

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 350 „Am Nonenplatz“¹**

Gliederung:

- 1. Lage und Größe des Plangebietes**
- 2. Bestand, städtebauliche Ausgangslage und bisheriges Planungsrecht**
- 3. Ziele der Bauleitplanung**
- 4. Sonstige Planungsgrundlagen**
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Gewässer- und Grundwasserschutz
 - 4.3 Altlasten
 - 4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 5. Planungskonzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.
 - 5.2 Erschließung, ruhender Verkehr
 - 5.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 5.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a LWG
 - 5.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - §§ 1, 1a BauGB
 - 5.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9(4) BauGB
- 6. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/49939, Fax /400836

¹ Planungsstand: Satzung Dezember 2000

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 350 „Am Nonenplatz“ liegt im Nordosten des Stadtteils Wiedenbrück und überplant eine Teilfläche von ca. 2,15 ha des alten Bebauungsplanes Nr. 6 „Haardstraße - Am Nonenplatz“. Begrenzt wird der Bereich durch die Straße *Am Nonenplatz* im Norden, durch *Krumholzstraße* und *Haardstraße* im Osten bzw. Westen sowie durch den *Alemanenweg* im Süden.

2. Bestand, städtebauliche Ausgangslage und bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet umfasst eine ehemalige Gewerbefläche und umgebende Wohnbebauung:

- Das Grundstück *Am Nonenplatz 40* (Flurstücke 728 und 1510) wurde bisher gewerblich genutzt durch einen Betrieb mit Geflügelaufzucht (Sonderformen) und Lagerhaltung. Der Betrieb wurde jedoch eingestellt und die Anlage mit Ausnahme des alten Wohnhauses mit Nebengebäuden Anfang 2000 insgesamt abgeräumt.
- Das Betriebsgelände ist eingefasst durch eine weitgehend geschlossene Wohnbebauung entlang der o.g. Erschließungsstraßen. Ausgenommen hiervon ist lediglich der südliche Abschnitt am *Alemanenweg*, hier ist noch ein Teil der früheren Obstwiesen vorhanden. Die Wohnbebauung erfolgte hier seit den 60er Jahren auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 6. Dieser stammt aus 1962 und gab den damaligen Planungsgrundsätzen entsprechend östlich der *Bielefelder Straße* eine sehr einheitliche Siedlungsbebauung mit 2 Vollgeschossen, gleichen Dachneigungen etc. vor. Im Geltungsbereich entstanden Ein- und Zweifamilienhäuser, in benachbarten Straßenzügen nördlich und westlich jedoch auch bis zu dreigeschossiger Mietwohnungsbau. Das Gelände der Geflügelfarm ist im Bebauungsplan als Bestand mit - aus heutiger Sicht - unklaren planungsrechtlichen Regelungen aufgenommen worden.

In den 90er Jahren erfolgte auf Grundlage der offenen zweigeschossigen Vorschriften z.T. eine Nachverdichtung durch Mietwohnungsbau bzw. Eigentumswohnungen, die aufgrund Erschließung und Größenordnung zu einigen Konflikten geführt haben (Bsp. *Alemanenweg*)

3. Ziele der Bauleitplanung

Die ehemalige Betriebsfläche ist an einen Bauträger veräußert worden, der auf ca. 6.500 m² eine Wohnbebauung mit ca. 26 Wohneinheiten plant. Vorgelegt wurde von dem beauftragten Architekten ein Baukonzept mit 3 Mehrfamilienhäusern (jeweils 4 - 5 Wohneinheiten) sowie Doppelhäusern und einer kleinen Hausgruppe. Dieses Konzept - insbesondere die Erschließungssituation und die Zuordnung der Gebäude auch gegenüber der Nachbarschaft - wurde u.a. nach den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung überarbeitet und in dieser Fassung Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben dem o.g. Kernbereich der ehemaligen Betriebsfläche auch die angrenzende Wohnbebauung, um mögliche Konflikte zu regeln und um eine einheitliche Rechtsgrundlage zu schaffen. Aus diesem Grund wird auch keine teilweise Änderung des alten Bebauungsplanes, sondern eine vollständige Überarbeitung und Neuaufstellung für das Plangebiet durchgeführt. Für die überplante Randbebauung einschließlich der bisher unbebauten Fläche am *Alemanenweg* sind hierbei die bestehenden Nutzungsrechte i.w. beizubehalten.

Die Umnutzung des bisherigen Gewerbestandortes (Fremdkörper im Wohnquartier) und die Nachverdichtung von erschlossenen Flächenreserven im Siedlungszusammenhang wird von der Stadt ausdrücklich angestrebt und dient der Entlastung des Außenbereichs, zumal die Ortslage durch Autobahn, Umgehungsstraße, Gewerbenutzungen und durch die naturräumliche Situation (Emsaue, Wald, Naturschutzgebiete etc.) begrenzt wird. Weiterhin besteht in Wiedenbrück Bedarf an kurz- bis mittelfristig verfügbaren Baugrundstücken.

Das Plangebiet liegt relativ zentrumsnah in gut erschlossener Lage im Stadtgrundriss: in der Nachbarschaft der großflächigen Wohnquartiere befinden sich Grundschule und Spielplätze in nur 300-500 m Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten sind ca. 400 m entfernt an der *Bielefelder Straße* vorhanden. Die überörtlichen Straßen sowie das Autobahnkreuz Rheda-Wiedenbrück sind in unmittelbarer Umgebung.

Voraussetzung für eine verträgliche Nachverdichtung ist, dass sich die Gebäude in das umgebende Wohngebiet einfügen und der Maßstab der vorhandenen Bebauung berücksichtigt wird. Ein erstes Konzept sah eine Verdichtung mit 40 Wohneinheiten vor. Nach Beratung im Fachausschuss und dem Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde jedoch diese Zahl aus o.g. Gründen auf 28-30 Einheiten reduziert; das Bebauungskonzept wurde überarbeitet. Im Rahmen weiterer Überlegungen seitens des Investors wurde der Plan nochmals überarbeitet und sieht jetzt 26 Wohneinheiten vor. Anzumerken ist, dass sich die Zahl der Wohneinheiten noch um max. 10 Wohneinheiten erhöhen kann, da in den Doppelhäusern die Einrichtung einer Einliegerwohnung grundsätzlich möglich sein soll. Diesen Zielen dienen zudem Planfestsetzungen, die das Konzept i.w. festschreiben („Baukörperplan“ bzw. begleitende Regelungen). Die dauerhafte Lösung des bisher latent vorhandenen Konfliktes zwischen Wohnen und Gewerbe wird hierbei ausdrücklich hervorgehoben (gewerbliche Folgenutzungen wären in der Gemengelage grundsätzlich denkbar gewesen).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 350 ersetzen mit Inkrafttreten insgesamt im überplanten Teilbereich die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Haardstraße - Am Nonnenplatz“.

4. Sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als *Wohnbaufläche* dargestellt und wird damit gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Gewässer- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzgebietszone III A. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 24.06.1985 sind entsprechend zu beachten.

4.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Da es sich jedoch um eine ehemalige Gewerbefläche handelt, ist bei Baumaßnahmen besonders auf Bodenauffälligkeiten etc. zu achten. Sollten Auffälligkeiten, Gerüche, Verfärbungen etc. auftreten, ist umgehend die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh zu benachrichtigen.

4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Verwiesen wird jedoch auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

5. Planungskonzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Gewerbebrache wird durch die zweigeschossige Randbebauung der umgebenden Straßenzüge mit Satteldach und nahezu einheitlicher Dachneigung (35°) begrenzt. Das städtebauliche Konzept basiert auf einer verkehrsberuhigten Erschließung über einen Stich von der Straße *Am Nonenplatz* aus, die in einen zentralen Quartierplatz mit Wendehammer und Gemeinschaftsspielfläche mündet. Entlang der Planstraße sind 3 Mehrfamilien- und 2 Doppelhäuser geplant, die hier günstig zueinander und ohne große Verschattung der unterhalb liegenden Nachbarschaft angeordnet werden können. Um den Quartierplatz herum werden ein- bis zweigeschossige Doppelhäuser und die Hausgruppe verdichtet angeordnet.

Durch den Bebauungsplan Nr. 350 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers getroffen. Es werden die Voraussetzungen für die Erschließung und für zum Vollzug des BauGB ggf. notwendige Maßnahmen geschaffen:

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.:

a) Art der baulichen Nutzung

Bestand und Neuplanung werden als *reines Wohngebiet (WR)* gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, analog zum alten Bebauungsplan und entsprechend der vorhandenen und geplanten Bebauung. Dieses Gebiet dient dem Wohnen, über den hier zulässigen Störgrad hinausgehende gewerbliche Nutzungen sind nicht mehr vorgesehen. Die Planung entspricht also weiterhin den damaligen Nutzungszielen und der örtlichen Situation.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.

b.1) Die vorhandene Straßenrandbebauung wird bestandsorientiert überplant, zwei Vollgeschosse bleiben wie bisher in offener Bauweise zulässig. Die überbaubaren Flächen werden in ähnlicher Größe wie im alten Bebauungsplan beibehalten, eine straßenbegleitende Baulinie wird nicht mehr festgesetzt.

b.2) Die Neuplanung im Innenbereich erfolgt ebenfalls in offener Bauweise, die Nutzungsmaße werden auf die vorgesehene zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung sowie auf die sog. ein-einhalb-geschossige Familienhausbebauung festgeschrieben, Höhenfestsetzungen sichern die maximalen Gebäudehöhen.

Erschließungsvorgabe und begrenzte Planungsmöglichkeiten erfordern eine sorgfältige Detailplanung in der späteren Objektplanung, aber auch bereits detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Vorgabe der Firstrichtung dient der städtebaulichen Ordnung im Platzbereich und gegenüber der Nachbarschaft. Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Abstände zu den Planstraßen sind, soweit sinnvoll, flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden.

Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9(1)6 BauGB jeweils beschränkt, um unter Berücksichtigung des Umfeldes die maximale Projektgröße und eine städtebauliche Gliederung zwischen zu vertretender Verdichtung im Zufahrtsbereich und der beengten Platzsituation zu sichern. Die südwestlichen Bauzeilen unterhalb der Bebauung

ung *Haardstraße* eignen sich aufgrund der Lage nicht für größere Mehrfamilienhäuser. Das Gesamtvolumen von ca. 26-30 Wohneinheiten wird von der Stadt für verträglich im Siedlungsquartier gehalten, hierauf ist auch das Erschließungssystem abgestellt.

Hintergrund sind Erfahrungen in anderen Baugebieten der Stadt, in denen das Nebeneinander von Mehrfamilienhäusern (auf zu kleinen Baugrundstücken) und Familienheimen das Erschließungssystem überlastet und die Nachbarschaft gefährdet. Eine alleinige Reduzierung der Nutzungsmaße wäre dagegen aufgrund der durchweg zweigeschossigen Nachbarschaft unverhältnismäßig, würde den Spielraum der Bauherren zu sehr eingrenzen und könnte zudem eine Teilung für kleine Wohneinheiten nicht erfassen.

5.2 Erschließung, ruhender Verkehr

Die **Erschließung** erfolgt weiterhin - wie bereits bei dem überplanten Gewerbebetrieb - durch Anbindung an die Straße *Am Nonenplatz*. Diese besitzt für den gesamten nördlichen Siedlungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 mit großen Ein-/Zweifamilienhausgebieten und Mietwohnungsbau aufgrund ihres direkten Anschlusses an die *Bielefelder Straße* Haupterschließungsfunktion. In diesem Rahmen hat die Stadt das durch die Neubebauung zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen geprüft und für vertretbar gehalten, zumal eine bisher mögliche gewerbliche Folgenutzung damit entfällt.

Bei ca. 26-30 Wohneinheiten und einem zu erwartenden Pkw-Besatz von durchschnittlich 1,5 bis 2 je WE (ca. 45-50 Pkw) ergibt sich überschlägig ein Quellverkehrsaufkommen aus dem Baugebiet in der morgendlichen Spitzenstunde von ca. 16-18 Pkw (Abschätzung nach Anhang 2 der EAE 85/95, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen). Die Anbindung *Am Nonenplatz* nimmt dieses im Verhältnis zum gesamten über diese Straße erschlossenen Siedlungsbereich eher geringe zusätzliche Aufkommen ausreichend auf.

Eine Anbindung wäre ansonsten nur nach Süden zum *Alemannenweg* denkbar. Da hier jedoch der Verkehr Richtung *Bielefelder Straße* durch Wohnstraßen anteilig letztlich ebenfalls über den *Nonenplatz* abfließen würde, stellt dieses keine echte Alternative dar, zumal andere Privatgrundstücke genutzt werden müssten.

Die Stickerschließung endet in einem Wendehammer mit einem für die Feuerwehr notwendigen Mindestdurchmesser von 13 bzw. 14 m. Diese Wendemöglichkeit ist nach Vereinbarungen der Stadt auch für Müllfahrzeuge ausreichend.

Der **Stellplatzbedarf** ist auf den Baugrundstücken zu decken. Für Mehrfamilienhäuser sind Sammelanlagen auf den Grundstücken vorgesehen. Die Stadt legt aufgrund der Erfahrungen im Stadtgebiet einen erhöhten Stellplatzschlüssel von 1,5 je Wohneinheit zugrunde. Bei den Ein-/Zweifamilienhäusern entstehen durch Stauraum vor Einstellplätzen zusätzliche Parkmöglichkeiten. Besucherstellplätze sind in der öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

Über die tlw. rückgebauten Straßen der angrenzenden Wohnquartiere bestehen nach Süden verkehrssichere und günstige Verbindungen für den **Fuß- und Radverkehr** zu den Schulstandorten und zum Ortskern von Wiedenbrück.

5.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Eine Belastung der Wohngebiete durch Verkehrslärm von Hauptstraßen liegt nicht vor.

Durch die gewerbliche Geflügelzucht bzw. durch potentielle Folgenutzungen war die Nachbarschaft bisher im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme Belastungen ausgesetzt. Durch diese Planung wird nunmehr eine i.w. reine Wohnnutzung im Gebiet erreicht.

5.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a LWG

a) Die **Ver- und Entsorgung** des Änderungsbereiches kann über das bestehende Leitungsnetz der Stadt sichergestellt werden. Die ausreichende Versorgung mit **Trink- und Feuerlöschwasser** wird ebenfalls durch Anschluss an vorhandene Leitungsnetze gesichert.

b) **Niederschlagswasser - § 51a LWG:** Das Plangebiet liegt im Bereich der großräumigen Sandböden mit meist hoher Wasserdurchlässigkeit. Um die Möglichkeiten einer vollständigen Versickerung im Plangebiet auszuloten, hat der Investor eine Entwässerungsplanung in Auftrag gegeben². Eine vollständige Versickerung anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist über ein kleinteiliges System aus Versickerungsmulden und Rigolen möglich.

Eine **Nutzung des Regenwassers** ist v.a. zur Gartenbewässerung und zur WC-Spülung möglich. Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb jedoch sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-VO durchzuführen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen! Häusliche Brauchwasseranlagen sind dem Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

Eine **wasserdurchlässige Befestigung** von Wegen etc. mit weitfugigem Pflaster, Rasengitter, Schotterrassen o.ä. ist unbedingt zu empfehlen. Bei Stellplätzen ist die Lage im Wasserschutzgebiet zu beachten. Dieses ermöglicht eine Rückhaltung und Versickerung anfallenden Regenwassers und ggf. Verbesserungen des Kleinklimas. Die Stadtverwaltung bietet hierzu ausdrücklich Beratung und Unterstützung an.

5.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege - §§ 1, 1a BauGB

Die Änderung bzw. Überarbeitung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach den §§ 1, 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen v.a., ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Im Plangebiet wird eine ehemalige Gewerbefläche mit größeren Hallenbauten und versiegelten Freiflächen überplant und einer Wohnnutzung zugeführt. Durch die Neuordnung im Siedlungszusammenhang ergeben sich Vorteile für Naturschutz und Landschaftspflege, da durch die künftige Nutzung ein etwas geringerer Teil versiegelt sein wird und die Baulandmobilisierung im Innenbereich vorhandene Infrastruktur und „kurze Wege“ zur Ortsmitte nutzt. Durch Anlage von Gärten, einer Spielplatzfläche und Baumstandorten im Straßenraum wird die Gewerbebranche teilweise aufgewertet.

² vgl. Ing.-Büro Röper (11/2000): Entwässerungsplanung zum B-Plan Nr. 350 „Am Nonnenplatz“

Die Obstwiese am *Alemannenweg* ist dagegen bereits durch vorhandene Baurechte überplant, hier führt die Neuplanung zu keiner Einschränkung.

Die Stadt stellt daher zusammenfassend fest, dass durch die Planänderung in der Gesamtbilanz keine *zusätzlichen* Eingriffe vorbereitet werden; auf die Erstellung eines Fachbeitrages und auf eine detaillierte Berechnung kann verzichtet werden.

5.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9(4) BauGB

Gemäß § 86 BauO NW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB, um die orts- und quartierbezogene Maßstäblichkeit im Sinne der positiven Gestaltungspflege zu steuern. Erreicht bzw. erhalten werden soll die in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters.

Die Regelungen berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in tlw. beengter Nachbarschaft den Bauherren auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld. Sie sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist:

- Im **Innenbereich** werden Pultdächer mit flacheren Dachneigungen gemäß den heutigen Bauanforderungen zugelassen. Für den Innenbereich hat der Vorhabenträger ein Gesamtkonzept mit flachgeneigten Pultdachkombinationen vorgelegt. Ziel ist hier eine relativ einheitliche Baukörperabwicklung analog zum Umfeld, entsprechende Vorgaben werden in den Festsetzungen zum Bebauungsplan getroffen.
- Der **Bestand** wird im gesamten Umfeld durch einheitliche Satteldächer mit 35° Dachneigung bestimmt, diese Regelung wird daher beibehalten.
- Großformatige **Dachaufbauten etc.** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Dachaufbauten werden daher begrenzt, jedoch noch in ausreichender Bandbreite zugelassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.
- Die ebenfalls in diesem Rahmen getroffene Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht das heute im Regelfall gebräuchliche gesamte Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend "künstliche Ausreißer" angeboten, z.B. blau oder grün, die für die quartierinterne Abstimmung und Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild sehr problematisch sind. Diese entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt und werden ausgeschlossen.

b) Die Begrenzung der **Sockelhöhe** sichert in dem ebenen Gelände Höhenentwicklung und Gebäudegliederung mit Bezug auf die Erschließungsstraße und verhindert Ausreißer.

c) Vorgaben zur Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen etc.** tragen u.a. zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind entscheidend für die gestalterische Qualität der Anlagen und des Straßenzuges. Pflanzungen dienen außerdem durch Verdunstung und Verschattung der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene sowie der nutzerfreundlichen Beschattung der Pkw.

d) Einfriedungen v.a. für Vorgärten können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges; sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Die Höhe von maximal 80 cm im Straßenraum berücksichtigt besonders Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

6. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

Auf der Gewerbebrache ist eine relativ einheitlich geplante Wohnbebauung in gemischten Wohnformen vorgesehen. Diese Umnutzung der Flächenreserve im Siedlungsraum wird ausdrücklich begrüßt und entlastet die aufgrund der Historie gewachsene Gemengelage und bisher mögliche Konfliktsituation. Die umgebende durchweg zweigeschossige Bebauung erlaubt eine maßvolle Verdichtung, die nach den Vorgaben der Stadt nach zwischenzeitlicher Reduzierung auf ca. 26-30 Wohneinheiten in Abstimmung mit dem Vorhabenträger durch begleitende Festsetzungen detailliert gesichert wird.

Der Geltungsbereich umfasst neben dem aufgegebenen Betriebsstandort auch die angrenzende Wohnbebauung der benachbarten Straßenzüge, um mögliche Konflikte zu regeln und um eine einheitliche Rechts- und Bewertungsgrundlage zu schaffen; hierbei werden die bestehenden Nutzungsrechte i.w. beibehalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 350 ersetzen mit Inkrafttreten im überplanten Teilbereich den Bebauungsplan Nr. 6 „Haardstraße - Am Nonnenplatz“.

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

Rheda-Wiedenbrück, im Dezember 2000

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 350

„Am Nonenplatz“

Planungsstand: Satzung, Dezember 2000

*In Abstimmung mit der Stadtverwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/49939, Fax /400836*