



Begründung des Bebauungsplans

Nr. 384 „Neuer Wall“

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Einleitung | 3 |
| 2. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen | 4 |
| 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation, Stand der Analyse: November 2011 | 4 |
| 3.2 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Ausgangslage | 15 |
| 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Belange des Artenschutzes | 15 |
| 3.4 Gewässer | 15 |
| 3.5 Belange des Bodenschutzes | 16 |
| 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege | 16 |
| 3.7 Altlasten und Kampfmittel | 17 |
| 4. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien | 18 |
| 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes | 38 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung | 38 |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen | 40 |
| 5.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen | 45 |
| 5.4 Baugestalterische Festsetzungen | 46 |
| 5.5 Verkehrserschließung | 52 |
| 5.6 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes | 53 |
| 5.7 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft | 56 |
| 6. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung | 57 |
| 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht | 57 |
| 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch | 57 |
| 6.3 Grünordnung | 58 |
| 6.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung | 58 |
| 6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe 1 | 58 |
| 6.6 Eingriffsregelung | 60 |
| 6.7 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung | 60 |
| 7. Bodenordnung | 61 |
| 8. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung | 61 |
| 8.1 Verfahrensablauf | 61 |
| 8.2 Planentscheidung | 63 |

ANLAGE:

Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 384 „Neuer Wall“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Verfasser. AKUS GmbH Bielefeld vom 09.10.2014

1. Einleitung

Bereits der Masterplan 2020+ der Stadt Rheda-Wiedenbrück¹ hatte einen Entwicklungs- und Gestaltungsbedarf für die fußläufige Wegeverbindung der Innenstadt zum Bahnhof festgestellt.

Im Frühjahr 2011 zeichnete sich ab, dass sich dieser bereits an Mängeln leidende Bereich durch fünf aktuelle Planungen weiter unabgestimmt entwickeln könnte. Daher hat der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 384 "Neuer Wall" mit gleichzeitigem Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung beschlossen. Maßgabe war hierbei, dass die Bauvorhaben nach Erarbeitung eines Rahmenkonzeptes nicht mehr als unbedingt notwendig behindert werden sollten. Soweit die späteren Bauantragsplanungen den Zielvorstellungen des Konzeptes folgen würden, sollten Ausnahmen von der Veränderungssperre erteilt werden.

Vorbereitend wurden nach einer Analyse des Plangebietes durch die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit einem Arbeitskreis aus externen und internen Architekten und Stadtplanern sowie dem Gestaltungsbeirat zwei Varianten von städtebaulichen Rahmenkonzepten erarbeitet. Dabei lag das Hauptaugenmerk auf der Ausarbeitung von städtebaulichen Regelungen und Gestaltungsvorschriften, welche langfristig die verträgliche Einbindung neuer Strukturen in den Bestand sichern und gleichzeitig eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen sollen.

Diese beiden Rahmenkonzepte wurden der Öffentlichkeit im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 19.04.2012 und 25.04.2012 vorgestellt. Auf Grundlage der eingegangenen Bedenken und Anregungen hat der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss quartiersweise die favorisierte Variante der Konzepte für die weitere Bearbeitung (Februar 2013) beschlossen.

Diese bildeten für vier Vorhaben die Grundlage für Baugenehmigungen mittels einer Ausnahme nach § 14 (2) BauGB von der Veränderungssperre. Drei davon sind zum Zeitpunkt der Offenlage bereits umgesetzt worden, das vierte Vorhaben befindet sich zum Zeitpunkt der Offenlage im Rohbau. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, besteht die Möglichkeit, Bauvorhaben bereits vor der Offenlage nach § 33 BauGB zu genehmigen, wenn der Öffentlichkeit vorab die Möglichkeit gegeben worden ist, sich über die Planung ausreichend zu informieren und dazu Stellung zu nehmen.

Die Anregungen und Bedenken der Vorhabenträger wurden auch außerhalb der Einwendungsfrist berücksichtigt und fanden in verschiedenen Fällen Eingang in die Planung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Einordnung von neuen Vorhaben in den heterogenen Bestand. Der Plan regelt somit langfristig die geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb seines Geltungsbereiches. Darüber hinaus ist vorgesehen, durch eine Erhöhung der Gebäudehöhen Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich abzuschöpfen.

Die Voraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB sind hier gegeben: Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 20.000 qm und es bestehen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten. Auch werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

¹ Masterplan 2020+ für Rheda-Wiedenbrück, Stadt Rheda-Wiedenbrück | Planungsbüro Tischmann Schrooten | H. Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, November 2010

2. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet „Neuer Wall“ liegt im nördlichen Bereich des Zentrums des Stadtteils Rheda. Es umfasst insbesondere die fußläufige Verbindung des Bahnhofes mit der Innenstadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden begrenzt durch die Fontainestraße und im Osten durch die Straße Großer Wall. Den nördlichen Abschluss bilden die Wilhelmstraße sowie die Bahnhofstraße, westlich des Kreisels am Bahnhofsvorplatz. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,45 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plankarte.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation, Stand der Analyse: November 2011

Wie eingangs bereits beschrieben, handelt es sich sowohl die Baukörperausgestaltung als auch die Nutzung betreffend um ein recht heterogenes Gebiet.

Im Masterplan 2020+ der Stadt Rheda-Wiedenbrück heißt es dazu auszugsweise:

"Der Fußweg vom Bahnhof in die Innenstadt ist aber vor allem entlang der Bahnhofstraße deutlich verbesserungswürdig. Derzeit wird der Fußgänger hier nicht vom Bahnhof in die Innenstadt „geleitet“. Der Abzweig zum Zentrum über den Neuen Wall ist kaum betont. Die Straßengestaltung im Neuen Wall selbst ist jedoch auf die Aufenthaltsqualität für Fußgänger ausgerichtet und ansprechend. [...]

Die insgesamt heterogene und mit Brüchen behaftete Struktur des Stadtkerns Rheda bringt heute trotz attraktiv gestalteter Teilbereiche insgesamt eine verbesserungsbedürftige Aufenthaltsqualität mit sich. [...]

Zwei besondere Potenziale von Rheda liegen eher am Rande des Stadtkerns: das Schloss und der Bahnhof. Das Schloss befindet sich östlich jenseits der Schlossstraße. Der historische Bau mit dem Rosengarten und dem umgebenden Park bildet in Rheda den Übergang zur Flora Westfalica. Das Gelände besitzt eine hohe Attraktivität und ist der Öffentlichkeit in großen Teilen zugänglich. Durch die Barrierewirkung der Schlossstraße und des großflächigen Parkdecks im Süden der Straße Am Domhof ist das Schloss allerdings von der Innenstadt stark abgetrennt. Querungsmöglichkeiten bestehen nur an zwei Stellen. Der Ortsunkundige wird kaum auf die zentral gelegene Schlossanlage aufmerksam. Der Bahnhof liegt im Norden des Stadtkerns und ist über die Bahnhofstraße an den zentralen Bereich angebunden. Er ist saniert und stellt zusammen mit der in der direkten Nachbarschaft liegenden alten Brennerei ein attraktives Ensemble in Rheda dar. Der Bahnanschluss bietet zudem eine sehr gute Anbindung des Stadtkerns an den ÖPNV."

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt nach den Feststellungen des Masterplans 2020+ einen Schwerpunktbereich für die Profilbildung des Einzelhandels und die Entwicklung einer Kulturachse dar. Der östliche Teil des Plangebietes ist im Masterplan 2020+ Bestandteil des Quartiers A, welches den Hauptgeschäftsbereich des Stadtkerns mit dem Rathaus darstellt. Die Erdgeschosszonen sind fast durchgehend mit Läden und Dienstleistungen besetzt. In den Obergeschossen wird überwiegend gewohnt. Das Quartier ist in großen Teilen durch die Stadtsanierung überformt worden. Der westliche Bereich liegt im Quartier C des Masterplans 2020+, welches wie bereits beschrieben, eine sehr heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur aufweist. Es finden sich Wohngebäude aus verschiedenen Epochen, aber auch Büro- und Geschäftshäuser sowie Einzelhandel.

Zum Zeitpunkt der Analyse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Sommer/Herbst 2011) sind im Plangebiet folgende Nutzungen vorhanden:

- Wohnen
- Spielhallen (kerngebietstypisch)
- Einzelhandel (nicht großflächig)
- Dienstleistungen
- medizinische Dienstleistungen
- Arztpraxen
- Gastronomie
- größere Brachfläche
- private Stellplatzanlagen

Die Analyse und Wertung der Stadtstruktur erfolgte durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit einem Arbeitskreis aus internen und externen Fachleuten (Architekten und Stadtplanern). Später sind diese Ansätze nochmals im Gestaltungsbeirat diskutiert worden. Dabei wurden die unten stehenden positiven und negativen Merkmale des Plangebietes bis auf wenige Ausnahmen ähnlich gewertet. Hier sind nur diese aufgeführt, die in beiden Gremien gleichermaßen bewertet worden sind.

Es wurden bei Betrachtung des Bestandes als positive Merkmale des Plangebietes die Maßstäblichkeit der Gebäude (mit zwei Großobjekten als Ausnahme) gewertet. Die hohe Architekturqualität der historischen Gebäude und die vornehmlich frei stehenden Gebäude mit ablesbarer Parzellenstruktur definieren Gebäudetypen und eine so benannte "stadttypische Körnung".

Als negative Elemente im Plangebiet wurde die fehlende Orientierung bzw. Ablesbarkeit des Stadtgrundrisses gewertet. So wird von Ortsunkundigen der Weg vom Bahnhof in die Innenstadt nicht erkannt. Dies liegt zum größten Teil daran, dass durch größere Baulücken Raumkanten fehlen und kein städtisches Gefüge bestimmen. Der öffentliche Freiraum wirkt ohne Zusammenhang und ist durch einen undefinierten Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich häufig nicht zu erkennen. Insbesondere die Aufweitung im Bereich Bahnhofstraße 22-26 durch den vorgelagerten großen Parkplatz wird kritisch gesehen. Gleiches gilt für Vordächer, Markisen, Rampen und Brüstungen, die sich scheinbar im öffentlichen Verkehrsraum befinden. Der fußläufige Hauptverbindungsweg von Bahnhof und Innenstadt liegt auf der Ostseite von Bahnhofstraße und Neuer Wall. Die Einzelhandelsnutzung ist dort sehr diffus verteilt.

Die Betrachtung der Baukörper und der Grundstückszuschnitte sowie Eigentümerstrukturen hat dazu geführt, dass das Plangebiet in fünf Quartiere aufgeteilt worden ist, welche ähnliche Zusammensetzungen und Merkmale aufweisen.

Quartier I (MI 1)



Luftbild 2008

Bestandsbebauung | Analyse

Das Quartier I (im Bebauungsplan MI 1: 1.1 und 1.2) liegt im nordöstlichen Bereich des Plans. Es beginnt am Bahnhofskreisel und entwickelt sich entlang der Bahnhofstraße bis zur Schulte-Mönting-Straße. An der Bahnhofstraße sind im Erdgeschoss verschiedene Einzelhändler, Dienstleister sowie medizinische Versorgung prägend. Im Gebäude Bahnhofstraße 11 befindet sich eine freikirchliche Gemeinde. An der Wilhelmstraße sind eher gastronomische Angebote vorzufinden. In den Obergeschossen der Gebäude befinden sich vorwiegend Wohnungen. Die Nutzung in diesem Quartier stimmt mit einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO überein.

Das Gebiet ist geprägt von vielen Einzelgrundstücken, welche teilweise sehr klein sind (400-500 qm) und schwierige Grundstückszuschnitte aufweisen. Die heterogene meist zweigeschossige Bebauung erfolgt in der Regel straßenbegleitend und hat eine Bebauungstiefe von 12 -16 m. Ausnahmen stellen die Bebauungen auf den Flurstücken 123, 352 und 569 dar, welche teilweise eine Tiefe von 26,00 m aufweisen.

Die vorgefundene Grundflächenzahl nach § 19 (2) BauGB entspricht weitestgehend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung eines Mischgebietes. Da die Gebäude größtenteils zwei Vollgeschosse aufweisen, wird die Geschossflächenzahl ebenso eingehalten. Ausnahme bildet das Flurstück 271 (Bahnhofstraße 1 | Wilhelmstraße 2 und 2b). Hier liegen die GRZ bei etwa 0,7 und die GFZ bei etwa 1,3-1,4. Die Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO wird an einigen Stellen im Quartier durch fast komplett versiegelte Grundstücke deutlich überschritten.

Die Anordnung der Gebäude und die Gebäudeabstände zueinander entsprechen weitestgehend der offenen Bauweise nach § 22 BauNVO, wobei die Grenzabstände nicht mit den heutigen Anforderungen

des Abstandflächenrechtes übereinstimmen. Die Entfernung zwischen den Gebäuden beträgt überwiegend zwischen 2,00 m und 4,50 m.

Die Traufhöhe der bestehenden Bebauung liegt zwischen 6,00 und 7,30 m, die Firsthöhe zwischen 12,30 und 12,80 m, wobei das Gebäude Bahnhofstraße 1 auf dem Flurstück 271 eine Firsthöhe von etwa 13,15 m und eine Traufhöhe von etwa 8,77 m aufweist.

Die straßenbegleitenden Baukörper sind mehrheitlich mit ihrer Gebäudelängsachse parallel zur Straße errichtet worden (Ausnahmen: Bahnhofstraße 1 als eckbetonendes Gebäude, Bahnhofstraße 9 und 11 sowie Schulte-Mönting-Straße 36).

Die Hauptgebäude sind fast ausschließlich mit Sattel- oder Walmdächern in einer Dachneigung von 36° bis 45° ausgebildet worden. Eine Ausnahme hiervon stellt das Wohngebäude auf dem Flurstück 569 (Schulte-Mönting-Straße 36) mit seinem Pultdach dar.

Besondere Anforderungen stellen die Grundstückszuschnitte und die teilweise weit in den hinteren Bereich hineinragenden Hauptnutzungen. Auffällig sind entlang der Bahnhofstraße die zahlreichen undefinierten Vorbauten wie Vordächer, Markisen, Rampen, Stützen, Abgrabungen oder Geländer, welche den Übergang vom öffentlichen, halböffentlichen sowie privaten Raum verunklaren. Zwischen den Flurstücken 123 und 125 an der Bahnhofstraße befindet sich ein Trafohäuschen der RWE.

Quartier II (MI 2)



Luftbild 2008

Bestandsbebauung | Analyse

Das Quartier II (im Bebauungsplan MI 2: 2.1 und 2.2) befindet sich östlich der Straße Neuer Wall und umfasst das Blockdreieck Neuer Wall, Großer Wall und Schulte-Mönting-Straße. Entlang der Straße Großer Wall befinden sich im Erdgeschoss verschiedene Einzelhändler, Dienstleister und zwei Spielhallen, die kerngebietstypisch nach gegenwärtiger Rechtsprechung sind. Die gewerblichen Nutzungen ziehen sich hier in Form von Arztpraxen oder Dienstleistern bis in die Obergeschosse der Gebäude. Dies trifft teilweise auch für die Bestandsbebauung entlang der Straße Neuer Wall zu. Von der Schulte-Mönting-Straße aus werden verschiedene private Stellplatzanlagen erreicht. Diese Nutzungsmischung entspricht keinem Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung, es handelt sich danach um eine Gemengelage nach § 34 (1) BauGB.

Das Gebiet ist im süd-östlichen Bereich geprägt von vielen Einzelgrundstücken, welche teilweise sehr klein sind (280-500 qm) und deren notwendige Stellplätze teilweise rückwärtig erschlossen werden. Einige befinden sich im Besitz des gleichen Eigentümers. Der nord-östliche Teil des Quartiers wird zum Zeitpunkt der Analyse noch von einer Großform mit einer ausgedehnten privaten Stellplatzfläche bestimmt. Ein Abbruchantrag sowie ein Bauantrag für ein neues Wohn- und Geschäftshaus wurden bereits gestellt, dafür eine Ausnahme von der Veränderungssperre beschlossen und die Anträge bauaufsichtlich genehmigt. Der Abbruch ist bereits durchgeführt worden, zum Zeitpunkt der Offenlage steht bereits der Rohbau des Gebäudes.

Die straßenbegleitende Bebauung weist eine Bebauungstiefe von etwa 13,00 m bis 17,00 m auf. Entlang der Straße Neuer Wall befinden sich überwiegend zweigeschossige Baukörper. Entlang der Straße Großer Wall sind dreigeschossige Gebäude prägend.

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 (2) BauGB entspricht überwiegend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung eines Mischgebietes. Eine Ausnahme stellen die Flurstücke 492 und 493 dar. Hier beträgt die GRZ 1 etwas mehr als 0,6 (0,61 und 0,63). Bei gemeinsamer Betrachtung aller Grundstücke des gleichen Eigentümers in diesem Bereich, wird die GRZ-Obergrenze eingehalten. Dort wo die Gebäude drei Vollgeschosse aufweisen, beträgt die Geschossflächenzahl etwa 1,7-1,8 und liegt daher über dem Maß

von 1,2 nach § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO wird an einigen Stellen im Quartier durch fast komplett versiegelte Grundstücke deutlich überschritten.

Die Anordnung der Gebäude und die Gebäudeabstände zueinander entsprechen teilweise der geschlossenen Bauweise nach § 22 BauNVO. Die Gebäudehöhe der bestehenden Bebauung liegt zwischen 6,5 und 9,60 m, bzw. 12,70 m bei Satteldach.

Die Hauptgebäude sind fast ausschließlich mit Flachdächern ausgebildet worden. Eine Ausnahme hiervon stellen einzelne Gebäude auf dem Flurstück 494 (Neuer Wall 4) mit Sattel- oder Walmdächern dar.

Negativ fallen hier insbesondere die Ausgestaltung der Quartiersecken am Gebäude Neuer Wall 4 und Großer Wall 2 auf, welche den städtischen Raum nur unzureichend gliedern und die Ecken nicht bzw. "falsch" betonen. Im Blockinnenbereich stehen zwei erhaltenswerte, stadtbildprägende Laubbäume (eine Rotbuche auf einem Privatgrundstück und eine Blutbuche auf einem städtischen Grundstück, Stand: Analyse).

Ein sehr positives Element stellt die Ausgestaltung des öffentlichen Raumes entlang der Straße Neuer Wall dar. Der breite Gehweg entlang des Quartiers II lädt zu verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten ein und stärkt die Verbindungsachse mit dem Bahnhof. Zwischen Quartier I und II befindet sich die Einmündung der Schulte-Mönting-Straße in die Straße Neuer Wall, welche zum Zeitpunkt der Analyse sehr unübersichtlich und schmal ist.

Quartier III (MI 3)



Bestandsbebauung | Analyse

Das Quartier III (im Bebauungsplan MI 3: 3.1 bis 3.6) liegt im südwestlichen Bereich des Plans. Es umfasst die Grundstücke im Straßengeviert Bahnhofstraße, Neuer Wall, Großer Wall und Fontainestraße. Innerhalb dieses Quartiers gibt es zwei einzelne Gebäude ohne gewerbliche Nutzung (Flurstücke 505 und 461). Ansonsten sind vorwiegend in den Erdgeschoss-Zonen Dienstleister, Apotheken und Einzelhändler vorzufinden. Die Nutzungsmischung entspricht dem eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO.

Das Gebiet ist geprägt von Einzelgrundstücken, die sehr unterschiedliche Größen und Zuschnitte aufweisen. Das kleinste Grundstück (Flurstück 607) hat eine Fläche von nur 177 qm, das Größte weist eine Fläche von 1967 qm auf.

Entlang der Straße Neuer Wall herrschen giebelständige Gebäude mit Satteldach vor. Die bestehenden Gebäude mit Walm- oder Mansarddach entfalten durch die Anordnung ihrer Gebäudelängsachse eine ähnliche Wirkung. In dieser Abwicklung steht das denkmalgeschützte Gebäude Neuer Wall 5 (Buchheister Haus). Entlang der Fontainestraße sind die Gebäude traufständig angeordnet. Die Bahnhofstraße erfährt in diesem Bereich durch größere Lücken in der Bausubstanz und unterschiedliche Gebäudekörperstellungen keine einheitliche Prägung.



Luftbild 2008

Die vorgefundene Grundflächenzahl nach § 19 (2) BauGB hält weitestgehend die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein Mischgebiet ein. Nur das oben angesprochene Flurstück 607 weist mit einer GRZ 1 von etwa 0,75 eine deutliche Überschreitung der Obergrenze von 0,6 auf. In einzelnen Fällen kommt es durch drei Vollgeschosse zu einer leichten Überschreitung der Obergrenzen der Geschossflächenzahl. Die Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO wird an einigen Stellen im Quartier durch fast komplett versiegelte Grundstücke deutlich überschritten.

Die Anordnung der Gebäude und die Gebäudeabstände zueinander entsprechen etwa der offenen Bauweise nach § 22 BauNVO. Die Abstände zwischen den Gebäuden liegen überwiegend zwischen 2,00 m und 6,50 m.

Nur die Gebäude auf den Flurstücken 505 und 461 (Neuer Wall 3 und 5) entsprechen der offenen Bauweise. Die straßenbegleitenden Baukörper am Neuen Wall sind größtenteils mit ihrer Gebäudelängsachse

senkrecht zur Straße errichtet worden. Entlang der Fontainestraße stehen sie traufständig und an der Bahnhofstraße gibt es keine eindeutige Zuordnung.

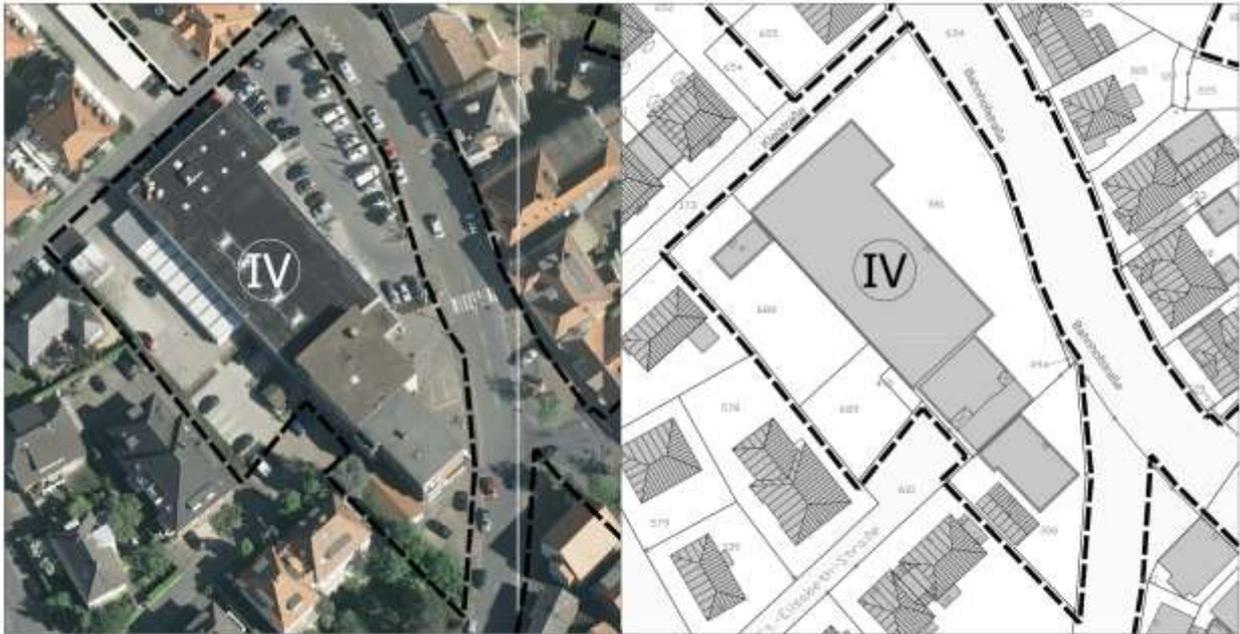
Die Traufhöhe der bestehenden Bebauung entlang der Straße Neuer Wall liegt zwischen 6,70 und 10,00 m, die Firsthöhe zwischen 11,00 und 16,00 m. Die Satteldachgebäude entlang der Fontainestraße und der Bahnhofstraße weisen Traufhöhen von ca. 6,00 m und Firsthöhen von etwa 11,20 m auf. Die Gebäude entlang im Bereich Neuer Wall weisen eine Breite von 10,00 m bis 13,00 m auf. Die traufständigen Gebäude entlang der Fontainestraße sind mit 15,00 m bis 20,00 m etwas breiter. Die Hauptgebäude sind fast ausschließlich mit Sattel- oder Walmdächern in einer Dachneigung von 36° bis 45° ausgebildet worden. Das denkmalgeschützte Gebäude auf dem Flurstück 505 Neuer Wall 5 (Buchheister Haus) weist ein klassisches Mansarddach auf.

Das Sparkassen-Gebäude Neuer Wall 1 | Fontainestraße 2 und 4 entfaltet eine gestalterische und funktionale Sonderstellung in diesem Gebiet. Hier befinden sich neben der Bank verschiedene Einzelhändler und Dienstleister. In den Obergeschossen des unterschiedlich hohen Flachdachgebäudes befinden sich auch Wohnungen.

Für das Gebäude Neuer Wall 9 Café Hurlbrink besteht schon seit längerem vonseiten eines Investors der Wunsch nach einer neuen Bebauung. Nach zahlreichen Absprachen ist auf Grundlage des Rahmenkonzeptes eine Planung erarbeitet worden, auf deren Grundlage ein Bauantrag mit Ausnahme von der Veränderungssperre genehmigt wurde. Zum Zeitpunkt der Offenlage ist dieses Objekt bereits fertig gestellt.

Eine weitere Besonderheit in diesem Gebiet stellt das Flurstück 607 im Eingangsbereich der Straße Neuer Wall dar. Ihm kommt städtebaulich bei der Definition des Weges in die Innenstadt eine wichtige Bedeutung zu.

Quartier IV (MI 4)



Luftbild 2008

Bestandsbebauung | Analyse

Das Quartier IV (im Bebauungsplan MI 4) liegt im südwestlichen Bereich des Plans. Es umfasst die Grundstücke westlich entlang der Bahnhofstraße bis zur Kleistraße. Hier befindet sich ein eingeschossiger größerer Einzelhandelsbetrieb, welcher zum Zeitpunkt seiner Genehmigung einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 (3) BauNVO darstellte. Südlich daran anschließend sind weitere gewerbliche Einheiten von Dienstleistern, Gastronomie und Einzelhandel vorhanden. In den Obergeschossen der mehrgeschossigen Gebäude sind auch Wohneinheiten vorhanden. Die Nutzungsstruktur entspricht einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Das Gebiet ist geprägt von einem großen Grundstück und wenigen kleineren Grundstücken. Die Ausbildung der Bebauung ist sehr unterschiedlich. Direkt an einen recht großen eingeschossigen Einzelhandelsbetrieb grenzen zwei dreigeschossige Flachdachgebäude. Keines der vorhandenen Gebäude nimmt in seiner Stellung Bezug auf den gebogenen Verlauf der Bahnhofstraße. Im Bereich des Gebäudes Bahnhofstraße 22 befindet sich eine fußläufige Wegeverbindung der St.-Elisabeth-Straße mit der Bahnhofstraße.

Die vorgefundene Grundflächenzahl nach § 19 (2) BauGB und Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO überschreiten die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung eines Mischgebietes nicht. Die Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO wird durch fast komplett versiegelte Grundstücke überschritten.

Die Anordnung der Gebäude und die Gebäudeabstände zueinander entsprechen der geschlossenen Bauweise nach § 22 BauNVO.

Die Höhe der bestehenden Flachdachbebauung beläuft sich im eingeschossigen Teil auf etwa 5,50 m und im dreigeschossigen Teil auf etwa 9,20 m.

Als besonders städtebaulich defizitär wird hier die fehlende Raumkante entlang der Bahnhofstraße betrachtet. Die vorgelagerten Stellplätze und die Aufweitung des Raumes ohne Platzcharakter unterbrechen eine schlüssige Straßenabfolge.

Quartier V (MI 5)

Das Quartier V (im Bebauungsplan MI 5: 5.1 bis 5.4) liegt im nordwestlichen Bereich des Plans. Es umfasst die Grundstücke westlich entlang der Bahnhofstraße von der Villa Niestadtkötter bis zur Villa Hagedorn. Zum Zeitpunkt der Analyse standen die Gebäude Bahnhofstraße 8 und 10 leer. Das Grundstück Ringstraße Ecke Bahnhofstraße war unbebaut. Das Gebäude Villa Niestadtkötter wurde teilweise gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt. Wird das Gebiet in Zusammenhang mit dem Bahnhofsvorplatz betrachtet, weist es eine Nutzungsmischung entsprechend eines Mischgebietes auf.

Das Gebiet ist geprägt von größeren Grundstücken, auf denen die Neubebauung stadtbildprägender Bebauung möglich ist. Die bestehende Bebauung besteht aus historischen Gebäuden, von denen eines unter Denkmalschutz steht (Bahnhofstraße 8 – Villa Hagedorn) sowie eines als erhaltenswerte Bausubstanz nach § 25 DSchG eingestuft worden ist (Bahnhofstraße 18 | 20 - Villa Niestadtkötter).



Luftbild 2008



Bestandsbebauung | Analyse

Die vorgefundene Grundflächenzahl nach § 19 (2) BauGB und Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO überschreiten die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung eines Mischgebietes nicht. Die Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO wird im Bereich des Flurstücks 655 durch fast komplett versiegelte Flächen überschritten.

Die Anordnung der Gebäude und die Gebäudeabstände zueinander entsprechen der offenen Bauweise nach § 22 BauNVO, wobei wiederum die Abstandflächen nicht mit dem heutigen Baurecht übereinstimmen. Da die Gebäude jedoch jeweils mit Grenzabstand errichtet worden sind, geht der Tenor hier in Richtung offener Bauweise wobei nicht die aktuell erforderlichen Abstandflächen eingehalten werden.

Die Traufhöhe der historischen Bebauung liegt bei etwa 10,50 m, die Firsthöhe reicht von 13,20 m bis 15,40 m.

Die straßenbegleitenden Baukörper sind größtenteils mit ihrer Gebäudelängsachse parallel zur Straße errichtet worden. Sie weisen Breiten von etwa 33 und 22 m auf.

Die Hauptgebäude sind fast ausschließlich mit Walmdächern in einer Dachneigung von 36° bis 45° ausgebildet worden. Das denkmalgeschützte Gebäude Bahnhofstraße 8 weist eine Dachneigung von etwa 25° auf.

Die auf den Flurstücken 506, 638, 608, 262 und 10 im Luftbild von 2008 erkennbaren Bäume und Sträucher wurden größtenteils zu Beginn der Planaufstellung nach einem Eigentumsübergang gerodet. Ähnlich verhält es sich mit den Bäumen auf den nördlich hiervon gelegenen Grundstücken im Bereich der Villa Hagedorn. Diese fielen im Winter 2012/2013. Da die Stadt Rheda-Wiedenbrück keine Baumschutzsatzung hat, war für die Beseitigung der Bäume keine Genehmigung erforderlich.

Dieser Teil des Plangebietes wird gestalterisch stark geprägt von der vorhandenen historischen und teilweise denkmalgeschützten Umgebungsbebauung. Hier gibt es bei allen bestehenden Gebäuden einen bepflanzten Vorgarten, der durch niedrige Mauern, Kombinationen aus Mauer und Zaunanlage oder Hecken von der öffentlichen Verkehrsfläche abgetrennt ist und so eine halböffentliche Vorzone klar definiert. Alle bestehenden Gebäude weisen eine gegenüber dem vorhandenen Gelände erhöhten Erdgeschossfußboden auf.

Für die beiden Eckgrundstücke Ringstraße / Bahnhofstraße wurden während des Planaufstellungsverfahrens verschiedene Entwürfe vorgelegt. Diese wurden untereinander abgestimmt und Erkenntnisse hieraus sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Beide Projekte wurden mit einer Ausnahme von der Veränderungssperre genehmigt, die Bauherren haben die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans schriftlich anerkannt. Zum Zeitpunkt der Offenlage sind die beiden südlich gelegenen Gebäude bereits fertig gestellt. Das Gebäude nördlich der Ringstraße befindet sich bereits in Benutzung.

Durch den Bahnhof und die Herzebrocker Straße bildet der gesamte Umgebungsbereich die "nördliche Visitenkarte" der Innenstadt von Rheda. Besonders zu beachten ist hier auch der direkte Einwirkungsbe-
reich Bahnstrecke in Hochlage auf die Nutzer.

3.2 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Ausgangslage

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt für den größten Teil des Bebauungsplangebietes eine gemischte Baufläche nach § 1 (1) Nr. 2 BauNVO, konkretisiert als Kerngebiet (MK) dar. Nördlich und westlich sind einzelne Grundstücke als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen. Planungsrechtlich stellt sich der Bereich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB dar. Die **vorgefundene Nutzungsstruktur** entspricht weitestgehend einem **Mischgebiet** nach § 6 BauNVO 1990. Ein vorhandener Einzelhandelsmarkt (Schuhe) stellte zur Zeit seiner Genehmigung einen großflächigen Einzelhandel dar. Durch die mittlerweile geänderte Gesetzeslage handelt es sich nunmehr um keinen großflächigen Einzelhandel mehr (Gesamtfläche weniger als 1.200 qm), so dass das Vorhaben auch innerhalb eines Mischgebietes zulässig ist. Zwei Spielhallen im Quartier II weisen kerngebietstypische Größen auf, sind allein jedoch nicht dazu geeignet, in diesem Bereich ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO zu begründen, da die weiteren typischen Merkmale fehlen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Belange des Artenschutzes

Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Auch sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** (FFH-Gebiete) oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich **geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW² geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

Auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW³ lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können und welche Wirkfaktoren zu erwarten sind. Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, ist in Kapitel 6.3 dargelegt.

3.4 Gewässer

Oberflächengewässer existieren im Planbereich nicht. Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines **Wasser- oder Heilquellenschutzgebiets** oder in einem **Überschwemmungsgebiet**. Landschafts- und Gewässerschutz sind aufgrund der innerstädtischen Lage hier nicht betroffen.

² „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

³ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

3.5 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. Demnach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Bodenversiegelungen sind zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Die Wieder-/Umnutzung von versiegelten, sanierten Flächen sowie Nachverdichtungen werden vorrangig angestrebt.

Gemäß **Bodenkarte NRW⁴** stehen im Plangebiet grauweiße fein- und mittelsandige Böden aus Bach- und Flussablagerungen als Plaggenesche an. Dieser Boden ist in der Bodenkarte NRW als **sehr schutzwürdiger Boden⁵** kartiert worden.

In der Abwägung Stadt Rheda-Wiedenbrück, ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bodendenkmale

Das südliche Plangebiet betrifft den Teil der mittelalterlichen Stadt, der zwischen ca. 1300 und 1371 zur bebauten Innenstadt Rhedas gehört hat, nachfolgend aber wüst fiel. Hier sind neben Wohnbebauung auch die Wälle und Gräben der Vorbefestigungen als **Bodendenkmale** zu vermuten, deren Reste im Boden teilweise erhalten sein dürften.

Damit über die Bebauungs- und Befestigungsstrukturen im Stadtareal des 14. Jh. Kenntnisse erlangt werden können, soll in diesem Bereich die LWL-Archäologie für Westfalen bei Bodeneingriffen frühest möglich in die Planung einbezogen werden, damit baubegleitende Untersuchungen von dort eingeplant werden können. Die Auseinandersetzung und Erforschung des baugeschichtlichen Erbes der mittelalterlichen Stadt Rheda liegt im öffentlichen Interesse. Entsprechend § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG) haben die Gemeinden die Sicherung von Bodendenkmälern bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu gewährleisten. Daher wird der entsprechende Bereich im Bebauungsplan gekennzeichnet und die Bauherren bzw. Planer aufgefordert, dass die LWL-Archäologie für Westfalen, Mittelalter- und Neuzeitarchäologie frühzeitig in die Baumaßnahmen einbezogen werden sollen, damit im Vorfeld der Bodeneingriffe auf ausgewählten Freiflächen und nicht unterkellerten Flächen durch Prospektionsschnitte die Befunddichte geklärt werden kann. Diese sollen die Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen bilden. Der betroffene Bereich ist in der Plankarte gekennzeichnet.

Darüber hinaus wird für das restliche Plangebiet vorsorglich 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002—50; Fax: 0521 52002—39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

⁴ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW

Bauliche Denkmäler nach Denkmalschutzgesetz

Im Plangebiet befinden sich **zwei Baudenkmäler**⁶ von einiger Bedeutung und stadtbildprägender Qualität. Dies ist im Quartier III das Gebäude Neuer Wall 5 (Buchheisterhaus), ein Wohnhaus aus dem Jahr 1906 in reduziertem Jugendstil. Das Quartier V weist mit der Fabrikantenvilla Hagedorn von 1864 ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude auf.

Zusammen mit der stattlichen Villa NiestadtKötter (Bahnhofstraße 18/20) und dem Gebäude Neuer Wall 8, die als **erhaltenswerte Bausubstanz nach § 25 DSchG** klassifiziert sind, haben diese Gebäude einen stadtbildprägenden Charakter und wurden bei der Ausarbeitung der grundsätzlichen Rahmenbedingungen der Planung als maßstabbildend bewertet.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh befindet sich auf dem nördlichen Flurstück 745, ehemals gehörend zu der Gesamtanlage Brennerie Hagedorn, ein **sanierter Altstandort** (4115.0036-SG). Weitere Altlasten im Plangebiet sind nicht 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 Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittel

Eine Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelräumdienst Arnsberg (Oktober 2014) hat **Kampfmittelverdachtsfälle** im nördlichen Bereich in Richtung des Rhedaer Bahnhofes ergeben. Dort haben Bombardierungen stattgefunden. Dieser Bereich wurde in der Bebauungsplanunterlage kenntlich gemacht. Es wurde der Hinweis eingefügt, dass die zu bebauenden Flächen und Baugruben unter Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV) vorab zu sondieren sind. Anfragen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen müssen durch die zuständige Ordnungsbehörde bei Flächen kleiner oder gleich 1.500 qm mindestens 5 Werktage, sonst 10 Werktage vor dem gewünschten Termin erfolgen.

Für den restlichen Planbereich sind keine Bombardierungen bekannt. Dort gilt generell: Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlage aufgenommen.

⁶ Denkmalliste der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Stand: 2015

4. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Da der Großteil des Bebauungsplangebietes bereits bebaut ist, liegt der Hauptaugenmerk der Planung darauf, für neue Bauvorhaben die städtebaulichen und gestalterischen Merkmale zu definieren, nach denen sie sich dem Bestand anpassen bzw. Straßenräume neu gestaltet werden sollen. Gleichzeitig soll dem ressourcenschonenden Bauen entsprechend die Ausnutzbarkeit der Grundstücke in die Höhe entwickelt werden. Dadurch wird der städtische Charakter des Gebietes gestärkt und Nachverdichtungspotenziale im städtischen Innenbereich genutzt, um somit weniger Fläche im Außenbereich neu in Anspruch nehmen zu müssen.

Darüber hinaus soll die Nutzungsaufteilung und -struktur in einzelnen Bereichen neu gegliedert und die öffentliche Verkehrsfläche geordnet werden. Die zentrale Lage im Stadtgebiet ist geprägt durch den motorisierten Individualverkehr sowie die Nähe der Bahngleise in Hochlage nördlich des Plangebietes. Diese sind bei der Frage des Immissionsschutzes für die Nutzer des Plangebietes zu betrachten und die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung sind zum Schutz der Nutzer in die Planung mit eingeflossen (siehe 5.6).

Bei der Analyse des Plangebiets wurde zunächst festgestellt, dass dieses eine sehr differenzierte, heterogene Bestandsbebauung aufweist. Es wurden daher insgesamt fünf Quartiere herausgebildet, welche in ihrer Bebauungs- und / oder Nutzungsstruktur einige Gemeinsamkeiten aufweisen. Für das gesamte Plangebiet lassen sich gemeinsame übergeordnete Ziele benennen:

Stadttypische Körnung, Rhythmisierung der Baukörper

Dies ist zum einen die Ausbildung einer hier sogenannten **stadttypischen Körnung**, die sich aus der Betrachtung der Gebäudekörperanordnungen im Bestand ergibt. Diese "Körnung" entspricht größtenteils einer offenen Bauweise nach § 22 BauNVO, wobei die Abstandsflächen nach heutiger Landesbauordnung NRW meist nicht eingehalten werden. In Richtung der Innenstadt verdichtet sich diese Gebäudestruktur zu einer geschlossenen Bauweise. Die Planung zielt darauf ab, die größtenteils noch vorhandene Ablesbarkeit der überkommenen historischen Parzellenstruktur zu erhalten und gleichzeitig eine Verbindung von Gebäudekörpern über diese Parzellenstruktur hinaus zu ermöglichen, um mischgebietstypische flächige Ausdehnungen von gewerblichen Einheiten zulassen zu können. Daher sollen entsprechend der Vorprägung der einzelnen Quartiere, in definierten Abständen, zurückspringende Fugen (vertikal gliedernde Gebäuderücksprünge) an den Baukörpern ausgebildet werden, so dass die Ablesbarkeit der Parzellenstruktur erhalten bleibt, auch wenn längere Baukörper errichtet werden. Soweit die Gebäude mit Grenzabstand errichtet werden, so soll dieser - abweichend von den Tiefen des Abstandflächenrechtes der Bauordnung - weniger geringer ausfallen, so dass die derzeit vorhandenen Gebäudeabstände im Plangebiet auf Dauer gesichert sind.

Nutzungsmischung

Die bestehende Nutzungsmischung soll durch die Festsetzung eines **Mischgebiets nach § 6 BauNVO** festgeschrieben werden. Dabei sollen jedoch, um möglichen Trading-Down-Effekten vorzubeugen, Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen kommen im geplanten Bereich wegen ihrer Größenausdehnung sowie städtebaulichen Gestaltung und Anordnungen nicht in Frage.

Verbindung Bahnhof zur Innenstadt

Die fußläufige Verbindung vom Bahnhof in die Innenstadt soll funktional und gestalterisch ausgearbeitet werden. Dazu gehören die bauliche Fassung des Straßenraumes bzw. des Bahnhofsvorplatzes durch angemessene Baukörper und dazugehörigen Vorzonen und damit die Bildung einer Raumkante. Des Weiteren soll der bereits positiv ausgearbeitete Straßenbaukörper im Bereich Neuer Wall auf die Bahnhofstraße - soweit möglich - übertragen werden. Der Besatz mit Einzelhandelsstrukturen in den Erdgeschosszonen im nördlichen Teil von Bahnhofstraße und Neuer Wall soll gestärkt werden, da auf dieser Seite der Verkehrsflächen die fußläufige Verbindung am stärksten frequentiert wird.

Denkmäler und erhaltenswerte Bausubstanz

Die im Plangebiet vorhandenen Denkmäler und die eingetragene erhaltenswerte Bausubstanz weisen alle eine **gestalterische Qualität** auf. Ihre Gebäudemaße und bauliche Ausformulierung sollen für den Bebauungsplanbereich **maßstabbildend** sein. Dies betrifft zum einen die Vorgabe von Gebäudehöhen und – abmessungen sowie der Fassadengestaltung hinsichtlich der Farbgebung und der Materialität im Plangebiet. In den Mischgebieten MI 4 und MI 5 sollen darüber hinaus auch der städtebauliche Charakter dieser vorhandenen Villen für die neue Bebauung übernommen werden. Dies betrifft neben den oben genannten Merkmalen insbesondere die Lage des Erdgeschossfußbodens 0,80 m oberhalb des anschließenden Geländes sowie die Ausbildung von Vorgartenzonen mit entsprechender Einfriedung und Ausbildung einer halböffentlichen Vorzone.

Gestaltung der Baukörper

Zur Stärkung der **regionalen Baukultur in Rheda**, sollen gestalterische Regeln im gesamten Bebauungsplanangebot zu einer gemeinsamen ortsüblichen Farb- und Materialsprache führen. Die so entstehende "Farb- und Materialarmut" dient dazu, unterschiedliche Baukörper aus verschiedenen Epochen gestalterisch zu verbinden. Ähnliches gilt für die Ausgestaltung der Fassaden, welche herkömmlich als Lochfassaden mit einem untergeordneten Fensteranteil der örtlichen Bautradition entsprechen sollen. Dabei geht es nicht Gleichmacherei sondern um **Harmonisierung** vieler einzelner **individueller Baukörper** miteinander. Die Ausbildung und Gestaltung des Übergangs vom öffentlichen zum privaten Raum sowie von Werbeanlagen soll ebenfalls geregelt werden.

Auf Grundlage der oben definierten Zielvorgaben wurden wie eingangs erwähnt für jedes Quartier zwei unterschiedliche Rahmenkonzepte entwickelt. Die beiden Rahmenplanvarianten lassen sich quartiersweise kombinieren. Eine Durchmischung der Konzepte in den einzelnen Quartieren ist für die Entwicklung eines geordneten städtebaulichen Straßenbildes nicht möglich.

Die beiden **Varianten der Rahmenpläne** wurden der Öffentlichkeit und der Politik vorgestellt. Quartiersweise wurden dabei die Vor- und Nachteile der jeweiligen Konzepte verglichen und eine Entscheidung für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans getroffen (2013). Dabei sind auch nach der offiziellen frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Mai 2011) Bedenken und Anregungen der aktuell betroffenen Vorhabenträger in die Planung mit eingeflossen (2011-2015), insoweit Politik, Gestaltungsbeirat und Verwaltung dies für sinnvoll erachtet haben.

Daraus lassen sich die folgenden **konkretisierten Ziele für jedes Quartier** benennen:

Quartier I (MI1)

Der Umgang mit dem Gebäudebestand und einer daraus zu entwickelnden städtebaulichen Struktur ist im Planungsprozess sehr kontrovers diskutiert worden. Dieser Abschnitt weist im Vergleich mit den anderen Quartieren die größten gestalterischen Miss-Stände auf. Insbesondere die vielen Vor- und Umbauten der Gebäude sowie der Zustand der Gebäude im nördlichen Bereich lassen zu wünschen übrig. Allerdings handelt es sich hier um viele Einzeleigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften (insgesamt sind neun Grundstücke in unterschiedlicher Verfügungsgewalt). Von diesen Eigentümern hat während der Planaufstellung nur ein Einzeler ein tatsächliches Entwicklungsinteresse geäußert. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass durch eine Einzelmaßnahme die Straßenabwicklung sinnvoll neu strukturiert werden kann.

Dies bedeutet, dass sich bei einer deutlichen Nachverdichtungsmöglichkeit in die Höhe nur sukzessive und langsam eine neue städtebaulich angemessenere Situation herbeiführen ließe. Für einen unbestimmten (wahrscheinlich längeren) Zeitraum würde dies eine weitere deutliche Verschärfung des sehr heterogenen Straßenbildes entlang der Bahnhofstraße bedeuten. Daher wurde entschieden, mit einer moderaten Entwicklungsmöglichkeit und Regelungen zur Gebäudekörperstellung sowie gestalterischen Ausbildung von Vorbauten diesen Abschnitt langfristig zu ordnen, ohne für einen Interimszeitraum weitere Verschlechterungen in Kauf nehmen zu müssen.

Das Kopfgebäude Bahnhofstraße 1 auf dem Flurstück 271 ist Bestandteil der baulichen Einfassung des Bahnhofsvorplatzes und kann daher höher entwickelt werden. Gleiches gilt für Gebäude auf dem Flurstück 192/2, welche den Übergang zum höheren Quartier II bilden.

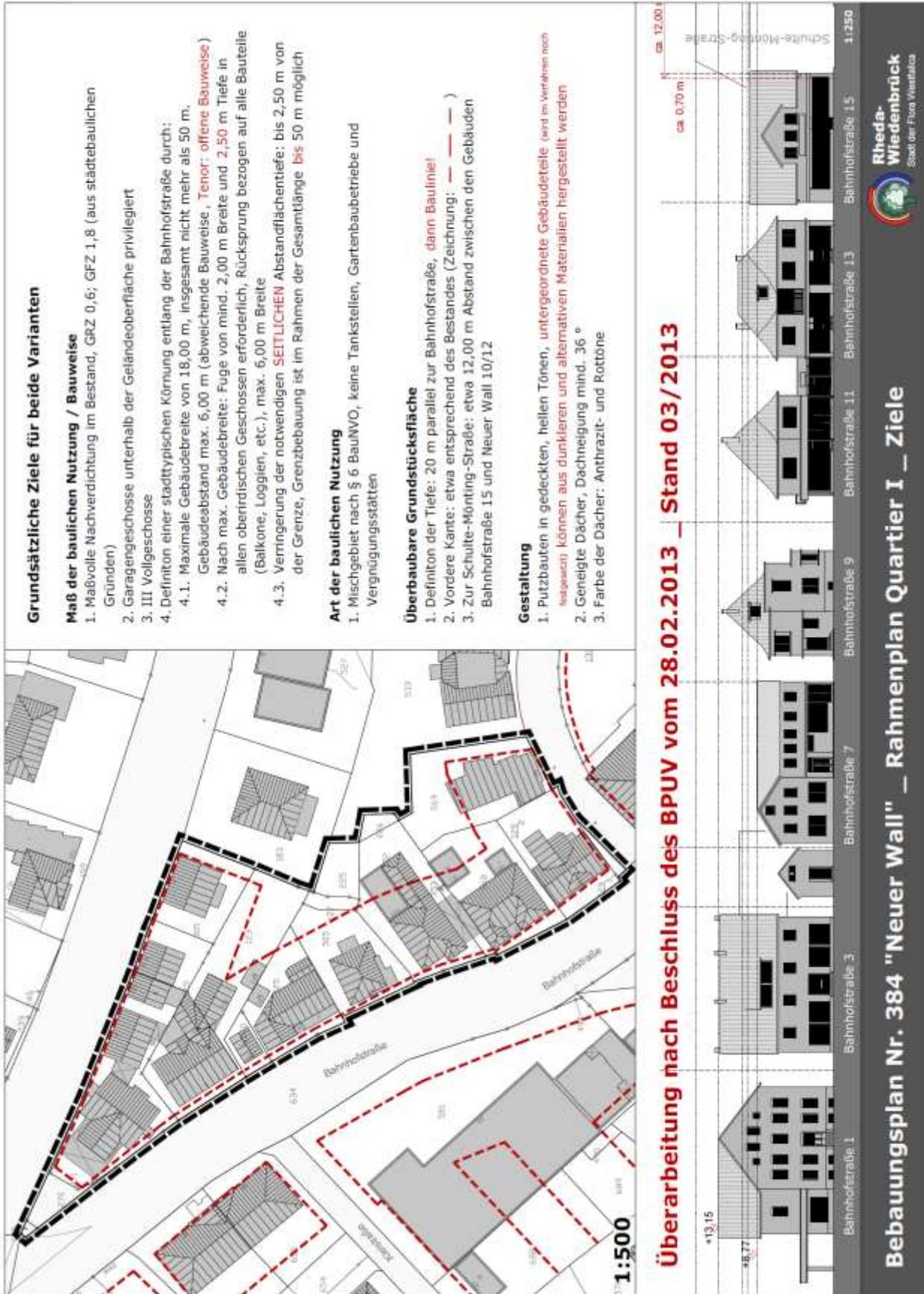
Zur Ausformung der städtebaulichen Struktur und Bildung der benannten Raumkanten ist es erforderlich, die Gebäude direkt straßenbegleitend ohne Vorgärten entlang der Bahnhofstraße bzw. Wilhelmstraße zu positionieren. Dabei soll der Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum gestalterisch geregelt werden, um die derzeitigen unbefriedigenden Ein- und Vorbauten vor den Hauptnutzungen zu begrenzen und zu leiten.

Die Nutzungsstruktur entspricht derzeit einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Diese soll beibehalten bleiben.

Neue Gebäude sollen sich auch in Längenausdehnung und Dachgestaltung am Bestand orientieren. Hierzu soll die oben benannte "stadttypische Körnung" entsprechend den Bestandsgebäuden herausgearbeitet und definiert werden. Darüber hinaus sollen die Gebäude vorhandene Dachstrukturen (Walmdächer und Satteldächer) aufnehmen. Um eine Überformung des Dachgeschosses mit Dachaufbauten zu verhindern, werden entsprechende Regelungen zur Längenbegrenzung und Lage von Dachaufbauten und einschnitten getroffen. Für die Dachaufbauten gelten hinsichtlich ihrer Farbgebung die gleichen Anforderungen wie für die Dachfläche.

In einzelnen Fällen sollen private Flächen der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet werden, um den alsbald geplanten Ausbau der Bahnhofstraße nach heutigen Gesetzesvorgaben und Planungsvorstellungen umsetzen zu können.

Auf den folgenden Seiten ist der Rahmenplanauszug für dieses Quartier verkleinert abgebildet. Dargestellt ist der Stand zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden mit den Anmerkungen nach der Entscheidung des BPUV zur weiteren Planbearbeitung.



Überarbeitung nach Beschluss des BPUV vom 28.02.2013 _ Stand 03/2013

Alternative A

Höhenentwicklung

1. Traufhöhe max. 7,50 m, Firsthöhe max. 12,50 m:
 Dadurch befindet sich das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss
2. Die Eckgrundstücke Bahnhofstraße 1 und 15 sind höher vorstellbar:
 TH max 8,50 bzw. 9 m, FH max 13,50 m
3. Für die Traufhöhen werden gleichzeitig minimale Höhen festgesetzt, die 1,50 m unterhalb der Maximalhöhe liegen
4. Ein untergeordneter Teil des Hauptgebäudes (1/3 der Grundfläche) darf diese minimalen Höhen unterschreiten

Gestaltung

1. Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Mansarddach
2. Allg. Regelungen zur Ausbildung von Dachgauben (max. 50%, nur 1. Ebene), evtl. Festsetzung einer max. Gaubenbreite sowie ein, max. 2 Sparrenfelder

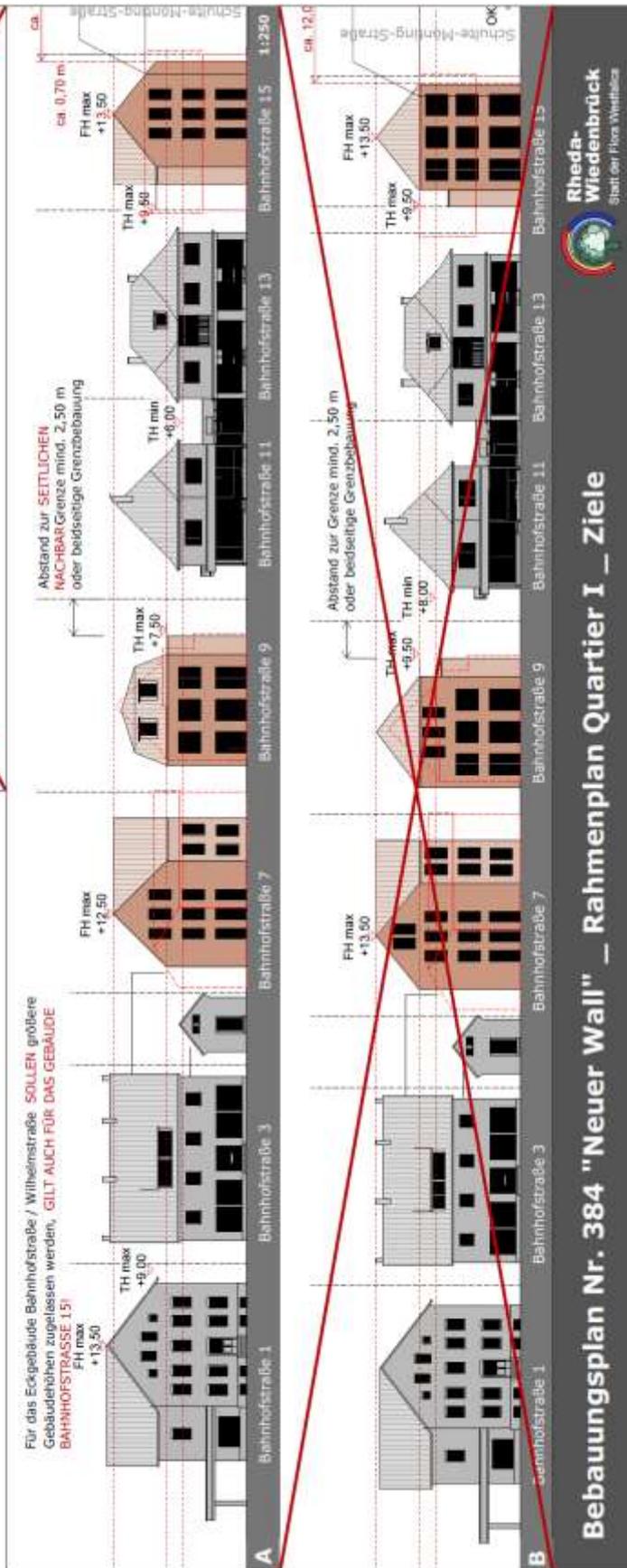
Alternative B

Höhenentwicklung

1. Traufhöhe max. 9,50 m, Firsthöhe max. 13,50 m:
 Dadurch über dem 3. Vollgeschoss noch weitere Räume im Dachraum
2. Für die Traufhöhen werden gleichzeitig minimale Höhen festgesetzt, die 1,50 m unterhalb der Maximalhöhe liegen
3. Ein untergeordneter Teil des Hauptgebäudes (1/3 der Grundfläche) darf diese minimalen Höhen unterschreiten

Gestaltung

1. Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, kein Mansarddach
2. Allg. Regelungen zur Ausbildung von Dachgauben (max. 50%, nur 1. Ebene)



Bebauungsplan Nr. 384 "Neuer Wall" _ Rahmenplan Quartier I _ Ziele

Quartier II (MI2)

Durch die mittlerweile abgebrochenen Gebäude auf dem Flurstück 642 ist eine größere innerstädtische Freifläche entstanden. Hier gilt es zu regeln, inwieweit eine durchaus größere Neubebauung in die bestehende Stadtstruktur einfügen soll. Der geplante Neubau erfolgte auf Grundlage des abgestimmten Rahmenplans und befindet sich zum Zeitpunkt der Offenlage im Rohbau.

Im Planungsprozess ist dabei die Ausbildung der Dachlandschaft in diesem Quartier als auch in den Quartieren IV und V kontrovers diskutiert worden. Die Varianten der Rahmenpläne habe diese Fragestellung unter anderem auch an der geplanten Dachform festgemacht. Da auf der gegenüberliegenden Straßenseite giebelständige Gebäude vorherrschend sind, hat ein Rahmenplan diese Baukörpertypologie übernommen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung innerhalb dieses Quartieres ist jedoch in Abstimmung mit dem damaligen Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss sowie dem Gestaltungsbeirat die Entscheidung gefallen, in diesem Straßendreieck Flachdächer zuzulassen.

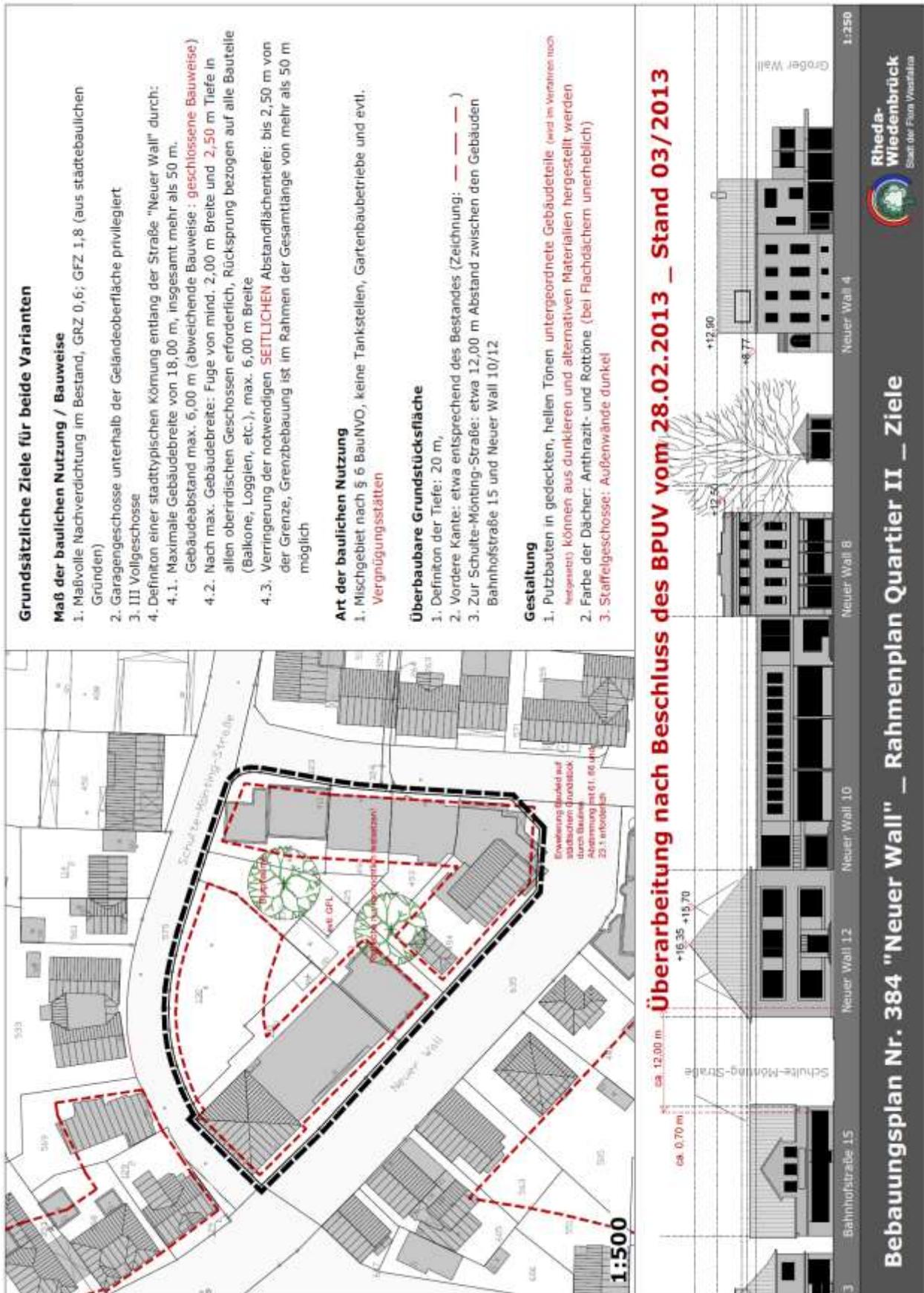
Die Höhenentwicklung orientiert sich hierbei am Gebäude Neuer Wall 8. Es wird insbesondere darauf Wert gelegt, dass Staffelgeschosse im dritten Obergeschoss abweichend von der Landesbauordnung im Bereich der Straße Neuer Wall mind. 3,00 m und zur Schulte-Mönting-Straße mind. 2,00 m von der Außenkante des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringen. Der Verzicht auf auskragende Dächer soll eine optische Verbindung von zweitem und drittem Obergeschoss verhindern, damit die Gebäude nicht viergeschossig wirken.

Weitere Ziele sind die Fassung und Betonung der Straßenecken Neuer Wall | Großer Wall sowie Großer Wall | Schulte-Mönting-Straße. Hierfür ist im ersten Fall die Abgabe städtischer Flächen an den Privateigentümer notwendig.

Die Ausbildung von Vordächern und Markisen und anderen Vorbauten vor die Baulinie soll ebenfalls geregelt werden.

Darüber hinaus soll der stadtbildprägende Baum (Blutbuche) auf dem rückwärtigen Flurstück 372 durch eine entsprechende Festsetzung dauerhaft gesichert werden.

Auf den folgenden Seiten ist der Rahmenplanauszug für dieses Quartier verkleinert abgebildet. Dargestellt ist der Stand zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden mit den Anmerkungen nach der Entscheidung des BPUV zur weiteren Planbearbeitung.



Grundsätzliche Ziele für beide Varianten

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

1. Maßvolle Nachverdichtung im Bestand, GRZ 0,6; GFZ 1,8 (aus städtebaulichen Gründen)
2. Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche privilegiert
3. III Vollgeschosse
4. Definition einer stadttypischen Körnung entlang der Straße "Neuer Wall" durch:
 - 4.1. Maximale Gebäudebreite von 18,00 m, insgesamt mehr als 50 m.
 - 4.2. Maximaler Gebäudeabstand max. 6,00 m (abweichende Bauweise: **geschlossene Bauweise**)
 - 4.3. Max. Gebäudebreite: Fuge von mind. 2,00 m Breite und 2,50 m Tiefe in allen oberirdischen Geschossen erforderlich, Rücksprung bezogen auf alle Bauteile (Balkone, Loggien, etc.), max. 6,00 m Breite
 - 4.4. Verringerung der notwendigen **SEITLICHEN** Abstandstiefe: bis 2,50 m von der Grenze, Grenzbebauung ist im Rahmen der Gesamtlänge von mehr als 50 m möglich

Art der baulichen Nutzung

1. Mischgebiet nach § 6 BauNVO, keine Tankstellen, Gartenbaubetriebe und evtl. **Vergnügungstätten**

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Definition der Tiefe: 20 m,
2. Vorderer Kante: etwa entsprechend des Bestandes (Zeichnung: - - -)
3. Zur Schulte-Mönting-Straße: etwa 12,00 m Abstand zwischen den Gebäuden Bahnhofstraße 15 und Neuer Wall 10/12

Gestaltung

1. Putzbauteile in gedeckten, hellen Tönen untergeordnete Gebäudeteile (wie im Verfahren nach **Notgesetz**) können aus dunkleren und alternativen Materialien hergestellt werden
2. Farbe der Dächer: Anthrazit- und Rottöne (bei Flachdächern unerheblich)
3. Staffelgeschosse: Außenwände dunkel

Überarbeitung nach Beschluss des BPUV vom 28.02.2013 – Stand 03/2013

1:250

Neuer Wall 8 Neuer Wall 10 Neuer Wall 12 Neuer Wall 4

Bebauungsplan Nr. 384 "Neuer Wall" – Rahmenplan Quartier II – Ziele

Rheda-Wiedenbrück
Stadt der Flur Westfalen

Überarbeitung nach Beschluss des BPUV vom 28.02.2013 _ Stand 03/2013

Alternative A

Höhenentwicklung

1. Wandhöhe max. 11,10 m, Gesamthöhe max. 13,20 m:
2. Für die Traufhöhen werden gleichzeitig minimale Höhen festgesetzt, die 1,50 m unterhalb der Maximalhöhe liegen
3. Ein untergeordneter Teil des Hauptgebäudes (1/3 der Grundfläche) darf diese minimalen Höhen unterschreiten
4. (Fuge zwischen Neubebauung und Neuer Wall: mind. 3,50 m breit, 8 m hoch) entfällt - bzw. Höhe ist bis 11,10 m möglich, *Sicherung des Abstands zum Gebäude Neuer Wall 8)*

Gestaltung

1. Dachform: Flachdach mit Staffelgeschoss
2. Rücksprung des Staffelgeschosses von der VK des darunterliegenden Geschosses um 2,50 m oder 3,00 m, bezieht sich auf die Straße Neuer Wall

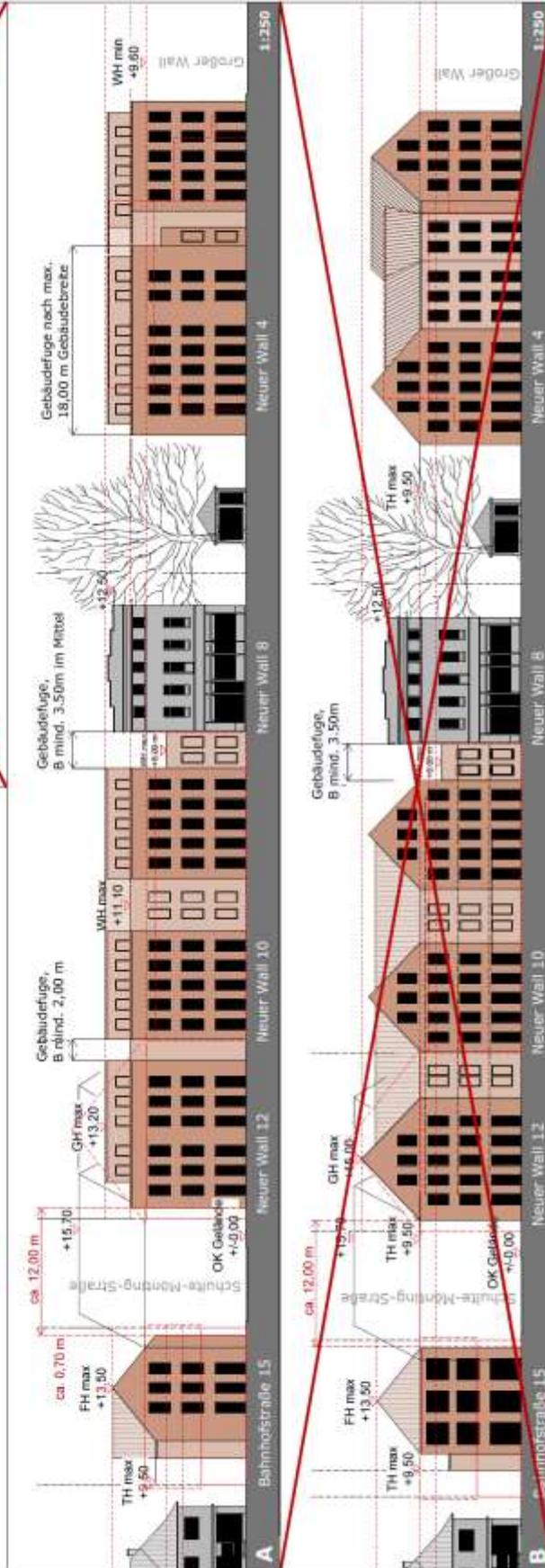
Alternative B

Höhenentwicklung

1. Traufhöhe max. 9,50 m, Firsthöhe max. 15 m:
 Dadurch über dem 3. Vollgeschoss noch weitere Räume im Dachraum
2. Für die Traufhöhen werden gleichzeitig minimale Höhen festgesetzt, die 1,50 m unterhalb der Maximalhöhe liegen
3. Ein untergeordneter Teil des Hauptgebäudes (1/3 der Grundfläche) darf diese minimalen Höhen unterschreiten

Gestaltung

1. Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, kein Mansarddach
2. Allg. Regelungen zur Ausbildung von Dachgauben (max. 50%, nur 1. Ebene)



Bebauungsplan Nr. 384 "Neuer Wall" _ Rahmenplan Quartier II _ Ziele

Quartier III (MI3)

Zum Zeitpunkt der Analyse wies die westliche straßenbegleitende Bebauung entlang der Straße Neuer Wall eine sehr besondere giebelständige Prägung auf, die auf Dauer gesichert werden soll. Darum werden die Gebäude hier auch entsprechend der vorherrschenden stadttypischen Körnung giebelständig festgesetzt. Die vorgesehene Dachneigung sowie die Höhen orientieren sich an den Bestandsgebäuden unter Berücksichtigung einer maßvollen Nachverdichtung. Da diese Gebäude sich straßenseitig nach Nordosten orientieren, wird für die geplanten Fugen eine geringere Tiefe von nur 1,00 m festgesetzt, um den dort untergebrachten Räumlichkeiten eine ausreichende Belichtung zu ermöglichen.

Die Innenflächen dieses Straßengevierts sollen langfristig von Bebauung freigehalten werden.

Im Bereich des Baudenkmals Neuer Wall 5 (Buchheisterhaus) ist ein für Stadtvillen charakteristischer Vorgarten vorhanden, welcher auch weiterhin so ausgebildet werden kann.

Die bestehende traufständige Bebauung an der Fontainestraße soll ebenso in ihrem Bestand gesichert werden wie das vorhandene Flachdachgebäude in unterschiedlichen Höhen der Sparkasse. Bei diesem sind jedoch moderate Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der GFZ in der Höhenausbildung möglich.

Die Körnung einer neuen bzw. ergänzenden Bebauung soll jeweils auf den Bestand im Straßenabschnitt zugeschnitten definiert werden.

Gestalterisch gelten die gleichen Zielsetzungen wie im Quartier I.

Auf den folgenden Seiten ist der Rahmenplanauszug für dieses Quartier verkleinert abgebildet. Dargestellt ist der Stand zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden mit den Anmerkungen nach der Entscheidung des BPUV zur weiteren Planbearbeitung.

Grundsätzliche Ziele für beide Varianten

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

1. Maßvolle Nachverdichtung im Bestand, GRZ 0,6; GFZ 1,8 (aus städtebaulichen Gründen)
2. Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche privilegiert
3. III Vollgeschosse
4. offene Bauweise an der Fontainestraße
5. Definition einer stadtypischen Körnung entlang der Straße "Neuer Wall" und Bahnhofstraße durch:
 - 5.1. Maximale Gebäudebreite von 18,00 m, insgesamt nicht mehr als 50 m je Straßenseite, Gebäudeabstand max. 6,00 m (abweichende Bauweise)
 - 5.2. Nach max. Gebäudebreite: Fuge von mind. 2,00 m Breite und 3,00 m Tiefe in allen oberirdischen Geschossen erforderlich, Rücksprung bezogen auf alle Bauteile (Balkone, Loggien, etc.), max. 6,00 m Breite
 - 5.3. Verringerung der notwendigen **SEITLICHEN** Abstandflächentiefe: bis 2,50 m von der Grenze, Grenzbebauung ist im Rahmen der Gesamtlänge von 50 m möglich

Art der baulichen Nutzung

1. Mischgebiet nach § 6 BauNVO, keine Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Definition der Tiefe: 20 m entlang Neuer Wall, Bahnhofstraße; 16 m Fontainestraße),
2. Begrenzung siehe Zeichnung: - - - - -
3. Ausbildung der Ecke Bahnhofstraße / Neuer Wall soll durch Inanspruchnahme öffentlicher Flächen ermöglicht werden

Gestaltung

1. Putzbauten in gedeckten, hellen Tönen untergeordnete Gebäudeteile (wird im Verfahren nach festgesetzt) können aus dunkleren und alternativen Materialien hergestellt werden
2. Farbe der Dächer: Anthrazit- und Rottöne

1:500

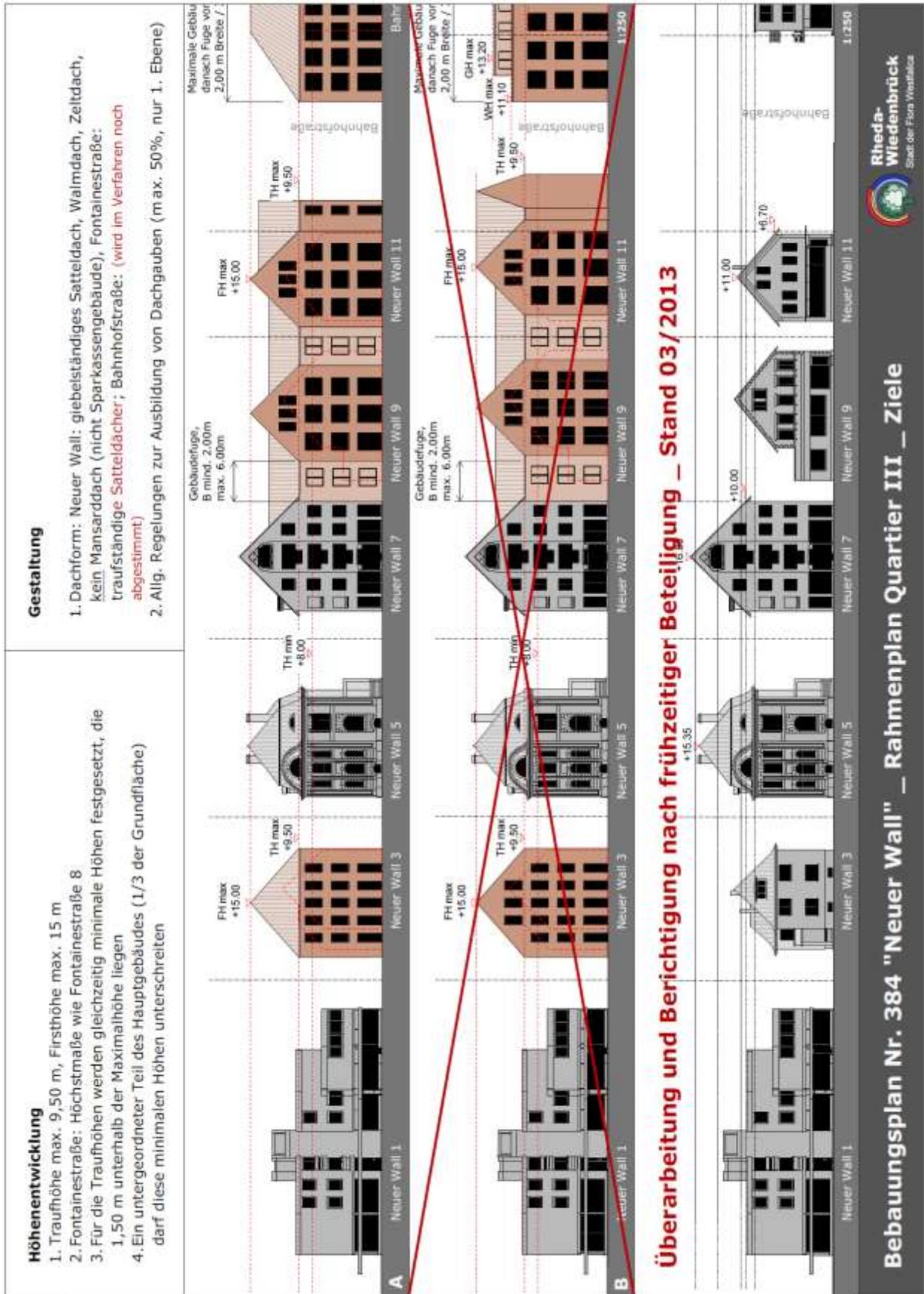
Überarbeitung nach Beschluss des BPUV vom 28.02.2013 – Stand 03/2013

Neuer Wall 1 Neuer Wall 3 Neuer Wall 5 Neuer Wall 7 Neuer Wall 9 Neuer Wall 11
 Bahnhofstraße Fontainestraße

Rheda-Wiedenbrück
 Stadt der Form Westfalen

Bebauungsplan Nr. 384 "Neuer Wall" – Rahmenplan Quartier III – Ziele





Quartier IV (MI4)

Das Quartier IV weist im Bebauungsplangebiet zurzeit die größten städtebaulichen Miss-Stände auf. Die fehlende Raumkante vor der größeren Einzelhandelsagglomeration mit dazwischen gelagerter Stellplatzanlage lässt jede städtische Struktur vermissen. Der gebogene Verlauf der Bahnhofstraße bildet sich in keiner Weise in der Anordnung der Gebäudestruktur ab, was zu einer Diskrepanz zwischen Raumkante und Straßenverlauf führt.

Im Rahmen der Konzeptentwicklung ist geprüft worden, inwieweit durch eine geänderte Verkehrsführung die vorhandene Aufweitung im Straßenraum als Platz herausgearbeitet werden kann. Schon wegen der Zäsur durch die relativ stark befahrene Bahnhofstraße wurde hierfür keine städtebaulich und nutzungs-technisch befriedigende Lösung gefunden.

Vielmehr erhärtete sich in der Bearbeitung die Auffassung, dass die Bahnhofstraße langfristig straßenbegleitend bebaut werden muss, um ihren städtischen Charakter zu stärken. Dabei ist dem Umgang mit der Bestandsbebauung, welche diesen städtebaulichen Zielen widerspricht, besonders Rechnung zu tragen.

Es ist zu berücksichtigen, dass bei dem genannten städtebaulichen Ziel, langfristig die Beseitigung der bestehenden baulichen Anlagen und des Parkplatzes an dieser Stelle angestrebt wird. Die genehmigten Bestandsgebäude und –anlagen unterliegen nach Rechtskraft des Bebauungsplans weiterhin dem Bestandschutz. Nach der in Rheda-Wiedenbrück üblichen Genehmigungspraxis fordert die Baugenehmigungsbehörde nicht bei jeder Nutzungsänderung ohne größere Umbaumaßnahmen sowie bei Sanierungs- und Reparaturarbeiten die Anpassung bestehender Gebäude an den Bebauungsplan. Da die gängige (obergerichtliche) Rechtsprechung den Genehmigungsbehörden diese Möglichkeit jedoch schon bei einfachen Nutzungsänderungen ohne größere Umbaumaßnahmen eröffnet, werden städtebauliche Verträge mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgeschlossen, die den zukünftigen Umgang mit dem Gebäudebestand festschreiben.

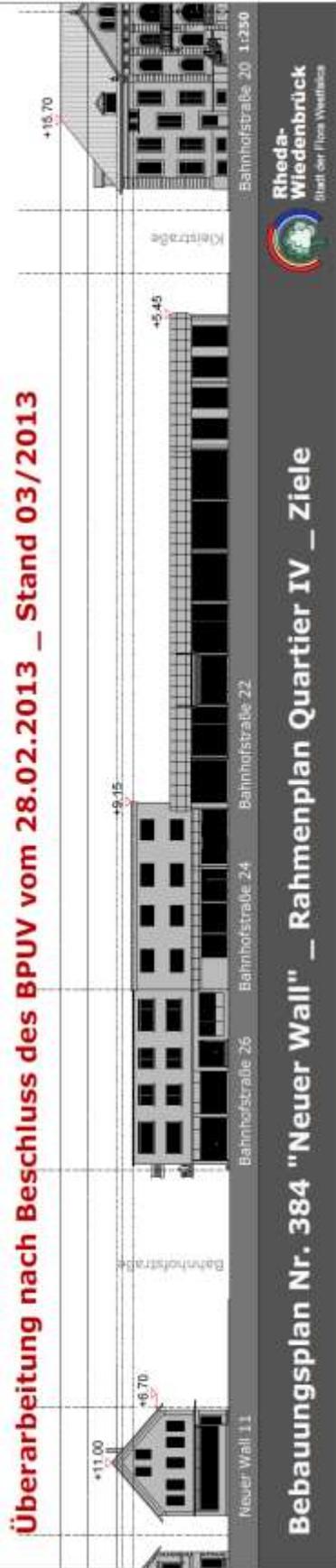
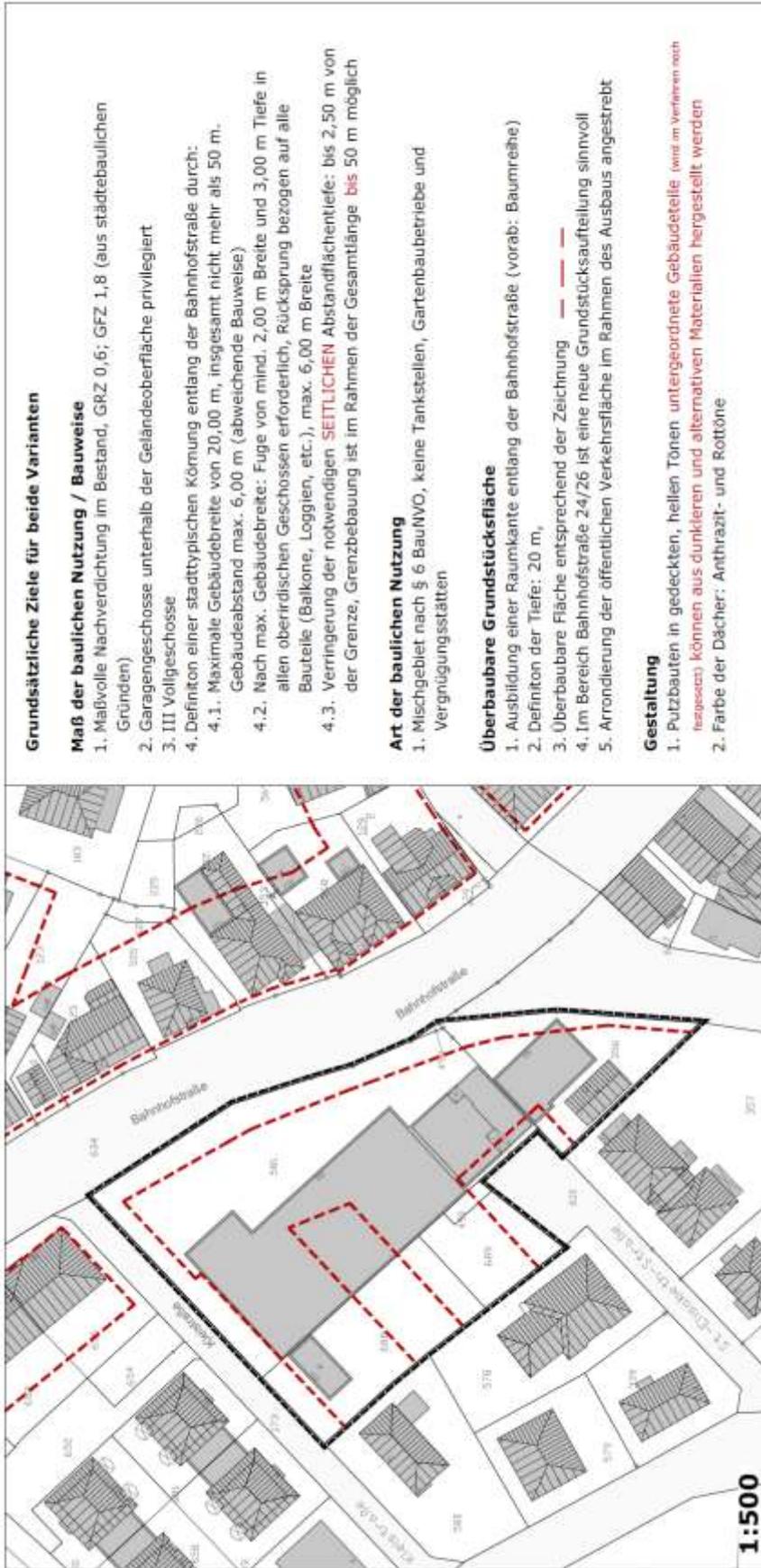
Umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie eine Neuerrichtung nach Abriss der vorhandenen Gebäude (oder auch im größeren Schadensfall, z.B. durch Brand) beinhalten jedoch die Einhaltung der Regelungen dieses Bebauungsplans.

Bei diesen umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen oder Neubauten nach größerem Schadensfall sind neben den planungsrechtlichen Belangen auch weitere Aspekte nach dem dann geltenden Recht zu bewerten. Dies sind insbesondere erhöhte Anforderungen an die Statik, den Wärme- und Schallschutz, die Nutzung von regenerativen Energien, den Brandschutz und ähnlichem. Die Erfahrung aus dem Stadtgebiet zeigt, dass in solchen Fällen eine absolute Beseitigung des Bestandes und ein nachfolgender Neubau in den meisten Fällen wirtschaftlich nachhaltiger sind.

Durch die neu ordnenden Festsetzungen des Bebauungsplans sind unter Berücksichtigung der oben genannten rechtlichen Absicherung durch einen städtebaulichen Vertrag für den Gebäudebestand die betroffenen Grundstückseigentümer nicht wesentlich in ihren Rechten beeinträchtigt. Die Flächen auf dem Grundstück werden zwar städtebaulich neu geordnet, die tatsächlich mögliche Bebaubarkeit des Areals wird nicht eingeschränkt. Es ist weiterhin eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss neuer Gebäude möglich. Da dieses Gebäude und bei einer Neubebauung auch das Grundstück grundsätzlich großflächigen Einzelhandel ermöglichen würde, soll der Umgang mit diesem innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ebenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Nach hiesiger Einschätzung überwiegt das Interesse der Allgemeinheit an einer langfristig städtebaulich sinnvollen Lösung die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer am Erhalt ihres Status quo.

Auf den folgenden Seiten ist der Rahmenplanauszug für dieses Quartier verkleinert abgebildet. Dargestellt ist der Stand zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden mit den Anmerkungen nach der Entscheidung des BPUV zur weiteren Planbearbeitung.





Überarbeitung nach Beschluss des BPUV vom 28.02.2013 _ Stand 03/2013

Alternative A

Höhenentwicklung

1. Traufhöhe max. 9,50 m, Firsthöhe max. 15 m:
 Dadurch über dem 3. Vollgeschoss noch weitere Räume im Dachraum
2. Für die Traufhöhen werden gleichzeitig minimale Höhen festgesetzt, die 1,50 m unterhalb der Maximalhöhe liegen
3. Ein untergeordneter Teil des Hauptgebäudes (1/3 der Grundfläche) darf diese minimalen Höhen unterschreiten

Gestaltung

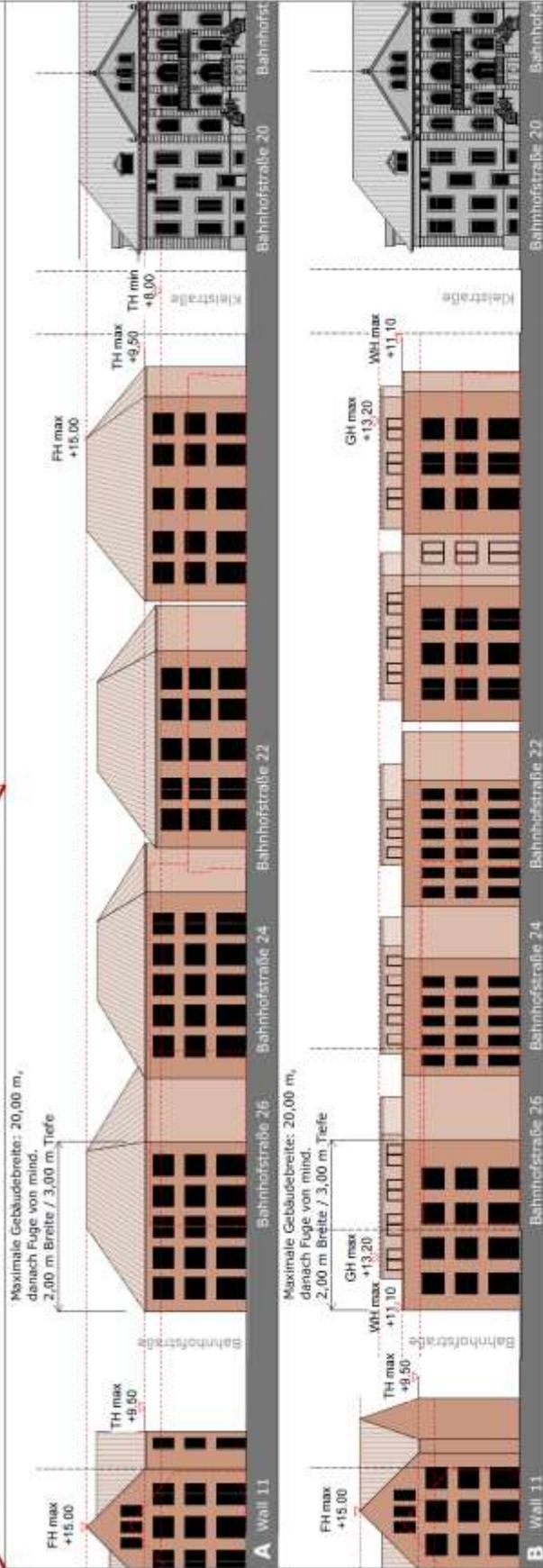
1. Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, kein Mansarddach
2. Dachneigung mind. 36 °
3. Allg. Regelungen zur Ausbildung von Dachgauben (max. 50%, nur 1. Ebene)

Höhenentwicklung

1. Wandhöhe max. 11,10 m, Gesamthöhe max. 13,20 m:
2. Für die Traufhöhen werden gleichzeitig minimale Höhen festgesetzt, die 1,50 m unterhalb der Maximalhöhe liegen
3. Ein untergeordneter Teil des Hauptgebäudes (1/3 der Grundfläche) darf diese minimalen Höhen unterschreiten

Gestaltung

1. Dachform: Flachdach mit Staffelgeschoss
2. Rücksprung des Staffelgeschosses von der VK des darunterliegenden Geschosses um 2,50 m



Bebauungsplan Nr. 384 "Neuer Wall" _ Rahmenplan Quartier IV _ Ziele

Quartier V (MI5)

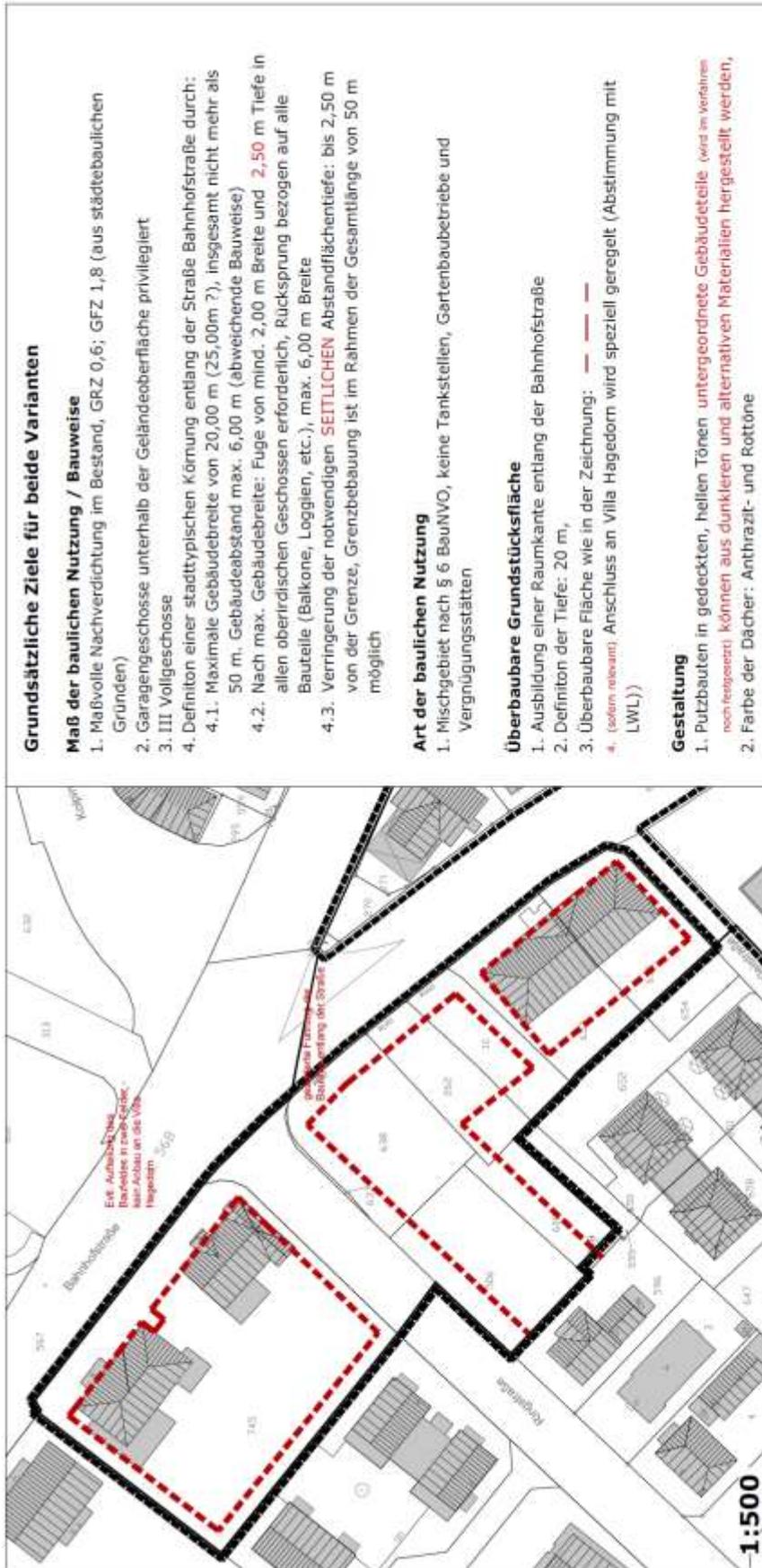
Im Quartier V befinden sich zwei der bedeutenden, stadtbildprägenden Gebäude (Baudenkmal bzw. erhaltenswerte Bausubstanz) des Bebauungsplangebiets (Villa Hagedorn und Villa Niestadt kötter). Diese prägen den Charakter der Umgebungsbebauung nachhaltig. Die Gebäudehöhen und Dimensionierungen, welche durch diese Bauten vorgegeben werden, sollen durch die neuen Bebauungen aufgenommen und keinesfalls überschritten werden. Dies umfasst insbesondere die Anpassung an die vorhandenen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen, die Länge der Baukörper, die Höhe der Traufe bzw. des Firstes dieser Gebäude, die Ausbildung von bepflanzten Vorgärten mit entsprechenden Einfriedungen.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Zielvorgabe war das Grundstück Ringstraße 1 unbebaut und das Gebäude Bahnhofstraße 10 sollte durch einen Neubau ersetzt werden. Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes war schon länger die fehlende Raumkante und damit die fehlende Lenkung von Besuchern in die Rhedaer Innenstadt kritisiert worden.

Die Neubebauung dieser beiden Grundstücke eröffnet die Möglichkeit, diesen städtebaulichen Miss-Stand zu beheben, was mittlerweile erfolgt ist. Die Bauvorhaben sind als Ausnahmen von der Veränderungssperre und Beteiligung des damaligen Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses auf Grundlage des Rahmenplanes nach § 33 BauGB genehmigt worden. Die Bauherren haben jeweils die Einhaltung der geplanten Festsetzungen schriftlich bestätigt.

Das benachbarte Grundstück zum Denkmal Villa Hagedorn erfährt hinsichtlich der Möglichkeiten der Außenwandgestaltung eine Ausnahme gegenüber den weiteren Gebäuden im Plangebiet. Dieser Bereich ist durch seine historische Entwicklung der alten Brennerei und den noch vorhandenen Gebäuden mit hellen Klinkerbauten vorgeprägt, so dass hier eine Neubebauung dieses Element aufnehmen kann. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich ebenfalls um einen hellen Klinker in gebrochenem Weißton oder hellen Sandfarben handelt.

Auf den folgenden Seiten ist der Rahmenplanauszug für dieses Quartier verkleinert abgebildet. Dargestellt ist der Stand zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden mit den Anmerkungen nach der Entscheidung des BPUV zur weiteren Planbearbeitung.



Überarbeitung nach Beschluss des BPUV vom 28.02.2013 _ Stand 03/2013

Alternative A

Höhenentwicklung

1. Traufhöhe max. 9,50 m, Firsthöhe max. 15 m: Dadurch über dem 3. Vollgeschoss noch weitere Räume im Dachraum
2. Bereich Baudenkmal Hagedorn: FHmax unterhalb der Firsthöhe des Denkmals
3. Für die Traufhöhen werden gleichzeitig minimale Höhen festgesetzt, die 1,50 m unterhalb der Maximalhöhe liegen
4. Ein untergeordneter Teil des Hauptgebäudes (1/3 der Grundfläche) darf diese minimalen Höhen unterschreiten

Gestaltung

1. Dachform:
 - 1.1. Satteldach, Walmdach, Zeltdach, kein Mansarddach, DIN s. 36°
 - 1.2. Flachdach mit Staffelgeschoss
2. Abg. Regelungen zur Ausbildung von Dachgauben (max. 50%, nur 1. Ebene)

Alternative B

Höhenentwicklung

1. Wandhöhe max. 11,10 m, Gesamthöhe max. 13,20 m, Bereich Baudenkmal Hagedorn unterhalb der tatsächlichen maximalen Firsthöhe
2. Für die Traufhöhen werden gleichzeitig minimale Höhen festgesetzt, die 1,50 m unterhalb der Maximalhöhe liegen
3. Ein untergeordneter Teil des Hauptgebäudes (1/3 der Grundfläche) darf diese minimalen Höhen unterschreiten

Gestaltung

1. Dachform: Flachdach mit Staffelgeschoss
2. Rücksprung des Staffelgeschosses von der VK des darunterliegenden Geschosses um **2,00 m** wegen **Bezug zum Bahnhofsvorplatz**

Bebauungsplan Nr. 384 "Neuer Wall" _ Rahmenplan Quartier V _ Ziele

Rheda-Wiedenbrück
 Stadt der Pica Westfalen

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 384 „Neuer Wall“ 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 vorab beschriebenen Zielvorstellungen ab.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungsabsichten und der bereits vorhandenen Prägung des Gebietes wird hier ein **Mischgebiet gem. § 6 BauNVO** ausgewiesen. Das Mischgebiet dient der Unterbringung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Charakteristisch für ein Mischgebiet ist also die Nutzungsdurchmischung. Allgemein zulässig sind nach § 6 BauNVO folgende Nutzungen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können nach § 6 (3) BauNVO auch Vergnügungsstätten in den nicht durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereichen des Mischgebietes zulässig sein.

Der Flächennutzungsplan sieht in Teilen des Plangebiets ein gemischte Baufläche (konkretisiert als Kerngebiet) und eine Wohnfläche vor. Im Rahmen des Entwicklungsgebotes ist eine Ausweisung als Mischgebiet zulässig, weil die jeweiligen Flächen weitestgehend im Mischgebiet zulässig sind. Die Planzeichenverordnung sieht für die Benennung im Flächennutzungsplan eine Unterscheidung zwischen Misch- und Kerngebieten regelmäßig nicht vor.

Die Festsetzung eines Mischgebietes hat Auswirkungen auf die Zulässigkeitsfrage von großflächigem Einzelhandel nach § 11 (3) Satz 3 BauNVO. Dieser ist nach der dortigen Vermutungsregel bei einer Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 qm innerhalb eines Mischgebietes nicht ohne weiteres zulässig. Hiervon ist insbesondere ein Bestandsgebäude im Quartier IV betroffen. Die dortige angesiedelte Einzelhandelsnutzung liegt nur knapp unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit, das Gebäude selbst ist groß genug für eine großflächige Einzelhandelsnutzung.

Dieser Bereich liegt in integrierter Lage der Innenstadt von Rheda und ist im aktuellen sowie im derzeit in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept der Stadt Rheda-Wiedenbrück als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) gekennzeichnet. In solchen Fällen ist von einem atypischen Fall auszugehen, der mit der Regelung des § 11 (3) Satz 3 BauNVO nach dem Gesetzentwurf nicht erfasst werden sollte. Daher wird der zukünftige Umgang mit der Frage von großflächigem Einzelhandel sowohl für Neubauten als auch für Nutzungsänderungen im Bestand für das in Rede stehende Grundstück durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Ausschluss bestimmter Nutzungsarten

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch das breite Nutzungsspektrum des Mischgebietes ist regelmäßig davon auszugehen, dass in einer konkreten Bestandssituation das gesamte Nutzungsspektrum zu städtebaulichen Spannungen führen würde. Das Plangebiet soll weiterhin grundsätzlich gemischt genutzt werden, jedoch sollen bestimmte besonders flächen- oder störintensive Nutzungen, die mit dem hier vorhandenen Gebietscharakter nicht vereinbar sind, ausgeschlossen werden.

Zum einen betrifft dies **Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO**. Diese sind aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung und baulichen Durchbildung hier städtebaulich nicht gewollt. Darüber hinaus würden die üblichen Nutzungszeiten von Tankstellen zu Konflikten mit der bestehenden Wohnnutzung im Mischgebiet führen.

Zum anderen sollen **Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO** im Plangebiet zukünftig ausgeschlossen werden. Der Begriff der Vergnügungsstätte wurde erstmals 1990 in der BauNVO als selbstständiger planungsrechtlich typisierender Vorhabenbegriff eingeführt. Allgemein zulässig sind Vergnügungsstätten im Kerngebiet gem. § 7 BauNVO und ausnahmsweise zulässig im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Vergnügungsstätten sind eine besondere Art des Gewerbebetriebes, bei dem die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund steht. Unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen sehr unterschiedliche Nutzungsbilder, wie z.B. Spielhallen und Automatenhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sexshops mit Videokabinen, Diskotheken, Kinos, Wettbüros, Swinger-Clubs.

Im Mischgebiet sind sie im gewerblichen Teil zulässig, soweit sie nicht kerngebietstypisch sind. Der Begriff der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätte ist durch die ständige Rechtsprechung aus der Baunutzungsverordnung von 1990 heraus weiter entwickelt und konkretisiert worden. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten zeichnen sich dadurch aus, dass sie als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres Publikum erreichbar sein sollen.

Somit spielen die Größe und der Einzugsbereich der Vergnügungsstätte bei der Einordnung ihrer Kerngebietstypik eine unmittelbare Rolle. Bei Spielhallen geht die Rechtsprechung ab einer Größenordnung von etwa 100 qm Grundfläche davon aus, dass es sich um kerngebietstypische Vergnügungsstätten handelt. Im Regelfall handelt es sich bei nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten um Wettbüros, Internetcafés oder Spielhallen, die in einem Mischgebiet im überwiegend gewerblich geprägten Bereich allgemein zulässig wären.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist dadurch gekennzeichnet, dass sich die Nutzungsdurchmischung durch das gesamte Gebiet zieht. Zwar gibt es einzelne Bereiche, in denen das Wohnen deutlich überwiegt (z. B. St.-Elisabeth-Straße, Kleistraße). Im überwiegenden Teil jedoch koexistieren gewerbliche und wohnliche Nutzungen weitestgehend ohne größeres Störpotenzial nebeneinander. Insgesamt wird der Stadtkern der Innenstadt Rheda auch städtebaulich positiv dadurch geprägt, dass neben den gewerblichen Einrichtungen und Dienstleistern eben auch noch eine Wohnnutzung stattfindet. Eine Zuordnung bzw. Zonierung des Mischgebietes ist nicht vorgesehen.

Auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wie Nachtlokale, kleine Spielhallen und Wettbüros sind in besonderer Weise geeignet, das Wohnen durch Lärm und andere Belästigungen erheblich stören zu können. Darüber hinaus führt nicht nur der Betrieb von z.B. den Spielhallen mit der Hauptnutzung in den Abendstunden und das Verhalten der Besucher zur Unverträglichkeiten mit empfindlichen Nutzungen (Wohnen). Sie erreichen häufig deutlich höhere Renditen als Einzelhandelsbetriebe, so dass ein Verdrängungswettbewerb in zentralen Lagen einsetzt – zu Lasten des verbrauchernahen Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen wie hier.

Wie eingangs beschrieben ist gerade der Bereich der Bahnhofstraße schon städtebaulich und gestalterisch defizitär. Daher ist ein hervorgehobenes städtebauliches Ziel die Aufwertung der Wegeverbindung zwischen der Innenstadt Rhedas zum Bahnhof (siehe auch Masterplan 2020+). Es ergibt sich daher die Notwendigkeit, einem Abwärtstrend im Geschäfts- und Versorgungsbereich entgegenzutreten. Um diesen sogenannten „Trading-Down-Effekt“ zu verhindern, sollen hier auch die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden und somit aus dem Gebiet herausgehalten werden. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück hat andere Bereiche, in denen dem Bedürfnis nach Unterhaltung und der Zulassung von z.B. Spielhallen nachgekommen werden kann.

Im Quartier II (MI 2) befindet sich zurzeit zwei Spielhallen. Diese sind als kerngebietstypische Spielhallen nach § 34 BauGB bzw. noch auf Grundlage des 1991 aufgehobenen Bebauungsplanes S1 „Stadtkern Rheda“ genehmigt worden. Die bereits vorhandenen genehmigten Vergnügungsstätten genießen im Rahmen ihrer Baugenehmigung Bestandsschutz und werden durch die geplanten Festsetzungen nicht beeinträchtigt.

Der Ausschluss der oben bezeichneten Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO beeinträchtigt nicht die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes und ist daher zulässig.

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

Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich am städtebaulichen Bestand und der Rahmenplanung. Sie definieren gleichzeitig angemessene Übergänge und Bezüge zum umgebenden baulichen Bestand. Zur Wahrung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten Weiterentwicklung wird dieses Vorgehen für sinnvoll und vertretbar erachtet.

Entsprechend des vorherrschenden baulichen Bestandes und den Zielen des Rahmenplans, soll eine **Grundflächenzahl (GRZ)** in allen Mischgebietsteilflächen des Mischgebiets entsprechend der Höchstgrenze nach § 17 Bau NVO mit 0,6 festgesetzt werden.

Ebenfalls im gesamten Bebauungsplangebiet ist eine gegenüber der Höchstgrenze der BauNVO von 1,2 erhöhte Ausnutzung der **Geschossflächenzahl (GFZ)** von 1,8 festgesetzt worden. Die benannten Obergrenzen der Baunutzungsverordnung können nach § 17 (2) BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl entspricht einem Großteil des baulichen Bestandes. Sie dient der geordneten **städtebaulichen Weiterentwicklung** und der moderaten **Nachverdichtung** des Gebietes. Eine Geschossflächenzahl, welche der Baunutzungsverordnung entsprechen würde, führte auf den vorhandenen, teilweise sehr kleinen städtischen Parzellen zu einer städtebaulichen Unternutzung der Flächen. Auch wäre eine Einbindung der neuen Gebäude in ihrer Höhenentwicklung an die bestehende Bebauung kaum möglich und es käme zu erheblichen stadtgestalterischen Brüchen.

Als **Ausgleichsumstand** wird die besonders zentrale Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes gewertet. Sein Standort im fußläufigen Einzugsbereich des öffentlichen Personennahverkehrs (Bahnhof und Bus-Bahnhof) dient der Bewältigung von Verkehrsproblemen. Gleiches gilt für die günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, welche ebenfalls dem Ziel dienen kann, Verkehr zu vermeiden.

Eine erhöhte Geschossflächenzahl führt zu keiner größeren Versiegelung der bestehenden Grundstücke, hat jedoch eine größere Ausnutzbarkeit derselben zur Folge. Dem damit verbundenen erhöhten Stellplatzbedarf wird durch **ausgleichende Maßnahmen** im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bestimmung der Geschossflächenzahl Rechnung getragen. So sind Tiefgaragen und Garagensouthern unter bestimmten Umständen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (siehe textliche Festsetzungen D. 3.2.3). Darüber hinaus müssen die oberirdischen Teile einer Tiefgarage oder eines Garagensouthern auf die Geschossflächenzahl nicht angerechnet werden.

Die Regelungen zur Zahl der **Vollgeschosse** werden entsprechend der Planungsziele und des städtebaulichen Konzeptes einheitlich für das Plangebiet mit drei Vollgeschossen getroffen. In der Ausgestaltung unterscheiden sich die einzelnen Teile des Mischgebietes jedoch in der Festlegung der **Gebäudehöhen**. Diese orientieren sich an einer maßstäblichen Einbindung neuer Gebäudekörper in den baulichen Bestand, Betonung von Straßenecken und Übergängen zu angrenzenden Bereich mit größeren oder niedrigeren Gebäudehöhen.

Um Planungssicherheit auch unter Berücksichtigung des aktuell geplanten Ausbaus der Bahnhofstraße zu erhalten, sind die Trauf-, First-, Wand- und Gebäudehöhe als Höhen über Normalhöhennull (NHN) definiert worden.

Bauweise

Entsprechend den Vorgaben des Rahmenplanes und der Orientierung an der Bestandsbebauung, ist vorgesehen, die städtebauliche Struktur vom Bahnhof kommend Richtung Innenstadt zu verdichten.

Somit wird für eine etwas aufgelockerte Bebauung in den Mischgebieten MI 1, MI 3 (3.1, 3.2, 3.3, 3.5 und 3.6) MI 4 und MI 5 eine **offene Bauweise** festgesetzt. Die Gebäude dürfen als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Da ein Großteil des Gebäudebestandes jedoch über nach heutigem Recht geringere Grenzabstände von etwa 2,00 m bis 2,50 m verfügt, wird zusätzlich für den Bereich der offenen Bauweise eine von dem Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandflächen festgesetzt (siehe Kapitel 5.3).

Die Mischgebiete MI 2 und MI 3.4 erhalten die Festsetzung einer **abweichenden Bauweise** im Tenor der geschlossenen Bauweise. Hier werden die Gebäude entsprechend der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Eine Ausnahme stellt das Staffelgeschoss oberhalb des obersten Vollgeschosses dar. Dieses darf ohne eigene Abstandfläche von der Grenze zurückweichen, soweit es einen Mindestabstand von 2,50 m einhält und an der entsprechenden Nachbargrenze ebenfalls nicht an die Grenze gebaut worden ist.

Überbaubare Grundstücksfläche

Baulinien und Baugrenzen

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baulinien** und **Baugrenzen** bestimmt. Dabei finden u.a. Gebäudebestand, Gebäudeausrichtung, Umgebungsverträglichkeit sowie die Grundstückstiefe Berücksichtigung.

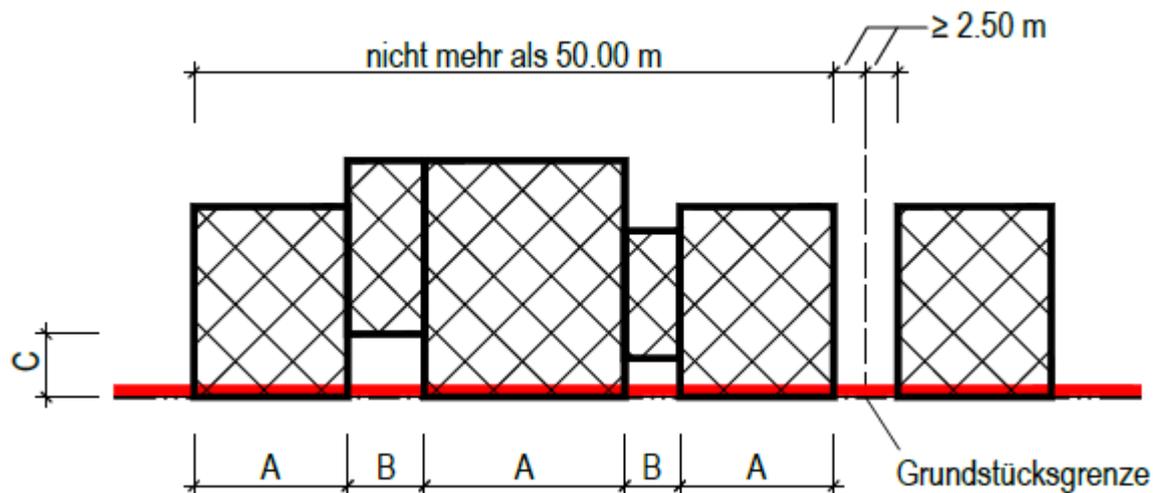
Im Bereich der Hauptverbindung zwischen Bahnhof und Rhedaer Innenstadt regelt eine Baulinie die konkrete Stellung der Gebäude. Da ein hervorgehobenes städtebauliches Ziel die Ausbildung einer Raumkante in diesem Bereich ist, ist die Festsetzung einer Baulinie städtebaulich geboten.

Vertikale Rücksprünge von der Baulinie | Stadttypische Körnung

Um die Ausbildung der **stadttypischen Körnung** und die zukünftig immer noch ablesbare Parzellenstruktur zu erreichen, sind weitere Regelungen zu notwendigen **Rücksprüngen (Fugen)** aufgenommen worden. So soll abhängig von der bereits vorliegenden Vorpprägung des jeweiligen Straßenabschnittes die maximale Breite der Hauptgebäude und der dazugehörige Rücksprung ausgebildet werden. Hierbei ist zu beachten, dass diese Regelungen nur in den Bereichen gelten, für die eine Baulinie festgesetzt worden ist (Hauptverbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof entlang der Bahnhofstraße und der Straße Neuer Wall).

Im Einzelnen sind dies:

Im Mischgebiet 1 (MI 1) und seinen Untergliederungen sollen die traufständigen Gebäude in offener Bauweise eine maximale **Gebäudebreite A** von 18,00 m aufweisen. Nach spätestens 18,00 m muss eine vertikale Gebäudefuge ausgebildet werden. Hier sollen die Außenwände des Gebäudes in allen oberirdischen Ebenen mindestens 2,50 m von der Baulinie zurückweichen (**Tiefe der Fuge C**). Dieser **Rücksprung** muss eine **Breite B** von mindestens 2,00 m und höchstens 6,00 m aufweisen.



Mischgebiet MI 2.1 (MI 2) mit Flachdachgebäuden in abweichender Bauweise:

| | | |
|-----------------|----|-------------------|
| Maximale Breite | A: | 18,00 m |
| Breite der Fuge | B: | 2,00 m bis 6,00 m |
| Tiefe der Fuge | C: | mind. 2,50 m. |

Mischgebiet MI 3.1 mit giebelständigen Satteldachgebäuden in offener Bauweise:

| | | |
|-----------------|----|--|
| Maximale Breite | A: | 13,00 m (Verringerung abweichend von den Zielen des Rahmenplans, da dies der vorhandenen giebelständigen Bebauung eher entspricht) |
| Breite der Fuge | B: | 2,00 m bis 6,00 m |
| Tiefe der Fuge | C: | mind. 1,00 m. |

Mischgebiet MI 4 mit Flachdachgebäuden in offener Bauweise:

| | | |
|-----------------|----|-------------------|
| Maximale Breite | A: | 20,00 m |
| Breite der Fuge | B: | 2,00 m bis 6,00 m |
| Tiefe der Fuge | C: | mind. 2,50 m. |

Mischgebiet MI 5, teilweise geneigte Dächer, teilweise Flachdachgebäuden in offener Bauweise:

| | | |
|-----------------|----|-------------------|
| Maximale Breite | A: | 25,00 m |
| Breite der Fuge | B: | 2,00 m bis 6,00 m |
| Tiefe der Fuge | C: | mind. 2,50 m. |

Bei der Definition der **vertikal gliedernden Fugen** sind für die maximale Gebäudebreite die vorgesehenen Baukörperprototypologien nach ihrer Ausrichtung zur Straße (z.B. Giebel- oder Traufständigkeit), die Tiefe bzw. Größe der Baugrundstücke sowie die Ausrichtung des Grundstückes zur Himmelsrichtung (Belichtung) eingeflossen. Ebenso wurde berücksichtigt, dass die bestehenden stadtbildprägenden Gebäude im weiteren Bereich des Bahnhofsvorplatzes größere Breiten aufweisen und die Parzellen Richtung Innenstadt kleiner werden.

Die Regelungen zur **überbaubaren Grundstücksfläche** orientieren sich weitgehend am Bestand. Die Forderung nach der Ausbildung gliedernder Fugen greift insoweit nicht allzu sehr in die Rechte der Grundstückseigentümer ein, da im Gegenzug durch die höhere Geschossflächenzahl von 1,8 sowie die verringerten seitlichen Abstandflächen eine bessere Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet wird.

Würdigung der Interessen abweichender Bestandsbebauung

Eine Ausnahme stellt in dieser Hinsicht das Mischgebiet MI 4 dar. Hier befinden sich zurzeit ein eingeschossiger Einzelhandelsbetrieb und zwei dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, welche dem gebogenen Verlauf der Bahnhofstraße in keinerlei Hinsicht Rechnung tragen. Wie eingangs beschrieben, wird dies jedoch als erheblicher städtebaulicher Miss-Stand gewertet. Im Rahmen der Konzept-Erstellung wurden auch Möglichkeiten geprüft, diese Aufweitung der Bahnhofstraße als städtischen Platz nutzen zu können. Die stark trennende Wirkung der erheblich befahrenen Bahnhofstraße macht dies jedoch nahezu unmöglich.

Daher wurde als ein städtebauliches Ziel die Fassung der fehlenden Raumkanten im Plangebiet definiert. Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes ist dies durch die mittlerweile errichtete Bebauung Ringstraße 1 und Bahnhofstraße 10 bereits erfolgt. Die zum Zeitpunkt der Analyse noch fehlende Raumwirkung ist durch diese Bebauung aus städtebaulichen Gesichtspunkten mittlerweile erfolgreich umgesetzt worden. Mittlerweile erfährt der auswärtige, ortsunkundige Besucher eine Lenkung in Richtung der Rhedaer Innenstadt. Durch die fehlende Raumkante im Bereich der Gebäude Bahnhofstraße 22 bis 26 wird diese jedoch wiederum jäh unterbrochen.

Es ist zu berücksichtigen, dass bei dem genannten städtebaulichen Ziel, langfristig die **Beseitigung der bestehenden baulichen Anlagen** und des Parkplatzes an dieser Stelle angestrebt wird. Die genehmigten Bestandsgebäude und –anlagen unterliegen nach Rechtskraft des Bebauungsplans weiterhin dem **Bestandsschutz**. Nach der in Rheda-Wiedenbrück üblichen Genehmigungspraxis fordert die Baugenehmigungsbehörde nicht bei jeder Nutzungsänderung ohne größere Umbaumaßnahmen sowie bei Sanierungs-

und Reparaturarbeiten die Anpassung bestehender Gebäude an den Bebauungsplan. Da die gängige (obergerichtliche) Rechtsprechung den Genehmigungsbehörden diese Möglichkeit jedoch schon bei einfachen Nutzungsänderungen ohne größere Umbaumaßnahmen eröffnet, werden städtebauliche Verträge mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgeschlossen, die den zukünftigen Umgang mit dem Gebäudebestand festschreiben.

Umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie eine Neuerrichtung nach Abriss der vorhandenen Gebäude (oder auch im größeren Schadensfall, z.B. durch Brand) beinhalten jedoch die Einhaltung der Regelungen dieses Bebauungsplans.

Bei diesen **umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen** oder **Neubauten nach größerem Schadensfall** sind neben den planungsrechtlichen Belangen auch weitere Aspekte nach dem dann geltenden Recht zu bewerten. Dies sind insbesondere erhöhte Anforderungen an die Statik, den Wärme- und Schallschutz, die Nutzung von regenerativen Energien, den Brandschutz und ähnlichem. Die Erfahrung aus dem Stadtgebiet zeigt, dass in solchen Fällen eine absolute Beseitigung des Bestandes und ein nachfolgender Neubau in den meisten Fällen wirtschaftlich nachhaltiger sind.

Durch die neu ordnenden Festsetzungen des Bebauungsplans sind unter Berücksichtigung der oben genannten rechtlichen Absicherung durch städtebauliche Verträge für den Gebäudebestand die betroffenen Grundstückseigentümer nicht wesentlich in ihren Rechten beeinträchtigt. Die Flächen auf den Grundstücken werden zwar städtebaulich neu geordnet, die tatsächlich mögliche Bebaubarkeit des Areals wird nicht eingeschränkt. Es ist weiterhin eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss neuer Gebäude möglich.

Regelungen zum Staffelgeschoss

In den Mischgebietsteilen, in welchen Flachdächer zulässig sind, können oberhalb der Wandhöhe durch die anzuwendende Landesbauordnung Staffelgeschosse zulässig sein, soweit sie keine Vollgeschosse sind. Damit diese Geschosse oberhalb des dritten Vollgeschosses in den Straßenraum nicht wie ein weiteres Vollgeschoss wirken, wird abhängig vom Straßenraum ein entsprechender **Abstand zur vorderen Baugrenze / Baulinie** in der Plankarte definiert. Er beträgt im Regelfall mind. 2,50 m. Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes wurde ein Abstand von 2,00 m für ausreichend erachtet.

Für den oberen Dachabschluss dieses Staffelgeschosses werden ebenfalls Regelungen für die **maximale Überschreitung der Baugrenze** getroffen, damit ein weit auskragendes Dach dieses Geschosses nicht optisch mit der darunter liegenden Brüstung verbunden wird, und somit dieses Geschoss entgegen den Zielen der Planung dennoch als weiteres Vollgeschoss optisch in Erscheinung treten würde.

Überschreitungen von Baulinien und Baugrenzen

Grundsätzlich wird die Möglichkeit der Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen in der Anwendung des Bebauungsplanes durch die Baunutzungsverordnung und das Baugesetzbuch geregelt. Unter Berücksichtigung der überwiegend geschäftlichen Nutzung in den Erdgeschoss-Zonen werden hier jedoch nach § 23 (3) BauNVO die **ausnahmsweisen Überschreitungen** der Baulinien und Baugrenzen für **Vordächer** und **Markisen** geregelt, die hier regelmäßig zulässig sein sollen, soweit sie bestimmte Anforderungen erfüllen. Die Konkretisierung hierzu erfolgt in den örtlichen Bauvorschriften (siehe Kapitel 5.4).

Gerade in den südlich ausgerichteten Straßenfassaden besteht von Grundstückseigentümern häufig der Wunsch, auskragende **Balkone** oder aufgeständerte Altane anbringen zu wollen, um den Wohnwert ihrer Immobilien zu steigern. Diese Bauteile stellen allerdings kein städtisches Element dar, welches im Innenstadtbereich anzutreffen sein sollte. Hier können die Freibereiche in die Fassade als eingebaute Balkone (Loggien) als Bestandteil der Fassade integriert werden. Daher wird in den textlichen Festsetzungen eine Überschreitung der straßenseitigen Baulinien und Baugrenzen durch die o. g. Bauteile ausgeschlossen.

Einschränkungen und Erleichterungen für Garagen und Carports

Im Mischgebiet 5 (MI 5) ist entlang der Bahnhofstraße die Ausbildung von halböffentlichen Vorgartenzonen entsprechend dem Villenartigen Charakter der bestehenden Bebauung vorgesehen. Um diese Vorgartenzonen anlegen zu können, sind hier durch die festgesetzte **Ausschlussflächen Carports, Garagen und Stellplätze** unzulässig.

Sofern Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden sollen, müssen sie zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen 5,0 m Abstand einhalten (Einschränkung nach § 23(5) BauNVO). Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren. Die Regelungen dienen der Gewährleistung eines harmonischen Straßenbilds insbesondere entlang des Grundgerüsts des Erschließungskonzepts.

Im Planungsgebiet sind wie bereits beschrieben viele kleinere Grundstücke vorhanden. Um die Errichtung von **Tief- oder Souterrain-Garagen** zu fördern, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie eine Höhe von 1,40 m im Mittel über dem vorhanden Gelände nicht überschreiten und durch eine Bepflanzung gewährleistet ist, dass sie Bestandteil der gärtnerischen Nutzung der Außenanlagen sind.

Stellung baulicher Anlagen

Für die Planbereiche, in welchen geneigte Dächer festgesetzt worden sind, ist auch die **Stellung der baulichen Anlagen** geregelt worden. Dies ist straßenbegleitend zur Bahnhofstraße eine traufständige und im Bereich des MI 3 entlang der Straße Neuer Wall eine giebelständige Bebauung, welche sich aus der umgebenden Bestandsbebauung ableiten lässt.

5.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Zur Herstellung der stadttypischen Körnung bzw. Rhythmisierung der Baukörper ist die Festsetzung einer offenen Bauweise in Verbindung mit Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baulinie / Baugrenze entlang der Straße) sowie abweichenden Tiefen der Abstandsflächen zur seitlichen Grundstücksgrenze gewählt worden.

Die Bestandsbebauung weist vielerorts geringere Abstandsflächentiefen auf, als sie nach § 6 BauO NRW notwendig wären. Diese begründet sich in der Entstehungsgeschichte des Gebietes. Insbesondere entlang der Bahnhofstraße und der Straße Neuer Wall befinden sich viele Gebäude, welche mit einem sog. seitlichen Bauwuch von 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet worden sind. Vereinzelt finden sich auch Grenzabstände, die dieses Maß noch unterschreiten. Dennoch befinden sich in diesen „Grenzwänden“ Öffnungen zur Belichtung und / oder Belüftung.

Die vorhandene städtebauliche Struktur des Gebietes mit schmaleren Einschnitten als nach dem heutigen Abstandsflächenrecht soll weitestgehend beibehalten werden, um gerade den städtischen Charakter zu stärken. Dies kann dadurch erreicht werden, dass vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefen der Abstandsflächen nach § 9 (1) Nr. 2a BauGB festgesetzt werden.

Hierbei sind regelmäßig die vom Bauordnungsrecht geschützten Belange (hier: Brandschutz sowie Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen) zu würdigen. Da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig eine gemäßigte Entwicklung der Baukörper in die Höhe vorgesehen ist, soll keine absolute Anpassung an die bestehende Struktur stattfinden (Grenzabstände von weniger als 2,50 m), da diesen oben genannten Belangen nur entsprochen werden könnte, wenn diese Grenzwände als Brandwände

nach § 33 Bauordnung NRW (BauONRW) ausgebildet werden würden. Diese dürften keinerlei Öffnungen zur Belichtung und Belüftung aufweisen, was eine sinnvolle Grundrissgestaltung bei den vorgesehenen Tiefen der Bauflächen erheblich erschwert.

Vielmehr ist vorgesehen, dass neue Gebäude mit einem **Abstand von mind. 5,00 m und höchstens 6,00 m** zueinander errichtet werden können (Abstand zur Grundstücksgrenze mind. 2,50 m und max. 3,00 m). Dies entspricht abhängig von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und der jeweiligen Dachform etwa einem Faktor von 0,25, der in Kerngebieten auf einer Länge von 16,00 m allgemein zulässig wäre. Damit ist dem Schutzziel des Brandschutzes in ausreichender Weise Rechnung getragen.

Durch die Lage des Gebietes innerhalb des Stadtkerns, ist davon auszugehen, dass die Erdgeschosszonen überwiegend mit gewerblichen Nutzungen besetzt werden, entsprechend dem derzeitigen Bestand. In diesem Fall bestehen grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich der notwendigen Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen zu dieser Seite. Da diese Aufteilung jedoch nicht zwingend vorgeschrieben ist und einzelne Grundstücke von ihrer Art her auch eine erdgeschossige Wohnnutzung erlauben, wird in der Planunterlage darauf hingewiesen, dass bei der Grundrissplanung namentlich bei Wohnnutzungen im Erdgeschoss oder 1. Obergeschoss darauf geachtet werden soll, dass zu diesen seitlichen Nachbargrenzen keine für die Belichtung und Belüftung erforderlichen Fenster angeordnet werden.

Der städtebauliche und gestalterische Aspekt der Ortsbildgestaltung wiegt hier schwerer, als die Anforderung an den einzelnen Eigentümer an eine angepasste Grundrissgestaltung. Die Schutzziele der Bauordnung können durch entsprechende Ausgestaltung der Grundrisse gewahrt werden. Dies ist den Eigentümern zuzumuten – erhalten sie doch durch die Erleichterung eine bessere Ausnutzbarkeit ihres Grundstückes. Die Einhaltung dieses Hinweises obliegt dem Entwurfsverfasser / Bauherrn.

Zu den Grenzen des Bebauungsplangebietes sollen jedoch die nach Bauordnungsrecht notwendigen Abstandflächen eingehalten werden, da die angrenzenden Nachbarn von den erleichternden Regelungen dieses Bebauungsplanes nicht profitieren können und so nur die Beeinträchtigung einer heranrückenden Bebauung in Kauf nehmen müssten. In dieser Hinsicht unterscheidet sich die Planunterlage der Offenlage von der des Offenlagebeschlusses.

5.4 Baugestalterische Festsetzungen

Der Masterplan 2020+ für die Stadt Rheda-Wiedenbrück sieht für die wichtige Wegeverbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof ein gestalterisches Defizit und fordert die Erarbeitung eines gestalterischen Gesamtkonzeptes.

Neben den städtebaulichen Rahmenvorgaben, die unter Punkt 5.2 ff. erläutert worden sind, sollen weitere gestalterische Festsetzungen zu einer Umsetzung des städtebaulich-gestalterischen Gesamtkonzeptes führen, welches unter Punkt 4 beschrieben worden ist. Dies sieht wiederum für die einzelnen Quartiere bzw. Mischgebietstypen unterschiedliche Gebäudekörpertypologien vor.

Es sollen gestalterische Regeln im gesamten Bebauungsplangebiet zu einer gemeinsamen ortsüblichen Farb- und Materialsprache führen. Die so entstehende "Farb- und Materialarmut" soll als koppelndes Element dazu dienen, unterschiedliche Baukörper aus verschiedenen Epochen gestalterisch zu verbinden. Ähnliches gilt für die Ausgestaltung der Fassaden, welche herkömmlich als Lochfassaden mit einem untergeordneten Fensteranteil der örtlichen Bautradition entsprechen sollen. Dabei geht es nicht Gleichmacherei sondern um Harmonisierung vieler einzelner individueller Baukörper miteinander. Die Ausbildung und Gestaltung des Übergangs vom öffentlichen zum privaten Raum sowie von Werbeanlagen soll ebenfalls geregelt werden.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen sowie der städtebaulichen Planung für das bestehende Quartier und lassen gleichzeitig einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

Ausgestaltung der Dachlandschaft

Der Dachlandschaft kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu.

Dachform

Die traditionelle regionale Ausbildung des Daches ist in Rheda das geneigte Dach. Gleichwohl ist diese traditionelle Bauform in der Mitte des vergangenen Jahrhunderts vielfach durch Flachdächer überformt worden. Diese prägen in ihrer Gestaltung die Straßenzüge nun erheblich mit. Die Fragestellung nach den geeigneten Dachformen konnte damit nicht quartiersübergreifend beantwortet werden, sondern ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Straßenzuges geprüft worden und im Zuge der Ausarbeitung der Rahmenkonzepte intensiv diskutiert worden.

Im Bereich der **Mischgebiete 1 und 3** wurde schnell deutlich, dass die vorhandene Prägung mit geneigten Dächern entsprechend dem Bestand übernommen werden soll, gerade um während einer längeren Interimszeit der sukzessiven Bebauungsplanumsetzung nicht weitere städtebauliche und gestalterische Brüche zu erzeugen. Die festgesetzten Dachformen (**Sattel- und Walmdach**) entsprechen dem Baubestand. Die Dachneigung von **36° bis 45°** ergibt sich ebenfalls aus der prägenden Bestandsbebauung. Für das Baudenkmal Neuer Wall 5 (Buchheisterhaus) wird als Dachform ein Mansarddach entsprechend dem Gebäudebestand festgesetzt. Eine Ausnahme stellt hier das **Mischgebiet MI 3.4** dar, in welchem sich gegenüber dem Rathaus ein gegliederter Flachdachbau befindet. Dass dieser mit Satteldächern ausgestaltet werden wird, ist nahezu unwahrscheinlich und baukonstruktiv wenig sinnvoll. Daher wurde hier die Bestandsbebauung als **Flachdach** rechtlich gesichert. Da das Gebäude in direkter Beziehung mit dem ebenfalls mit Flachdächern ausgestalteten dominanten Rathaus steht, ist diese Festsetzung gestalterisch gut zu begründen.

Das **Mischgebiet MI 2** befindet sich zwischen den Mischgebieten 1 und 3, welche hauptsächlich durch geneigte Dächer geprägt sind. Das Mischgebiet 2 allerdings ist geprägt durch Flachdachgebäude in unterschiedlicher Geschossigkeit und Ausformulierung. Daher werden hier wiederum **Flachdächer** festgesetzt.

Für die **Mischgebiete MI 4 und MI 5** wurde die Ausbildung der Dachform am intensivsten diskutiert. Hier befinden sich entlang der Bahnhofstraße innerhalb des Plangebietes zwei stadtbildprägende Gebäude, von denen eines als Baudenkmal und eines als erhaltenswerte Bausubstanz nach § 25 DSchG eingetragen ist, welche geneigte Dächer aufweisen (**Satteldach und Walmdach**). Nördlich an das Plangebiet schließt noch ein weiteres gestalterisch hochwertiges historisches Satteldachgebäude sowie die ehemaligen Gebäude der alten Brennerei Hagedorn an. Die o.g. im Plangebiet liegenden historischen Gebäude wurden hinsichtlich ihrer Gebäudekubatur und –höhe als maßstabbildend für die neue Planung gewertet. Es wird allerdings befürchtet, dass bei einer Festsetzung von geneigten Dächern nur unzureichende Kopien der Bestandsbebauung mit überformten Dachgeschossausbauten errichtet werden würden. Daher wurde entschieden, dass sich die neuen Gebäude hinsichtlich der Dachform vom historischen Bestand absetzen sollen. Es werden **Flachdächer** festgesetzt. So wird in diesem Teil der Bebauungsplan der Forderung nach modernen Wohnformen und einer besseren Ausnutzbarkeit der Gebäude im Staffelgeschoss gerecht.

Dachaufbauten- und Einschnitte

Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende Dachaufbauten lösen die geschlossene Wirkung der geneigten Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für **Dachaufbauten und -einschnitte** soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben bei geneigten Dächern auch weiterhin einen ausreichend breiten Gestaltungsspielraum, soweit sie in ihren Proportionen nur ein Drittel der Trauflänge des Hauptdachs einnehmen, sich also erkennbar unterordnen.

Dacheindeckung und Farbgebung

Für Hauptgebäude mit geneigten Dächern werden weiterhin Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend den typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben sowie glänzende Bauteile entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Die ausgewählten Farben **rot bis rotbraun** mit konkreter Angabe der zulässigen RAL-Töne (RAL 201, 2002, 3000, 3011, 3013, 3016, 8004 und 8012) sowie **anthrazit** (RAL 7016) **bis schwarz** entsprechen dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden Dacheindeckungen. Gleiches gilt für die Forderung nach matten bzw. stumpf matten Dacheindeckungen. Dabei ist die Art der Beschichtung (z. B. engobiert) nicht maßgeblich, sondern allein die optische Wirkung der Dachziegel. Zur Bewertung der Frage, ab wann ein Dachstein- oder -ziegel den Anforderungen entspricht, kann die DIN EN 13 300 zu Hilfe genommen werden.

Farbgebung Staffelgeschosse

Die in den Mischgebieten MI 2.1, 2.2, 3.4, 4, 5.2 und 5.3 möglichen Staffelgeschosse oberhalb des obersten Vollgeschosses werden als Bestandteil der o.g. Dachlandschaft gewertet. Für sie gelten daher bezüglich der Farbgebung ähnliche Regelungen, wie für die Dächer. Zulässig ist hier **dunkelgraue bis schwarze** Farbgebung. Da senkrechte Außenwände im gleichen Farbton dunkler wirken als geneigte Dachflächen, sind auch etwas hellere Grautönungen zulässig, als bei geneigten Dächern.

Photovoltaik- und Solaranlagen

Die Nutzung regenerativer Energien durch **Photovoltaik- und Solaranlagen** ist als ökologisch sinnvolle Maßnahme erwünscht. Trotz der möglichen Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und von Bund und Land gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung schwierig und werden daher nur in grundsätzlicher gestalterischer Hinsicht getroffen. Um dem Ziel der matten bzw. stumpf matten Dachflächen nicht zu widersprechen, soll nur ein untergeordneter Teil (max. 49 %) der eingedeckten Dachfläche je Gebäudeseite durch die o.g. Anlagen genutzt werden. Des Weiteren soll eine undefinierte, unruhige Eindeckung des Daches mit „ausgefranst“ Kollektoranordnungen vermieden werden. Darum wird gefordert, dass je Hauptdachfläche **nur ein rechteckiges Kollektorfeld** aus einzelnen Kollektoren angebracht werden darf. Es wird darüber hinaus empfohlen, dieses in die Dachgestaltung gestalterisch sinnvoll einzubinden (z. B. entlang der Traufe oder des Firstes bzw. auf abgesetzten Dachteilen).

Soweit ein Dach komplett erneuert wird, ist es dem Bauherrn finanziell zuzumuten, das Kollektorfeld nicht gleichsam einem „Dachwolpertinger“ bzw. einem „Spoiler fürs Dach“ auf die durchlaufende Dachfläche aufzubringen, sondern sie in der Ebene der Dachhaut zu integrieren.

Diese Regelungen erlauben immer noch einen angemessenen Gebrauch dieser regenerativen Energien, berücksichtigen dabei aber auch die Auswirkungen der Anlagen auf die Gestaltung des Ortsbildes und sind als Einschränkung in die Baufreiheit dem einzelnen Bauherrn zuzumuten.

Fassadengestaltung

Ähnlich der Dachlandschaft kommt der **Farb- und Materialgebung** der Fassade in diesem heterogenen Umfeld eine übergeordnete, zusammenbindende Rolle auf das Ortsbild zu. Entsprechend der örtlichen Bautradition und gängigen Festsetzungen in Rheda-Wiedenbrücker Bebauungsplangebiet werden Putzfassaden in hellen gebrochenen Weißtönen festgesetzt. Da sich das Bebauungsplangebiet nicht in einem Zuge umgestalten lässt, sondern sich nur sukzessive verändern wird, ist gerade für diesen Interimszeitraum bis zur kompletten Herstellung des Rahmenkonzeptes ein verbindendes Element ausschlaggebend. Dies soll hier die einheitliche Festsetzung des Außenwandmaterials in Verbindung mit der zurückhaltenden Farbgebung sein.

Vorgesehen sind im gesamten Plangebiet helle **glatte Putzfassaden in gebrochenen matten Weißtönen**. Eine Ausnahme stellen die Gebäude im Mischgebiet **MI 5.1** und **MI 5.2** dar. Diese stehen in enger Beziehung zur ehemaligen Brennerei Hagedorn. Die dort befindliche Fabrikantenvilla Hagedorn Bahnhofstraße ist bereits in einem sandfarbenen Klinker ausgebildet worden. Für diesen Bereich besteht über die zulässige Putzfassade hinaus die Möglichkeit, die Gebäude **in hellen matten Klinkern in gebrochenen Weißtönen** zu errichten.

Um den Bauherren die Möglichkeit zu eröffnen, moderne, zeitgenössische gestalterische Elemente in ihre Fassadengestaltung aufzunehmen, gilt als Öffnungsklausel die Möglichkeit, dass in den zurückliegenden **vertikalen Fugen** der stadttypischen Körnung, **untergeordnete Fassadenteile** aus alternativen matten Materialien auch in **dunklerer Farbgebung** ausgebildet werden können. Diese bestimmen nicht auffallend das Ortsbild und führen somit nicht zu einer Störung der angestrebten gestalterischen Harmonie.

Weitere Abweichungen von der Farb- und Materialausbildung der Fassaden sind durch das gestalterische Konzept ausdrücklich nicht gewollt und führen zu einer Störung der o.g. angestrebten verbindenden, anpassenden Wirkung.

Entsprechend der bestehenden historischen Bebauung und der Ablesbarkeit der Parzellenstruktur sollen die Fassaden im Rückgriff auf die regionale Baukultur als **Lochfassaden** mit **hochrechteckigen bis quadratischen Fenster- und Türformaten** ausgestaltet werden. Diese Regelung in Verbindung mit dem Ausschluss von liegenden Formaten, führen zu einer konstruktiv sinnvollen Fassadengestaltung mit Ausbildung von Pfeilern, welche die aufgehende Wand sinnfällig tragen. Zudem wird dadurch die Ausbildung von durchlaufenden Schaufensterfassaden im Erdgeschoss verhindert, die in keiner Beziehung zur Fassadenaufteilung in den oberen Geschossen stehen.

Vordächer und Markisen

Im Bereich erdgeschossiger gewerblicher Nutzungen entsteht häufig das Bedürfnis der Nutzer, ausgestellte Ware vor Witterung zu schützen bzw. den Fußgängern einen Schutz beim Betrachten der Schaufenster durch **Vordächer** und **Markisen** zu bieten. Diese Bauteile sind durch die festgesetzten Baugrenzen und insbesondere der Baulinien zunächst planungsrechtlich nicht zulässig. Eine entsprechende Öffnungsklausel nach § 23 BauNVO ermöglicht in der Planunterlage die Möglichkeit, in definiertem Maße vor die Baulinie oder Baugrenze vortreten zu können. Da diese Bauteile den Straßenraum nicht nur unerheblich beeinflussen, wurden abgesehen von der zulässigen Tiefe der Überschreitung der überbaubaren Fläche auch die Gestaltqualität der Vordächer und Markisen geregelt. Diese Regelungen dienen der angepassten Einbindung der Vordächer und Markisen in die bauliche Durchbildung der Bauwerke sowie die zurückhaltende und gleichzeitig hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Soweit diese Bauteile in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen, sind die Vorschriften, nach denen Sondernutzungsgenehmigung erforderlich sind zu beachten.

Vorgärten und Einfriedungen

Der Straßenzug südlich der Bahnhofstraße im **MI 4** und **MI 5** soll vergleichbar der maßstabbildenden historischen Bebauung hinsichtlich der Gebäudebreiten- und -höhen, Sockelhöhen und Vorgartenzonen mit ähnlichem villenartigem Charakter ausgebildet werden. **Einfriedungen** und **Vorgärten** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind die Einfriedungen gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder fehlen ganz, hat dies negative Auswirkungen auf das Gesamtbild und die Freiraumqualität im Straßenzug.

Im oben beschriebenen Straßenraum ist die Ausbildung von Vorgärten als halböffentlicher Bereich im Übergang von Straßenraum zum privaten Raum ausdrücklich gewollt. In Richtung der Innenstadt und im Bereich der fußläufigen Hauptwegeverbindung von Bahnhof und Innenstadt auf der nördlichen Seite von Bahnhofstraße und Neuer Wall, ist dieses Zwischenelement des halböffentlichen Bereiches hingegen nicht erforderlich.

In den Bereichen, in welchen Vorgärten mit dazugehörigen Einfriedungen gefordert sind, werden zur maßstäblichen und gestalterisch ansprechenden Einbindung in die Umgebung weitere Anforderungen gestellt.

Einfriedungen

So wird die Art der **Einfriedung** näher definiert. Zulässig sind **Hecken** aus einheimischen Laubgehölzen, die eine Höhe von mindestens 0,8 m aufweisen (entspricht der Höhe des angehobenen Sockels) und maximal eine Höhe von 1,50 m haben sollen. Alternativ hierzu können Einfriedungen aus kombinierten **Mauerwerk-Zaunelementen** hergestellt werden. Deren straßenräumliche Einbindung wird durch die konkretisierenden Vorgaben zur genauen Ausgestaltung und Größe von Mauerwerksanteil und Zaunelementen gewährleistet.

Vorgärten und Freiflächen

Darüber hinaus wird Einfluss auf die Gestaltung der **Vorgärten** und **Freiflächen** genommen. Diese dienen im Plangebiet, insbesondere unter Berücksichtigung der hohen möglichen Versiegelung der Grundstücke bis 80% der Grundstücksfläche, der Durchgrünung der städtischen Struktur. Aus diesem Grunde wird z. B. für die vorhandene Blutbuche auch ein Ersatzpflanzgebot festgesetzt.

In jüngster Vergangenheit kommt es im Stadtgebiet gehäuft zur Umsetzung von „pflegeleichten“ Schotter und Zierkiesbeeten. Diese sind zum einen nicht traditionell ortsüblich. Darüber hinaus sind sie nicht geeignet, die natürliche Funktion des Bodens auf Dauer zu gewährleisten. Auch aus gestalterischen Gesichtspunkten sind sie im Plangebiet, insbesondere in den von der Festsetzung betroffenen Mischgebietsteilen nicht geeignet, dass vorgesehene städtebauliche Ziel der Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten.

Darum wird im Plan geregelt, dass die Freiflächen (nicht nur die Vorgärten), die nicht überbaut sind oder als Zuwegung, Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden, **gärtnerisch zu bepflanzen** und zu unterhalten sind. Zierkiesbeete und ähnliches (z.B. Schotterbeete, Steinbeete) werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Sockelhöhe

Der Straßenzug südlich der Bahnhofstraße soll wie oben beschrieben mit ähnlich villenartigem Charakter ausgebildet werden. Damit geht aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen die Ausbildung eines Sockels bzw. einer erhöhten **Erdgeschossfußbodenhöhe** einher. Diese wird mit einer Mindesthöhe von 0,80 m über dem vorhandenen Gelände als Höhe über Normalhöhennull (**73,30 m über NHN**) festgesetzt. Soweit die betroffenen Gebäude nach dem Bauordnungsrecht barrierefrei errichtet werden müssen, ist dies entweder durch die Ausbildung von Rampen auf der Gebäuderückseite oder den Einbau eines sog. „Aufzug-Durchladers“ möglich. Da für eine bessere Vermietbarkeit der oberen Wohnungen ein Aufzug meist regelmäßig auch ohne bauordnungsrechtliche Anforderungen eingebaut wird, stellt die Anpassung der Grundrisse an eine Durchlader-Aufzug sowie der kostentechnische Mehraufwand nur einen zurücktretenden Eingriff in die Planungsfreiheit dar.

Werbung

Damit die oben benannten gestalterischen Festsetzungen der Baukörper und Freiflächen nicht ins Leere laufen, werden auch die zulässigen Werbeanlagen innerhalb des Mischgebietes gestalterisch geregelt.

Dabei liegt ein Hauptaugenmerk auf die **Unterordnung der Werbeanlagen gegenüber der Fassadengestaltung**.

So sind Werbeanlagen nur an der **eigenen Stätte der Leistung** zulässig, um eine unangemessene Häufung der Werbeanlagen zu vermeiden. Dies ist in Bebauungsplänen in Rheda-Wiedenbrücker Innenstadtbereich sowohl in Rheda als auch in Wiedenbrück eine Standardforderung. Mit der Definition der unzulässigen Anbringungsorte wird eine Überfrachtung der Fassaden insbesondere an ungeeigneten Stellen der Gebäude verhindert. **Unzulässig** sind daher Werbeanlagen

- an Einfriedungen, Türen, Toren, Balkonen, Erkern, Brüstungen und Geländern,
- an Brandwänden, Fensterläden, Rollläden und Jalousien,
- in, an und hinter Fenstern oberhalb der Erdgeschosszone (hierzu gelten Ausnahmen für Hinweisschilder auf gewerbliche Nutzungen oberhalb des Erdgeschosses),
- in grellen, fluoreszierenden oder stark kontrastierende Volltonfarben,
- als Bunt- oder Wechsellichtanlagen sowie akustische Werbung.

Grundsätzlich sind die Werbeanlagen **unterhalb der Fensterbrüstungen** des 1. Obergeschosses harmonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren. Die Werbeanlage dient dabei der eigentlichen Gebäudenutzung und ist nicht Selbstzweck. Darum dürfen **wesentliche Architekturgliederungen** sowie Fassadendetails durch die Werbeanlagen **nicht überdeckt** werden.

Entsprechend einer häufig formulierten Forderung in Satzungen und Bebauungsplänen im Stadtgebiet, sollen sich die **Firmenaufschriften** in ihrer Größe dem Maßstab der Fassade **ausgewogen einfügen**. Sie sollen vorzugsweise als aufgemalte Schrift oder aufgesetzten Einzelbuchstaben aus Metall oder Holz angebracht werden. Dabei ist die Farbgebung auf die Umgebung abzustimmen.

Um eine gewisse Ruhe in die Werbegestaltung eines Gebäudes zu bringen, sollen mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude aufeinander abgestimmt werden. Mehr als zwei Schriftarten und zwei Farben an einem Gebäude sollen aus den gleichen Gründen nicht zulässig sein. Damit ein gewisser qualitativer und gestalterischer Anspruch erfüllt wird, sollen die technischen Hilfsmittel für die Werbeeinrichtung und Warenautomaten (z.B. Montageleisten, Kabelzuführungen) verdeckt angebracht werden.

Damit die Unterordnung der Werbeanlagen gegenüber der Fassade quantifizierbar ist, wurden zusätzliche Regelungen zur **Gesamtwerbefläche** getroffen. Diese berechnet sich aus der Quadratmeterzahl, welche einem Viertel der Fassadenlänge entspricht. Davon werden alle Werbeanlagen eines Gebäudes erfasst. Weiterhin werden die möglichen Tiefen, Längen und Flächen einzelner Werbeanlagen geregelt.

Auskragende Werbeanlagen sind insbesondere unter Berücksichtigung der überbaren Grundstücksflächen zunächst nicht zulässig. Im Einzelfall können Ausnahmen von dieser Regelung getroffen werden, soweit die geplanten Ausleger den Zielsetzungen dieser Satzung entsprechen und insgesamt eine Fläche von nicht mehr als 1,50 qm aufweist.

Um sicherzustellen, dass **ungenutzte Werbeanlagen** den Straßenraum nicht unnötig beeinträchtigen, beinhaltet die Satzung auch eine Forderung nach der Beseitigung solcher überflüssigen Einrichtungen.

Die Vorschriften, nach denen **Sondernutzungsgenehmigungen** an öffentlichen Straßen einer Erlaubnis bedürfen sowie weitere Vorschriften, die die Anbringung von Werbeanlagen aus Gründen der Sicherheit auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen regeln, bleiben von der örtlichen Bauvorschrift ausdrücklich unberührt.

Damit Verstöße gegen die Satzung entsprechend geahndet werden können, ist der obligatorische Hinweis auf die **Bußgeldvorschriften** der Landesbauordnung aufgenommen worden.

Die getroffenen **Festsetzungen zur Baugestaltung** umfassen insgesamt **Grundregeln**, die auf eine angemessene Abstufung zwischen einem möglichst einheitlichen Siedlungsbild innerhalb der Bestandsbebauung und einer harmonischen Einpassung neuer Bebauung zu den umgebenden Straßenzügen hinwirken und der positiven Ortsbildpflege dienen.

5.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Innenstadtkern des Stadtteils Rheda und wird von verschiedenen, teils stark befahrenen, Straßen erschlossen. Dazu zählen die Bahnhofstraße, die Ringstraße und die Wilhelmstraße.

Die Erschließung der betroffenen Baugrundstücke erfolgt über die **vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen**.

Es ist beabsichtigt, die Bahnhofstraße in Kürze auszubauen. Dabei soll zur Stärkung der Raumkante entlang des Parkplatzes im Bereich Bahnhofstraße 22-26 eine Baumreihe gepflanzt werden. Die Straßenplanung soll die Ziele des Bebauungsplanes bei der Ausbauplanung berücksichtigen.

Die Einmündung der Schulte-Mönting-Straße in die Straße Neuer Wall erfolgt zurzeit in einer sehr engen unübersichtlichen Kurve. Im Zuge der Neubebauung des Grundstückes Neuer Wall 10-12 besteht die Möglichkeit, zurzeit private Flächen als Verkehrsflächen zu übernehmen. Zur Entspannung der derzeitigen Engstelle und langfristigen Herstellung von fehlenden Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum soll hiervon Gebrauch gemacht werden.

Ursprünglich endete die St. Elisabeth-Straße auf der Bahnhofstraße. Im Zuge der Errichtung der Gebäude Bahnhofstraße 22-26 ist aus der St.-Elisabeth-Straße eine Sackgasse geworden. Der ehemalige öffentliche Verkehrsraum ist überbaut worden. Zwischen den beiden Straßen ist jedoch immer noch eine fußläufige Wegeverbindung vorhanden, die für die Nutzung der Öffentlichkeit im Grundbuch gesichert ist. Im Zuge dieses Planverfahrens wird diese Wegeverbindung zusätzlich als Gehrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt.

Anders als noch im Plan zum Offenlagebeschluss und im BPUV am 28.02.2013 vereinbart, wird für den rückwärtigen Bereich im MI 2 kein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Die hiervon betroffene fiskalische städtische Fläche wird an einen privaten Investor veräußert. Die Flächen sind für die direkte Erschließung der Gebäude am Großen Wall nicht erforderlich, da diese von dort erschlossen werden. Sie dient der Anfahrbarkeit von nach Bauordnungsrecht notwendigen Stellplätzen. Dies wird gerade mit der Käuferin durch Baulasten und grundbuchliche Regelungen ausreichend rechtlich gesichert, eine Aufnahme dieser Sicherung in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

5.6 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Mögliche Immissionskonflikte durch **auf das Plangebiet einwirkende Immissionen** aus Verkehr, Gewerbe etc. oder durch **aus dem Planvorhaben resultierende Emissionen** auf das Umfeld sind aus Sicht des Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen.

Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehr

Innerhalb des Plangebietes wirken **Geräusch-Immissionen des KFZ-Verkehrs** der im Plangebiet und außerhalb liegenden Straßen (Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Ringstraße, Schulte-Mönting-Straße, Neuer Wall). Insbesondere die Wilhelmstraße (L 568) weist eine beträchtliche Verkehrsbelastung auf. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die nahegelegene Bahnstrecke durch **Schienenverkehrslärm** erheblich vorbelastet. Die Bahnstrecke verläuft in diesem Abschnitt in Dammlage.

Maßnahmen des baulichen Selbstschutzes durch Gebäudestellung sind durch die größtenteils schon vorhandene Bebauung und geplanten städtebaulichen Rahmenbedingungen nur in Teilen umzusetzen. Daher ist davon auszugehen, dass für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bauliche Schutzmaßnahmen an der Gebäudehülle erforderlich sein werden („passiver Schallschutz“).

Zur genauen Untersuchung und Dimensionierung der erforderlichen Maßnahmen ist ein **schalltechnisches Gutachten**⁷ eingeholt worden.

Im Vorgriff auf die schalltechnische Untersuchung sind zusätzlich zu den amtlichen **Verkehrszählungen** von 2010 im Jahr 2013 weitere Zählungen durchgeführt worden, welche dem schalltechnischen Gutachten zugrunde liegen. Da hierbei festgestellt wurde, dass der LKW-Anteil vom Gerät augenscheinlich falsch erfasst worden ist, wurde die Zählung im betroffenen Straßenabschnitt zunächst wiederholt. Eine wiederum fehlerhafte Zählung wurde dann mit einem entsprechenden Sicherheitsaufschlag als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung herangezogen.

Im Rahmen des geplanten Ausbaus der Bahnhofstraße wurden 2015 nochmals genauere Daten zum KFZ- und Radverkehr erhoben (Zählung durch Personen). Im Abgleich mit diesen Daten, stimmen die Grundlagen des Gutachtens mit der tatsächlichen Verkehrsbelastung überein.

Die Belastungszahlen des Schienenverkehrs wurden dem Schallgutachter durch die deutsche Bahn mitgeteilt.

Das Plangebiet ist **erheblich mit Lärm vorbelastet**. Zwar werden in der Erdgeschoss-Ebene auf größeren Flächen im Inneren sogar die idealtypischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten. Mit steigender Höhenlage der Geschosse, steigt die Lärmbelastung auch in diesen Bereichen

⁷ **ANLAGE:** Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 384 „Neuer Wall“ der Stadt Rheda-Wiedenbrück, Verfasser. AKUS GmbH Bielefeld vom 09.10.2014

erheblich an, was an der abnehmenden Schallabschirmung durch die im Plangebiet vorhandene Bebauung liegt. Dieser Höheneffekt betrifft – allerdings nicht so deutlich – auch die Straßenrandbebauung.

Im Ergebnis werden abhängig von der Höhenlage in den Gebäuden durch die unterschiedlichen Schallquellen und Höhenlagen in Bezug auf die vorhandene Bebauung sehr differenzierte Lärmbelastungen prognostiziert. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich daher folgende Werte:

Tag (Anlage 4 zum Schallschutzgutachten, Blatt 1 bis 4): ≤ 65 dB (A) bis ca. 45 dB (A)
Nacht (Anlage 4, zum Schallschutzgutachten, Blatt 5 bis 8): ≤ 60 dB (A) bis ca. 40 dB (A).

Diese liegen in Teilbereichen um einiges über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB (A) tags/nachts. Die prognostizierten Werte liegen ebenso über den zulässigen Werten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV): 64 / 54 dB (A) tags / nachts.

Beide oben genannten Rechtsvorschriften stellen keine normativen Immissionsgrenzwerte dar. Im Rahmen des Abwägungsprozesses sind sie vielmehr zur Kenntnis zu nehmen und in die Abwägung einzustellen. Für bestehende Situationen wie in diesem Fall, sind die oben genannten Grenz- und Orientierungswerte nicht anwendbar.

Die stärkste Belastung erfährt die Bebauung Bahnhofstraße 8 bis 10 im Bereich des Bahndamms im 3. Obergeschoss durch den Schienenverkehr.

Es kann zunächst festgestellt werden, dass das **Plangebiet nicht ohne Weiteres als Mischgebiet geeignet** erscheint, da die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 durch die vorhandenen Lärmpegel teilweise deutlich überschritten werden. Somit kann dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG nicht ausreichend Rechnung getragen werden.

Aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse kann dieses Trennungsgebot nicht eingehalten werden. Es stellt sich jedoch nicht als grundsätzlich unüberwindbar heraus, wenn **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** im Sinne des Baugesetzbuches gegeben sind.

Das Oberverwaltungsgericht NRW hat hierzu in seinem Urteil vom 25.03.2009 (Az. 7 D 129/07.NE) festgestellt:

„Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; die Orientierungswerte der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" können zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. Dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete in einem bislang praktisch un bebauten Bereich die Grenzen gerechter Abwägung in der Regel überschritten sind, wenn Wohnnutzung auch am Rand des Gebiets zugelassen wird, obwohl dort die Orientierungswerte um 10 dB(A) und mehr überschritten werden, folgt daraus nicht. Jedenfalls wenn im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird, kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen. Eine derartige planerische Konzeption wird in der DIN 18005 selbst als Möglichkeit näher dargestellt (vgl. Nr. 5.5 und 5.6) und kann daher als Teil guter fachlicher Praxis angesehen werden. Dies zeigt zugleich, dass ein derartiges Planungsergebnis nicht von vornherein unter Hinweis auf die eine planende Gemeinde ohnehin rechtlich

nicht bindende DIN 18005 als rechtlich unzulässig eingestuft werden kann. Vielmehr können für eine derartige Lösung im Einzelfall gewichtige städtebauliche Belange sprechen.“

Im vorliegenden Fall handelt es sich um keine Neuerrichtung eines Baugebietes außerhalb der Stadt, sondern um die Frage des Umgangs mit der vorhandenen innerstädtischen Bausubstanz, weshalb es hier auf Grund der bestehenden Bebauung keine realistisch aktiven Schallschutzmöglichkeiten wie Wall oder Wand gibt. Weiterhin ist ein übergeordnetes städtebauliches Ziel, dass innerhalb des Innenstadtkerns der Stadt Rheda gewohnt werden soll und dass dieser seine städtische Struktur entsprechend den Vorgaben des Rahmenkonzeptes behalten soll. Insofern ist zu prüfen, durch welche passiven Schallschutzmaßnahmen die vorhandene Lärmbelastung nur eine Belästigung und keine Gesundheitsgefährdung darstellt.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in den Innenräumen werden entsprechende **passive Schallschutzmaßnahmen nach den Lärmpegelbereichen III bis VI** im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend ergibt sich bei freier Schallausbreitung unmittelbar entlang der Bahnhofstraße im direkten Einwirkungsbereich der Bahnstrecke im regelmäßig am stärksten belasteten obersten Geschoss nach DIN 4109 Lärmpegelbereich VI. Die weitere Aufteilung der Lärmpegelbereiche ist durch die unterschiedlichen Lärmquellen und die rückkoppelnde Wirkung der Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes sehr komplex. Darum wurden die Lärmpegelbereiche geschossweise durch einzelne Karten im Maßstab 1:1000 zur rechtseindeutigen Darstellung in die Bebauungsplanunterlage mit aufgenommen worden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die schutzwürdige Wohnnutzung durch passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend vor Lärm geschützt wird.

Als zusätzliche Maßnahme wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die Anordnung der **schützenswerten Freibereiche** zur lärmabgewandten Seite gefordert, um auch den Nutzern dieser Freibereiche einen größtmöglichen Schutz zukommen zu lassen. Es ist allgemein anerkannt, dass nachts nicht von einer schalltechnisch schützenswerten Nutzung des Außenraums ausgegangen werden muss.

Trotz der deutlichen Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm ist somit eine moderate Nachverdichtung und Beibehaltung der städtischen Struktur gewährleistet und dem Gebot des Baugesetzbuches nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird in ausreichender Weise Folge geleistet.

Gewerbelärm im Plangebiet

Größere bzw. für das Planungsziel der Wohnfolgenutzungen im vorliegenden Geltungsbereich relevante **Gewerbenutzungen** sind im Umfeld nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Ein entsprechender näherer Untersuchungsbedarf ist bislang nicht erkennbar.

Sonstige Immissionen im Plangebiet

Eine Belastung durch **sonstige Immissionen** entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im innerstädtischen Bereich. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) liegen nicht vor. Betriebsbereiche nach **Störfallverordnung** sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld (Emissionen)

Unter Berücksichtigung, dass es sich bei der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes um eine Festbeschreibung des baulichen Bestandes mit einer moderaten Nachverdichtungsmöglichkeit handelt und ein Hauptaugenmerk auf der städtebaulichen Qualität und Ortsbildpflege liegt, ist von negativen Belastungen der Planung auf die Umgebung nicht auszugehen.

5.7 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Der Planungsbereich ist an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Da keine nennenswerte Veränderung durch die Planung zu erwarten ist, wird vorausgesetzt, dass die vorhandene technische Infrastruktur, für die möglichen Nutzungen ausreichend ist.

6. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ist nach den §§ 1, 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht gefordert. Ebenfalls sind die Vorschriften bezüglich des Monitoring nicht anzuwenden.

Dennoch müssen alle relevanten Umweltaspekte bei den oben genannten Verfahren und Maßnahmen im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden. Der Planbereich liegt mitten in der Kernstadt des Stadtteils Rheda und ist bereits massiv anthropogen vorgeprägt und genutzt. Dies bedeutet, dass der Großteil des Areals bereits erschöpfend bebaut ist. Die Bebauungsplanung lässt nur eine moderate Nachverdichtungsmöglichkeit in die Höhe gegenüber der vorhandenen und zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB zu. Daher ist nicht mit einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich zu rechnen. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Schließung von Baulücken im Plangebiet verursacht zwar lokal eine etwas höhere Versiegelung der Oberfläche. Durch den Bebauungsplan selbst jedoch, wird diese gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht nach § 34 BauGB durch die Grundflächenzahl nach oben begrenzt.

Nach heutigem Kenntnisstand sind also für die einzelnen Schutzgüter kaum Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Auswirkungen sind voraussichtlich auf das Plangebiet und das bereits überwiegend bebaute 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**.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Danach sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang vor neuen Versiegelungen. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der im Plangebiet vorkommende Plaggensesche Boden ist in der Bodenkarte BK50 NRW⁸ als **besonders schutzwürdiger Boden** kartiert worden.

Der Bau von Gebäuden und Nebenanlagen 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.

Tatsächlich sind die vorhandenen Böden bereits anthropogen überprägt. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück ist bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete wenig genutzte Flächen vorrangig zu aktivieren oder nachzuverdichten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Innenstadtkerns des Stadtteils Rheda und ist überwiegend bereits bebaut. Die vorgesehenen überbaubaren Flächen entsprechen weitestgehend den nach dem derzeitigen

⁸ Geologischer Dienst NRW: WMS-Dienst zur Abfrage der Bodenkarte BK 50 NRW, Stand Januar 2016

Planungsrecht bereits bebaubaren Flächen, so dass von keinem größeren Versiegelungsgrad auszugehen ist. Der Bebauungsplan ermöglicht vielmehr den Umfang des Versiegelungsgrades über die Grundflächenzahl nach § 19 (2) Bau NVO zu steuern und diesen gegenüber den Möglichkeiten nach § 34 BauGB für die Baugrundstücke zu begrenzen.

Ein Ausgleich des zukünftig auf Grundlage dieses Bebauungsplans erfolgenden Eingriffs ist deshalb nicht erforderlich

6.3 Grünordnung

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut. Im Bereich des **Mischgebiets MI 2** befinden sich **zwei stadtbildprägende stattliche Laubbäume** (eine Rot- und eine Blutbuche). Die benannte Blutbuche befindet sich in städtischem Besitz in soll als erhaltenswerter Baum mit der Forderung nach einer notwendigen Ersatzpflanzung nach Beseitigung festgesetzt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war noch vorgesehen, auch die Rotbuche auf dem Flurstück 494 genauso zu sichern. Der Eigentümer des Baumes hat unter dieser Prämisse jedoch mit der sofortigen Beseitigung des Baumes gedroht. Da dieser Baum auch einer zukünftigen straßenbegleitenden Bebauung im Wege wäre, wurde hier von der obigen Festsetzung Abstand genommen.

Darüber hinaus waren auf den Flurstücken 906 und 907 in der Nähe des Bahnhofskreisels mehrere **großkronige Laubbäume** vorhanden. Über den genauen Umgang mit diesen Bäumen war aus planungsrechtlicher Sicht noch nicht abschließend befunden worden. Während der Planaufstellung wurde dieses Grundstück verkauft und kurz nach dem Eigentumsübergang der komplette vorhandene Baumbestand durch die neuen Eigentümer beseitigt.

Weitere Festsetzungen der Grünordnung werden im Plan nicht getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein planerisches Ziel des Rahmenkonzeptes die Ausbildung einer **Baumreihe** entlang der Bahnhofstraße gewesen ist. Diese wird aktuell bei der anstehenden Ausbauplanung der Bahnhofstraße als beidseitige Bepflanzung mit Allee-Charakter vorgesehen.

6.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung

Die Änderungen im Planbereich gegenüber einer möglichen Entwicklung nach derzeitigem Planungsrecht sind marginal und können kaum beziffert werden. Eine negative Auswirkung auf die Umwelt – ausgehend vom bestehenden Baurecht - kann daher nicht vermutet werden. Die Begrenzung der Grundflächenzahl nach § 19 (2) BauNVO stellt eher eine Verbesserung aus Umweltgesichtspunkten dar. Gemäß § 13 (3) BauGB wird deshalb von einem Umweltbericht und von der Ermittlung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen abgesehen.

6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe 1

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁹ zu Grunde zu legen.

⁹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) halt für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste der „planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4115 (Quadrant 2) Rheda-Wiedenbrück in den *Lebensraumtypen Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* sowie *Gebäude* 5 Fledermausarten (alle streng geschützt) und 17 Vogelarten (davon 8 Arten streng geschützt) aufgeführt.

Von den dargestellten planungsrelevanten Arten befindet sich unter den Fledermäusen der *Kleine Abendsegler* in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Dies gilt unter den Vögeln für *Waldohreule, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Rauchschwalbe, Feldsperling, Pirol und Gartenrotschwanz*. Für das *Rebhuhn* wird sogar ein schlechter Erhaltungszustand angegeben. Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht, da in diesem Messtischblatt auch Bereiche im Außenbereich erfasst werden.

Das vorliegende Plangebiet stellt mit ca. 3,45 ha nur einen untergeordneten Bereich innerhalb des hier kartierten Siedlungsraums dar, der bereits massiv anthropogen überprägt ist. Verschiedene Störeinflüsse durch die umliegende Bebauung und angrenzende Straßen wirken bereits stark auf die Flächen im Bebauungsplangebiet ein. Es wird in Bezug auf die Wirkfaktoren der Planung davon ausgegangen, dass es nur in geringem Umfang zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen kann z.B. durch die Neuerrichtung von Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten etc. und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung.

Auf Grund der direkt angrenzenden Verkehrswege sowie der bestehenden Störeinflüsse im Plangebiet bzw. im umgebenden Siedlungsbereich ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits vor langer Zeit in Richtung Außenbereich bzw. auf das Gelände der Flora Westfalica verdrängt worden sind.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das Plangebiet allenfalls durch siedlungsfolgende bzw. sogenannte „Allerweltsarten“ genutzt wird. Es wird somit erwartet, dass durch die Eröffnung von Nachverdichtungsmöglichkeiten keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind somit keine Verbotsstatbestände nach § 44(1) BNatSchG bekannt, die durch die Planung ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor und werden im Rahmen der Bauleitplanung auch nicht für erforderlich gehalten.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt Rheda-Wiedenbrück ggf. vorliegende Informationen oder andere Erkenntnisse mitzuteilen.

Von den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in deren Einzugsbereich befindet sich die in Kapitel 6.3 genannte erhaltenswerte Rotbuche, welche jedoch nicht als erhaltenswert festgesetzt worden ist (Begründung siehe dort). Diese könnte im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes beseitigt werden und somit artenschutzrechtliche Belange berührt sein. Bei einer Inaugenscheinnahme dieses Baumes durch das Grünflächenamtes der Stadt Rheda-Wiedenbrück sind keine erkennbaren Brut- oder Nisthöhlen aufgefunden worden, die planungsrelevanten Arten Rückzugsmöglichkeiten geben könnten.

Dennoch sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen

men zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten maßgeblich. Darauf wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Es kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, da noch nicht ersichtlich ist, welche spezifischen Nachteile mit der Verwirklichung von möglichen Bauvorhaben auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind und wie sich der Umweltzustand im Plangebiet bis zur Realisierung einzelner Vorhaben entwickelt. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei **Gehölzschnitten** und **Pflegemaßnahmen** sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Von diesem Verbot sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können, nicht erfasst. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen.

6.6 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans 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 Planaufstellungen, -änderungen oder -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Nachverdichtungen im Innenbereich werden durch Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ausdrücklich gefördert und sind von der Eingriffsregelung freigestellt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung daher nicht erforderlich.

6.7 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

Die Bauleitplanung muss - nicht erst seit der letzten Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) - die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der o.g. Änderung des BauGB ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Im Bebauungsplan-Gebiet Nr. 384 „Neuer Wall“ ist zunächst zu berücksichtigen, dass die Fläche bereits nach § 34 BauBG erheblich bebaubar ist und sie aufgrund ihrer Lage im Stadtgrundriss keine besondere Klimaschutzfunktion besitzt. Auch eine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht gesehen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsmischung, der Nähe zwischen Wohnbebauung und öffentlichem Personennahverkehr (Bahnhof und Bus-Bahnhof), der bestehenden Erschließung sowie der Nähe zu einzelnen Infrastruktureinrichtungen wird eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt. Daher wird die vorliegende Planung aus klimaschutztechnischer Sicht für sinnvoll gehalten.

Unter den Aspekten globaler Klimaschutz und Energienutzung sind nach heutigem Stand im vorliegenden Bebauungsplanverfahren insbesondere folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Projekt- und Erschließungsplanung umzusetzen:

- Aufgrund der günstigen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang besteht bereits eine Anbindung an das Straßennetz.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2014 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert, da verschärfte Anforderungen erst mit der fortgeschriebenen EnEV seit Inkrafttreten im Mai 2014 durch den Gesetzgeber ausgearbeitet worden sind.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist im Rahmen der gestalterischen Einschränkungen von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern dennoch umfassend möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Rückhaltung/teilweise Versickerung unbelasteten Regenwassers, Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden festgesetzt bzw. ausdrücklich empfohlen.

7. 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. Lediglich für den **Ausbau der Bahnhofstraße** werden **einzelne private Flächen** benötigt, die im Plan als Straßenverkehrsfläche vorgesehen sind.

8. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung

8.1 Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 384 „Neuer Wall“ dient der städtebaulichen und stadtgestalterischen Ordnung und gemäßigten Nachverdichtung im Innenstadtkern des Stadtteils Rheda. Den Zielen des Masterplans 2020+ wurde Rechnung getragen.

Der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Am 30.05.2012 wurde durch den Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre nach § 16 Bau BG beschlossen und im März 2012 bekannt gemacht. Der Rat der Stadt hat zweimal die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand nach Erarbeitung der Rahmenkonzepte im Frühjahr 2012 statt. Zunächst wurden wegen der Größe und Komplexität der Konzepte das Plangebiet in zwei Teile geteilt, die dann in zwei Bürgerversammlungen am 19.04.2012 und 25.04.2012 vorgestellt und mit den Anwesenden diskutiert worden sind. Im Anschluss hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich bis zum 24.05.2012 zu den Rahmenkonzepten zu äußern. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB fand vom 27.04.2012 bis zum 29.05.2012 statt.

Durch die Planaufstellung mit gleichzeitiger Veränderungssperre sind fünf verschiedene Bauvorhaben intensiv und zeitaufwändig diskutiert und mit der Politik sowie dem Gestaltungsbeirat abgestimmt worden. Hierbei aufgekommene Bedenken und Anregungen sind teilweise ebenfalls auch noch zu späteren Zeitpunkten in die Planung eingeflossen. Vier von diesen Bauvorhaben sind nach § 33 (3) Bau BG unter der Prämisse genehmigt worden, dass der Bauherr die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 384 „Neuer Wall“ schriftlich anerkennt und die Einhaltung derselben zusagt. Ein fünftes Bauvorhaben hat nicht die Zustimmung von Politik, Gestaltungsbeirat und Verwaltung gefunden, da es dem angestrebten städtebaulichen Ziel nicht entsprach.

Die abschließende Entscheidung der konzeptionellen Grundlage (Rahmenplanvarianten) des Bebauungsplanes in dann am 28.02.2013 im damaligen Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gefallen. Auf dieser Basis ist der Bebauungsplanentwurf erarbeitet worden. Am 03.12.2015 hat der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauBG sowie der Behörden nach § 4 (2) BauBG beauftragt.

Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanentwurfs nebst Begründung erfolgte vom 10.02.2016 bis einschließlich 10.03.2016. Die Behörden wurden teils postalisch und teils über den Beteiligungsserver tetraeder vom 02.02.2016 bis 08.03.2016 beteiligt.

Die Ergebnisse führen zum Abschluss von städtebaulichen Verträgen, Änderung des Planentwurfs sowie der Begründung. Es ist eine erneute Offenlage sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB und § 4 (2) BauGB notwendig.

Die erneute Offenlage fand nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 12.05.2017 in der Zeit vom 22.05.2017 bis zum 23.06.2017 statt.

Über die eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie den Satzungsbeschluss hat der Rat am 18.12.2017 entschieden.

8.2 Planentscheidung

Die vorliegende Planung hat das Ziel, eine dem bebauten Umfeld angemessene Ergänzung auf einzelnen Restflächen zu erlauben bzw. eine moderate Nachverdichtung unter Beachtung der aufgeführten städtebaulichen, gestalterischen und umweltrechtlichen Belange zu steuern.

Die vorgesehene Bebauung fügt sich gut in das städtebauliche Umfeld ein und ergänzt dieses folgerichtig. Diese Entwicklung im Innenbereich ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um Flächen im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren. Nachteilige Auswirkungen auf die Bewohner bzw. Eigentümer der Grundstücke sind auf Grundlage dieses Planungskonzeptes über die in dieser Begründung erwähnten Belange hinaus nicht zu erwarten.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Rheda-Wiedenbrück bzw. seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Rheda-Wiedenbrück, den 22.12.2017

gez. Theo Mettenborg

.....
Theo Mettenborg, Bürgermeister