

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, OT BATENHORST:

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 216 „KIRCHSTRASSE - MEERWEG“

1. Allgemeines und Lage des Änderungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 216 „Kirchstraße - Meerweg“ ist seit dem Jahr 1973 rechtskräftig. Er überplant nahezu den gesamten Siedlungsbereich Batenhorst mit Wohnbauflächen sowie einer Fläche für Gemeinbedarf, auf die entsprechenden Original-Planunterlagen wird verwiesen. Die vorliegende 1. Änderung mit einer Größe von ca. 0,52 ha beschränkt sich auf 5 bereits bebaute Grundstücke im zentralen Bereich des Bebauungsplans. Im Norden grenzt der Gasthof 'Hubertuskrug' an den Änderungsbereich, im Osten die Häuserzeile entlang der Wiesenstraße, im Süden Wohnbebauung und im Westen der *Hellweg*.

Die städtebauliche Situation wird durch die Lage im zentralen Siedlungsbereich sowie durch den *Hellweg* bestimmt. Die überwiegend 1 ½ -geschossigen Gebäude im Änderungsbereich dürften in den 50er / 60er Jahren entstanden sein, wobei das südliche ehemalige Wohngebäude heute als Kindergarten genutzt wird.

2. Inhalt dieser 1. Änderung

Der Eigentümer der Flurstücks 54/4 beabsichtigt in seinem Garten ein weiteres Wohnhaus zu errichten, hierzu hat er eine Einverständniserklärung seiner Nachbarn eingeholt. Das geplante Vorhaben ist im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans nicht möglich; daher ist er über einen Architekten an die Stadt herantreten den Plan zu ändern. Vorgeschlagen wird neben dem Flurstück 54/4 auch den Eigentümern der angrenzenden Flurstücke 54/3, 54/5, 54/6 und 318 eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen.

Die Stadtverwaltung Rheda-Wiedenbrück hat den an sie herangetragenen Wunsch einer rückwärtigen Baumöglichkeit im Änderungsbereich geprüft und im Rahmen eines Gesprächs den Architektenentwurf den Eigentümern der o.g. Flurstücke vorgestellt. Im Ergebnis wird den Wünschen der Bürger gefolgt und auf den ca. 55 m tiefen Grundstücken eine rückwärtige Bebauung ermöglicht. Die Absicht durch maßvolle Nachverdichtung bestehender Wohngebiete dem Flächenverbrauch durch Erweiterung und Abrundung der Siedlungsränder zu begegnen entspricht ausdrücklich den Zielen der Stadt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 216 „Kirchstraße - Meerweg“ sieht auch für den Änderungsbereich eine Ausweisung als *Allgemeines Wohngebiet*, jedoch mit einer zwingend 2-geschossigen Bebauung vor. Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung wird für die Häuserzeile entlang des Hellweges, um die angemessene dörfliche Bestandssituation zu sichern sowie unmaßstäbliche Ausreißer zu verhindern, eine 2-geschossige Bebauung als Höchstgrenze mit Begrenzung der First- und Traufhöhe festgesetzt.

Um dem Wunsch nach einer rückwärtigen Bebauung, unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung, entsprechen zu können, sieht die vorliegende Änderung hier eine 1-geschossige Bebauung mit Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe vor.

Die Erschließung der neuen rückwärtigen Bauflächen erfolgt jeweils über die einzelnen privaten Grundstücke zum *Hellweg*. Da neben den bestehenden Wohngebäuden z.T. Garagen/Carports errichtet wurden, erfolgt im Rahmen der vorliegenden Änderung in der Plankarte keine Darstellung der Zuwegung. Es bleibt den einzelnen Eigentümern überlassen, die umbaumäßig günstigste Erschließungsform zu wählen. Hierbei ist jedoch auf einen gradlinigen Zu- und Durchgang für die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche zur rückwärtigen Bebauung zu achten.

Da durch die vorliegende Planänderung die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 216 nicht berührt werden, hat der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück beschlossen die Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

3. Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB; UVP-Prüfung

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes können rechnerisch¹ maximal 940 m² zusätzlich versiegelt werden. Aufgrund der maßvollen Nachverdichtung im Zentrum des Ortsteils wird dem Flächenverbrauch durch Erweiterung/Abrundung des Siedlungsrandes entgegengewirkt. Daher sieht die Stadt Rheda-Wiedenbrück für die geplante Änderung kein weiteres Ausgleichserfordernis, zumal in den Gärten bereits diverse Nebengebäude errichtet wurden, die im Rahmen einer Bebauung zurückgebaut werden müssten. Besondere Umweltprobleme sind nicht erkennbar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine entsprechende Vorprüfung ist nicht erforderlich.

4. Sonstige Belange

4.1 Bodendenkmale

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

4.2 Altlasten

Der Stadt sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Auch im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind keine Altablagerungen verzeichnet.

Es besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

4.3 Weitere Belange werden durch die Planänderung - soweit heute erkennbar - nicht berührt.

¹ 2.340 m² x GRZ 0,4 = 940 m²

5. Hinweis

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück sowie seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück, im Mai 2004