STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, OT WIEDENBRÜCK

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung „An der Tiefe“

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

Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück, ST Wiedenbrück:

Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung „An der Tiefe“

Teil I: Begründung[1]

1. **Bebauungsplan Nr. 24 und städtebauliche Rahmenbedingungen**
2. **Anlass, Planungsvorlauf und Ziele der Änderungsplanung**
3. **Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen**
   - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
   - 3.2 Landschafts- und Gewässerschutz
   - 3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
   - 3.4 Altlasten
   - 3.5 Belange des Bodenschutzes
4. **Festsetzungen des Bebauungsplanes**
   - 4.1 Art der baulichen Nutzung
   - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
   - 4.3 Belange des Verkehrs
   - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
   - 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
   - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
   - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
5. **Umweltprüfung nach dem BauGB**
6. **Bodenordnung**
7. **Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht

- Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zur 1. Originalfassung)

- Gutachten zu den Bodenuntersuchungen auf der Altablagerungsfläche M 13 – TK: 4115 Die Tiefe/Wasserstraße im Stadtteil Wiedenbrück der Stadt Rheda-Wiedenbrück, GEOscan Ingenieurgeologisches Büro GmbH, Ladbergen, 22.03.1999
- Schalltechnische Untersuchung an dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung „An der Tiefe“, Ingenieurbüro Makel GmbH, Oelde, 17.02.2006
- Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung „An der Tiefe“ - Grünordnungsplan, Büro für Garten- und Landschaftsplanung Hans Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, März 2007
- Sanierungsplan für die Altablagerung 4115 M 13 „Die Tiefe“ in Rheda-Wiedenbrück, GEOscan Ingenieurgeologisches Büro GmbH, Ladbergen, 17.04.2007

---

[1] Planungsstand: Entwurf 05/2007

Teil I: Begründung

1. Bebauungsplan Nr. 24 und städtebauliche Rahmenbedingungen

Der **Bebauungsplan Nr. 24** wurde 1969 als Satzung beschlossen und überplant im Süden der Altstadt Wiedenbrücks den gesamten Bereich östlich der Wasserstraße zwischen Ostenstraße/Rietberger Straße im Norden und dem Flusslauf der Ems im Süden. Der bereits damals vorhandene umfangreiche Gebäudebestand wurde überplant. Der Bebauungsplan hat bislang ein Änderungsverfahren durchlaufen. Die **1. Änderung** sichert bestandsorientiert u.a. die Flächen für Kreisverwaltung, Kreissparkasse, ev. Kirche etc. und bereitet den Neubau des Amtsgerichtes vor. Auf das Originalplanwerk sowie die 1. Änderung einschließlich Verfahrensunterlagen wird verwiesen.

Der **Geltungsbereich dieser 2. Änderung** mit einer Größe von ca. 0,57 ha befindet sich im südlichen Abschnitt des Plangebietes Nr. 24 nördlich der Emsaue und umfasst in Flur 17 der Gemarkung Wiedenbrück das Flurstück 69. Begrenzt wird die Fläche im Norden durch die Wasserfläche „Die Tiefe“ und im Süden durch die Emsaue. Im Westen bildet das als Pferdeweide genutzte Flurstück 60 sowie der Parkplatz der Kreissparkasse die Grenze des Plangebietes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 setzt für den Geltungsbereich der 2. Änderung Fläche für Gemeinbedarf, hier: Amtsgericht sowie Wasserfläche fest. Für den Neubau des Amtsgerichtes war eine relativ großzügige überbaubare Fläche und eine dreigeschossige Bebauung ohne jede weitere Höhenbegrenzung festgelegt, Bauweise sowie eine maximal zulässige Grundflächenzahl waren nicht vorgegeben. Teilbereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen waren zudem als Wasserfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet ist bisher nicht bebaut worden und wird als Grünlandbrache freigehalten. Der östliche Bereich ist deutlich gegenüber dem Umfeld durch ausgedehnten Baumbestand (Trauerweiden, Weiden, Erlen etc.) abgegrenzt. Entlang der Wasserfläche „Die Tiefe“ waren diese z.T. im Altplan zum Erhalt festgesetzt. Die sich anschließenden Stellplatzflächen der Kreissparkasse sind durch eine Eibenhecke vom Plangebiet abgegrenzt.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des historischen Stadtkern, 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 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.

Der Stadtkern von Wiedenbrück hat die letzten Jahrhunderte weitgehend unbeschädigt überstanden, so dass die Altstadt durch zahlreiche historische Gebäude geprägt ist. Typisch ist die geschlossene bzw. die halboffene Bauweise (Traufgänge oder Brandwiche). Die Dachlandschaft wird bestimmt durch Satteldächer mit Dachneigungen zwischen überwiegend ca. 45-55° und Dacheindeckungen (Ziegel, Betondachsteine) in überwiegend roten Farbtönen, aber auch in dunklen Farben (anthrazit bis schwarz). Die Straßenzüge sind i.W. einheitlich städtebaulich geprägt.

2. Anlass, Planungsvorlauf und Ziele der Änderungsplanung

Das östlich der Wasserstraße im rückwärtigen Bereich gelegene Grundstück (Flur 17, Flurstück 69) war im Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung für den Neubau des Amtsgerichtes vorgesehen. Das Grundstück ist jedoch bislang nicht bestimmungsgemäß genutzt worden, die Fläche ist insgesamt noch unbebaut. 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. Die Fläche liegt am Rande des historischen Stadtkerns und bietet sich auf Grund der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und der Lage angrenzend an die Emsaue für Wohnnutzung an.

Das Stadtbild Wiedenbrücks ist durch zahlreiche giebelständige Ackerbürgerhäuser geprägt, viele Gebäude sind renoviert bzw. modernisiert worden. Mit den Neubauten der 1960er und 70er Jahre sind neben einer Architektur, die sich in Maßstab und Gliederung dem Ortsbild anpasst auch ortsuntypische Elemente in den Stadtkern hineingekommen. Die Stadt ist deshalb sehr darum bemüht, noch verfügbare innerstädtische Bauflächen mit anspruchsvoller zeitgemäßer Architektur zu füllen. Für mehrere große Bauvorhaben wurden in der Vergangenheit Wettbewerbe ausgeschrieben. Als Steuerungsinstrument besitzt die Stadt u.a. seit 1988 eine Gestaltungssatzung und ein Fassadenprogramm.

Ein Investor hat das o.g. Flurstück vor einigen Jahren erworben und strebt die Bebauung dieser rückwärtigen Fläche an. Vorgesehen ist die Realisierung von Wohngebäuden in $2^1/_2$-geschossiger Bauweise. Der Bauträger wurde von Seiten der Stadt im Herbst 2003 aufgefordert, für das Grundstück einen Wettbewerb durchzuführen. Ziel war es, in Kooperation mit dem Investor für dieses herausgehobene Grundstück wirtschaftlich realisierbare, städtebauliche Entwurfsalternativen zu finden, die gleichzeitig den besonderen Anforderungen an das Umfeld (Nähe zur Ems, Nachbarschaft zum historischen Stadtkern) gerecht werden. Hierzu wurden 5 Architekturbüros aufgefordert, städtebauliche Entwürfe zu erarbeiten. Der Wettbewerb wurde Ende 2004/Anfang 2005 durchgeführt.

Der Entwurf des nunmehr beauftragten Architekten weist deutliche Parallelen zum Wettbewerbssieger auf. Das Bebauungskonzept sowie erste Überlegungen zum Bebauungsplan wurden im September 2005 im Fachausschuss vorgestellt und beraten. Der Ausschuss beauftragte die Verwaltung mit der Vorbereitung und Einleitung des 2. Änderungsverfahrens, um die bisher unternutzte Fläche als Wohnbauland zu entwickeln. Ein förmlicher Aufstellungsbeschluss wurde jedoch nicht gefasst.
Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die siedlungsstrukturell günstig gelegene Fläche gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln. Auf

Grund der umfangreichen Überarbeitung des Teilbereiches werden die Grundzüge der Planung berührt, so dass ein Regelverfahren gemäß § 3ff. BauGB erforderlich ist. Der förmliche Einleitungsbeschluss wurde mit den Beratungen über die weitere Entwurfsoffenlage nachgeholt.

Planungsziel ist in besonderem Maße die zentrumsnahe Nachverdichtung u.a. zur Sicherung der Wohnnutzung in der Innenstadt durch Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes* gemäß § 4 BauNVO mit einer typischen $2^1/_2$-geschossigen (2 Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dachraum) Bebauung. Die bisher völlig offenen Festsetzungen über Baugröße etc. sollen im ortsüblichen Rahmen begrenzt, eine unkalkulierbare Verdichtung von Bauvolumen soll vermieden werden. Parallel zu den frühzeitigen Verfahrensschritten nach §§ 3(1), 4(1) BauGB haben intensive Abstimmungsgespräche zwischen Investor, Architekt und Stadt hinsichtlich Anzahl und Lage der Gebäude auf dem Grundstück sowie über die Gestaltung der Gebäude stattgefunden. Zum Entwurf wurde der Bebauungsplan überarbeitet, Gebäudeproportionen sind nunmehr auf die historischen Gebäude im Stadtgrundriss von Wiedenbrück abgestimmt, die einheitliche Höhenentwicklung orientiert sich an der Nachbarbebauung. Die Gestaltung der Gebäude wird auf das Umfeld abgestimmt und orientiert sich an den Vorgaben der gültigen Gestaltungssatzung.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die im Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung festgesetzten *Kerngebiete* gemäß § 7 BauNVO entlang der Wasserstraße an. 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, da insbesondere die Kerngebiete des südöstlichen Altstadtgebietes immer mehr dem Wohnen dienen (z.B. Grundstück Wasserstraße 2/4).

Der Bebauungsplan Nr. 24 - 2. Änderung überplant vollständig diesen Teilbereich des alten Bebauungsplanes Nr. 24, 1. Änderung. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 24 - 2. Änderung werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen insgesamt überlagert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 in der gültigen Altfassung bzw. der Fassung der 1. Änderung bleiben für die angrenzenden Bereiche ansonsten unberührt. Sollte sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ggf. als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24, 1. Änderung für das Plangebiet wieder aufleben und erneut Gültigkeit erlangen.

Für den Änderungsbereich wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheda-Wiedenbrück durchgeführt.

3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Gebietsentwicklungsplan** für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (2004) ist das Plangebiet als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* sowie als *Freiraumbereich zum Schutz der Landschaft bzw. für die landschaftsorientierte Erholung* dargestellt.
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.

Das Plangebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** bisher als *Fläche für Gemeinbedarf*, *Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung* dargestellt. Nördlich an das Plangebiet grenzt ebenfalls *Fläche für Gemeinbedarf*, *Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung* sowie eine *Wasserfläche („Die Tiefe“)* an, westlich des Plangebietes ist *Öffentliche Parkfläche* und *Kerngebiet*, südlich bis zur Ems *Grünfläche* dargestellt. Auf den FNP wird verwiesen.
Da das Plangebiet im **Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung** insgesamt als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt wird, ist es notwendig, den Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB im Bereich der 2. Änderung zu ändern. Der Flächennutzungsplan wird den v.g. Teilabschnitt als *Wohnbaufläche* darstellen. Die FNP-Änderung bezieht den als öffentliche Parkfläche dargestellten Bereich mit in die 60. FNP-Änderung ein, Planungsziel ist hier ebenfalls die Umwidmung zu Wohnzwecken. Der Bebauungsplan wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein (vgl. **60. FNP-Änderung**).

3.2 Landschafts- und Gewässerschutz

Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet** des Kreises Gütersloh.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Teichfläche „Die Tiefe“. Weiter im Süden folgt der Flusslauf der Ems. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, befindet sich jedoch z.T. im festgesetzten **Überschwemmungsgebiet**. Die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist nachrichtlich in die Plankarte des Bebauungsplanes 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 gestellt. Die Befreiung wurde von Seiten der Behörde im Oktober 2006 erteilt. Das durch die 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.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet werden über die Ordinate des hundertjährigen Hochwassers angehoben. Jedoch besteht die Möglichkeit von selte-

neren Hochwasserereignissen (z.B. HQ120). Es kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass ggf. Wasser auch in die übrigen Bereiche hinein steigen könnte. Hierauf wird im Bebauungsplan textlich ausdrücklich hingewiesen. Die geplante Bebauung ist gegen einen Hochwasserstand von NN +72,80 zu sichern. Zur Sicherstellung setzt der Bebauungsplan die Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens auf 73,0 m ü. NN fest.
Den Hochwasserabfluss behindernde Zaunanlagen quer zur Fließrichtung der Ems sind im Überschwemmungsgebiet zu vermeiden.

Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen im Bereich der Wasserfläche „Die Tiefe“ und der Uferanlagen wurden bislang durch den Service Gebäudewirtschaft in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh veranlasst. Die **Verkehrssicherung der Wasserfläche** wurde durch die dichte Bepflanzung im Uferbereich und den dadurch erschwerten Durchgang sichergestellt. Die Verkehrssicherungspflicht kann vom Kreis Gütersloh auf dem nunmehr privaten Flurstück 69 nicht mehr übernommen werden. Neben der geplanten Bepflanzung (vgl. Kap. 4.6) soll deshalb eine Zaunanlage auf dem privaten Grundstück erstellt werden. Diesbezügliche vertragliche Regelungen zwischen Eigentümer und dem Kreis Gütersloh wurden parallel zum Planverfahren erarbeitet.

3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich jedoch in direktem Anschluss an das Bodendenkmal „Burg Reckenberg“ und wird im Norden begrenzt durch den noch heute zum Amtshaus gehörenden Teich „Die Tiefe“ sowie im Westen durch einen ehemals um das Burglehen Schönhof 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. Um mögliche Reste der Stadtbefestigung sowie mögliche Spuren vorstädtischer Besiedlung dokumentieren zu können, ist eine archäologische Baubegleitung der Erdarbeiten durch frühzeitliche Abstimmung mit dem Westfälischen Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege - sicherzustellen.
Bei Bodeneingriffen können allgemein Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521 - 52002-50) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
Vorsorglich wird bereits durch Hinweis auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen.

3.4 Altlasten

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. Gemäß den bei der Stadt geführten Unterlagen soll das ca. 1,2 bis 1,5 m tiefer liegende Grundstück in der Zeit um 1950-1956/60 mit allgemeinem Hausmüll, Asche, Holzresten und Gartenabfällen sowie mit Bauschutt und Aushubböden aus Neubaugebieten angefüllt worden sein. 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[2].
Im Ergebnis wurden im gesamten Untersuchungsbereich Auffüllungen angetroffen. Die Mächtigkeit der Füllböden nimmt von West nach Ost von max. 2,6 m bis min. 0,9 m ab, flächendeckend wurden Füllbodenmächtigkeiten von durchschnittlich 1,40 m u. GOK nachgewiesen. Neben partiell auftretenden Schwefelwasserstoff- und Silagegerüchen sowie einem modrigen Geruch wurden im nördlichen Bereich des Flurstückes 69 ein schwach süßlich aromatischer Geruch und schwarze, ölige Beimengungen (RKS 6) sowie ein Geruch nach Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) (RKS 15) festgestellt. Nach dem Gutachten weist die Bodenprobe (RKS 6) zwar einen erhöhten Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen (KW) auf, stellt jedoch als Teil einer Hausmüllablagerung keine herausragende Konzentration dar. Der PAK-Gehalt in der Probe RKS 15 ist jedoch deutlich erhöht. Aus Sicht des Gutachters handelt es sich um punktuelle Erhöhungen, welche im Rahmen einer Gesamtauskofferung dieses Bereiches separiert werden können. Das Vorhandensein weiterer Schadstoffkonzentrationen ist jedoch nicht auszuschließen.

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse ist die Altablagerung Die Tiefe/Wasserstraße, Katasternummer 4115/M 13, im Bebauungsplan nach § 9(5) BauGB gekennzeichnet.

Für die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung ist in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh ein **Sanierungsplan**[3] gemäß § 13 BBodSchG erarbeitet worden. Hier wurden verschiedene Möglichkeiten einer Sanierung bzw. Sicherung der Altlast dargelegt. Geplant und mit der Fachbehörde abgestimmt ist ein vollständiges Abgraben und ordnungsgemäßes Entsorgen des gesamten Auffüllkörpers. Damit wird das Gefährdungspotenzial für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser entfernt, so dass das Grundstück nach erfolgreicher Sanierung ohne weitere Einschränkungen für Wohnbebauung genutzt werden kann. Der ausgekofferte Bereich ist anschließend mit unbelastetem Boden zu verfüllen.
Da die Altlast auf Flurstück 60 (vorerst) im Boden verbleibt, wurde vom Gutachter ebenfalls geprüft, wie Materialvermischungen und / oder Gasmigrationen zwischen der verbleibenden Altlast und des sanierten Bereiches unterbunden werden können. Durch den Einbau eines Gasabfanggrabens entlang der Grundstücksgrenze sowie einer zusätzlichen Gassperre in Form einer Kunststofffolie auf der dem Deponat zugewandten Seite werden entsprechende Vorkehrungen getroffen.

---

[2] Gutachten zu den Bodenuntersuchungen auf der Altablagerungsfläche M 13–TK: 4115 Die Tiefe/ Wasserstraße ..., GEOscan Ingenieurgeologisches Büro GmbH, Ladbergen, 22.03.1999

[3] Sanierungsplan für die Altablagerung 4115 M 13 „Die Tiefe“, GEOscan Ingenieurgeologisches Büro, Ladbergen, 17.04.2007

Umfang und Ablauf der geplanten Sanierungsmaßnahme sind im o.g. Sanierungsplan dargelegt. Die Sanierung der Altlast kann nach Vorliegen der durch den Kreis Gütersloh erlassenen Verbindlichkeitserklärung gemäß § 13(6) BBodSchG beginnen. Der Erlass der Verbindlichkeitserklärung wurde von der unteren Bodenschutzbehörde in Aussicht gestellt.
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.

Eine Sanierung der vorhandenen Altlast ist gemäß Sanierungskonzept technisch und wirtschaftlich möglich. Im Sinne des Erlasses zur „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten...“ Punkt 2.3.1 bleibt die Fläche gekennzeichnet, da der Bebauungsplan vor Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden soll.

Aus Vorsorgegründen wird trotz der geplanten Totalsanierung der Altlast empfohlen auf Grundwasserentnahmen für Trink- und Brauchwasserzwecke zu verzichten. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte enthalten.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht darüber hinaus 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. Ein entsprechender Hinweis ist in der Plankarte enthalten.

3.4 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**[4] ist das Plangebiet geologisch durch lehmig-sandige Bachablagerungen geprägt. Je nach Grundwassereinfluss haben sich aus 3 bis 6 dm lehmigem, z.T. schluffigem Sand über z.T. schluffig-lehmigem Sand Gley gebildet. Die Böden werden als Grünland oder Acker, stellenweise als Wald genutzt. Sie besitzen eine geringe bis mittlere Ertragskraft bei Bodenwertzahlen von 25 bis 40 bei i.A. geringer bis mittlerer Sorptionsfähigkeit bei angesenkten Grundwasserständen, gering bis mittlerer Wasserkapazität und hoher Wasserdurchlässigkeit.

Nach der Karte der **schutzwürdigen Böden in NRW**[5] sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden vorhanden.

---

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

[5] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Im Plangebiet Nr. 24, 2. Änderung werden insgesamt etwa 2.300 m² mögliche Bodenüberbauung inkl. Öffentliche Verkehrsfläche erwartet. Auch die **nicht überbauten Bereiche** werden durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung erheblich verändert.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Die Fläche war im Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung bisher als Fläche für Gemeinbedarf, Amtsgericht festgesetzt. Durch die vorliegende Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen trägt die Stadt diesem Ziel Rechnung, die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges reduziert den Druck auf weiteren Wohnflächenbedarf im Außenbereich. Durch die Planänderung wird eine allenfalls ähnlich hohe Versiegelung erreicht.

Somit sollen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v.a. gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebietes sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in den Kapiteln 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Überbauung des Bodens für vertretbar gehalten.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden die Planinhalte nach den heutigen Planungszielen vollständig überarbeitet. Mit Inkrafttreten der Änderung werden im Geltungsbereich die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen insgesamt ersetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist künftig nach der BauNVO 1990 zu beurteilen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 und Nr. 6 BauGB orientieren sich an der Entwurfsplanung des Architekten und werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung

entwickelt. Ziel ist eine voll 2-geschossige Bebauung zzgl. ausgebautem Dachraum, das i.W. durch folgende Regelungen auf Grundlage des § 9 BauGB und der BauNVO bestimmt wird:

- **Grund-** und **Geschossflächenzahl GRZ** und **GFZ** werden angesichts der Grundstücksgröße, der Lage und Nachbarschaft mit 0,4 bzw. 1,2 festgesetzt und somit als Obergrenze i.S. des § 17 BauNVO zugelassen.
- Vorgeschrieben wird bedarfsgerecht die **offene Bauweise**, d.h. im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes, wodurch eine lockere Bebauung im Übergang zur Emsaue angestrebt wird.

- Mit Hinweis auf die Rahmenbedingungen und die Nachbarschaft im Norden und Westen wird auf zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachraum abgestellt. Gemäß Gestaltungssatzung Wiedenbrück muss sich die Höhenentwicklung an der unmittelbaren Nachbarbebauung orientieren. Direkt angrenzende Gebäude sind im vorliegenden Fall nicht vorhanden. Das in der Nachbarschaft vorhandene Gebäude Wasserstraße 2/4 weist eine Traufhöhe von 7,30 m und eine Firsthöhe von 12,80 m auf, die Gebäude der Kreissparkasse sind mit einer Traufhöhe von 9,70 m bzw. 10,60 m und einer Firsthöhe von 14,40 m bzw. 15,60 m deutlich höher.

  Die geplanten Gebäude im Plangebiet orientieren sich deshalb an dem Wohnhaus Wasserstraße 2/4. Die vorgesehene maximale **Traufhöhe** von ca. 7,2 m erlaubt zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschossausbau, 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 **drei Vollgeschossen** eingeräumt wird. Der in der Gestaltungsatzung formulierte „Maßsprung“ von maximal 80 cm wird dabei nicht überschritten. Die **Firsthöhe** von maximal ca. 12,80 m nimmt ebenfalls die Höhe des Gebäudes Wasserstraße 2/4 und auf bietet ausreichenden Spielraum.

  Bezugshöhe für die festgesetzte Höhenentwicklung sind die Höhenangaben über NN. Aufgrund der vorliegenden Höheneinmessungen in Meter über NN ergeben sich sinnvoll umsetzbare Höhenangaben.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. der nicht überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt und orientieren sich an der vorliegenden Objektplanung. Ein geringfügiger Spielraum wird eingeräumt, um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes ist auf Grund der Restriktionen durch die angrenzende Altbebauung im Norden und Westen durch den Anschluss an die Wasserstraße im Westen vorgegeben. Der Erschließungspunkt sichert auch heute bereits die Erschließung der rückwärtigen Flächen. Das übergeordnete Straßensystem ist ausreichend leistungsfähig und kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die hinzukommende Wohnbebauung, aber auch das Verkehrsaufkommen der darüber hinaus zulässigen Nutzungen bewältigen. Durchgreifende Alternativen für die Erschließung bestehen nicht.

Die **innere Erschließung** erfolgt ausgehend von der Wasserstraße über eine 9,0 m breite öffentliche Planstraße. Den Abschluss bildet eine Wendeanlage, die das

Wenden für Pkw und Lkw (2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.) erlaubt. Die Verlängerung bildet eine private Zufahrt. Deshalb wird ein allgemeines **Leitungsrecht** zu Gunsten der Versorgungsträger (Gas, Wasser, Abwasser, Strom etc.) **einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht** in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich wird ein Nutzungsrecht zu Gunsten der Anwohner und der Allgemeinheit aufgenommen. Ausführung sowie Detailgestaltung der Planstraßen werden in der Ausbauplanung festgelegt.
Private Stellplätze / **Carports** werden auf dem privaten Grundstück bereitgestellt und sind auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Stellplätze /Carports sind den Gebäuden a - d insgesamt zugeordnet. Weil Überschneidungen bei den Gebäuden c und d zu erwarten sind, ist eine weitere Differenzierung (Zuordnung zu einzelnen Gebäuden) auf Ebene des Bebauungsplanes nicht sinnvoll. Um Gestaltung und Aufenthaltsqualität des Straßenraumes nicht durch eine nicht aufeinander abgestimmte Ausführung von Carportanlagen zu beeinträchtigen, sind gestalterische Regelungen aufgenommen worden.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Untersuchungsgebiet sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes folgende Fragestellungen zu prüfen:

- Einwirkungen aus den **Gewerbegebieten** im Bereich „Auf der Schanze“:
- Eventuelle Lärmemissionen durch **Straßenverkehr** von der Wasserstraße im Westen und der Lippstädter Straße (K 1) im Süden.
- Emissionen durch die nördlich an das Plangebiet angrenzenden **Stellplatzanlage** der Kreissparkasse. Diese wird über den Stichweg erschlossen. Die Stellplatzanlage liegt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24, 1. Änderung im Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO. Die damals bestandsorientiert eng um das mittlerweile abgerissene Gebäude Wasserstraße 6a festgesetzten Baugrenzen und die Nutzungsmaße GRZ/GFZ 0,3/0,3 lassen nur eine geringe Ausnutzung des Kerngebietes an dieser Stelle zu. Bei der Stellplatzanlage handelt es sich um einen insbesondere von den Mitarbeitern genutzten Parkplatz mit dementsprechend geringerer Wechselfrequenz, von Kunden wird der Stellplatz nach heutigem Kenntnisstand nur untergeordnet angefahren.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wurde ein Lärmgutachten[6] erarbeitet, das im Anhang der Begründung beigefügt ist.

Ausgehend von einer Verkehrsbelastung von ca. 8.450 Kfz/Tag (Lkw-Anteil von ca. 4,5%) auf der Wasserstraße und ca. 6.100 Kfz/Tag (Lkw-Anteil von ca. 8 %) auf der Lippstädter Straße und Messungen Vorort an repräsentativen Immissionspunkten in einem vom Gutachter definierten Zeitfenster[7] werden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen des Straßenverkehrs und der Stellplatzanlage der Kreissparkasse ermittelt. Hierbei beurteilt der Gutachter die **Emissionspegel** und legt nicht die nach den anerkannten DIN-Normen und Regeln der Technik gemittelten Beurteilungspegel zu Grunde.

---

[6] Schalltechnische Untersuchung an dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung "An der Tiefe", Ing.Büro Makel, Oelde, 17.02.2006

[7] wochentags (Mittwoch) von 8:00 bis 11:00 und 21:45 bis 23:15

Gemäß Gutachten werden ohne Berücksichtigung der geplanten Wohnhäuser, jedoch unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts für Allgemeine Wohngebiete sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet eingehalten.

Im Plangebiet sind deshalb keine Lärmminderungsmaßnahmen zum Schutz der Neubauten erforderlich. Laut Gutachter kann der Lärmpegelbereich II angesetzt werden.
Passive Schallschutzfestsetzungen werden somit nicht erforderlich, weil bis hin zu Mischgebietswerten der 16. BImSchV auf Grund des heutigen Wärmeschutzstandards handelsübliche Baumaterialien einen ausreichenden Schallschutz erzielen, um bei ortsüblichen Raumgrößen, Fensterflächen etc. die idealen Innenpegel von Li $\leq$ 40/30 dB(A) tags/nachts zu erzielen.

Das westlich angrenzende Flurstück 60 ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 als öffentlicher Stellplatz festgesetzt. Dieser sollte nach den damaligen Planungszielen dem Parkplatzbedarf für den Stadtkern Wiedenbrück dienen. Das Grundstück wird jedoch bislang nicht bestimmungsgemäß genutzt, in der Örtlichkeit ist der öffentliche Stellplatz nicht vorhanden. Eine Untersuchung vor ca. 10 Jahren hat gezeigt, dass es bezüglich der benötigten Stellplätze kein Mengenproblem, sondern vielmehr ein Verteilungsproblem gibt. Es ist demnach fraglich, ob heute überhaupt noch Bedarf an der Umsetzung der Planung besteht.

Planungsziel dieser 2. Änderung war somit die Überplanung des heute als Pferdeweide genutzten Flurstückes 60 in Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Flurstück 69 zu Wohnzwecken. Auf Grund von Abstimmungsproblemen ist das Flurstück 60 jedoch zum Entwurf aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung heraus genommen worden.
Planungsziel ist jedoch weiterhin die zentrumsnahe Nachverdichtung durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle. Die FNP-Änderung, in der sowohl das Flurstück 60 als auch das Flurstück 69 als Wohnbauflächen dargestellt werden sollen, wird parallel zu der Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Es ist vorgesehen, das Flurstück 60 nach erfolgreicher Abstimmung in einer separaten Bebauungsplanänderung zu überplanen. Eine Betrachtung im Rahmen eines Schallgutachtens ist somit nicht erfolgt.

Durch den geringen Ziel- und Quellverkehr, der über die privaten Planstraßen abgewickelt wird, entstehen keine problematischen Belastungen für die Nachbarschaft, zumal diese Zufahrt für den Kreissparkassenstellplatz heute bereits besteht.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Der Änderungsbereich wird an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt. Schmutzwasserkanäle im Plangebiet sind gegen den Eintritt von Hochwasser zu sichern.

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW **lehmige Sandböden** mit hoher Wasserdurchlässigkeit an, das Grundwasser steht z.T. 4 – 8 dm unter Flur. Zur Zeit der Bodenuntersuchungen Anfang März 1999 wurde in den Aufschlussstellen in Abhän-

gigkeit von der Geländehöhe Grundwasser zwischen 0,98 m und 0,04 m gemessen bzw. angebohrt. Aufgrund der Rahmenbedingungen mit den o.g. schwierigen Bodenverhältnissen und der vorhandenen Erschließungssysteme ist **keine Versickerung von Regenwasser** auf den Baugrundstücken gemäß § 51a LWG vorgesehen. Anfallendes unverschmutztes **Niederschlagswasser** ist dezentral auf dem Flurstück 69 zurückzuhalten. Hierzu sind entsprechende Retentionsräume (Mulden, Zisternen o.Ä.) auf dem Grundstück vorzuhalten. Die Ableitung erfolgt auf den natürlichen Abfluss von 5 Liter/sec/ha gedrosselt in den Regenwasserkanal. Die Einzelheiten der Ausgestaltung (Muldentiefe, Zuleitung etc.) sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zur Baugenehmigung zu regeln.

Auf **Grundwasserentnahmen** für Trinkwasserzwecke im Plangebiet ist aus Vorsorgegründen zu verzichten (vgl. Kapitel 3.4). Bezüglich einer Entnahme von Grundwasser zu Brauchwasserzwecken (z.B. Gartenbewässerung) wird eine Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh, Untere Wasserbehörde empfohlen.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

a) Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist nicht bebaut und bislang nicht versiegelt. Die Fläche wird als Grünlandbrache freigehalten. Das Plangebiet ist durch umfangreichen Baumbestand (Trauerweiden, Weiden, Erlen etc.) eingefasst, ganz im Osten ist junger Gehölzaufwuchs vorhanden. Die Stellplätze der Kreissparkasse sind durch eine Eibenhecke abgetrennt, zur Verkehrsfläche stocken junge Eschen. In Verbindung mit der Emsaue besitzt das Plangebiet trotz der Lage im Kernstadtbereich Wiedenbrück angrenzend an die Gebäude und Stellplätze der Kreisverwaltung und den Störungsdruck durch die Freizeitnutzungen insofern eine gewisse ökologische Bedeutung und Wertigkeit. Eine Überplanung für Wohnzwecke wird jedoch im Vergleich zu der bisherigen Festsetzung als **Fläche für öffentliche Verwaltung (Amtsgericht)** mit zu erwartendem höheren Besucherverkehr und höherer Pkw-Wechselrate für vertretbar gehalten.

Ein Erhalt der vorhandenen Gehölze entlang der Wasserfläche „Die Tiefe“- analog zum Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung - wurde bereits zum Vorentwurf planungsrechtlich nicht mehr angestrebt, da die Bäume (insbesondere die großen Trauerweiden) nach Aussage der Stadt Rheda-Wiedenbrück sehr alt und z.T. geschädigt waren. Diese wurden bei den Sturmereignissen im Winter 2006/2007 weiter geschädigt. Laut Altlasten-Gutachter ist für eine rückstandslose Auskofferung der schadhaften Bodenzonen das Entfernen sämtlicher Bäume in diesem Bereich erforderlich. Die Bäume entlang der Uferlinie wurden somit im Frühjahr 2007 vollständig gefällt. Die für den planerisch überformten Uferbereich und für eine Gesamteinbindung des Plangebietes anzustrebenden grünordnerischen Ziele sind in einem Grünordnungsplan[8] dargelegt und mit der Fachbehörde abgestimmt worden. Auf den Grünordnungsplan in der Anlage wird verwiesen.
Zur Strukturierung des Überganges zwischen der Tiefe und dem Plangebiet und um die geplanten Baukörper harmonisch in den Raum einzufügen ist die Anpflanzung eines naturnahen Uferrandstreifens vorgesehen. Im Grünordnungsplan ist der Erhalt des Erlenwäldchens im Osten des Plangebietes vorgesehen. Nach Aussage des im

[8] Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung „An der Tiefe“ - Grünordnungsplan, Büro für Garten- und Landschaftsplanung H.Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, März 2007

April 2007 vorgelegten Sanierungsplanes muss dieses Wäldchen zur rückstandslosen Beseitigung der Altlast jedoch gefällt werden. Die Neuanlage wird durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Die v.g. Flächen werden im Bebauungsplan als *Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB aufgenommen und die einzelnen Maßnahmen gemäß Grünordnungsplan festgesetzt. Die Festsetzung dient u.a. der Sicherung der Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen des privaten Eigentümers im Plangebiet.
Dem anzustrebenden Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und somit der Abschirmung des Plangebietes zur Emsaue soll zudem durch planungsrechtliche Sicherung der prägenden Erlenreihe an der südlichen Grundstücksgrenze Rechnung getragen werden. Die Erhaltungsfestsetzung erfolgt zum Entwurf zunächst als flächige Signatur nach § 9(1) Nr. 25 b). Die einzelnen Baumstandorte werden parallel zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB eingemessen, nach der Offenlage werden die Erlen dann - die Zustimmung im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 4a(3) BauGB vorausgesetzt - als Einzelbäume festgesetzt. Laut Gutachter ist heute jedoch nicht auszuschließen, dass sich die Auffüllung (Altlast) stellenweise bis in den Wurzelraum dieser Bäume erstreckt. Ggf. ist zur erfolgreichen Sanierung die Entfernung einzelner Bäume erforderlich. In der Abwägung der berührten Belange wird der Sanierung der Altlast Vorrang eingeräumt, die ggf. zu entfernenden Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

b) Eingriffsbewertung und Ausgleichsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplanes kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 widmet einen bisher als **Fläche für öffentliche Verwaltung, hier: Amtsgericht** festgesetzten Bereich um in Baurechte für Wohnbaumaßnahmen. Bei der überplanten Fläche handelt es sich heute um eine Grünlandbrache mit ca. 5.725 m².

Auf die Standortentscheidung und auf die angestrebte sinnvolle Erweiterung angrenzend an den Kernstadtbereich bzw. innerhalb des Siedlungsraumes Wiedenbrück wurde bereits in Kapitel 2 eingegangen. Die örtlichen Rahmenbedingungen werden im Sinne der Eingriffsminimierung durch Vorgaben zur Höhenentwicklung, Pflanzvorgaben etc. berücksichtigt, so dass die Stadt die Planung insgesamt als angemessen bewertet.

Weiter ist nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung bei Planänderungen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Im Rahmen der bisher festgesetzten **Fläche für öffentliche Verwaltung, hier: Amtsgericht** sind Baumaßnahmen für Verwaltungsgebäude, zugehörige Erschließung, Stellplätze etc. planungsrechtlich grundsätzlich mit einem u.U. erheblichen Umfang zulässig.
Die ersatzweise geplante Wohnbebauung mit ergänzenden wohnverträglichen Nutzungen umfasst nur 4 Bauplätze. Im Grundsatz stellt die Stadt somit fest, dass durch

die Planänderung hier kaum ein nennenswerter zusätzlicher Ausgleichsbedarf ausgelöst werden dürfte.

Unter Bezugnahme auf § 1a(3), Satz 5 BauGB wird zunächst die Berechnung des zusätzlichen Eingriffs **im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24** tabellarisch gemäß dem vereinfachten Bewertungsverfahren nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen"[9] durchgeführt. Die Ergebnisse sind damit mit anderen Verfahren im Stadtgebiet vergleichbar und dienen als **Abwägungsgrundlage** für die Änderungsplanung.

Die Bilanz erfolgt unter folgenden Grundannahmen für die einzelnen Biotoptypen:

Zu A.1: Für die Ermittlung der Größe der gemäß Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung für das Amtsgericht zu versiegelnden Fläche erfolgt unter Einbeziehung der Größe des Baufeldes zzgl. eines Zuschlages für Nebenanlagen und Erschließung. Es wird ein Versiegelungsgrad von ca. 40% angenommen.

Zu A.2: Die Wasserfläche wird bis an die Gebäudekante bzw. auch zwischen den Gebäuden geführt. Hier ist allenfalls von befestigten, flachen Becken auszugehen. Auf Grund der technischen Ausprägung wird hier ein Korrekturfaktor von 0,7 angesetzt.

Zu A.3: Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten - *mittlerweile bereits entfernten* - Bäume waren nach Aussage der Stadt Rheda-Wiedenbrück sehr alt und z.T. geschädigt. Deshalb wird hier der Korrekturfaktor von 0,7 bei der Berechnung berücksichtigt. Als Flächenbezug wurde auf den jeweiligen Kronentraufbereich abgestellt.

Zu B.1: Bei einer GRZ 0,4 wird für die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern eine Gesamtüberbauung der Wohngrundstücke inkl. Nebenanlagen von 40 % angenommen. Ein möglicher Zuschlag gemäß § 19(4) BauNVO für Nebenanlagen erfolgt nicht, da Grundstückstiefen und Baugrenzen eine maximale Ausnutzung bis auf Einzelfälle nicht erwarten lassen.

A. Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 21							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	**Code**	**Biotoptyp**	**Fläche (m^2)**	**Grundwert A**	**Gesamtkorrektur-Faktor**	**Gesamtwert**	**Einzelflächenwert**
1	1.1	Gebäude, Zufahrten, Stellplätze etc.	2.200	0	1,0	0	0
2	7.1	Wasserfläche	1.800	3	0,7	2,1	3.780
3	4.1	Grünfläche (ins. 1.725 m²)	750	2	1,0	2,0	1.500
	8.2	zu erhaltende Bäume (10 Stk. je 25 m²)	975	8	0,7	5,6	5.460
		Gesamtfläche	5.725	**Gesamtflächenwert A:**			**10.740**

[9] Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) / Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW (MUNLV), Stand: Mai 2001

B. Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen der 9. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 21							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	**Code**	**Biotoptyp**	**Fläche (m^2)**	**Grundwert P**	**Gesamtkorrektur-Faktor**	**Gesamtwert**	**Einzelflächenwert**
1	1.2	Baufläche/Nebenanlagen	2.290	0	1,0	0	0
	4.1	Garten	2.330	2	1,0	2,0	4.660
	4.5	niedrige bodendeckende Sträucher	110	3	1,0	3,0	330
	8.1	Sträucher und Einzelbäume	350	6	0,9	6,0	2.100
	6.7	Aufforstung Erlenwäldchen im Osten	395	6	1,0	6,0	2.370
	8.2	zu erhaltende Erlenreihe (je 25 m²)	250	6	1,0	6,0	1.500
		Gesamtfläche	5.725	**Gesamtflächenwert B:**			**10.750**

C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B– Flächenwert Bestand A)	+ **220**

Zeile C zeigt eine ausgeglichene Bilanz bei der Gegenüberstellung von Planung und rechtlichem Bestand. Der geringe rechnerische **Überschuss von ca. 220 Biotopwertpunkten** ergibt sich insbesondere aus der erstmaligen Festsetzung der Eingrünung entlang des Ufers.

Zusammenfassend wird vor diesem Hintergrund in der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange festgestellt, dass bei wertender Betrachtung insgesamt die Änderungsplanung als eingriffsneutral im Vergleich zur bisherigen Ausgangslage bewertet wird, ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf wird nicht gesehen.

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

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück hat im Jahr 1988 eine Gestaltungssatzung erlassen, um alle baulichen Anlagen innerhalb der Kernstadt sowie das Straßenbild vor Verunstaltungen zu bewahren und vorhandene Missstände zu beseitigen.

Gemäß **§ 86 BauO NRW** werden **örtliche Bauvorschriften** zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes zwecks Sicherung der Planungsziele (vgl. Kap. 2) in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese nehmen die Vorgaben der Gestaltungssatzung auf und ergänzen sie. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den historischen Stadtkern und die Nähe zu Ems und „Die Tiefe“ eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt aufgrund des Umfeldes (Historischer Stadtkern, Ems) der **Dachlandschaft** zu:

- Als **Dachform** wird in Hinblick auf die Gebäude der Altstadt das Satteldach mit einer **Dachneigung** zwischen 48° und 50° vorgegeben. 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 Ver-

meidung 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.

- Die Dachlandschaft der Wiedenbrücker Altstadt wird durch Dacheindeckungen in überwiegend roten Farbtönen, aber auch in dunklen Farben, insbesondere in den Randbereichen geprägt. Gemäß Gestaltungssatzung dürfen nur naturrote Hohlziegel verwendet werden. Die getroffene Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** berücksichtigt diese Vorgabe.
  Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, 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.

b) Wiedenbrück wird durch ortsübliche Putz- oder traditionelle Fachwerkgebäude charakterisiert. Die Gebäude in der näheren Umgebung sind ausschließlich durch Putzfassaden gekennzeichnet. Um keine historisierenden Gebäude vorzuschreiben, wird im Plangebiet die äußere Hülle auf Putzfassaden in gebrochenen Weißtönen beschränkt.

c) Ebenso ist auch 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.

5. Umweltprüfung nach dem BauGB

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Entwurf des **Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB n.F. vorgelegte Informationen sind eingearbeitet worden. Die erforderlichen Untersuchungen sind parallel zum Verfahren nach § 4(1) BauGB durchgeführt, die nötigen Gutachten erstellt und die Ergebnisse eingearbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung und somit Versiegelung der Böden, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Zudem befinden sich Teile der geplanten Gebäude im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Hier ist jedoch ein Volumenausgleich von verloren gehendem Retentionsraum vorgesehen. Auswirkungen auf Unter- und Oberlieger werden nach Aussage der Fachbehörde somit nicht gesehen. Die naturräumlichen Auswirkungen sind somit voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen. Auf Grund der baulichen Inanspruchnahme besteht die Möglichkeit, die auf dem Grundstück registrierte Altlast

fachgerecht zu sanieren. Den Schutzgütern Boden und Wasser wird somit Rechnung getragen. Zudem trägt die Inanspruchnahme von Innentwicklungspotenzialen (bestehende Baurechte) dem sparsamen Umgang mit Grund und Bodengemäß § 1a(2) BauGB Rechnung.

6. Bodenordnung

Der Eigentümer (Investor und Bauträger) des Flurstückes 69 will die Vermarktung der Gebäude selbst regeln. Maßnahmen zur Bodenordnung werden somit voraussichtlich nicht notwendig.

7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

a) Auswirkungen der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 bereitet im Bereich An der Tiefe im Stadtteil Wiedenbrück eine Umplanung nach heutigen Planungskriterien und nach den Anforderungen des Wohnungsmarktes vor. Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung der bislang für den Neubau des Amtsgerichtes sowie zugehöriger Parkflächen vorgesehenen Fläche im Altstadtbereich von Wiedenbrück.

Entwickelt wird ein Wohnprojekt mit voraussichtlich 4 Gebäuden auf Flurstück 69, welches die vorhandene Nachbarschaft zum historischen Stadtkern Wiedenbrück sowie die Lage an der Ems angemessen berücksichtigt. Die Erschließung über die Stichstraße mit Anschluss an die Wasserstraße ist ausreichend leistungsfähig. Die vorliegende Begründung erörtert die Planinhalte sowie mögliche Auswirkungen.

b) Hinweis zur Abwägung

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 Monates 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