

S a t z u n g s b e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 280 "Walrawenweg"

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 280 "Walrawenweg" ist seit dem 25.06.1982 rechtskräftig.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Blockinnenbereich entsprechend der städt. Entwicklungsplanung einer Eigenheimbebauung zuzuführen. Dadurch sollte die bereits vorhandene Wohnbebauung vervollständigt werden.

Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes hat es sich als städtebaulich sinnvoll erwiesen, den Bebauungsplan zu ändern.

Die Änderung betraf die Flurstücke 361 und 401/105 westlich der Planstraße A. Um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, sollte die "Trennungslinie unterschiedlicher Nutzung" zwischen diesen beiden Grundstücken rechtwinkelig zur Planstraße neu festgesetzt werden und gleichzeitig eine private Bodenordnung (Austausch gleich großer Flächen) durchgeführt werden. Des weiteren war beabsichtigt, den im südlichen Plangebiet festgesetzten Kinderspielplatz Typ B um ca. 600 qm zu ver ringern mit dem Ziel, ein weiteres Baugrundstück, gelegen am Walrawenweg, zu erhalten. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Rad- und Fußweg sollte rechtwinkelig abknickend an der Restfläche des Kinderspielplatzes vorbei auf den Walrawenweg führen.

Von dieser Planabsicht wurde den betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümern unter Hinweis auf § 13 Bundesbaugesetz mit Schreiben vom 19.04.1984 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zur Führung des Fuß- und Radweges wurde von einem Beteiligten angeregt, diesen so auf den Walrawenweg münden zu lassen, daß die im ursprünglichen Einmündungsbereich vorhandene Baumgruppe erhalten bleiben kann.

Der geplanten Änderung der "Trennungslinie unterschiedlicher Nutzung" zwischen den Flurstücken 401/105 und 361 wurde von den betroffenen Grundstückseigentümern widersprochen.

Die vorliegenden Stellungnahmen wurden dem Rat der Stadt zur Beratung und Entscheidung vorgelegt. Nach sorgfältiger Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange hat der Rat der Stadt den vorliegenden Bedenken und Anregungen durch eine Änderung der Planung entsprochen.

Anstelle der zuerst beabsichtigten Änderung der Trennungslinie unterschiedlicher Nutzung ist nunmehr die überbaubare Grundstücksfläche des Flurstückes 401/105 durch Verschiebung der Baugrenze nach Norden hin vergrößert worden.

Der Einmündungsbereich des Fuß- und Radweges in den Walrawenweg wurde so geändert, daß die am Walrawenweg vorhandene Baumgruppe von dem Einmündungsbereich nicht beeinträchtigt wird.

Des weiteren hat der Rat der Stadt beschlossen, auf dem Flurstück 190 ein weiteres Baugrundstück südlich des geplanten Fuß- und Radweges auszuweisen, dessen Erschließung über die Planstraße A (Wendtstraße) erfolgen soll.

Diese vom Rat der Stadt am 03.09.1984 beschlossene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 280 "Walrawenweg" berührt nicht die Grundzüge der Planung. Den nach § 13 BBauG zu Beteiligten wurde mit Schreiben vom 20.09.1984 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Planänderung wurde nicht widersprochen.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauungsplanänderung soll zusätzliche Baumöglichkeiten eröffnen. Dadurch werden die Grundlagen für die von dem Stadtentwicklungsgutachten prognostizierten Einwohnerzahlen geschaffen. In diesem innenstadtnahen Bereich sollen nach dem Gutachten 937 Einwohner wohnen.

Der am Walrawenweg gelegene Kinderspielplatz hat nach erfolgter Planänderung noch eine Größe von rund 1.567 qm. Nach dem Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 - VC 2 901.11 - handelt es sich um einen Spielbereich vom Typ B.

Unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzung ist die Größe des Spielplatzes als ausreichend anzusehen, zumal in einem Umkreis von ca. 500 m ein weiterer Spielplatz "Vogelsangstraße" - 988 qm groß - vorhanden ist und zusätzlich die Pausenhöfe von 2 Schulen (Heidbrinkschule und Piusschule) zum Spielen freigegeben sind.

Entsprechend der Stellungnahme des Kreises Gütersloh im Planänderungsverfahren soll der Kinderspielplatz zu den angrenzenden Verkehrsflächen gut abgesichert werden.

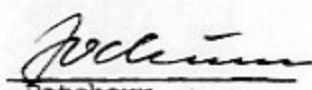
III. Kosten

Der in der Satzungsbegründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Kostenansatz wird durch die Verlängerung des Fuß- und Radweges nicht überschritten. Zu den Kosten werden nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechtes Erschließungsbeiträge erhoben. Weitere durch die Planänderung begründbare Kosten entstehen nicht.

Der ersten Änderung des Bebauungsplanes wird diese Satzungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG beigelegt.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 280 "Walrawenweg" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BBauG wurde vom Rat der Stadt am 25.02.1985 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.


Bürgermeister Statmann


Ratsherr Jodum

dh