss an die Bundesstraße B 61 in Richtung Gütersloh / Bielefeld bzw. an den Autobahnzubringer der auch Richtung Lippstadt führt an.

Gebietsintern werden die geplanten Wohngebäude über eine Ringerschließung mit einer Breite von 6,5 m sowie einen 5,0 m breiten Straßenstich der in einem Wendehammer mündet erschlossen. Mit einer Fuß-/ Radweganbindung an die westlich verlaufende Straße *Am Sandberg* wird die Durchlässigkeit für den nicht motorisierten Verkehr in Richtung

Rheda / Wiedenbrück sowie über die *Bergstraße* in Richtung des Landesgartenschaugeländes als großflächigem Naherholungsgebiet verbessert. Darüber hinaus ist eine Fuß- Radwegverbindung zur Aktionsfläche geplant.

Die **GEN-Flächen** werden, wie auch die **Parkplatzanlage** der Berufsschule, über die Straße *Am Sandberg*, die GE-Flächen über die Straße *An der Schwedenschanze* erschlossen. Die Erschließung des **Mischgebietes** erfolgt wie bisher über den *Heiligenhäuschenweg*.

Die Ortslage Wiedenbrück oder andere Baugebiete mit schutzbedürftigen Nutzungen werden durch die geplanten Erschließungsmaßnahmen nicht zusätzlich belastet. Die ca. 40 geplanten Baugrundstücke werden zwar über den *Heiligenhäuschenweg* erschlossen, da hier jedoch durch die o.g. Abbindung kein Durchgangsverkehr mehr erfolgt, wird sich im Ergebnis die Verkehrsbelastung für die Anwohner verringern.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist Geräusch-Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf der nördlich des Plangebiets verlaufenden Autobahn *A2* und der westlich verlaufenden Straße *Am Sandberg* (L927) ausgesetzt. Weitere Immissionen wirken durch die nördlich (Fleischwaren, Metall-/ Maschinenbau, KFZ-Reparaturbetrieb etc.) und westlich (Fahrzeugbau) gelegenen Gewerbebetriebe auf das Plangebiet ein.
Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen haben die Westfalia-Werke GmbH & Co. KG als Eigentümer der Fläche bereits im Vorfeld des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens mehrere schalltechnische Untersuchungen beauftragt, u.a. mit dem Ziel, die Immissionsbelastung des Plangebietes durch Verkehrs- und Gewerbelärm bei freier Schallausbreitung zu ermitteln. Im Ergebnis führen diese Berechnungen zu dem Schluss, dass die Lärmsituation nachts kritischer als am Tag ist und für die Ausweisung von Wohnbauflächen aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwällen erforderlich ist. Auf diesen Grundlagen basiert - nachdem verschiede Varianten einer möglichen Bebauung simuliert wurden - das abschließende Schalltechnische Gutachten[5], auf das ausdrücklich verwiesen wird.

a) Geräuschimmissionen des KFZ-Verkehrs

Für die Beurteilung von Verkehrslärm von öffentlichen Straßen gibt es im Bauleitplanverfahren keine normativen Geräusch-Immissions-Grenzwerte. Im Rahmen der Abwägung ist vielmehr zur Kenntnis zu nehmen, was an diesbezüglichen Regel- und Verordnungswerken vorhanden ist. Dabei stellen die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 für Wohn- und Mischgebiete idealtypische Werte dar, die vornehmlich bei der Planung neuer Baugebiete als Orientierungshilfe herangezogen werden. Von den Werten kann im Rahmen einer sachgerechten Abwägung abgewichen werden. Der Gutachter geht davon aus, dass - vom Grundsatz her – bis hin zu Mischgebietswerten der 16. BImSchV den Anforderungen des BauGB an gesundes Wohnen entsprochen wird, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkungen möglich ist.

Bei der Überplanung einer vorhandenen Nachbarschaft von (Wohn-) Bebauung und Verkehrswegen ist das Regelwerk nur begrenzt anwendbar, da dessen Werte oftmals wegen der bereits gegebenen erheblichen Vorbelastung nicht eingehalten werden können. In diesen Bereichen ist zumindest sicherzustellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Dabei wird i.A. eine planerische Absicherung von Wohnnutzung im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Tagwerten deutlich über 70 dB(A), in Mischgebieten von deutlich über 72 dB(A) als kaum vertretbar angesehen.

[5] AKUS GmbH (03/2005): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 363 „Am Sandberg / Heiligenhäuschenweg“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück

Das Gutachten stellt fest, dass das Plangebiet angesichts der Überschreitung der idealtypischen (Tag/Nacht-) Werte für Allgemeine Wohngebiete - nicht ohne Weiteres - für Wohnnutzungen geeignet erscheint, da ansonsten das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen verletzt werden würde. Dieses Trennungsgebot kann in der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden, wenn städtebauliche Gründe eine Bebauung auf der betreffenden Fläche erfordern und schallschutztechnisch vertretbare Konzepte entwickelt werden können. Diese Abwägung muss sich auf die Flächen beziehen, die höher als idealtypisch nach der DIN 18005 belastet sind:

Eine Zurücknahme oder Verkleinerung des Plangebiets i.S. des Trennungsgrundsatzes ist aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen im Bereich der Gewerbebrache nicht beabsichtigt. Standort und notwendige weitgehende Ausnutzung der verfügbaren Baufläche wurden bereits in Kapitel 2 begründet. Die Lage der Fläche im innerstädtischen Bereich, vorhandene Erschließung und angrenzende Wohnnutzungen sprechen für die Inanspruchnahme. An der **Nahtstelle** zwischen **Gewerbe** und **Wohnen** wird erstmals eine **aktive Abstandsregelung** getroffen, die eine klare städtebauliche Zäsur dieser Nutzungen herbeiführt. Dies trifft insb. auch für die Erschließungssituation zu.
Aus den v.g. Rahmenbedingungen ergibt sich die Entscheidung der Stadt für das Gebiet, wobei in diesem Rahmen die Möglichkeit von Schallschutzmaßnahmen geprüft werden muss. **Aktive Schallschutzmaßnahmen** wie Schallschutzwälle sind im vorliegenden Fall aufgrund der verkehrlichen und gewerblichen Geräusch-Immissionen und aus städtebaulicher Sicht (Trennung von Gewerbeflächen und Wohnnutzungen) sinnvoll. Vorgesehen ist ein nördlicher Wall mit Höhen zwischen 6,0 m und 7,6 m, sowie ein westlicher/südlicher Wall mit einer Höhe von 4,0 m.

Unter Berücksichtigung der o.g. Lärmschutzwälle kommt das (Abschluss-)Gutachten zu folgendem Ergebnis:

- ***Tags*** wird im Erdgeschoss-Bereich durchweg der **idealtypische Orientierungswert für Wohngebiete** von 55 dB(A) eingehalten, im Obergeschoss-Bereich jedoch um bis zu 2 dB(A) überschritten. Allerdings wird im Obergeschoss-Bereich der **Wohngebietswert der 16. BImSchV** eingehalten und somit den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen entsprochen.
- ***Nachts*** wird im Erdgeschoss der **Wohngebietswert der 16. BImSchV eingehalten**. Im Ergebnis liegen somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen und damit **gesunde Wohnverhältnisse** im Sinne des BauGB vor.
  Im Obergeschoss-Bereich wird der **Wohngebietswert der 16. BImSchV um bis zu 2 dB(A) überschritten** und damit nur der Mischgebietswert der Verkehrslärmschutz-Verordnung eingehalten. Im Ergebnis werden hier gesunde Wohnverhältnisse auf Mischgebietsniveau festgestellt, diese haben **belästigenden** aber **keinen gefährdenden Charakter**. In der Prüfung werden diese Ergebnisse grundsätzlich für vertretbar gehalten, den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen wird entsprochen

Die Immissionssituation zur Straße *Am Sandberg* wird sich nach Errichtung des Gebäuderiegels ´Finanzamt´ weiter verbessern. Zur Unterrichtung der Betroffenen nach § 9(5) BauGB wurde ein **Hinweis bzgl. der Lärmvorbelastung** in die Plankarte aufgenommen.

b) Geräuschimmissionen durch Gewerbe

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbebetrieben. Die nördlich gelegenen Gewerbebetriebe (Fleischwaren, Metall-/Maschinenbau, KFZ-Reparaturbetrieb etc.) und im Westen (Fahrzeugbau) wirken tagsüber mit Geräuschimmissionen auf den überplanten Bereich ein. Der o.g. Fleischwarenbetrieb arbeitet auch

nachts. Die Situation wurde ebenfalls gutachterlich überprüft: Ziel der Bauleitplanung ist neben der Gewährleistung „gesunden Wohnens“ i.S. des BauGB und eines ausreichenden Immissionsschutzes insbesondere auch die angemessene Berücksichtigung der Interessen der vorhandenen bestandsgeschützten gewerblichen Nutzungen. Durch die heranreichende Wohnbebauung dürfen keine über das heutige Maß hinausgehenden Einschränkungen der Gewerbebetriebe, z.B. durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen, verursacht werden.

Die Berechnungen des Gutachters kommen zu dem Schluss, dass **tagsüber** in der Erdgeschoss- und Obergeschoss-Ebene die **Immissionsrichtwerte** für **Allgemeine Wohngebiete eingehalten** und **nachts** im Erd- und Obergeschoss der **Richtwert zwischen 2 dB(A) und 5 dB(A) überschritten** wird.

Es ergibt sich demnach ein Wohngebiet mit mischgebietstypischen Geräuschpegeln, also eine Wohnnutzung mit einer Geräusch-Belastung von bis zu 45 dB(A) nachts. Da in Mischgebieten „freies“ Wohnen zulässig ist, geht die Stadt Rheda-Wiedenbrück davon aus, dass bis hin zu Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB möglich ist. Eine Lärmvorbelastung wurde bereits in die Plankarte eingetragen, d.h. die zukünftigen Bewohner des Plangebiets können **keine WA-Werte** sondern nur **MI-Werte** einfordern.

Für die vorhandenen Betriebe bedeutet dies, dass sie keine über das heutige Maß hinausgehenden Einschränkungen in Bezug auf ihr Geräusch-Immissions-Verhalten durch die neue Wohnbebauung erfahren. Die Interessen des Gewerbes werden somit im Planverfahren angemessen berücksichtigt.

c) Geruchsimmissionen

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein **fleischverarbeitender Gewerbebetrieb**. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes durch Geruchsimmissionen bzw. zur Wahrung der Belange des Gewerbebetriebes (Bestandssicherung und Entwicklungsmöglichkeiten) ist ein Gutachten vom TÜV Nord[6] erarbeitet worden. Die Bewertung erfolgt nach der **Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)**.

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 363 sollen keine über das heutige Maß hinausgehenden Einschränkungen für den gewerblichen Betrieb entstehen, in die Abwägung sind auch angemessene betriebliche Erweiterungsabsichten einzubeziehen.

Gemäß Gutachten wird der Geruchsstundenanteil von 10% der Jahresstunden als **Immissionswert** auf dem **überwiegenden Teil** der für **Wohnbebauung** vorgesehen Flächen **eindeutig eingehalten**. Dort ist zeitweise mit Gerüchen aus dem in der Nachbarschaft gelegenen fleischverarbeitenden Betrieb zu rechnen. Diese Geruchsbelastung überschreitet jedoch nicht das Maß, ab dem sie als erhebliche Belästigung einzustufen wäre.

Im nördlichen Teil der für Wohnbebauung vorgesehen Flächen insbesondere im Bereich der bebaubaren Flächen, die nördlich des geplanten Wendehammers liegen, liegt die Geruchsbelastung bei **Betrachtung ohne Gebäude** mit maximal 12% Geruchsstundenanteil geringfügig über dem Immissionswert.

Die Berechnungen mit **Berücksichtigung der Gebäudeeinflüsse** ergeben dagegen einen maximalen Geruchsstundenanteil von 8 %, hierbei wird von dem geplanten Lärmschutzwall eine günstige Beeinflussung der Strömungs- und damit der Ausbreitungsbedingungen

[6] TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG (07/2005): Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren B-Plan Nr. 363 *und* Ergänzung der Gutachterlichen Stellungnahme (12/2005)

erwartet. Deshalb wird unter Berücksichtigung der Konservativität der Emissionsabschätzung erwartet, dass die Geruchsbelastung im Bereich der nordwestlichen Bauflächen im Bereich des o.g. Immissionswertes liegt, diesen aber wahrscheinlich nicht übersteigt.

Im Bereich des geplanten Finanzamtes ist eine Geruchsbelastung zu erwarten, die jedoch den dort gültigen Immissionswert unterschreitet. Im Bereich der vorhandenen unmittelbar angrenzenden Gewerbebetriebe wird auch der Immissionswert für Gewerbebebauung (15 % Geruchsstundenteil) überschritten. Diese Situation wird jedoch als gewachsene Gemengelage eingestuft.

Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes

Der Betrieb beabsichtigt innerhalb der vorhandenen größeren Halle Fleisch kalt zuzubereiten. Dabei entstehen nur geringe Geruchsemissionen, die sich nicht relevant in der Nachbarschaft auswirken werden. Mittelfristig ist eine Erneuerung des jetzigen Produktionsgebäudes vorgesehen. Eine Ausweitung der Produktion ist dabei nicht geplant. Es wird davon ausgegangen, dass diese Änderung so durchgeführt wird, dass sich der Anteil nicht erfasster Raumluft zumindest nicht erhöht. Unter diesen Randbedingungen bleibt die Geruchsbelastung konstant. Eine Maßnahme, die mit einer Erhöhung der Geruchsbelastung verbunden wäre, wäre bereits unter den derzeitigen Randbedingungen nicht zulässig, weil im Bereich der unmittelbar benachbarten Gewerbebebauung und der nordöstlich gelegenen Wohngebäude teilweise eine Geruchsbelastung vorliegt, die die jeweils geltenden Immissionswerte überschreitet. Durch das Plangebiet werden daher die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes nicht weiter eingeschränkt.

Zu den Einzelheiten wird auf das o.g. Gutachten verwiesen. Die Stadt schließt sich dieser Wertung an.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen der Stadt Rheda-Wiedenbrück. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt für den Bereich des **WA** eine Löschwassermenge von 400 l/min (entspricht 48 m^3 /2h) und für den Bereich des **MI, GE / GEN** eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (entspricht 192 m^3 /2h) als Grundschutz sicher. Über die Grundversorgung hinausgehende Löschwassermengen, sind im **MI, GE / GEN** als Objektschutz von den Gewerbetreibenden bereitzustellen.

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

Die Bodenkarte NRW weist im Plangebiet Sandböden aus Flugsand (vgl. Kap. 3.7) mit hoher bis sehr hoher Wasserdurchlässigkeit aus, der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 13-20 dm bzw. bei Ortstein im Unterboden zwischen 4 und 7 dm.

Eine in Auftrag gegebene Untersuchung der Versickerung des Untergrundes[7] kommt zu dem Ergebnis, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes eine Versickerung über flache Mulden möglich ist. Lediglich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes müsste anfallendes Niederschlagswasser gesammelt und einem noch zu errichtenden Regenrückhaltebecken im Bereich der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche zugeführt werden. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen (i.W. 400 - 500 m^2) hält der

[7] Ing.-Büro Dr. Horsthemke (08/2005): Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet Nr. 363

Eigenbetrieb Abwasser - aus Erfahrungen mit ähnlichen Baugebieten im Stadtgebiet - eine Versickerung über flache Mulden für nicht realisierbar. Darüber hinaus ist die Fläche bereits hydraulisch in die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens am Kleigraben eingerechnet worden. In Absprache mit dem Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird daher im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser, über Regenwasserkanäle dem bestehenden Regenrückhaltebecken nordwestlich des Plangebietes (jenseits der Autobahntrasse) zugeführt und dann gedrosselt in die Ems eingeleitet.

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

Eine **vorgeschaltete Brauchwassernutzung** kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und wird **ausdrücklich empfohlen**, eine Speicherung ist z.B. in Zisternen möglich. Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988, der Trinkwasser-VO etc. durchzuführen, Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Häusliche Brauchwasseranlagen sind dem Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die aufgrund seiner Festsetzungen durch Erschließung und Neubauten erfolgen werden. Daher sind nach §§ 1 und 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und abschließend zu behandeln.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Gewerbebrache bzw. bestehende gewerbliche Nutzungen, schützenswerte Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Das Gebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh.

Nach Erkenntnissen der Stadt besteht auch für das Plangebiet „Am Sandberg / Heiligenhäuschenweg“ eine gesicherte Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen, daher ergibt sich auch hier für die Stadt die Notwendigkeit tätig zu werden. Durch die Reaktivierung der gewerblich überprägten Fläche werden wertvolle Bereiche im Außenbereiche entlang der Stadtgrenze geschont. Darüber hinaus werden im Plangebiet neben einer größeren öffentlichen Grünfläche auch größere zusammenhängende Pflanzflächen im Bereich der Lärmschutzwälle sowie die Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen im Bereich der Parkplatzfläche (Kreis-Berufsschule) festgesetzt.

Im Ergebnis sieht die Stadt Rheda-Wiedenbrück keinen Ausgleichsbedarf für Eingriffe im Plangebiet, da die Fläche i.w. gewerblich überprägt ist. Durch die vorgelegte Planung werden neben den Wohngartenflächen weitere z.T. großflächige Grünstrukturen geschaffen, so dass das Plangebiet aus grünordnerischer Sicht gegenüber dem *Ist-Zustand* deutlich aufgewertet wird.

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

Zur Sicherung der Planungsziele werden **örtliche Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommen, diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1)

BauGB. Ziel ist eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters bzw. die gestalterisch positive Einbindung der gewerblichen Bauvorhaben in den Siedlungsraum.
Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren kaum ein:

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

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

- Diese ist im heutigen Baugeschehen im **WA** insbesondere in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft. Regionaltypische **Dachform** für kleinere Gebäude ist das Satteldach, häufig gewünscht wird allerdings auch das Krüppelwalmdach. Als Alternative werden zunehmend auch Pultdach, Walmdach und Zeltdach verlangt, die im östlichen Teilbereich des Wohnquartiers auch ermöglicht werden. Alle Dachformen werden mit großer Bandbreite in der **Dachneigung** vorgeschrieben.
  Abweichungen können bei sinnvoll auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmten Gestaltungsformen ggf. zugelassen werden. Die Beschränkung ist auch aufgrund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt, die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt.
  Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind.
- Im **MI, GE** / **GEN** werden – auch aufgrund der Bestandssituation – Dachform und -neigung allgemein freigestellt.

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

Diese untypischen Farben, sind für das Ortsbild insbesondere in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Wohnquartieren mit ausschließlich roter bzw. schwarzer Dacheindeckung sehr problematisch, entsprechen nicht den städtebaulichen Planungszielen der Stadt Rheda-Wiedenbrück und werden daher ausgeschlossen.
Da Hersteller aufgrund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten (können), werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot, naturrot, klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Grenzfälle sollen dagegen durch Angabe eines vergleichsweisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala zugelassen werden. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der

Stadt empfohlen. Regionaltypisch (und ausdrücklich zu empfehlen!) sind rote Dachziegel, für verbindliche Vorschriften werden jedoch in der Abwägung keine ausreichenden Argumente gesehen.
Für Betriebsgebäude, Hallenbauten etc. wird die Notwendigkeit einer Einschränkung der Dachfarbe nicht gesehen, da diese Bauten meist flach geneigt und daher weniger problematisch für das Orts- und Landschaftsbild sind. Darüber hinaus werden Hallenbauten überwiegend als Flachdach ausgeführt.

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

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

e) **Werbeanlagen** können negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Material, Farben und Beleuchtung. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild etc. berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern oder mit grellem Licht wird deshalb ausgeschlossen. Das berechtigte Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.

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

g) **Einfriedungen** können im Straßenraum große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Daher sind im **WA** Einfriedungen nur als standortgerechte Laubhecke zulässig. Sofern Zaunkonstruktionen gewünscht werden, so sind diese mit einer schmalen Vorpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen zu versehen. Dies bewirkt, dass der Zaun nicht massiv im Straßenraum und aus der Distanz wirksam wird. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m berücksichtigt Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

Im **MI, GE/GEN** sind Zaunkonstruktionen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Diese sind jedoch von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und zur gestalterischen Einbindung in den Straßenraum straßenseitig mit standortheimischen Gehölzen vorzupflanzen.

5. Bodenordnung

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

6. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung auf einer Gewerbebrache im Norden des Stadtteils Wiedenbrück. Ausgewiesen werden Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie eine Mischgebietsfläche für den gegenwärtigen Bedarf. Angesichts der Nachfrage nach Wohnbauflächen und den bereits feststehenden Nutzungen in den gewerblichen Bereichen wird die Umsetzung der Planung kurz- bis mittelfristig erfolgen.

Das geplante Wohn- und Mischgebiet kann über den *Heiligenhäuschenweg* erschlossen werden, der - um gewerblichen Durchfahrtsverkehr zu vermeiden - in Höhe des Flurstücks 227 abgebunden wird und in einen Wendehammer mündet. Die Gewerbeflächen, die schon in Teilen bebaut sind, werden über die Straßen *Am Sandberg* und *An der Schwedenschanze* erschlossen.

Der Standort bietet sich insbesondere aufgrund der angrenzenden Infrastruktureinrichtungen sowie seiner verkehrsgünstigen Lage für o.g. Nutzungen an.

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

Rheda-Wiedenbrück, im Dezember 2005