# Stadt Rheda-Wiedenbrück

## Begründung zum Bebauungsplan

## Nr. 379 „Georgstraße“

**Stadt Rheda-Wiedenbrück – Fachbereich Bauordnung / Stadtplanung**

Planungsstand: Satzung April 2008

# Inhalt

**1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**

**2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**

**3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**

**3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

**3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan**

**3.3 Landschafts- und Gewässerschutz**

**3.4 Belange des Bodenschutzes**

**3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

**3.6 Altlasten**

**4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**4.1 Art der baulichen Nutzung**

**4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

**4.3 Verkehrserschließung**

**4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes**

**4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft**

**4.6 Baugestalterische Festsetzungen**

**5. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung**

**5.1 Grünordnung**

**5.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung**

**6. Bodenordnung**

**7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung**

## 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet „Georgstraße“ liegt im südlichen Siedlungsschwerpunkt des Stadtteils Wiedenbrück.

Es wird westlich von der Straße Lümernweg, nördlich durch die Druffelstraße, östlich durch die Heidbrinkstraße und südlich durch den Südring begrenzt. Die Druffelstraße ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes gehört zur Gemarkung Wiedenbrück, Flur 6. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,75 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plankarte.

## 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist gekennzeichnet durch eine offene, straßenbegleitende, zweigeschossige Bauweise. Die bestehenden Grundstücke weisen etwa eine Größe von 800 qm auf, welche im rückwärtigen Bereich durch großzügige Freiflächen gekennzeichnet sind. Der vordere Bereich dieser Grundstücke soll mit Augenmaß nachverdichtet werden, wobei die rückwärtigen Freiflächen als solche erhalten bleiben sollen.

Die Grundstücke im nördlichen Bereich werden durch die Druffelstraße erschlossen, welche teilweise auf privaten Grundstücken liegt. Die in nord-südlicher Richtung verlaufende Georgstraße endet zurzeit ohne einen erforderlichen Wendehammer. Da diese vorhandene Erschließungssituation nicht den heutigen Anforderungen genügt, sollen die Erschließungsanlagen entsprechend erweitert und rechtlich gesichert werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein größeres unbebautes Areal, welches unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden soll.

Ziel dieses Bauleitplanes der Innenentwicklung ist daher eine gemäßigte Nachverdichtung des vorhandenen Gebäudebestandes sowie die Entwicklung der südlichen unbebauten Flächen unter Schaffung von angemessenen Erschließungsstraßen und Berücksichtigung der vorhandenen Lärmbelastung durch den Südring.

## 3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB im Stadtteil Wiedenbrück (Gemarkung Wiedenbrück). Es ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Vereinzelt sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Es entspricht der Art der baulichen Nutzung nach einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Die vorhandene straßenbegleitende Gebäudestruktur ist überwiegend zweigeschossig in relativ homogener Höhenentwicklung ausgebildet. Die Dachformen variieren von Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- bis Flachdach. Die vorhandenen Grundstücke weisen eine Ausnutzung der Grundstücke von ca. 20 % (GRZ = 0,2) auf. Einzelne Grundstücke liegen mit ihrer Ausnutzung bei etwa 30% (GRZ = 0,3).

Im nördlichen Bereich ist die wegemäßige Erschließung ungenügend. Das öffentliche Flurstück der Druffelstraße weist eine Breite von ca. 2,60 m auf. Die tatsächlich vorhandene,

vom öffentlichen Verkehr in Anspruch genommene Fläche liegt daher südlich dieser Parzelle teilweise auf privatem Grund. Die Georgstraße weist eine Breite von knapp 5,00 m auf. Allerdings endet sie im Süden unvermittelt ohne einen erforderlichen Wendehammer.

Im Süden des Plangebietes befinden sich drei Flurstücke (ca. 5.000 qm), welche zurzeit unbebaut sind.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den betroffenen Bebauungsplanbereich Wohnbauflächen dar. Dies gilt auch für den überwiegenden Teil der direkt angrenzenden Flächen. Lediglich das im Osten angrenzende Schulzentrum und die südlich gelegene Piuskirche sind als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen.

### 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Landschafts- und Gewässerschutz sind aufgrund der innerstädtischen Lage hier nicht betroffen.

### 3.4 Belange des Bodenschutzes

Im Planbereich sind bindige bis lehmige Böden vorherrschend, die einen sehr hohen Grundwasserstand aufweisen.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet in der Regel die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine kompensierende Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits seit vielen Jahren im Rahmen von § 34 BauGB gezielt entwickelten Quartiers. Die zur Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücksteile sind im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB Bestandteile von Baugrundstücken, auf denen eine Versiegelung auch bisher teilweise schon zulässig war. Ein Ausgleich der zukünftig auf Grundlage dieses Bebauungsplans erfolgenden Eingriffe ist deshalb nicht erforderlich.

### 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. 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 Rheda-Wiedenbrück oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 3.6 Altlasten

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt.

Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der

Durchführung von Baumaßnamen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 379 „Georgstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus den o. g. Zielvorstellungen ab.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungsabsichten und der bereits vorhandenen Prägung des Gebietes wird hier ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen werden, da sie sich in die städtebauliche Eigenart der Umgebung nicht einfügen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Grundstücke im Plangebiet sind zurzeit durchschnittlich mit einer GRZ von 0,2 ausgenutzt. Damit diese noch maßvoll nachverdichtet werden können, ohne die Grundstücke zu sehr zu versiegeln, wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich weitestgehend am Gebäudebestand. Im Bereich des WA1 wird die überbaubare Grundstücksfläche in die rückwärtigen Grundstücksteile erweitert. Im Bereich des WA 2 wird weitestgehend der schon sehr dicht bebaute Bestand festgeschrieben, während im WA 3 die weitere Entwicklung definiert wird, wobei hier von entsprechend angemessenen Grundstücksgrößen (ca. 500 qm) ausgegangen wird.

Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung wird im gesamten Plangebiet eine zwingend zweigeschossige Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. In den Bereichen WA 1 und WA 2, in denen alle Grundstücke bereits bebaut sind, werden dazu die maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH max. 7,00m, FH max. 12,00 m) festgesetzt, welche sich an den Höchstmaßen des Gebäudebestandes orientieren. Innerhalb der neu entwickelten Flächen des WA 3 wird zusätzlich zur maximalen Traufhöhe (7,00 m) auch eine minimale Traufhöhe (6,00 m) festgesetzt, damit sich eine möglichst homogene Gebäudehöhenstruktur ergibt. Die hier festgesetzte maximale Firsthöhe von 9,50 m orientiert sich am direkt angrenzenden Gebäudebestand. Um den Bauherren einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, dürfen untergeordnete Teile des Hauptgebäudes, die kleiner als ein Drittel der Gesamtfläche sind, die minimale Traufhöhe von 6,00 m unterschreiten.

Im WA 1 sind wegen der großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies dient insbesondere dem Schutz der rückwärtigen Freibereiche. Eine Ausnahme bilden die Flurstücke 66/7 und 66/11. Diese sind mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaut, welche im rückwärtigen Bereich ihre notwendigen Stellplätze in Garagen untergebracht haben.

Um ein einheitliches, städtebaulich definiertes Straßenbild zu erreichen, sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den Vorgartenbereichen ausgeschlossen.

### 4.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Lümernweg, den Südring und die Heidbrinkstraße. Im nördlichen Planbereich sind verschiedene Grundstücke über die Druffelstraße erschlossen. Die öffentliche Wegeparzelle weist eine Breite von ca. 2,60 auf. Tatsächlich sind jedoch die südlich gelegenen Grundstücke teilweise in den öffentlichen Straßenraum mit einbezogen. Eine rechtlich gesicherte Breite von 2,60 m ist für eine gesicherte Erschließung gerade unter Berücksichtigung von Rettungsfahrzeugen ungenügend.

Inwieweit hier bereits eine Widmung durch unvordenkliche Verjährung vorliegt ist schwierig nachzuweisen. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs liegt unvordenkliche Verjährung vor, wenn „der als Recht beanspruchte Zustand in einem Zeitraum von vierzig Jahren als Recht besessen [wurde] und [...] weitere vierzig Jahre vorher keine Erinnerungen an einen anderen Zustand seit Menschengedenken bestanden“.

Der Bebauungsplan bietet hier die Möglichkeit, diese Situation rechtlich zu konkretisieren und die rechtliche Grundlage für einen späteren Ausbau dieser Straße zu bieten. Daher wird die öffentliche Verkehrsfläche der Druffelstraße auf 4,50 m festgesetzt. Hiervon sind hauptsächlich die bereits als Verkehrsfläche in Anspruch genommenen Flächen betroffen (die südlich angrenzenden Grundstücke in einer Tiefe von ca. 1,90 m). Dies stellt einen eigentumsrelevanten Eingriff dar, der jedoch mit der Notwendigkeit der Straße begründet ist,. zumal die betroffenen Flurstücke westlich der Georgstraße von dieser Wegeparzelle erschlossen werden. Östlich der Georgstraße ist das Flurstück 465 bei einer Erweiterung der vorhandenen Bebauung auf die Erschließung durch die Druffelstraße angewiesen.

Innerhalb der geplanten Verkehrsfläche befindet sich auf Flurstück 449 ein bauaufsichtlich genehmigter Carport. Dieser muss bei einem Endausbau der Straße nicht entfernt werden. Allerdings soll er auch nicht wieder aufgebaut werden können, wenn er evtl. einmal abgebaut worden ist.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Wegeparzelle der Georgstraße. Diese endet im Süden unmittelbar ohne eine erforderliche Wendemöglichkeit. Diese soll nun im Bereich der neu entwickelten Flächen (Flurstücke 200 und 318) in Form eines Wendehammers entstehen. Die betroffenen Eigentümer haben dieser Lösung mündlich zugestimmt. Sie profitieren davon, da ihre Grundstücke so erschlossen werden.

Der neu entwickelte Bereich direkt am Südring (Flurstück 200) wird teilweise über die Georgstraße, den Südring und eine private Verkehrsfläche erschlossen.

Im Einmündungsbereich der Heidbrinkstraße sieht der Ausbau des Südrings eine Linksabbiegerspur vor. In westlicher Richtung hiervon befindet sich die Zufahrt zur Piuskirche. Zudem wird sich durch den Netzschluss Südring die Verkehrsbelastung erhöhen. Daher soll aus Gründen der Verkehrssicherheit vermieden werden, dass die Anlieger dieses Bereiches rückwärts aus ihren Grundstücken ausparken müssen. Daher wird hier ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt und die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt entweder über die Heidbrinkstraße oder die private Verkehrsfläche.

### 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Plangebiet sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes insbesondere mögliche Schallimmissionen durch den Straßenverkehr bedeutsam. Diese wirken vor allem aus südlicher Richtung vom Südring auf das Plangebiet ein.
Zurzeit wird diese Straße neu ausgebaut. Es ist beabsichtigt, den Südring mit dem Ostring zu verbinden um mit diesem Ringschluss gezielter Verkehre ableiten zu können. Hierzu wurde bei einer entsprechenden Planung die Erhöhung der Verkehrsbelastung des Südrings prognostiziert. Zwar wird sich die Verkehrsbelastung in diesem Abschnitt des Südrings erhöhen, es kommt jedoch zu keiner erheblichen Steigerung des Verkehrs und somit zu keiner

Steigerung der Lärmeinwirkung von mehr als 3 dB (A), die einer Verdoppelung der Verkehrsbelastung entsprechen würde.

Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung zum Netzschluss wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG erstellt, welches die Verkehrsprognosedaten für 2020 zugrunde legt. Dieses Gutachten vom 07.12.2007 stellt fest, dass der südliche Planbereich, welcher direkt am Südring gelegen ist, durch Straßenverkehrslärm vorbelastet ist, da in einer Tiefe von bis zu 47,00 m die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (tags ≤55 dB (A), nachts ≤ 45/40 dB(A)) der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden. Im Bereich der ersten Bauzeile parallel zum Südring werden auf einer Tiefe von bis zu 22,00 m auch die Orientierungswerte für Dorf- und Mischgebiete (tags ≤ 60 dB (A), nachts ≤ 50/45 dB (A)) überschritten.

Bei den o. g. Werten handelt es sich um Orientierungswerte. Zum Schutz der Wohnruhe sollten diese bei der Bauleitplanung möglichst unterschritten werden. Dies ist in überwiegend bebauten Bereich wie im Plangebiet jedoch selten möglich. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat der Rat der Stadt über die Grenze der zumutbaren Verkehrslärmbelästigung in der Abwägung unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls zu entscheiden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 dürfen überschritten werden, sofern sie die Grenze des Zumutbaren einhalten. Gleichzeitig ist zu prüfen, inwieweit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu einer Reduzierung der Belastung führen können. Der gesamte Planbereich ist durch offene Bauweise geprägt. Daher scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen durch die Stadt Rheda-Wiedenbrück (wie z. B. eine Lärmschutzwand entlang des Südrings) faktisch aus.

Der betroffene Planbereich befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der bereits durch Wohnnutzung geprägt ist. Die Festsetzung einer weniger schutzbedürftigen Nutzung (z.B. Gewerbegebiet) ist an dieser Stelle städtebaulich nicht sinnvoll und auch wegen anderer Immissionskonflikte an dieser Stelle nicht zu realisieren.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hält je nach den Umständen des Einzelfalls eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ohne aktive Schallschutzmaßnahmen für ein abwägungsgerechtes Ergebnis, wenn durch passive Schallschutzmaßnahmen eine Minderung der Lärmbelastung erreicht werden kann. Dies gilt insbesondere für innerstädtische Bereiche, wenn Wohnbebauung an eine bestehende Straße heranrückt, wie es hier der Fall ist.

Die Grenze des Zumutbaren für ein allgemeines Wohngebiet ist regelmäßig dann nicht berührt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf- und Mischgebiete (tags 60 dB (A), nachts 50/45 dB (A)) eingehalten werden, da in diesen Gebieten Wohnen allgemein zulässig ist. Dies trifft für den rückwärtigen Teil des vorbelasteten Plangebietes zu.

Der lärmbelastete Bereich lässt sich in drei Lärmpegelbereiche einteilen. Hier sind die Außenbauteile der Hauptgebäude entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu bemessen:

1. Lärmpegelbereich II: 56-60 dB (A): erf. R’w,res = 30 dB
2. Lärmpegelbereich III: 61-65 dB (A): erf. R’w,res = 35 dB
3. Lärmpegelbereich IV: 66-70 dB (A): erf. R’w,res = 40 dB.

Bei den derzeitigen Baustandards ist bei normaler Bauweise davon auszugehen, dass die Anforderungen der Lärmpegelbereiche II und III automatisch eingehalten werden.

Die Lärmeinwirkung liegt im gesamten vorbelasteten Bereich nachts über 45 dB (A). Bei Außenlärmpegeln von über 45 dB (A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestör-

ter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher wird festgesetzt, dass zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Zuluftelemente (Flüsterlüfter) für die Räume, welche u. a. zum Schlafen bestimmt sind (z. B. Schlafräume / Kinderzimmer) eingebaut werden müssen. Alternativ kann die Belüftung dieser Räume auch über Fenster in der lärmabgewandten Nordseite erfolgen.

Im Bereich der vorderen Bauzeile ist die Lärmbelastung aufgrund der Nähe zum Südring am größten. Da auch der Schutz der Außenwohnbereiche berücksichtigt werden muss, wird in diesem Bereich empfohlen, die wohnlich genutzten Freibereiche (z.B. Terrassen) durch die Stellung von Nebenanlagen/Garagen bzw. durch massive 2,00 m hohe Wände vor der Lärmeinwirkung zu schützen. Eine solche 2,00 m hohe Wand sorgt in ihrem Schallschatten für die Verringerung der Lärmwerte auf ca. 45 dB (A), so dass eine ungestörte Unterhaltung möglich ist.

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans sieht eine maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Bereiche und Entwicklung noch unbebauter Flächen vor, die sich in die Umgebung hinsichtlich ihrer Nutzungsart und baulichen Anordnung harmonisch einfügt. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Boden und der anstehenden demographischen Entwicklung sind innerstädtische Flächen der Versiegelung im bislang unbebauten Außenbereich vorzuziehen, damit bestehende Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung und Verfestigung der Wohnbauflächen nördlich des Südrings unter Beachtung der oben beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen städtebaulich vertretbar und sinnvoll.

### 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Der Planungsbereich ist an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die entsprechenden Leitungsnetze werden für die geplante Neubebauung erweitert.
Im Plangebiet herrschen erfahrungsgemäß sehr hohe Grundwasserstände vor. Eine Verrieselung/ Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich. Daher kann keine Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken als Regelentsorgung des Regenwassers erfolgen. Vielmehr soll zugunsten einer optimalen Auslastung des bestehenden Kanalsystems nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Grundstücke über die bestehenden Regenwasserkanäle abgeleitet werden.
Eine dem Regenwasserkanal vorgeschaltete Brauchwassernutzung v. a. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt neben der Versickerung generell zulässig.
Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) errichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll, sind Planung und Betrieb sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen.
Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Die Anlagen sind dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

### 4.6 Baugestalterische Festsetzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum größten Teil um einen bereits bebauten Bereich der geringfügig erweitert wird. Der Gebäudebestand weist baugestalterisch sehr unterschiedliche Merkmale auf, weshalb hier weitestgehend auf gestalterische Festsetzungen verzichtet wird.
Im Bereich des Gebäudebestandes wird der Dachgeschossausbau geregelt. Aus Gründen einer harmonischen und maßstäblichen Gestaltung wird die Breite von Dachaufbauten auf die Hälfte der Trauflänge reduziert. Dachaufbauten im Spitzboden sind zur Wahrung einer angemessenen Gestaltung der Dachlandschaft nicht zulässig.
Im Bereich des WA 3 (Neubebauung) wird die Dachneigung auf 30°begrenzt, damit die Gebäude eine möglichst gleichmäßige Höhenentwicklung aufweisen. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

## 5. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung

### 5.1 Grünordnung

Insgesamt ist eine aufgelockerte Bebauung mit privatem Grünflächenanteil vorgesehen, die sich insbesondere für familiengerechtes Wohnen eignet. Besondere Festsetzungen zur Grünordnung sind auf Grund der speziellen Aufgabenstellung (Nachverdichtung) des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Die zusätzlich geplanten Baukörper können sich in den vorhandenen Grünrahmen einfügen.

### 5.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung

Auf Grund der mit dem Bebauungsplan bezweckten Nachverdichtung innerstädtischer Flächen ist die Planungsmaßnahme selbst als aktiver Naturschutz zu werten, da hierdurch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen reduziert wird. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der geplanten Versiegelung der neuen Erschließungsstraße. Gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird deshalb von einem Umweltbericht und gemäß § 13 a (2) Nr. 4 von der Ermittlung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen abgesehen.

## 6. Bodenordnung

Die betroffenen Flächen befinden sich in privatem und städtischem Besitz. Zuschnitt und Lage der Grundstücke sind ohne Bodenordnungsmaßnahmen für die vorgesehene Nutzung und Bebauung geeignet. Grunderwerb ist für die Verbreiterung der Druffelstraße und die Anlage des Wendeplatzes am Ende der Georgstraße erforderlich.

## 7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 379 „Georgstraße“ bereitet auf den bebauten Grundstücken beidseits der Georgstraße eine Nachverdichtung nach heutigen Planungskriterien und nach den Anforderungen des Wohnungsmarktes vor. Gleichzeitig werden hiemit zwei größere unbebaute Grundstücke einer Wohnbebauung zugeführt und die erforderlichen Erschließungsflächen planungsrechtlich gesichert. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Bewohner des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Rheda-Wiedenbrück, .....2008

.....
Bernd Jostkleigrewe, Bürgermeister