

Bebauungsplan Nr. 429 „Flora Urbana“

Anlass, Ziele, Planungsrechtliche Grundlagen

Das zur Planung anstehende Gelände befindet sich zwischen der Hauptstraße, dem Nordring und der Mellagestraße im Stadtteil Wiedenbrück der Stadt Rheda-Wiedenbrück (Flurstücke-Nr. 734, 744 (teilw.), 745; Flur 7; Gemarkung Wiedenbrück). Auf dem Areal befanden sich leerstehende Immobilien auf einer fast vollständig versiegelten Fläche, die zwischenzeitlich zurückgebaut wurden.

Das Areal soll perspektivisch einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Im Herbst 2019 wurde daher ein Wettbewerbsverfahren für die städtebauliche Neuordnung des Bereiches durchgeführt. Zwischenzeitlich erfolgten ausgehend von dem Siegerentwurf des Wettbewerbes mehrere Überarbeitungen der Planung.

Die Planüberarbeitungen des Vorhabens wurden im Rahmen von drei Vorlagen im Gestaltungsbeirat hinsichtlich der Baumasse und der Fassadengestaltung in seinen Grundzügen mit der Verwaltung abgestimmt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 429, welcher zunächst unter dem Titel „Mellagestraße“ geführt wurde, erfolgte am 14.05.2020 durch den Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss.

Der zu diesem Zeitpunkt beschlossene Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste die Bestandsbebauung zwischen der Mellagestraße und der Straße Auf der Warte sowie die Objekte südlich der Vorhabenfläche bis zur Paul-Schmitz-Straße.

Da der Geltungsbereich zwischenzeitlich angepasst und nun auf das Vorhabengebiet zwischen der Hauptstraße und der Mellagestraße verkleinert wurde, ist ein erneuter Beschluss gefasst worden. Im Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung wurde am 08.12.2022 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens mit dem veränderten Geltungsbereich sowie die Durchführung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der nunmehr verbleibende Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,7 ha.

Die geplante Entwicklung dient vorrangig der Innenentwicklung und der Revitalisierung von Grundstücken mit ungenutzten Gebäuden.

Das Verfahren soll als Angebotsbebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Bebauungsplan Nr. 429 „Flora Urbana“ - Anlass, Ziele, Planungsrechtliche Grundlagen

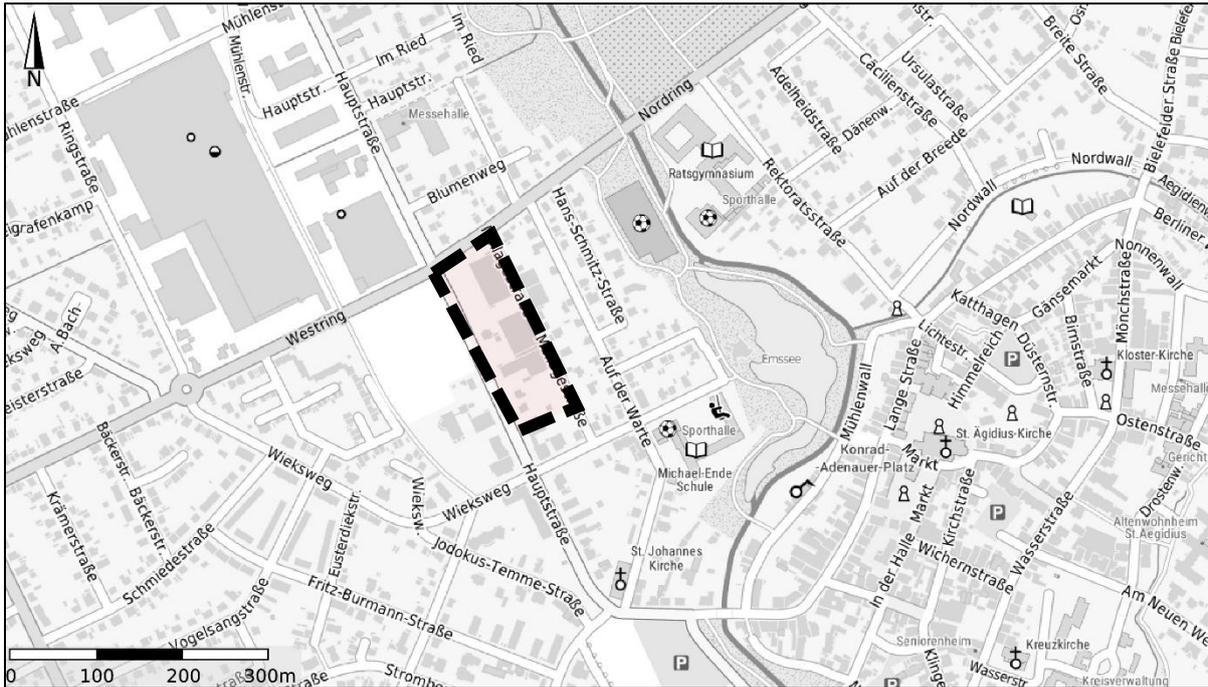


Abb. 1 Quelle: Stadt Rheda-Wiedenbrück, eigene Überarbeitung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt für den Bereich bislang „Gewerbliche Baufläche (G)“ dar.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelbar. Ein Bebauungsplan der von der Darstellung abweicht, kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Von dieser Möglichkeit soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht werden.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst und die Flächen des Plangebietes zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt.



Abb. 2 Quelle: Stadt Rheda-Wiedenbrück, eigene Überarbeitung

Der Regionalplan sieht für den Geltungsbereich bislang einen „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)“ vor. Die Bezirksregierung Detmold stellt aktuell den Regionalplan neu auf. Es ist vorgesehen, dass hier zukünftig ein „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt wird. Entsprechende städtebauliche Überlegungen für eine Wohnnutzung an dem Standort wurden seitens der Stadt Rheda-Wiedenbrück bereits gegenüber der Bezirksregierung vorgetragen.

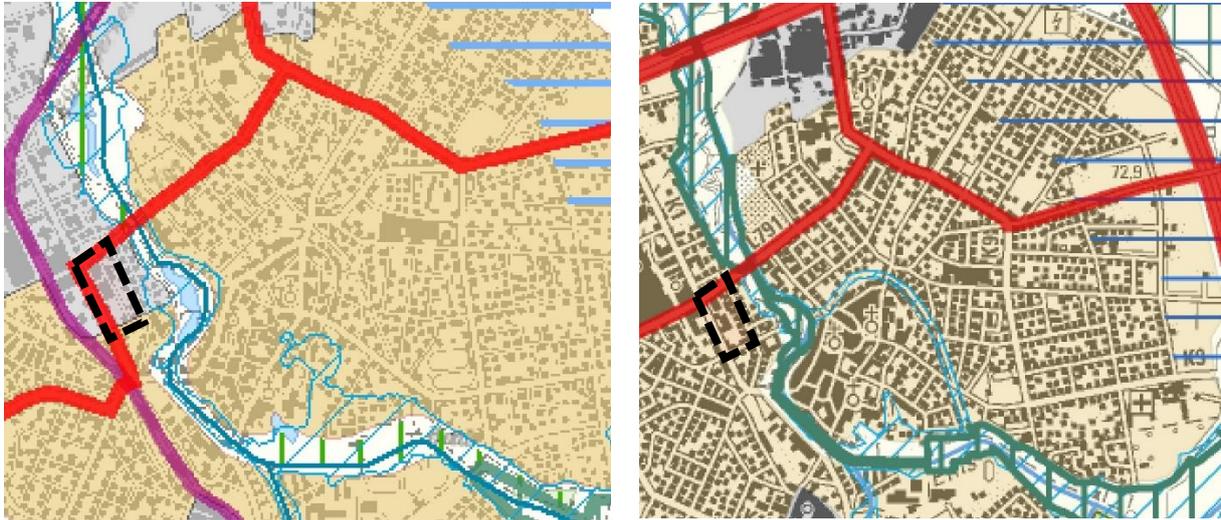


Abb. 3 und 4 Quelle: Bezirksregierung Detmold, eigene Überarbeitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. In einer Entfernung von 150 m in östlicher Richtung befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Ems. In 300 m Entfernung befindet sich nordöstlich des Plangebietes ein Schutzgebiet für Natur und Landschaft (Natur und Erholungspark Flora Westfalica).

An die zu beplanenden Grundstücke schließt sich im Norden und Osten Wohnbebauung an. Westlich befindet sich Gewerbebegebietsflächen, welche jedoch durch die Hauptverkehrsachse der Hauptstraße abgetrennt werden.

Westlich und nordwestlich des Gebietes befinden sich zwei großflächige Lebensmittelläden sowie ein Hotel und weitere kleinteilige gewerbliche Nutzungen. Somit ist die Versorgung für potenziellen Bewohner ausreichend gesichert.

Zusätzlich befindet sich in unmittelbarer Nähe ein attraktiver Grünraum mit dem Flusslauf der Ems und dem Emssee sowie dem nordöstlich befindlichen Natur- und Erholungspark Flora Westfalica.

Das auf dem Wettbewerb basierende städtebauliche Konzept sieht eine Wohnnutzung mit mehrgeschossigem Wohnungsbau vor. Eine Mischung der Wohnnutzung mit Büroflächen und Dienstleistungen soll möglich sein. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Sinne des § 6a BauNVO.

Insgesamt sollen ca. 140 Wohneinheiten geschaffen werden. Die geplanten Wohnungen sollen zu 20% als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden.

Die Anordnung der Gebäude soll zueinander geneigt eine wohnhofartige Atmosphäre schaffen. Um eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu schaffen, sollen die Geschossigkeiten der Bebauung gestaffelt werden. Zur Bebauung an der Mellagestraße soll die Geschossigkeit

reduziert werden, um einen städtebaulich angemessenen Übergang zum vorhandenen Bestand zu schaffen. Im Bereich der fünfgeschossigen Bebauung werden Gebäudehöhen von max. 15,5 m erreicht.

Zwischen den Gebäuden entstehen gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen, welche über Fußwege miteinander verbunden sind. Durch die Verbindung von Bebauungsstruktur und Grünflächengestaltung soll ein eigenständiges Quartier entstehen.

Eine öffentlich nutzbare Durchwegung des Quartiers soll ermöglicht werden.

Notwendige Stellplätze sollen ausschließlich in einer gemeinschaftlich nutzbaren Tiefgarage untergebracht werden, die von der Hauptstraße angefahren wird. Insgesamt sollen ca. 140 Stellplätze geschaffen werden. Zusätzlich wird auf eine angemessene Anzahl an Fahrradabstellplätze geachtet. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet, um umweltgerechte Mobilität und eine Reduzierung des MIV-Anteils und der Emissionen zu erreichen. Unter anderem werden Maßnahmen zur optimalen Erschließung und Anbindung des Standortes an das vorhandene Radwegenetz angestrebt. Des Weiteren ist das Etablieren von Mobilitätsdienstleistungen wie z.B. Car-Sharing, (E-)Bike Sharing, Lastenfahrrad-Verleih ein Ziel. Ein weiterer Baustein des Konzeptes sollen Maßnahmen zur optimalen Erschließung und Bedienung durch den ÖPNV sein.

Im Rahmen eines erarbeiteten Verkehrsgutachtens (IVV 2022: Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan 429 in Rheda-Wiedenbrück, Aachen, 11.2022) wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die angrenzenden Straßen ermittelt. Zusätzlich wurde die Verkehrsbewegung an der Zufahrt zum angrenzenden Edeka-Markt ermittelt und in diesem Zusammenhang die Erschließungssituation der geplanten Tiefgarage bewertet. In der Bewertung ist sowohl die Kreuzung Nordring/Hauptstraße mit einer Lichtsignalanlage als auch mit einem möglichen Kreisverkehr berücksichtigt worden.

Bezüglich der Frage nach der Zufahrt der Tiefgarage wurden zwei Möglichkeiten betrachtet. Zum einen eine gegenüber der Edeka-Zufahrt liegende Tiefgaragenrampe sodass beide Zufahrten kombinierbar wären. Zum anderen eine südlich der Zufahrt zum Edeka-Markt liegende Zufahrt. Eine separate Abbiegespur wird bei beiden Optionen nicht benötigt. Das Ergebnis des Gutachtens zeigt, dass die zweite Option mit einer südlich gelegenen Zufahrt zu empfehlen ist. Die Zufahrt würde mit je einer Spur für die Ein- und Ausfahrt eine gute Leistungsfähigkeit aufweisen.

Das Gesamtergebnis zeigt, dass aus verkehrlicher Sicht das Vorhaben grundsätzlich umsetzbar ist. Die Verkehrszunahmen durch das Quartier (Mehrverkehr von 722 Kfz-Fahrten pro Tag) sind auf den umliegenden Straßen als verträglich anzusehen.

Klimaschützende Aspekte sollen insbesondere durch die geplante Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen Berücksichtigung finden. Die Dachbegrünung soll auch zur Regenwasserrückhaltung genutzt werden. Ebenso soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob und wie eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist.

Die Immissionsauswirkungen der nahegelegenen gewerblichen Nutzungen sowie des Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen sollen in einem Schallgutachten ermittelt werden.

Ebenso werden bis zum Entwurfsbeschluss die Belange des Artenschutzes im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft werden.