

Stadt Rheda-Wiedenbrück

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 378 „Amselweg Süd“

Inhalt

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan**
 - 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz**
 - 3.4 Belange des Bodenschutzes**
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege**
 - 3.6 Altlasten**
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**
 - 4.3 Verkehrserschließung**
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes**
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft**
- 5. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung**
 - 5.1 Grünordnung**
 - 5.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung**

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet „Amselweg Süd“ liegt am nord-östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Rheda, östlich der Pixeler Straße.

Es wird westlich und östlich durch die Straßen „An der Schäferwiese“ und „Amselweg“ begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes gehört zur Gemarkung Nordrheda-Ems, Flur 8. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4460 qm. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plankarte.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Im Bereich Amselweg / An der Schäferwiese grenzen laut verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung zwei faktische Baugebiete nach § 34 (2) BauGB (reines Wohngebiet und Gewerbegebiet) direkt aneinander. Das reine Wohngebiet wird über die Straße „An der Schäferwiese“ erschlossen, wobei es in einer Straßenrandbebauung östlich dieser Straße abschließt. Das Gewerbegebiet wird über die Straße Amselweg erschlossen und beginnt direkt östlich hinter den Grundstücksgrenzen des reinen Wohngebietes.

Dieses bestehende Nebeneinander bedarf keiner Überplanung bzw. städtebaulichen Neuordnung, da die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem faktisch Vorhandenen unter Berücksichtigung des jeweils angrenzenden Gebietes bestimmt werden kann (Gebot der Rücksichtnahme).

Anders sieht es für das Bebauungsplangebiet (hier: Grundstück An der Schäferwiese 34 a) aus. In seinem Urteil vom 31.07.2007 hat das Verwaltungsgericht Minden eine erteilte Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung zu einem Bethaus und eine entsprechende Nachtragsgenehmigung aufgehoben.

In seiner Begründung ordnet das Gericht das Baugrundstück dem reinen Wohngebiet zu, u. a. weil es von der Straße „An der Schäferwiese“ erschlossen werde und sich in der Örtlichkeit prägend auf die Wohnbebauung auswirke. Die Halle, welche von der Nutzungsänderung betroffen ist, liegt jedoch weit hinter der faktischen Baugrenze des reinen Wohngebietes und befindet sich in Höhe der vorhandenen gewerblichen Nutzung.

Unter Zugrundelegung des Urteils wird eine zukünftige Nutzung der bestehenden Halle unverhältnismäßig eingeschränkt. Einerseits wird das Grundstück wegen der Erschließung und seiner Prägung dem reinen Wohngebiet zugeordnet, andererseits verbietet die tatsächliche Lage des Baukörpers im Bereich der gewerblich geprägten Nutzung eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken, weil die bestehenden Gewerbebetriebe Abwehransprüche gegen die heranrückende Wohnbebauung geltend machen könnten (Gebietsgewährleistungsanspruch im faktischen Baugebiet).

Das in Rede stehende Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Vor dem Hintergrund, dass eine Innenentwicklung einer Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen ist, ist aus städtebaulicher Sicht eine Lösung für die Wiedernutzbarmachung des Grundstücks wünschenswert.

Ziel dieses Bauleitplanes der Innenentwicklung ist daher die Definition und dauerhafte Sicherung der planungsrechtlichen Situation auf dem in Rede stehenden Grundstück. Dies soll durch die neue Zuordnung des Grundstückes zum Amselweg, die damit verbundene Änderung der Erschließungssituation sowie die Abgrenzung des Baugrundstückes vom Wohnge-

biet (durch ein Ein- und Ausfahrtsverbot sowie einer großzügigen Grünfläche) und der Festsetzung einer geeigneten Nutzung geschehen.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB im Stadtteil Rheda (Gemarkung Nordrheda-Ems). Es liegt zwischen den Straßen „An der Schäferwiese“ und „Amselweg“ am Übergang zum Außenbereich.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich an der Nahtstelle zweier faktischer Baugebiete nach § 34 (2) BauGB. Im westlichen Bereich befindet sich nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung entlang der Straße „An der Schäferwiese“ ein reines Wohngebiet. Hieran grenzt direkt ein faktisches Gewerbegebiet an, in welchem sich derzeit eine Bauunternehmung mit Lagerfläche, ein Laboratorium und eine größere Sportanlage (Tennisanlage mit neun Spielflächen) befinden. Der südliche Planbereich grenzt an den Außenbereich (ehemalige Kläranlage Rheda) an und bezieht diesen in geringem Maße mit ein.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im westlichen Teil des Plangebietes Wohnbauflächen und im Hauptnutzungsteil gewerbliche Bauflächen dar. Die durch den Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen stellen eine Weiterentwicklung dieser Darstellungen dar. So kann innerhalb einer Wohnbaufläche eine Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Gleiches gilt für eine kleinräumige Gemeinbedarfsfläche innerhalb der gewerblichen Bauflächen, so dass der Flächennutzungsplan nicht angepasst werden muss.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Der östliche Teil des Bebauungsplangebietes (geplante Erschließung) liegt im Überschwemmungsgebiet der Ems.

3.4 Belange des Bodenschutzes

Im westlichen Stadtgebiet haben sich Staunässeböden (Pseudogleye) entwickelt. Diese meist dicht gelagerten Lehm Böden weisen einen ausgeprägten Wechsel von Vernässung und Austrocknung auf und stellen vorwiegend Grünlandstandorte dar; bei Ackernutzung werden mittlere Erträge erst nach Entwässerung erzielt. In hängigen Lagen beschränkt sich die Staunässe meist auf tiefere Bodenhorizonte und es treten Übergänge zu trockeneren Böden mit unterschiedlichem Nährstoffgehalt (Podsol-Pseudogley und Braunerde-Pseudogley) auf.

Plaggenesche, ertragreiche Böden, die durch Plaggendüngung während einer Jahrhunderte langen landwirtschaftlichen Nutzung entstanden sind, treten verbreitet im gesamten Stadtgebiet auf. In der Emsaue zeichnen sich die Böden durch stark schwankendes Grundwasser aus (Auenböden). Die ehemalige periodische Überflutung der Aue bei Hochwasser ist durch die Flussregulierung - Begradigung und Ausbau des Flussbettes weitgehend behoben worden. Damit wurde auch hier, neben einer Grünlandnutzung, Ackerbau möglich.

Durch die geplanten Nutzungen wird nicht in die beschriebenen Bodenformationen eingegriffen. Belange des Bodenschutzes sind daher nicht betroffen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien, etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Rheda-Wiedenbrück oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.6 Altlasten

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Südlich an das Plangebiet angrenzend befand sich ehemals die Kläranlage der Stadt Rheda-Wiedenbrück. In diesem Bereich ist der Altstandort 4115/47 SG kartiert. Die angrenzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen hier jedoch nur oberflächliche Erdarbeiten ohne Eingriffe in die Altlast erwarten.

Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 378 „Amselweg Süd“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus den o. g. Zielvorstellungen ab.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungsabsichten wird der Hauptnutzungsteil des Plangebietes als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt, um so dem Status des Plangebietes an der Nahtstelle zwischen zwei faktischen Baugebieten gerecht zu werden. Die Fläche für Gemeinbedarf ist vorgesehen mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Eine solche Nutzung ist sowohl in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten allgemein zulässig. In reinen Wohngebieten ist diese Nutzung nur zulässig, insoweit sie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dient. In Gewerbegebieten kann diese Gemeinbedarfsnutzung ausnahmsweise zugelassen werden.

Durch die geplante Erschließungssituation und die vorgesehene Grünfläche, wird das Plangebiet räumlich vom reinen Wohngebiet getrennt. Zwischen den beiden faktischen Baugebieten kann eine Nutzung, die sowohl WA- als auch MI-verträglich ist, angesiedelt werden. Hierbei ist weiterhin das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Es handelt sich hier um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB. Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise werden nicht getroffen. In dieser Hinsicht sind die Regelungen des § 34 BauGB anzuwenden.

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am Gebäudebestand auf dem Grundstück und den angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücken und lässt eine geringe Erweiterung des Bestandes in westlicher Richtung zu.

4.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung wird über den Amselweg geführt. Dieser stellt sich östlich des Plangebietes als öffentliche Straßenparzelle in einer Breite von ca. 2,80 m bis 3,00 m dar. Das dazugehörige Flurstück weist eine Breite von 6,00 m auf, so dass im Bedarfsfall eine Verbreiterung der Verkehrsfläche möglich ist.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine fiskalische Fläche der Stadt Rheda-Wiedenbrück, für die ein Geh- und Fahrrecht für Eigentümer, Nutzer und Besucher der Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt wird. Diese Parzelle weist eine ausreichende Breite für die Schaffung der notwendigen Zuwegung auf. Weiterer Festsetzungen hierzu bedarf es nicht, da die notwendige Ausbaubreite im Baugenehmigungsverfahren geregelt wird.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Plangebiet sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes insbesondere mögliche Schallimmissionen durch die angrenzenden gewerblichen Betriebe (Bauhof und Sportanlage) zu erwarten. Diese sind jedoch auf Grundlage des Gebotes der Rücksichtnahme hinzunehmen, sofern sie die Grenzen der TA Lärm für Gewerbegebiete bzw. der 18. BImSchV (Sportanlagen-Lärmverordnung) nicht überschreiten.

Das Plangebiet selbst hat im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes den Gebietsgewährleistungsanspruch des angrenzenden reinen Wohngebietes zu berücksichtigen. Daher dürfen innerhalb dieses Wohngebietes die Richtwerte der TA-Lärm für reine Wohngebiete nicht überschritten werden. Hierzu liegt eine schallschutztechnische Untersuchung der Firma AKUS GmbH vom 19.06.2006 vor, die in dieser Hinsicht keine Immissionskonflikte erwarten lässt.

Um dies jedoch für die Zukunft zu sichern und die Geräuschbelastung für die Anlieger „An der Schäferwiese“ so gering wie möglich halten zu können, wird westlich der überbaubaren Flächen eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Hier wird jeglicher Kraftfahrzeugverkehr (mit Ausnahme von Feuerwehr und Rettungsdienst) ausgeschlossen.

Zur weiteren Abgrenzung zwischen den Gebieten, wird im westlichen Plangebiet eine großzügig bemessene private Grünfläche festgesetzt, die zu mindestens 50 % mit heimischem Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist (siehe Grünordnung).

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Der Planungsbereich ist mit dem bestehenden Gebäude an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Eine weitreichende Erweiterung dieses Gebäudes ist wegen der festgesetzten Baugrenzen nicht möglich.

5. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung

5.1 Grünordnung

Im westlichen Plangebiet ist die Ausweisung von zwei Grünflächen vorgesehen. Zum einen soll zur Abtrennung zwischen dem reinen Wohngebiet und der Fläche für Gemeinbedarf eine private Grünfläche mit Anpflanzungen ausgewiesen werden. Südlich hiervon wird im derzeitigen Außenbereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche zurzeit mit kleinwüchsigem Baumbestand bewachsen ist.

Im restlichen Planbereich befinden sich überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Zuwegungen und Stellplätze. In untergeordnetem Umfang werden Außenbereichsflächen für die neue Erschließungsanlage versiegelt.

5.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung

Auf Grund der mit dem Bebauungsplan bezweckten Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen ist die Planungsmaßnahme selbst als aktiver Naturschutz zu werten, da hierdurch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen reduziert wird. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der geplanten Versiegelung der neuen Erschließungsstraße, da die Gesamtbilanz noch einen positiven Effekt ergibt.. Gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird deshalb von einem Umweltbericht und gemäß § 13 a (2) Nr. 4 von der Ermittlung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen abgesehen.

6. Bodenordnung

Die betroffenen Flächen befinden sich in privatem und städtischem Besitz. Zuschnitt und Lage der Grundstücke sind ohne Bodenordnungsmaßnahmen für die vorgesehene Nutzung und Bebauung geeignet. Grunderwerb für öffentliche Zwecke ist nicht erforderlich.

7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 378 ermöglicht die Wiedernutzbarmachung einer Fläche, die durch verwaltungsgerichtliche Rechtssprechung zurzeit nicht nutzbar ist. In diesem Zuge wird die planungsrechtliche Situation im Geltungsbereich des Planes neu definiert und dauerhaft festgeschrieben. Nachteilige Wirkungen auf die Nachbarschaft und innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

Rheda-Wiedenbrück, Juni 2008

.....
Bernd Jostkleigrew, Bürgermeister