

# **STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, OT WIEDENBRÜCK**

## **Begründung mit Umweltbericht zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **Teil I: Begründung**

- 1. Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich**
- 2. Planungsziele, Rahmenkonzept, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen**
- 3. Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz, Bodenschutz**
- 4. Sonstige Belange**
- 5. Hinweise**

### **Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

**Entwurf, Mai 2007**

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

## Teil I: Begründung

### **1. Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,8 ha liegt am südöstlichen Rand der historischen Altstadt von Wiedenbrück und umfasst die bislang als Grünland genutzten bzw. als Grünlandbrache freigehaltenen Flurstücke 60 und 69 in Flur 17 der Gemarkung Wiedenbrück. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung wird im Norden durch den Parkplatz des Kreissparkassenerweiterungsbaus sowie durch die Wasserfläche „Die Tiefe“ und im Süden durch die Emsaue begrenzt. Im Westen bildet das Wohngrundstück Wasserstraße Nr. 2/4 sowie der o.g. Parkplatz der Kreissparkasse die Grenze des Plangebietes.

Im wirksamen FNP ist dieser Bereich bisher als *Fläche für Gemeinbedarf, hier: öffentliche Verwaltung* bzw. *Öffentliche Parkfläche* dargestellt. Die Flächen sollen im Rahmen der vorliegenden Änderung in *Wohnbaufläche* umgewandelt werden.

Erste Überlegungen wurden im September 2005 im Fachausschuss vorgestellt und beraten. Der Ausschuss beauftragte die Verwaltung mit der Vorbereitung und Einleitung des 60. Änderungsverfahrens. Der förmliche Einleitungsbeschluss wurde mit den Beratungen über die weitere Entwurfs offenlage nachgeholt. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 32 LPlG ist parallel zum Verfahren erfolgt. Von Seiten der Bezirksregierung wurde mit Schreiben vom 27.02.2007 mitgeteilt, dass keine regionalplanerischen Bedenken gegen die Planung bestehen.

### **2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen**

Das östlich der Wasserstraße im rückwärtigen Bereich gelegene Grundstück (Flur 17, Flurstück 69) war gemäß den Planungszielen der Stadt für den Neubau des Amtsgerichtes vorgesehen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche dementsprechend als *Fläche für Gemeinbedarf, hier: öffentliche Verwaltung* dargestellt. Der geplante zugehörige Stellplatz ist als *Öffentliche Parkfläche* im FNP aufgenommen. Von Seiten der Stadt besteht heute kein Bedarf mehr an einem Neubau für das Amtsgericht an dieser Stelle, da der alte Standort an der Ostenstraße in der 1990er Jahren saniert und erweitert wurde.

Der heutige Eigentümer des Flurstückes 69 hat das Grundstück vor einigen Jahren erworben und strebt die Bebauung dieser rückwärtigen Fläche an.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des historischen Stadtkerns, die für das Plangebiet relevanten Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schule mit Sportanlagen und Versorgungseinrichtungen u.a. des täglichen Bedarfs sind sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad sehr gut zu erreichen. Das direkte **städtebauliche Umfeld** des Plangebietes wird durch den Auenbereich der Ems mit Fuß-/Radwegen im Süden und Osten sowie durch die Gebäude / Stellplatzflächen der Kreissparkasse und die Wasserfläche „Die Tiefe“ im Norden und Nordwesten geprägt. Entlang der Wasserstraße befinden sich die Mischnutzungen des südlichen Altstadtbereiches (kleinere Läden, Dienstleister, Wohnen), die sich westlich der Wasserstraße fortsetzen. Der Marktplatz mit einer Konzentration von Geschäftsflächen etc. ist nur ca. 350 m entfernt. Nach Norden schließen sich die Kreisverwaltung mit Stellplatzflächen, die ev. Kirche sowie weitere Mischnutzungen an. Westlich der Reumont-Promenade und südlich der Ems liegen Wohngebiete.

Die Fläche ist auf Grund der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und der Lage am Rande der Altstadt und angrenzend an die Emsaue für Wohnnutzung geeignet. Die Erschließung ist durch Anschluss an die leistungsfähige Wasserstraße gesichert.

Im Rahmen der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes soll durch Ausweisung von *Wohnbauflächen* gemäß § 1(1) BauNVO somit den geänderten Zielvorstellungen der Stadt und den Wünschen der Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden. Die Flächen zwischen Plangebiet und Wasserstraße sind im FNP als *Kerngebiete* gemäß § 7 BauNVO dargestellt. Diese dienen der Zweckbestimmung nach vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Das gesellschaftliche Leben einer Innenstadt, zumal wenn sie über einen Altstadtcharakter verfügt, wird durch Handel, Wirtschaft, Verwaltung und Kultur aber nur unvollkommen gekennzeichnet. Hinzu kommt, dass die Möglichkeiten des Wohnens in MK-Gebieten, die seit der ÄndVO 1968 stetig und gewollt zur Verlebendigung der Innenstädte verbessert worden sind, in der Zweckbestimmung keine Erwähnung finden (vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung Kommentar, 9. Auflage, § 7, Rn.1). Im Ergebnis und in Hinblick auf die o.g. Planungsziele wird diese Nachbarschaft deshalb als vertretbar bewertet. Westlich der Wasserstraße sind zudem Wohnbauflächen im FNP dargestellt. Südlich der Ems und östlich des Stadtgrabens folgen ebenfalls Wohngebiete.

### **3. Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz, Bodenschutz**

#### **a) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet wird als Grünland (Pferdeweide) genutzt bzw. als Grünlandbrache freigelassen. Hier haben sich bereits einzelne Hochstauden angesiedelt, in der östlichen Spitze ist das Brachstadium weiter fortgeschritten. Der östliche Teil des Plangebietes (Flurstück 69) ist insgesamt durch umfangreichen Baumbestand (Trauerweiden, Weiden, Erlen etc.) eingefasst, ganz im Osten ist junger Gehölzaufwuchs vorhanden. Im Nordwesten des Flurstückes 60 stocken ebenfalls einige Laubbäume.

Die Flächen im Plangebiet besitzen trotz der Lage angrenzend an den Siedlungsraum (umgebende Bebauung, Störungsdruck) durch die Nähe zur Ems /Emsaue eine gewisse ökologische Wertigkeit.

Der gesamte Änderungsbereich liegt nicht in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh.

Das Vorhaben und damit auch die FNP-Änderung bereiten erstmalig Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach den §§ 1, 1a BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung zu prüfen, in der Abwägung ist hierüber zu entscheiden. Mit Blick auf die parallel erfolgte Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wählt die Stadt Rheda-Wiedenbrück folgende Verfahrensweise auf Ebene des FNP:

- a) Standort und Flächendarstellung resultieren aus den o.g. Zielen und Rahmenbedingungen. In der Abwägung der betroffenen Belange entscheidet sich die Stadt für die Überplanung, die als Ergebnis der bisherigen Prüfung aus Sicht der Stadtentwicklung für vertretbar gehalten wird.
- b) Konflikte mit konkurrierenden oder schutzbedürftigen Nutzungen können durch Flächenverbrauch und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursacht werden. Die Fläche ist von Süden (Ems/Emsaue mit Fuß-/Radwegen) aus einsehbar. Zur Eingriffs-

minimierung wird deshalb der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen auf Flurstück 69 sowie die Eingrünung des Flurstückes 60 auf den privaten Flächen der Eigentümer empfohlen. Zum Bebauungsplan sollen ggf. konkrete Festsetzungen erfolgen.

- c) Die Änderung des FNP bereitet eine bauliche Nutzung der bislang unversiegelten Fläche vor. Landschaftsplanerische Erfordernisse werden zum Bebauungsplan berücksichtigt, hier ist die Planung nach Vorlage der ersten Verfahrensergebnisse wertend mit der bisherigen Rechtslage verglichen worden. Im Zuge der FNP-Änderung erfolgen hier zunächst keine weiteren Angaben. Zusammenfassend wird jedoch festgestellt, dass bei wertender Betrachtung insgesamt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Flurstück 69) als eingriffsneutral im Vergleich zur bisherigen Ausgangslage bewertet wird, ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf wird nicht gesehen.

### **b) Belange des Gewässerschutzes, Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zur Ems und grenzt unmittelbar an die Wasserfläche „Die Tiefe“ an. Die Flächen im Plangebiet befinden sich z.T. im **festgesetzten Überschwemmungsgebiet**. Die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist nachrichtlich in den FNP übernommen worden. Nach § 31b(4) WHG dürfen in Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Die zuständige Behörde kann die Ausweisung neuer Baugebiet ausnahmsweise zulassen, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück hat bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh einen Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Befreiung gemäß § 113 Landeswassergesetz für das Flurstück 69 im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 gestellt. Die Befreiung wurde von Seiten der Behörde im Oktober 2006 erteilt. Das durch Baukörper im festgesetzten Überschwemmungsgebiet verloren gehende Retentionsvolumen soll unmittelbar angrenzend im Verhältnis 1:1 durch Abtrag des Geländes kompensiert werden. Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme ist vor Errichtung der Wohnhäuser bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh nachzuweisen.

Auch für die Flächen, die nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen, kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sie ggf. Wasser überflutet werden können. Denn es besteht durchaus die Möglichkeit von selteneren Hochwasserereignissen (z.B. HQ120). Hierauf wird im Bebauungsplan textlich ausdrücklich hingewiesen. Die geplante Bebauung ist gegen einen Hochwasserstand von NN + 72,80 zu sichern.

### **c) Belange des Bodenschutzes**

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind 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<sup>1</sup> stehen Semiterrestrische Böden (Grundwasserböden) als Gleye (*überwiegend aus Bachablagerungen*) im Plangebiet an. Die hier vorkommenden lehmigen Sandböden besitzen eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit bei abgesenkten Grundwasserständen und eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Die Böden im Plangebiet sind nicht als in NRW **schutzwürdigen Böden** bewertet worden<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Geologisches Landesamt, Krefeld 1991

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Durch die vorliegende Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen trägt die Stadt diesem Ziel Rechnung, die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs reduziert den Druck auf weiteren Wohnflächenbedarf im Außenbereich. Die Flächen sind zudem durch Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf, öffentliche Verwaltung bzw. als Öffentliche Parkfläche bereits für eine bauliche Nutzung vorbereitet worden. Durch die Planänderung wird eine allenfalls ähnlich hohe Versiegelung erreicht.

Die Stadt strebt daher die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Darstellung als Wohnbaufläche an, daher müssen die Belange des Bodenschutzes in der Abwägung zurückgestellt werden.

#### 4. Sonstige Belange

a) **Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich jedoch in direktem Anschluss an das Bodendenkmal „Burg Reckenberg“ und wurde im Norden begrenzt durch den noch heute zum Amtshaus gehörenden Teich „Die Tiefe“ sowie im Westen durch einen ehemals um das Burglehen Schönhoff geführten Graben. Da die Fläche südlich außerhalb des Bodendenkmals in einem im ausgehenden 18. Jahrhundert als „herrschaftliche Wiese“ bezeichneten Bereich liegt, ist nicht davon auszugehen, dass sich hier im östlichen Anschluss an den Schönhof noch städtische Bebauung befunden hat.

Die Fläche reichte im Süden jedoch bis an die Wallgärten der Stadtbefestigung, die nur wenig weiter östlich von den Außenbefestigungen des Amtshauses ersetzt wurde. Es handelt sich somit um eine Nahtstelle zwischen landesherrlicher und städtischer Befestigung. Eventuell erforderliche archäologische Begleitmaßnahmen sind auf Ebene des konkreten Bebauungsplanes mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

b) Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh ist für das Plangebiet die **Altablagerung 4115 / M 13 „Die Tiefe / Wasserstraße** im Stadtteil Wiedenbrück der Stadt Rheda-Wiedenbrück“ registriert. Vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbebauung wurden Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Belastung der Grundstücke und zur Bestimmung der Deponieklassen für die anschließende Entsorgung des auf der Altablagerungsfläche lagernden Materials durchgeführt<sup>3</sup>. Im Ergebnis wurden im gesamten Untersuchungsbereich Auffüllungen angetroffen. Die Füllböden bestehen neben schluffigen und sandigen Komponenten aus Bauschutt, Ziegelbruch, Pflanzenresten, Kompost, Schlacke, Glas, Holzspäne und nicht näher zu differenzierendem Müll. An zwei Bohrpunkten wurden organoleptische Befunde festgestellt. Die untersuchte Bodenprobe wies erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasser-

---

<sup>3</sup> Gutachten zu den Bodenuntersuchungen auf der Altablagerungsfläche M 13-TK: 4115 Die Tiefe/ Wasserstraße ..., GEOscan Ingenieurgeologisches Büro GmbH, Münster, 22.03.1999

stoffen (PAK) auf. Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh ein **Sanierungskonzept**<sup>4</sup> erarbeitet worden. Hier wurden verschiedene Möglichkeiten einer Sanierung bzw. Sicherung der Altlast sowie Umfang und Ablauf der geplanten Sanierungsmaßnahme dargelegt. Die Einzelheiten sind vor der Umsetzung direkt mit dem Kreis Gütersloh als untere Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind gutachterlich zu begleiten. Die Nutzung der geplanten Wohnbebauung kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch die Altablagerung ausgeschlossen werden kann. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Abschlussbericht gegenüber Stadt und Fachbehörde nachzuweisen.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht generell 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.

## 5. Hinweise

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück und seiner Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen.

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 24.10.2006.

Die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB** fand vom 07.11.2005 für die Dauer eines Monats statt.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung des Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück zum Einleitungs- und Offenlagebeschluss.

Rheda-Wiedenbrück, im Mai 2007

---

<sup>4</sup> Sanierungsplan für die Altablagerung 4115 M 13 „Die Tiefe“ in Rheda-Wiedenbrück, GEOscan Ingenieur-geologisches Büro, Ladbergen, 17.04.2007