

## Stadt Rheda-Wiedenbrück:

### Begründung zur

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 342 „Holzstraße“

### 1. Rahmenbedingungen und Lage des Änderungsgebietes

Der Bebauungsplan Nr. 342 „Holzstraße“ ist im März 2001 als Satzung beschlossen worden. Auf dem Gelände der früheren Möbelfabrik Disselkamp errichtet ein Bauträger nach Abbruch der Betriebsanlagen ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Erschließung und Bebauung des Areals mit einer Größe von ca. 1,5 ha soll kurzfristig noch im Winter 2001/2002 beginnen. Das städtebauliche Konzept basiert auf einer Ringerschließung von der *Holzstraße* aus. Die an den Straßen *Am Holzbach* und *Am Hagenkamp* anliegende Bebauung wird über diese Straßen auch direkt erschlossen. Die geplante Bebauung passt sich den umgebenden Straßenzügen mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung an.

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Stadtkerns von Rheda in gut erschlossener, noch relativ zentrumsnaher Lage. Es wird im Norden durch die Straße *Am Holzbach*, im Osten durch die Straße *Am Hagenkamp* und im Westen durch die *Holzstraße* begrenzt. Im Süden schließt direkt die vorhandene Bebauung mit dem Gelände der türkisch-islamischen Union der Anstalt für Religion Köln e.V. an das Gelände an (Moschee und Teestube, Kulturverein).

Die ursprünglich im Bereich nordöstlich der *Herzebrocker Straße* vorhandenen Gewerbebetriebe sind weitgehend aufgegeben worden und werden durch Wohnen und gemischte Nutzungen ersetzt. Dadurch verändert das Gesamtgebiet in einem - aus städtebaulicher Sicht - sehr kurzen Zeitraum seinen bisherigen Charakter und wandelt sich zu einem innerstädtischen Wohngebiet mit zugehörigen Versorgungsfunktionen. So ist z.B. in 2001 westlich zwischen *Holzstraße* und *Herzebrocker Straße* auch ein Komplex mit einem neuen SB-Standort errichtet worden. Südlich der Moschee erfolgt derzeit ebenfalls eine Wohnbebauung.

Diesen Entwicklungen hat die Stadt u.a. im Rahmen der 46. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) Rechnung getragen und nicht nur das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 342, sondern auch den südlichen Anschluss bis zur Straße *Auf der Schulenburg* als „Wohnbaufläche“ dargestellt (Änderungsbeschluss ebenfalls im März 2001, auf dieses FNP-Verfahren wird verwiesen).

### 2. Planungsziele und Gegenstand dieser 1. Änderung

Südlich des Plangebietes Nr. 342 liegt die Moschee der türkisch-islamischen Union. Deren Besucher nutzten in dem bisher gewerblich geprägten Gebiet v.a. die Betriebsflächen der früheren Fa. Disselkamp und die breite, ungeordnete Verkehrsfläche der *Holzstraße* als Parkplatz. Durch die Neustrukturierung des Gesamtgebietes und angesichts des aus städtebaulicher Sicht gebotenen Rückbaus der *Holzstraße* ist mittelfristig ein zunehmender Parkdruck auf die umgebenden Straßen zu erwarten.

Dieses Konfliktpotenzial ist u.a. auch im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 342 mit den Bürgern diskutiert worden. Die Beteiligten und die Stadt haben versucht, hierfür alternative Standorte und andere Lösungen zu finden, die Bemühungen haben jedoch nicht zu einem Erfolg geführt.

Nach Verhandlungen zwischen Bauträger und der türkisch-islamischen Union ergibt sich nunmehr die Möglichkeit, eine Teilfläche aus dem geplanten Baugebiet herauszunehmen und in der benötigten Größenordnung von ca. 60 Stellplätzen als Stellplatzanlage für die Gemeinbedarfseinrichtung „Moschee und Kulturverein“ anzulegen. Hierdurch muss der quartierinterne Erschließungsring abgebunden und mit einem Wendehammer, der nach Vorgabe der Stadt einen Durchmesser von 14 m haben soll, versehen werden.

Grundlegende Voraussetzung für die Stadt war im Vorfeld die gutachterliche Bewertung der von einer derartigen privaten Anlage ausgehenden Geräusch-Immissionen für die umgebende Wohnbebauung. Das Gutachten wird als Anlage Bestandteil dieser Begründung (Akus GmbH, Bielefeld, August 2001 - siehe dort):

- Im Ergebnis wird bei dem Betrieb tagsüber von 6 Uhr bis 22 Uhr bei 65 Stellplätzen mit 5-fachem Stellplatzwechsel ein Beurteilungspegel von 51-52 dB(A) an den stellvertretend für das Umfeld gewählten nächstgelegenen Immissionsorten erreicht.
- Der Richt- und Orientierungswert der TA Lärm bzw. des Beiblatts zur DIN 18005 von tags 55 dB(A) für Wohngebiete wird demnach relativ deutlich unterschritten;
- auch die zulässigen Spitzenpegel von maximal 85 dB(A) tags werden durch Türenschlagen mit bis zu 69 dB(A) unterschritten.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Rheda-Wiedenbrück in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange das entsprechende Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 342 eingeleitet. Planungsziel ist somit die Lösung des mittelfristig verschärft zu erwartenden Stellplatz-Konfliktes durch Umwidmung der bisher geplanten südlichen Bauzeile mit 3 Einfamilien-/Doppelhäusern mit Planstraße in eine Stellplatzanlage für die Gemeinbedarfseinrichtung „Moschee und Kulturverein“. Diese Lösung ist nach der vorausgesetzten Einhaltung des relevanten WA-Immissionsniveaus sehr sinnvoll zur Entlastung des gesamten Umfeldes.

Die geplante Stellplatzanlage hat eine Größe von ca. 1.750 m<sup>2</sup> und ermöglicht somit eine sinnvolle Gestaltung und eine angemessene Überstellung durch Laubbäume. Hierzu wird eine entsprechende Gestaltungsvorschrift erlassen, damit die Anlage in das Umfeld gestalterisch eingebunden werden kann. Ein möglicher Gliederungsvorschlag ist außerdem in der Plankarte enthalten. Festgesetzt werden zur Konfliktvermeidung zudem Zufahrtsverbote zur Wendeanlage und ein Zufahrtbereich zur *Holzstraße*, auch um den Ausbau hier verlässlich planen zu können.

Im Zusammenhang mit der Anlage des Wendeplatzes wird die Planstraße geringfügig nach Osten verschoben, die angrenzenden Baugrundstücke und überbaubaren Flächen sind entsprechend anzupassen. Die übrigen Festsetzungen, insbesondere die gesamten textlichen planungsrechtlichen und gestalterischen Vorgaben bleiben unberührt und gelten vollinhaltlich weiter auch für die Wohnbauflächen im Änderungsbereich.

Die städtebaulichen Ziele der Gesamtplanung werden durch die vorliegende Änderung nicht in Frage gestellt. Die intensive Abstimmung mit dem Bauträger ist erfolgt, Baugrundstücke sind von ihm noch nicht veräußert worden. Aus diesen Gründen betreibt die Stadt das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB.

Auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 342 sowie auf die jeweiligen Beratungs- und Beschlussunterlagen der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird ergänzend verwiesen.

### 3. Sonstige Belange

Die Umwidmung der geplanten verdichteten Wohnbauzeile und der Planstraße in eine Stellplatzanlage mit Pflanzvorschrift für Bäume führt nach überschlägiger Betrachtung nur zu einer geringen zusätzlichen Versiegelung gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 342. Aufgrund der Vorgeschichte des Gewerbestandes und der bisherigen vollständigen Versiegelung der Fläche wird im Abwägungsergebnis hierfür aber keine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme für erforderlich gehalten. Die Belange von **Naturschutz und Landschaftspflege** sind in der Gesamtbetrachtung durch diese Änderung innerhalb des Siedlungszusammenhangs nicht negativ betroffen.

Eine **UVP** oder eine **UVP-Vorprüfung** nach Änderung des UVP-Gesetzes wird aufgrund der Rahmenbedingungen und der geringen Größe nicht erforderlich.

**Bau- und Bodendenkmale** werden durch die Planänderung nicht berührt. Werden jedoch bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckung 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zum Bebauungsplan wurde die ehem. Betriebsfläche aufgrund der insgesamt geringen Vorbelastungen nicht ins **Altlastenkataster** aufgenommen, andere **Altlasten** sind im Plangebiet nicht bekannt. Da es sich bei dem Plangebiet um eine ehemalige Gewerbefläche handelt, ist bei Baumaßnahmen besonders auf Bodenauffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen etc.) zu achten. Bei auftretenden Auffälligkeiten ist umgehend die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh zu benachrichtigen. Der Gebäudebestand der ehemals als Möbelfabrik genutzten Fläche wurde bereits abgebrochen und der Bauschutt fachgerecht entsorgt. Danach ergeben sich keine Einschränkungen in Bezug auf die geplante Neubebauung der Fläche.

Durch die Änderung werden **sonstige Belange** nicht erkennbar berührt.

### 4. Hinweise zur Abwägung

Im Zuge der Beteiligung der Bürger und der Fachbehörden sind keine weiteren abwägungsrelevanten Anregungen vorgetragen worden. Auf die Beratungsunterlagen des Rates und seines Fachausschusses wird verwiesen.

### 5. Anlage: Schalltechnisches Gutachten ... zur Änderung des Bebauungsplans „Holzstraße“, Akus GmbH, Bielefeld, August 2001

Rheda-Wiedenbrück, im Februar 2002

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Planungsbüro Nagelmann / Tischmann  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück