

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, OT WIEDENBRÜCK:

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 226 „LÜMERNWEG“

1. Allgemeines und Lage des Änderungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 226 „Lüternweg“ ist seit dem Jahr 1981 rechtskräftig. Er überplant im Kreuzungsbereich *Stromberger Straße / Lüternweg* das Gelände des ehemaligen 'Westfalia-Museums'. Der Bereich ist schon im bestehenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, auf die entsprechenden Original-Planunterlagen wird verwiesen. Die vorliegende 1. Änderung mit einer Größe von ca. 0,30 ha beschränkt sich auf das Grundstück des 'Westfalia-Museums' im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans. Der Gebäudebestand wurde mittlerweile abgetragen und entsorgt.

Die städtebauliche Situation wird durch die Lage im Siedlungsbereich sowie durch die Nähe zum Stadtzentrum von Wiedenbrück geprägt. Die den Änderungsbereich umgebenden maximal 2½ -geschossigen Gebäude dürften in den 60er bis 80er Jahren entstanden sein. Die Dachlandschaft wird durch Sattel- und Walmdächer geprägt.

Bei der *Stromberger Straße* und dem *Lüternweg* handelt es sich um gut ausgebaute Wohnsammelstraßen mit beidseitigem Fußweg.

Hinweise zur Rechtsgrundlage:

Durch die Neufassung des BauGB gemäß Artikel 1 des EAG-Bau vom 24.06.2004 (in Kraft ab 20.07.2004) kommt es zu umfangreichen Änderungen bzw. Ergänzungen insbesondere der verfahrensrechtlichen und formal-inhaltlichen Regelungen über die Umweltprüfung in der Bauleitplanung. In § 233(1) i.V.m. § 244(2) BauGB ist jedoch als Überleitungsregelung vorgesehen, dass Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisherigen Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, soweit nicht weitere Regelungen dem entgegen stehen. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück führt daher das vorliegende Verfahren nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort.

Es wird festgestellt, dass dieses im vorliegenden Fall keine grundlegenden inhaltlichen Fragen betrifft, da die umweltrelevanten Sachverhalte im Planverfahren ohnehin beachtet werden. Auf Grund der Gebietsgröße und des geringen Konfliktpotentials werden nach der bisherigen Rechtslage keine UVP-Vorprüfung oder ein Umweltbericht erforderlich.

2. Inhalt dieser 1. Änderung

Ein Investor beabsichtigt auf dem Grundstück des ehemaligen 'Westfalia-Museums' Wohnbebauung zu realisieren.

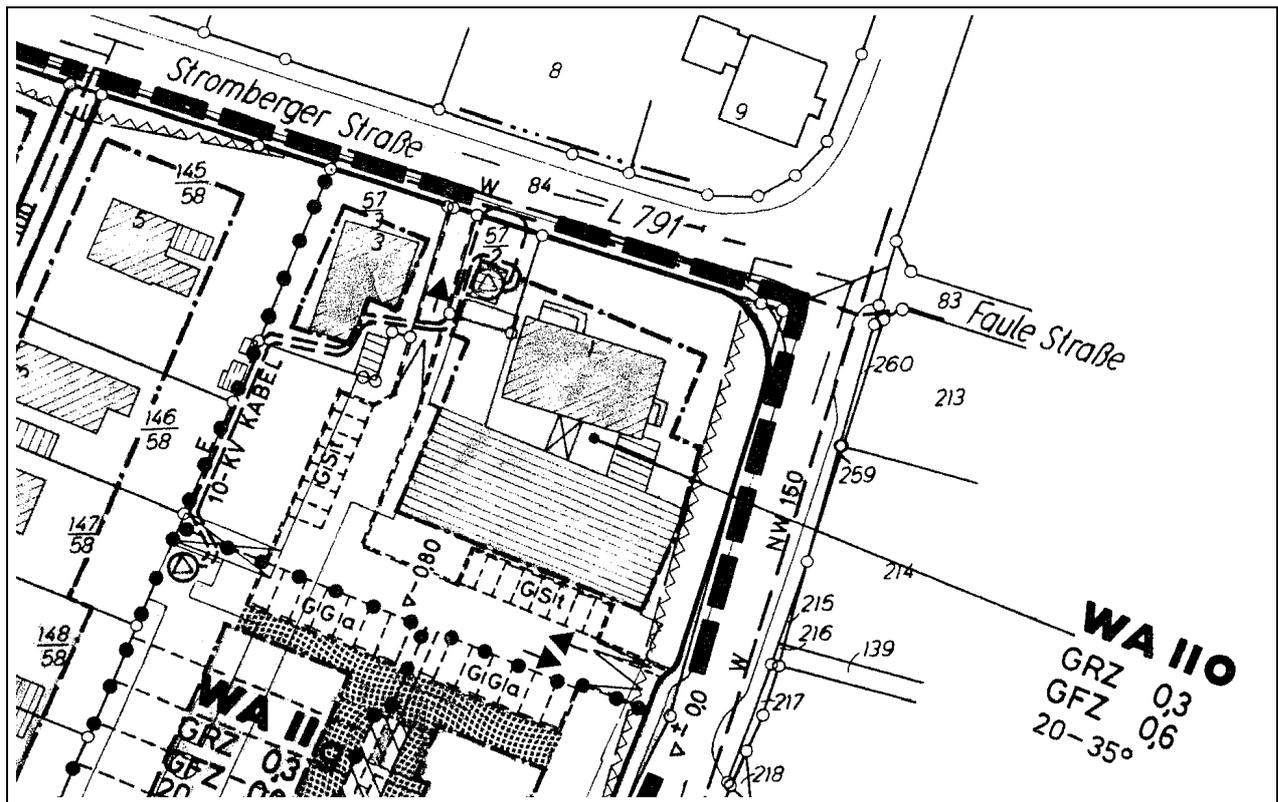


Abb.1: Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Der bestehende Bebauungsplan (siehe Abb.1) sieht auf der Fläche des ehemaligen Museums ein zentrales Baufenster vor, in dem maximal 2-geschossige Gebäude in offener Bauweise errichtet werden können. Die Dachneigung der/des Gebäude(s) darf 20° bis 35° betragen. Die innere Erschließung des Geländes erfolgt über den *Lüternweg* in beide Richtungen, zur *Stromberger Straße* hin nur als Ausfahrt. Zusätzlich zur Erschließung sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ca. 30 Stellplätze / Garagen vorgesehen. Diese privaten Erschließungs- und Stellplatz-/Garagenflächen grenzen zum großen Teil unmittelbar an die südlichen Nachbargrundstücke. Diese nutzungsbezogene und gestalterisch nicht mehr zeitgemäße Planung wird aufgegeben.

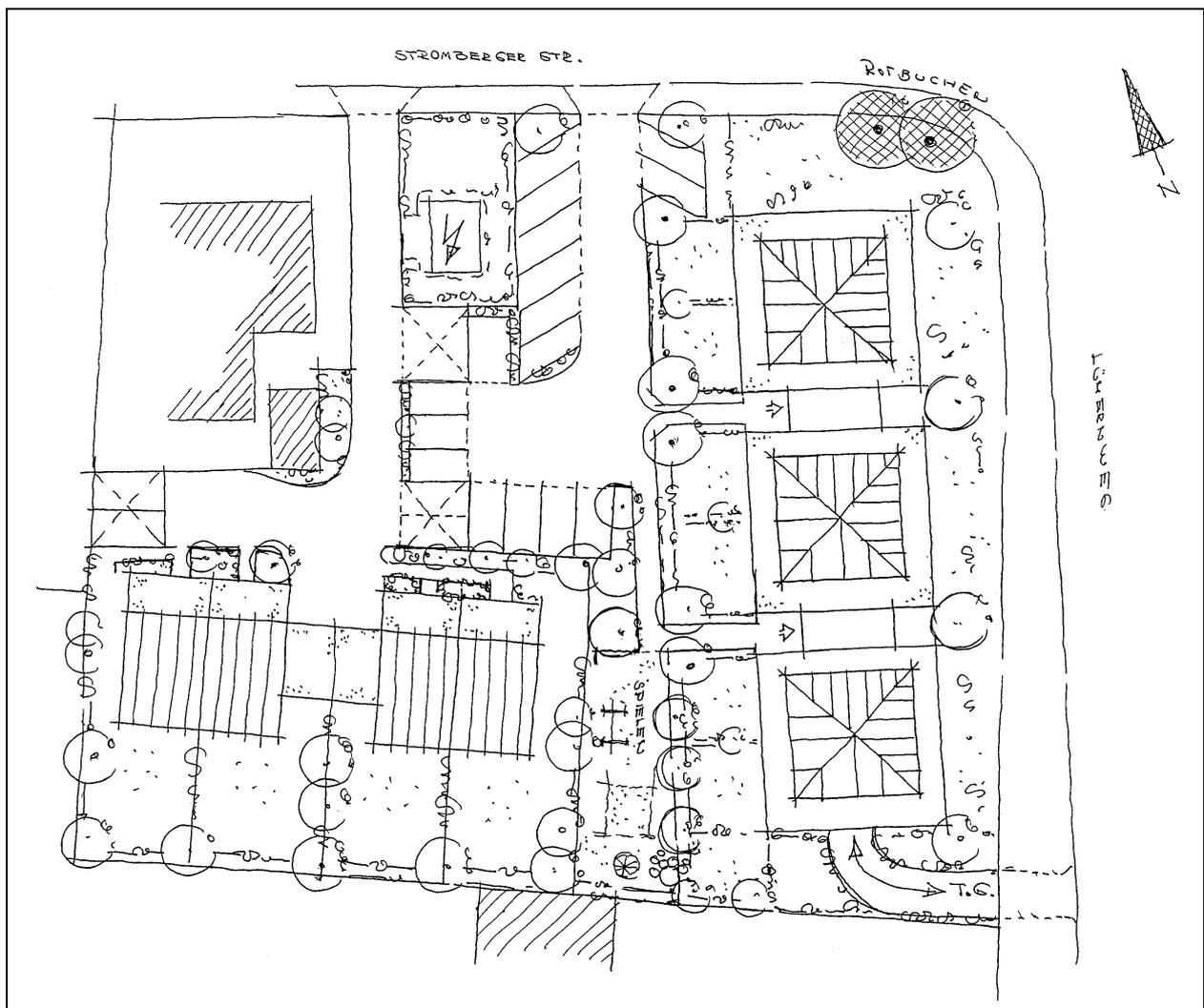


Abb.2: Gestaltungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 226 (ohne Maßstab)

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans (siehe Abb.2) soll entlang des *Lüternweges* eine Hausgruppe aus 3 durch die Treppenhaus-/ Aufzugsanlagen miteinander verbundenen Einzelhäusern entstehen. Vorgesehen ist eine 2-geschossige Bebauung mit einem 3. zurückgesetzten Geschoss (kein Vollgeschoss) als sogenanntes Staffelgeschoss mit einem flachgeneigten Zeldach. Rückwärtig zur *Stromberger Straße* ist die Errichtung zweier Doppelhäuser mit niedriger Traufhöhe (1-geschossig) und flach geneigtem Pultdach geplant.

Die Planung orientiert sich an den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans, ermöglicht jedoch eine größere Freiheit in Bezug auf die Dachform/-neigung. Durch eine Begrenzung der Höhenentwicklung wird der angrenzende Gebäudebestand berücksichtigt und unmaßstäbliche Ausreißer verhindert. Festgesetzt wird eine 2-geschossige Bebauung als Höchstgrenze mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m bzw. 10,90 m.

Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt beiderseits der bestehenden Trafostation von der *Stromberger Straße* aus über zwei private Stickerschließungen. In diesem Bereich werden auch ca. 16 Stellplätze / Carportanlagen vorgehalten. Zu den genannten Stellplätzen kommt darüber hinaus noch eine Tiefgarage hinzu, die über die private Zufahrt an der *Stromberger Straße* erschlossen wird.

Da durch die vorliegende Planänderung die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 226 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

Der Änderungsbereich war bisher fast vollständig überbaut. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans können gegenüber der Altplanung rechnerisch¹ maximal ca. 300 m² zusätzlich versiegelt werden. Aufgrund der maßvollen Nachverdichtung in einem der Hauptsiedlungsbereiche Wiedenbrücks wird dem Flächenverbrauch durch Erweiterung / Abrundung des Siedlungsrandes entgegengewirkt. Daher sieht die Stadt Rheda-Wiedenbrück für die geplante Änderung kein weiteres Ausgleichserfordernis; zudem wird im Änderungsbereich eine kleinere Spielplatzfläche geschaffen.

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.

Für den Abbruch des ehemaligen Museumsgebäudes wurde am 05.02.2004 von der Stadt Rheda-Wiedenbrück die Genehmigung erteilt. Der Abbau und die Entsorgung von Bedachungsmaterial aus Asbestzement wurden durch eine Fachfirma unter Einhaltung der erforderlichen Schutzmaßnahmen durchgeführt. Die unterschiedlichen beim Abbruch angefallenen Materialien wurden getrennt und fachgerecht entsorgt; mineralische Gebäudebestandteile vor Ort gebrochen und zu Recyclingschotter verarbeitet.

Nach Abbruch der oberirdischen Gebäude begann das beauftragte Ing.- Büro Dr. Horsthemke mit der Überprüfung² der Belastungssituation nach der Freilegung des Untergrundes. Insbesondere die Bereiche mit unterirdischen Anlagen (Heizöltank, Schachtanlagen etc.) wurden eingehend untersucht, Bodenproben entnommen. Im Ergebnis liegen nach vollständigem Rückbau der Gebäude, Anlagen und Oberflächenbefestigungen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen des Untergrundes vor, die der beabsichtigten Wohnbebauung der betreffenden Fläche entgegenstehen.

¹ (Neuplanung: 2.930 m² x GRZ 0,4 = 1.172 m²) - (Altplanung: 2.930 m² x GRZ 0,3 = 879 m²) = 293 m²

² Ing.-Büro Dr. Horsthemke (04/2004): Rückbau des ehemaligen Westfalia Museums, Stromberger Straße 1, Rheda-Wiedenbrück - Begleitende Untersuchungen zu den Abbruchmaßnahmen März bis April 2004

Gleichwohl ist gemäß Empfehlung des *Staatlichen Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz OWL* die Nutzungsverträglichkeit insbesondere für die besonders sensible Folgenutzung 'Kinderspielplatz' durch zusätzliche Oberbodenuntersuchungen nachzuweisen. Darüber hinaus ist der Oberboden in den Bereichen, in denen im Rahmen des Rückbaus der Oberboden nicht entfernt wurde und die nun für Wohnbebauung genutzt werden sollen, auf mögliche Schadstoffgehalte hin zu untersuchen.

Unabhängig davon 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. Energie- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung ist durch die bestehenden Anlagen im Wohnquartier gesichert.

5. Hinweis

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

Rheda-Wiedenbrück, im Dezember 2004