STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, OT WIEDENBRÜCK

BEGRÜNDUNG ZUR 2. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 „HAARDSTR. / AM NONENPLATZ“

- Satzungsbegründung -

1. Allgemeines und Lage des Änderungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Haardstr. / Am Nonenplatz“ ist seit dem 01.06.1968 rechtskräftig. Er setzt für den Bereich zwischen Triftstr., Kleigraben und Haardstr. im östlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Wiedenbrück dreigeschossige Wohngebäude und ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Evangelischen Gemeindezentrums fest. Die Dachlandschaft im Plangebiet und der näheren Umgebung wird durch Satteldächer geprägt. Die Realisierung der geplanten Wohngebäude ist abgeschlossen. Das geplante Gemeindezentrum wurde jedoch nicht errichtet. Das Grundstück wird stattdessen als Spiel- und Bolzplatz genutzt.

Der zur Änderung vorgesehene Teilbereich des Bebauungsplans betrifft das im Eckbereich Triftstr. / Kleigraben (Westfalenweg) gelegene Kirchengrundstück mit einer Größe von 3.330 qm.

2. Inhalt der Planänderung

Die vorgesehene Änderung beinhaltet eine Neustrukturierung der auf dem Grundstück vorgesehenen Bebauung. Nach Feststellung der Evangelischen Kirche ist der Bedarf für ein Gemeindezentrum nicht mehr gegeben, eine andere kirchliche Nutzung bietet sich nicht an. Daher steht das Grundstück für eine andere städtebauliche Konzeption zur Verfügung. Hierzu hat die Evangelische Kirche selbst in Zusammenarbeit mit einem Bauträger ein Konzept entwickelt.

Auf dem Grundstück sollen entlang der Triftstr. drei Doppelhäuser errichtet werden. Im hinteren Teil des Grundstücks sind zwei Gebäude für besonderen Wohnbedarf (Demenzkranke und altengerechtes Wohnen) vorgesehen, die durch die Diakonie Gütersloh betreut werden sollen. Insgesamt sollen die Gebäude nicht höher als zwei Geschosse werden.

Durch das von der Grundstückseigentümerin vorgelegte Bebauungskonzept wird eine Auflockerung der Bebauung auf dem Grundstück gegenüber den bisherigen Festsetzungen erzielt. Dem wird durch die festgesetzte GRZ von 0,4 und der GFZ von 0,8 Rechnung getragen.

Die Baugestaltung soll sich an der Umgebungsbebauung orientieren. Als Hauptdachform ist das Satteldach (SD) im Plan festgesetzt.

Die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans können auch im Internet eingesehen werden (Internet: http://www.o-sp.de/wiedenbrueck/start.php).

Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks ist für die geplanten Doppelhäuser direkt von der Triftstr. aus vorgesehen, die beiden hinter liegenden Baukörper werden durch eine durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherte private Zuwegung erschlossen. An dieser Zuwegung sind auch die notwendigen Stellplätze für die hinteren zwei Gebäude unterzubringen. Durch die Planänderung ist keine Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse gegenüber der bisherigen Planung zu erwarten. Die vorhandenen

öffentlichen Straßen sind ausreichend bemessen, um den zusätzlichen Verkehr aus der Baumaßnahme aufzunehmen.

Eine Verbreiterung der Triftstraße, wie in dem bisher geltenden Bebauungsplan vorgesehen, ist nicht erforderlich. Der zur Verbreiterung der Straße nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bereits ausparzellierte Grundstücksstreifen entlang der Triftstraße wird daher planerisch dem Baugrundstück zugeordnet.

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch die vorhandenen Leitungsnetze (Kanal, Wasser, Strom) gewährleistet.

Da durch die beabsichtigte Planänderung die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 11 „Haardstr. / Am Nonenplatz“ nicht berührt werden, wird die Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

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

Durch die vorgesehene Planänderung werden keine erkennbaren Umweltprobleme hervorgerufen. Eine Umweltprüfung ist gemäß § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

Die Bodenversiegelung auf dem Grundstück wird auf Grund der nun aufgelockerten Baustruktur geringer ausfallen als nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehen ist. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gem. § 1a (3) BauGB nicht erforderlich.

4. Sonstige Belange

4.1. Bodendenkmale

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

4.2. Altlasten

Der Stadt sind im Änderungsgebiet keine Altlasten bekannt. 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.: 05241-852740) 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

Durch die nun kurzfristig vorgesehene Bebauung des Grundstücks wird eine Verlagerung des vorhandenen Spielplatzes erforderlich. Da es sich bisher um einen planungsrechtlich nicht gesicherten Spielplatz handelt, wird die Festlegung eines Ersatzstandorts unabhängig von dieser Bebauungsplan-Änderung vorgenommen um die Durchführung des geplanten Projekts nicht zu verzögern.

5. Verfahren

Die Öffentlichkeit wurde in einer Bürgerversammlung am 23. Oktober 2006 über die geplante Änderung des Bebauungsplans und die darüber hinaus in näherer Zukunft zu erwartenden Planungen im Geltungsbereich des Planes informiert. Die formelle Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zu der Planänderung wurde mit Schreiben vom 13.11.2006 durchgeführt. Es wurde eine Frist von zwei Wochen zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt. Die betroffenen Träger Öffentlicher Belange (Ver- und Entsorgungsträger, Kreis Gütersloh) wurden ebenfalls gehört.

Die Abwägung über eingegangene Anregungen und der Satzungsbeschluss sind am 18.12.2006 erfolgt.

Rheda-Wiedenbrück, im Februar 2006

.....
Jostkleigrewe, Bürgermeister