

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 347 „Lippstädter Straße / Hamelbach“¹

Gliederung:

- 1. Lage und Größe des Plangebietes**
- 2. Veranlassung und Ziele der Bauleitplanung**
- 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 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 § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
- 6. Flächenbilanz der Planung**
- 7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung, Bodenordnung und Hinweise zur Abwägung**

Anlagen zur Begründung (dem Original beigelegt)

- a) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro für Landschaftsplanung Lutermann)
- b) Ergänzung: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 337 "Schürmanns Hof" (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., März 1997)

¹ Sitzung, Februar 2000

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet Nr. 347 „Lippstädter Straße / Hamelbach“ liegt am südlichen Ortsrand von Wiedenbrück im Anschluß an die heutige Ortsrandbebauung und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen von der Lippstädter Straße (K 1),
- im Osten vom Hamelbach,
- im Süden von der Gerhardstraße.

Die Planung setzt die gemischte Bebauung zwischen Lippstädter Straße und Hamelbach fort. Der Geltungsbereich umfaßt mit einer Größe von knapp 3 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gräben, die Gerhardstraße und ein Baugrundstück im Außenbereich.

2. Veranlassung und Ziele der Bauleitplanung

Im Süden Wiedenbrücks zwischen dem Stadtholz im Osten bis zur Reitackerstraße im Westen sind seit 1995 umfangreiche Planungen eingeleitet worden. Grundlage sind 2 Rahmenkonzepte, über die das großräumige Wohngebiet „Holtkampstraße“ und die Erweiterung der Gewerbeflächen im Umfeld der Westag & Getalit AG entwickelt worden sind.

Zentrales Ziel der Stadtentwicklung im Wiedenbrücker Süden ist die Erweiterung und städtebauliche Neuordnung der gesamten Stadtrandlage beidseits der Lippstädter Straße, wobei sowohl der erhebliche Wohnraumbedarf und das zentrumsnahe Wohnquartier Südring/Burgweg/Holtkampstraße als auch der ansässige Industriebetrieb Westag & Getalit AG angemessen zu berücksichtigen sind. Der Großbetrieb Westag & Getalit AG liegt in relativ geringer Entfernung zum Wiedenbrücker Zentrum, Folgen sind teilweise hohes Konfliktpotential und entsprechende Anforderungen an den Immissionsschutz. Die wohnstandortnahe Versorgung mit Arbeitsplätzen bietet aber auch erhebliche Vorteile für eine „Stadt der kurzen Wege“, sofern *Wohnen* und *Arbeiten* unter immissionsschutzrechtlichen und städtebaulichen Kriterien vertretbar zusammengeführt werden können.

Weiteres Ziel ist die Anbindung der Gebiete an die örtliche Hauptverkehrsachse Lippstädter Straße und deren alleeartige Aufwertung, an diesen Knoten soll auch das Baugebiet „Holtkampstraße“ angeschlossen werden.

Im Zuge der aus den Rahmenkonzepten entwickelten Bauleitplanungen wurden die konkurrierenden Nutzungsinteressen sowie die bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzungen u.a. durch eine entsprechende Nutzungsgliederung weitgehend abgestimmt. Auf diese Rahmenkonzepte, auf die 16. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes sowie auf die auf dieser Grundlage erarbeiteten Bauleitpläne (FNP-Änderungen Nr. 21 und 28, Bebauungspläne Nr. 331 „Holtkampstraße“ und Nr. 337 „Schürmanns Hof“) wird zur weiteren Begründung und Standortentscheidung ausdrücklich Bezug genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 347 „Lippstädter Straße / Hamelbach“ vollzieht in diesem Rahmen den „Lückenschluß“ zwischen den B-Plänen Nr. 331 und 337 und verfolgt 3 zentrale Ziele:

- a) Verträgliche Entwicklung der verbliebenen Baufläche durch eine angemessene Mischung von Wohnen, Kleingewerbe oder Handel als Pufferzone zwischen dem östlich gelegenen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet im Westen um die Westag & Getalit AG.
- b) Anschluß der Planstraße aus dem Baugebiet Nr. 331 „Holtkampstraße“ und Verknüpfung dieses Wohngebietes mit der örtlichen Haupteerschließungsachse „Lippstädter Straße“.
- c) Schaffung einer naturnahen Pufferzone zum Hamelbach und einer Ortsrandeingrünung.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück hat ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung festgestellt. Die Planungsziele entsprechen den übergeordneten städtebaulichen Zielen 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 Lippstädter Straße und Hamelbach. Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerfläche oder Grünland genutzt. An der Gerhardstraße wird eine Wohnnutzung im Außenbereich einbezogen. Weitere Einzelheiten und die naturräumliche Bewertung werden im *landschaftspflegerischen Fachbeitrag* berücksichtigt.

Die städtebauliche Situation ist durch Randlage und regionaltypische Splitterbebauung geprägt. Die Gemengelage zwischen Lippstädter Straße und Hamelbach umfasst Schrottplatz, Altmittelverwertung, Kleingewerbe und umfangreiche Wohnnutzungen mit ein bis zwei Vollgeschossen. Östlich des Hamelbachs liegen die Wohnbauflächen „Holtkampstraße“, im Westen folgt die großräumige gewerbliche Nutzung im Bereich der Westag & Getalit AG. Im Süden schließt der offene Landschaftsraum mit Bachaue, Splitterbebauung und Hofstellen an.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 16. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes mit den Zielen der Landesplanung abgestimmt worden. Im Flächennutzungsplan wurde das Plangebiet bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Die entsprechende 43. Änderung des FNP wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt, auf diese wird verwiesen.

4.2 Landschafts- und Gewässerschutz, Hochwassersituation

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. Im Planverfahren ist die Einbindung des Vorhabens in den Landschaftsraum und in die Hamelbach-Aue vorzubereiten.

Als gesetzlicher Überschwemmungsbereich sind 20 m ab Gewässer-Mittelachse freizuhalten. Die Bauflächen liegen auf den höher gelegenen Ackerflächen. Der Eigenbetrieb Abwasser hat die gesamte Situation überprüft, das Vorhaben führt zu keiner Verschärfung der gesamtstädtischen Problematik. Die Stadt legt für die Höhen der Straßen- und Brückenplanung das Jahrhunderthochwasser zugrunde, um eine ausreichende Höhenlage zu erreichen (siehe informelle Einträge in der Plankarte). Durch abgeleitete Mindesthöhen für Erdgeschossfußböden der baulichen Anlagen nach § 9(2) BauGB wird zudem eine Höhe von mindestens 50 cm über dem Höchststand gesichert. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis in der Plankarte zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen.

Die Vorfluter im Geltungsbereich werden als Gewässer II. Ordnung im Gewässerunterhaltungsplan der Stadt geführt. Der nördliche Graben entwässert bisher auch Teilflächen westlich der Lippstädter Straße in den Hamelbach, ist jedoch im Ausbauprofil unzureichend. Der Eigenbetrieb Abwasser plant deshalb einen neuen Regenwasserkanal DN 1000 in der Planstraße mit Einleitung in den Hamelbach. Der Vorflutgraben am Südrand der Bebauung (Flurstück 117) wird somit zwar nicht mehr für die Ableitung anfallenden Wassers aus dem Gebiet westlich der Lippstädter Straße benötigt, ist aber nach Abstimmung zwischen Eigenbetrieb und unterer Wasserbehörde im Bestand zu erhalten.

4.3 Altlasten

Im Plangebiet sind der Stadt keine Altlasten bekannt.

4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

5. Planungskonzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Grundkonzept des Bebauungsplanes sowie die Anbindung an die Lippstädter Straße und an das Baugebiet „Holtkampstraße“ gehen auf o.g. Rahmenplanungen und Anschluss-Bebauungspläne zurück. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 347 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung getroffen und die Voraussetzungen für die Erschließung und für zum Vollzug des BauGB ggf. notwendige Maßnahmen geschaffen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Das Baugebiet wird überwiegend als *Mischgebiet* gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete erlauben insbesondere Wohnen, stadtteilbezogenen Einzelhandel, Dienstleistungen und nicht wesentlich störendes Kleingewerbe. Eine derartige Nutzungsmischung ist jeweils verträglich mit den benachbarten Nutzungen und wird ausdrücklich an der Nahtstelle zwischen Wohngebieten im Osten und Gewerbegebieten im Westen angestrebt.

Im Nahbereich des Knotenpunktes *Lippstädter Straße* wird zur weitergehenden - vorbeugenden - Konfliktlösung der Ausschluß von Wohngebäuden und Wohnnutzungen im Straßenrandstreifen des Mischgebietes festgesetzt.

Vergnügungsstätten werden aufgrund der Rahmenbedingungen, der Nachbarschaft und der aufzuwertenden Ortseinfahrt Lippstädter Straße ausgeschlossen, um die negativen Begleiterscheinungen durch Verkehrsaufkommen in Tagesrand- und Nachtzeiten, bauliche Maßnahmen und städtebauliches „Image“ zu vermeiden und um die verfügbaren Bauflächen gezielt für die angestrebten Nutzungszwecke, für die in Wiedenbrück erhebliche Nachfrage besteht, vorzuhalten.

b) Eingeschränktes Gewerbegebiet GEN gemäß § 8 i.V.m. § 1(4) BauNVO

Die Fläche zwischen Planstraße und Gerhardstraße im Süden wird als *eingeschränktes Gewerbegebiet* gemäß § 8 i.V.m. § 1(4) BauNVO festgesetzt, um durch diese Abstufung zur Lippstädter Straße hin die potentielle Konfliktsituation gegenüber den westlichen Gewerbegebieten und mit Blick auf den Knotenpunkt langfristig zu entschärfen. In Wiedenbrück besteht ein größerer Bedarf für Kleingewerbeflächen, für die hier in relativ zentrumsnaher Lage weitere gut geeignete Flächen angeboten werden können.

Verwiesen wird auf die vergleichbare Gebietsabstufung an der Lippstädter Straße im Bebauungsplan Nr. 337 „Schürmanns Hof“ und auf die dort langfristig mögliche Gewerbeerweiterung nach Süden unterhalb der Ellendorfstraße². Das hier geplante GEN ist nicht isoliert zu bewerten, sondern in diesen städtebaulichen Zusammenhang zu stellen.

² Die südliche Erweiterung war ursprünglich bereits im B-Plan Nr. 337 vorgesehen worden, wurde aber im Planverfahren 1997/98 bis auf weiteres herausgenommen. Das beigelegte damalige Schallgutachten hatte ebenfalls diese Erweiterung in die Berechnungen einbezogen und bewertet.

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

- a) Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch Festsetzung der *Grund- und Geschoßflächenzahl GRZ/GFZ*, durch *Zahl der Vollgeschosse* und *First- und Traufhöhen* bestimmt:
- Die Bauflächen sollen effektiv und auch bei Grundstücksteilungen noch sinnvoll genutzt werden können, daher wird im Mischgebiet die Obergrenze der GRZ nach § 17 BauNVO gewählt. Die GFZ wird dagegen etwas zurückgenommen, um das Gesamtvolumen zu begrenzen. Soweit andere planerische Aspekte entgegenstehen, beschränken ggf. Baugrenzen eine maximale Ausnutzung; dieses gilt auch für das Gewerbegebiet.
 - In Anlehnung an den vorhandenen Bestand und im Hinblick auf die künftige Ortseinfahrt wird eine Begrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhenentwicklung wird ebenso i.S. des § 16(3) BauNVO durch maximale Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Die Maße erlauben neben der ortsüblichen zweigeschossigen Bebauung ausreichende Höhen für Kleingewerbe.
- b) Vorgeschrieben wird die **offene Bauweise**, um mit Blick auf umgebende Bebauung und Ortsrandlage eine großvolumige Bebauung zu vermeiden.
- c) Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt und ermöglichen i.w. eine flexible und weitgehende Überbaubarkeit. Sie werden jedoch aufgrund übergeordneter städtebaulicher Zielsetzungen im Bereich der Lippstädter Straße, in Randlage zur Hamelbachaue und bei Gehölzpflanzungen zur Eingrünung im Norden und Süden entsprechend zurückgenommen.

5.3 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt durch die geplante Sammelstraße mit Anschluß an die *Lippstädter Straße* (K 1), die auch das Wohngebiet „Holtkampstraße“ zusätzlich an die K 1 anbinden wird. Damit ist die leistungsfähige Anbindung an das örtliche Hauptverkehrsnetz und nach Süden an das überörtliche Straßennetz möglich (Umgehung B 55, BAB), was auch zu einer Entlastung für den Bereich Südring/Holtkampstraße führen wird.

Die gestalterisch heute unbefriedigende Ortseinfahrt der *Lippstädter Straße* soll aus städtebaulichen Gründen durch einen Kreisverkehr und durch eine alleeartige Gestaltung aufgewertet werden. Der Ausbau des Knotenpunktes ist bereits im Bebauungsplan Nr. 337 aufgenommen worden (s.d.), Anschluß und Lage werden im Interesse einer eindeutigen Grenzziehung hier lediglich übernommen.

Die *Gerhardstraße* wird aufgrund der Neuanlage des Knotens von der Lippstädter Straße abgebunden und über eine gebietsinterne Zufahrt angeschlossen, der Stichweg bleibt als Rad-/Fußweg erhalten. Die Bauflächen sind über die Planstraßen zu erschließen. Eine zusätzliche Erschließungsfunktion der *Gerhardstraße* ist nicht vorgesehen, sie soll ansonsten nur den motorisierten Verkehrs aus dem Bereich „Am breiten Schemm“ aufnehmen. In Richtung „Holtkampstraße“ sieht der gleichnamige Bebauungsplan Nr. 331 bereits die Abstufung als Fuß-/Radweg vor. Ein Ausbaurfordernis ist für die *Gerhardstraße* nicht erkennbar.

5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Auf die im Vorfeld erarbeiteten Rahmenkonzepte und auf die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 331 und 337, die in den Jahren 1995 bis 1998 aufgestellt worden sind, wurde bereits verwiesen. Zu diesen Verfahren wurden Gutachten erstellt, die die schalltechnische Situation und die Geruchsbelastung in der Großgemengelage im Süden von Wiedenbrück intensiv untersucht haben. In diesem Rahmen wurde eine umfangreiche Abwägung durchgeführt und die Problematik *Großbetrieb - Wohngebiete* aufgearbeitet. Das vorliegende Plangebiet Nr. 347 liegt als Lückenschluß zwischen diesen Gebieten und ist entsprechend bereits

damals intensiv diskutiert worden; hier waren zudem bestehende Wohnnutzungen an der Lippstädter Straße und im Außenbereich zu berücksichtigen (Mischgebietsniveau).

In der Anlage beigelegt wird daher nochmals zur besseren Nachvollziehbarkeit das damalige Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 337 des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. (März 1997). Dieses belegt im Grundsatz die Verträglichkeit des Großbetriebes Westag & Getalit AG einschließlich der Lkw-Bewegungen bis zur Lippstädter Straße mit dem hier beidseits vorhandenen Kleingewerbe und mit den Wohnnutzungen im Außenbereich. Ergebnis der damaligen Prüfungen war, das im Plangebiet Nr. 347 künftig Kleingewerbe- und Mischgebiete ausgewiesen werden sollten.

Eine spätere Gewerbeerweiterung nach Süden unterhalb der Ellendorfstraße ist ebenfalls damals betrachtet worden, diese unterliegt jedoch zunehmend strengeren Anforderungen. In diesem Zusammenhang ist die festgesetzte kleingewerbliche Nutzung an der K 1 zu sehen.

Im Ergebnis kann sich die vorliegende Planung in diese großräumige Gemengelage mit konkurrierenden Nutzungs- und Schutzansprüchen zwischen Gewerbe und Wohnen einfügen und löst keine neuen Belastungen oder Schutzansprüche aus. Durch Ansiedlung gemischter Nutzungen soll ausdrücklich auch eine ausschließliche Wohnbebauung und deren Heranrücken an den Großbetrieb vermieden werden.

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

a) Ver- und Entsorgung

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

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist durch Anschluß an vorhandene Leitungsnetze sicherzustellen.

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

b) Niederschlagswasser - § 51a LWG

Nach Prüfung durch den städtischen Eigenbetrieb Abwasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse und des Grundwasserstandes eine Versickerung auf den geplanten Bauflächen nicht möglich. Der Eigenbetrieb Abwasser plant deshalb einen neuen Regenwasserkanal DN 1000 in der Planstraße mit Einleitung in den Hamelbach (siehe auch Kapitel 4.2).

Im Hinblick auf den Landschaftswasserhaushalt ist eine **wasserdurchlässige Befestigung** von untergeordneten Wegen, Stellplatzflächen oder Feuerwehrumfahrten mit weitfugigem Pflaster, Rasengitter, Schotterrassen 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

Das Plangebiet reicht bis an den Hamelbach heran und bildet einen neuen Ortsrand. Die **städtebaulich-grünordnerischen Ziele** sind angesichts dieser Rahmenbedingungen:

- Die tiefer liegende städtische Grünlandparzelle Flst. 85 im Überschwemmungsbereich des Hamelbachs soll durch extensive Nutzung/Pflege, Mulden und Pflanzmaßnahmen aufgewertet werden. Die Fläche hatte die Stadt nachträglich als Ausgleich für den B-Plan Nr. 331 "Holtkampstraße" angerechnet, sie wird nunmehr planungsrechtlich gesichert.
- Im Süden entlang der Gerhardstraße soll eine ortstypische Randbepflanzung in Anlehnung an die vorhandene Obstbaumzeile erfolgen.

- Der Kreisverkehr bietet eine Chance zur städtebaulichen Aufwertung der unbefriedigenden Ortseinfahrt und soll durch straßenbegleitende Baumzeilen ergänzt werden.
- Im Norden soll eine Heckenstruktur entlang des Grabens die Bauflächen gliedern.
- Gestaltungsvorschriften zu Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen, Einfriedungen etc. sind auch aus naheliegenden landschaftspflegerischen Gründen bedeutsam.
- Städtebaulich und landschaftspflegerisch markante Gehölze sollen erhalten werden.

Der Bebauungsplan bereitet **Eingriffe in Natur und Landschaft** durch erstmalige Überbauung vor. 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:

a) Bestandsaufnahme und Bewertung:

Bei den erstmals überplanten Bauflächen handelt es sich i.w. um Ackerflächen, besonders wertvolle Landschaftselemente sind hier nicht betroffen, Grünland wird möglichst geschont.

b) Eingriffsvermeidung oder Flächenbeanspruchung:

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

c) Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung:

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

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

d) Ausgleichsmaßnahmen, Entscheidung im Sinne des § 1a BauGB:

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

- Die grünordnerischen Maßnahmen zur Eingrünung auf Baugrundstücken nach § 9(1)25 dienen auch der Kompensation, können die Bilanz jedoch nicht erfüllen; weitere Maßnahmen werden auf den Baugrundstücken nicht festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung zu eröffnen. Die Stadt stellt Sammel-Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich außerhalb des Gebietes in Nordrheda-Ems im Bereich *Mertenshof* bereit.
- Aufgrund der Siedlungsrandlage, der Nähe zum Hamelbach und der erstmaligen Überplanung der Freiflächen wird ein weitgehender Ausgleich fachlich für richtig gehalten.
- Die stadteigenen externen Ausgleichsflächen werden im Fachbeitrag beschrieben. Diese werden im Sinne des Verursacherprinzips gemäß § 9(1a) BauGB den Baugrundstücken zugeordnet, die Beteiligung kann ggf. auch durch städtebauliche Verträge erfolgen. Der Fachbeitrag ermittelt zu diesem Zweck in den Kapiteln 5.1-5.3 den rechnerischen Bedarf insgesamt sowie je m² Baufläche und ermöglicht eine gerechte Beteiligung für jedes Baugrundstück. Hiervon sind jedoch noch die *Pflanzmaßnahmen* auf den Baugrundstücken nach § 9(1)25 abzuziehen. Das verbleibende Defizit, welches im Bereich *Mertenshof* gedeckt werden soll, beträgt 3.570 m² und verteilt sich wie folgt:
 - a.1) MI-Grundstücke: 2.650 m² - 620 m² Pflanzmaßn. = 2.030 m² externer Ausgleich,
 - a.2) GEN-Grundstück: 1.260 m² - 530 m² Pflanzmaßn. = 730 m² externer Ausgleich.
- b) Für städtische Erschließungsmaßnahmen sind außerdem 810 m² vorgesehen.

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 eine orts- und quartierbezogene Maßstäblichkeit zu erreichen und um im Sinne der positiven Gestaltungspflege Baumaßnahmen in der Ortsrandlage zu steuern. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein:

a) Die **Dachlandschaft** besitzt in der Ortsrandlage erhebliche gestalterische Bedeutung. Aus diesem Grund werden in Anlehnung an die ortsübliche Bebauung rahmensetzende Vorgaben zur Dachgestaltung hinsichtlich Dachneigung und Aufbauten, die sich klar der Dachfläche unterordnen sollen, getroffen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt auch die Regelung zur **Dachfarbe**: ermöglicht wird das gesamte heute im Regelfall gebräuchliche Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz, für die quartierinterne Abstimmung sowie für das Orts- und Landschaftsbild sehr problematische künstliche „Ausreißer“ - z.B. blau oder grün - sind aber nicht zulässig. Regionaltypisch sind rote Dachziegel, für verbindliche Vorschriften werden jedoch in der Abwägung keine ausreichenden Argumente gesehen.

b) Die **Fassaden** größerer Baukörper sind in der Ortseinfahrt und gegenüber der Nachbarschaft z.B. durch Versätze, Materialunterschiede oder auch Begrünung wirksam zu gliedern. Die Regelung ist aufgrund der möglichen Bandbreite im Regelfall unproblematisch und läßt der Architektur vielfältigen Spielraum.

c) Die Begrenzung der **Sockelhöhe** sichert fallbezogen die Höhenentwicklung mit Bezug auf die Erschließungsstraße und verhindert einzelne Ausreißer.

d) **Werbeanlagen** können 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 berücksichtigen und diese nicht nachhaltig stören. Die Bezirksregierung hat die Stadt zudem auf vorbeugende Maßnahmen nicht nur im historischen Stadtkern, sondern gerade auch in den Ortseinfahrten verwiesen.

e) 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. Größere Stellplatzflächen sind zu gliedern; Pflanzungen dienen außerdem der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene durch Verdunstung und Verschattung und nicht zuletzt der nutzerfreundlichen Beschattung der Pkw. Notwendig hierfür ist aber eine konsequente Überstellung in bzw. zwischen den Stellplatzzeilen. Die Zahl der Bäume wird als mittleres Maß gewählt: bei einer Fläche von 12,5 m² je Standplatz kann ein ausgewachsener Baum ca. 4-5 Stellplätze überdecken.

f) **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. Die Höhe von 0,8 m im Straßenraum berücksichtigt besonders Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

6. Flächenbilanz der Planung

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*	
	Bestand / Planung	
Mischgebiet, Summe:	0,31	0,95
GEN-Gebiet:	-	0,45
Verkehrsflächen, Summe:	0,20	0,21
Sonstige Flächen:	0,04	0,63
- Fläche gem. § 9(1)20 BauGB	-	0,63
- Grabenparzelle	0,04	-
Plangebiet, zusammen ca.	2,8 ha*	

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

7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung, Bodenordnung, Hinweise zur Abwägung

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Entwicklung und den Lückenschluß zwischen der Lippstädter Straße mit beidseitigen Gewerbe- und Mischgebieten und den Wohnbauflächen im Bereich „Holtkampstraße“. Verwiesen wird hier auf die Bauleitplanverfahren für die angrenzenden Plangebiete aus den Jahren 1995 bis 1998 (FNP-Änderungen Nr. 21/28, Bebauungspläne Nr. 331 „Holtkampstraße“ und Nr. 337 „Schürmanns Hof“). Die Planung beachtet die Anforderungen in dieser großräumigen Gemengelage und führt bei gemischten Nutzungsstrukturen zu keiner zusätzlichen Nutzungskonkurrenz mit den benachbarten Baugebieten.

Durch die Planung werden außerdem die Voraussetzungen für die zusätzliche Erschließung des Wohngebietes „Holtkampstraße“ geschaffen, so daß hier eine Entzerrung des Ziel- und Quellverkehrs und eine Entlastung des Südringes erfolgen wird.

Der Eigenbetrieb Abwasser hat die gesamte Hochwasserproblematik überprüft und bei der abwassertechnischen Prüfung berücksichtigt. Das Vorhaben führt danach zu keiner Verschärfung der gesamtstädtischen Situation, die geplanten Bauflächen auf den höher Ackerflächen liegen außerhalb des Retentionsraumes des Hamelbachs.

Die Bodenordnung soll möglichst freiwillig und in enger Abstimmung zwischen Stadt und Grundeigentümern geregelt werden. Der Stadt Rheda-Wiedenbrück entstehen anteilige Kosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen nach den maßgeblichen Satzungen, die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sind über weitere Vereinbarungen zu regeln.

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

Gemeinde Rheda-Wiedenbrück
Gemarkung Wiedenbrück
Flur 11
Maßstab 1:1000 (im Original)

