

Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Stadtteil Wiedenbrück:

Erläuterungen zur

43. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Geltungsbereich

Die 43. Flächennutzungsplan-Änderung umfaßt am südlichen Ortsrand von Wiedenbrück zwischen Lippstädter Straße, Hamelbach und Gerhardstraße die vorhandene gemischte Bebauung mit ca. 2 ha sowie ca. 3 ha bisher i.w. landwirtschaftlich genutzte Freiflächen.

2. Landesplanung und Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das Umfeld wurde in der 16. Gebietsentwicklungsplan-Änderung östlich der Lippstädter Straße als *Wohnsiedlungsbereich* und im Westen als *Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich* aufgenommen. Der Geltungsbereich dieser Änderung - auch der Bestand - ist dagegen bisher im Flächennutzungsplan lediglich als *Grünfläche* (ohne Zweckbestimmung) und als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt worden. Gegenstand der 43. FNP-Änderung sind daher die Neudarstellung von:

- **gemischten Bauflächen** (Bestand und Planung) und einer kleinen **gewerblichen Baufläche mit Nutzungsbeschränkung** mit einer Größe von zusammen ca. 4,5 ha sowie
- **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft** mit einer Fläche von ca. 0,6 ha entlang des Hamelbachs.

3. Planungsziele und Standortentscheidung

Im Süden Wiedenbrücks vom Stadtholz im Osten bis zur Reitackerstraße im Westen sind seit 1995 umfangreiche Planungen durchgeführt worden. Zentrales Ziel der Stadtentwicklung ist die Erweiterung und städtebauliche Neuordnung der gesamten Stadtrandlage. Hierbei sind sowohl der erhebliche Wohnraumbedarf und das zentrumsnahe Wohnquartier Burgweg/Holtkampstraße im Osten als auch der ortsansässige Industriebetrieb Westag & Getalit AG im Westen angemessen zu berücksichtigen. Grundlage sind 2 Rahmenkonzepte, aus denen das Wohngebiet „Holtkampstraße“ und die Erweiterung des Gewerbegebietes der Westag & Getalit AG entwickelt worden sind. Auf diese Rahmenkonzepte und auf die entsprechenden Bauleitpläne wird ausdrücklich verwiesen (FNP-Änderungen Nr. 21 und 28, Bebauungspläne Nr. 331 „Holtkampstraße“ und Nr. 337 „Schürmanns Hof“).

Die 43. FNP-Änderung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 347 durchgeführt, dessen Geltungsbereich die Freiflächen bis zur Gerhardstraße im Süden überplant. Die Bauleitplanung fügt sich in die konkurrierenden Nutzungs- und Schutzansprüche zwischen Gewerbe und Wohnen ein und soll in dem o.g. Rahmen den „Lückenschluß“ vollziehen. Durch gemischte Nutzungen wird ausdrücklich eine reine Wohnbebauung im Nahbereich der Lippstädter Straße und deren Heranrücken an den Großbetrieb vermieden. Die kleingewerbliche Baufläche berücksichtigt eine weitere Gewerbebebauung im Westen.

Weiteres Ziel ist die Anbindung der östlichen Wohngebiete durch eine Brücke über den Hamelbach (neue Sammelstraße) an die Lippstädter Straße als örtlicher Hauptverkehrsachse.

4. Städtebauliche Grundlagen und zu berücksichtigende Belange

a) Städtebauliche Situation:

Die städtebauliche Situation ist durch die heutige Randlage zwischen Wohn- und Gewerbegebieten und durch regionaltypische Splitterbebauung geprägt. Die Gemengelage zwischen Lippstädter Straße und Hamelbach umfaßt Schrottplatz, Kleingewerbe und umfangreiche Wohnnutzungen mit ein bis zwei Vollgeschossen. Im Süden schließt der offene Landschaftsraum mit Bachaue, Splitterbebauung und Hofstellen an.

b) Vorbeugender Immissionsschutz:

Auf die großräumige Gemengelage und die angrenzenden Bauleitplanungen wurde bereits verwiesen. In diesem Rahmen wurde eine umfangreiche Prüfung durchgeführt und die Problematik *Großbetrieb - Wohngebiete* auch mit Blick auf bestehende Wohnnutzungen an der Lippstädter Straße und im Außenbereich aufgearbeitet. Die vorliegende Planung fügt sich in die konkurrierenden Nutzungs- und Schutzansprüche ein.

c) Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz:

Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Hamelbachs umfasst nach Auskunft der unteren Wasserbehörde jeweils 20 m ab Gewässermittelachse und liegt im Bereich der Neuplanung auf der tiefer liegenden Fläche nach § 5(2)10. Die bisherige FNP-Darstellung wird analog übernommen, ist jedoch im Maßstab 1:10.000 entsprechend unscharf.

d) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege:

Die FNP-Änderung bereitet im südlichen Abschnitt auf den bisherigen Freiflächen auf einer Fläche von etwa 2 ha Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Anforderungen nach §§ 1, 1a BauGB berücksichtigt die Stadt wie folgt:

- Das erstmals überplante Gebiet wird i.w. als Acker und Grünland genutzt, die Überbauung der höherliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist grundsätzlich vertretbar, besonders wertvolle Biotopstrukturen sind nicht betroffen.
- Aufgrund des Bestandes, der Lage im Siedlungsgrundriß und der angestrebten Sammelstraße räumt die Stadt den Bauflächen Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein.
- Die tiefliegende Fläche am Hamelbach wurde nachträglich als Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 331 bereitgestellt und wird nunmehr planungsrechtlich gesichert.
- Ausgleichsmaßnahmen für die erstmaligen Eingriffe im Plangebiet sind daher außerhalb auf großräumigen stadteigenen Flächen in Nordrheda-Ems vorgesehen (Stichwort "Öko-konto"). Im landschaftspflegerischen Beitrag zum B-Plan Nr. 347 werden parzellenscharf Eingriffsumfang, Bewertung und grünordnerische Maßnahmen erarbeitet; eine weitere Darstellung nimmt die Stadt daher in diesem Änderungsverfahren nicht auf.

e) Der Anschluß an die **Ver- und Entsorgungsnetze** des Stadtteiles wird gesichert.

f) **Altablagerungen** sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

g) Im Plangebiet liegen keine eingetragenen **Natur-, Boden- oder Baudenkmale**. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen (v.a. §§ 15, 16 DSchG).

5. Hinweis zur Abwägung:

Verwiesen wird ergänzend auf die Beratungsunterlagen des Rates und der Fachausschüsse.