

Erläuterungsbericht
zur
44. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Satzung)

1. Geltungsbereich

Die 44. Flächennutzungsplan – Änderung umfasst eine Fläche im Stadtteil Rheda mit einer Größe von ca. 5000 m². Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der „Gütersloher Straße“ und umfasst bebaute Grundstücke beidseitig der „Freiherr-vom-Stein-Allee“ zwischen „Sandweg“ und „Emser Landstraße“.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Geltungsbereich der Planänderung wird im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Diese Darstellung wurde seinerzeit zur planerischen Konfliktbewältigung gewählt, um westlich des damals geplanten und mittlerweile realisierten Industrie- und Gewerbegebietes aus immissionschutzrelevanten Gründen eine zonale Gliederung aus Landwirtschafts- und Mischgebietsflächen zu schaffen. Die bereits vorhandenen Wohngebäude genießen Bestandsschutz.

3. Grund der Planänderung

Die örtliche Situation im Plangebiet stellt sich so dar, dass dort derzeit mit Ausnahme geringfügiger Abstände zwischen den Gebäuden alle Flächen mit Wohnhäusern bestanden sind.

Mit den außerhalb dieses Bereiches gelegenen Bauflächen ergibt sich eine städtebauliche Situation nach § 34 BauGB.

Damit liegen grundsätzlich für die an der „Freiherr-vom-Stein-Allee“ gelegenen Grundstücke die Voraussetzungen zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen vor.

Die Möglichkeit zur Erhebung dieser Beiträge endet jedoch wegen entgegenstehender Festsetzungen (Fläche für die Landwirtschaft) an der Grenze des geplanten Änderungsbereiches. Damit stellt sich das Problem einer ungerechten Verteilung von Erschließungslasten.

Die Planänderung dient in erster Linie der gerechten Verteilung von Erschließungslasten und soll in zweiter Linie den städtebaulichen Ist-Zustand planungsrechtlich legalisieren.

4. Weitere Belange

Grundsätzlich stellt sich im Planverfahren die Frage, ob die Änderung der Rechtsgrundlage Vorbildwirkung auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen haben könnte, die im Hinblick auf weitere denkbare Baulückenschließungen mit der Nähe zum GE/GI – Gebiet immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential in sich tragen würde.

Um diesen Konflikt zu vermeiden, beschränkt sich die Änderung des Planes lediglich auf wenige, bereits bebaute Grundstücke mit dazwischenliegenden kleineren als Teilbaulücke zu bezeichnenden Flächen, deren sogenannte Baufenster im gleichzeitig im Parallelverfahren zu ändernden Bebauungsplan Nr. 308 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“ maximal eine einzige Bautiefe zulassen, um weitere über eine Baulückenschließung hinausgehende Bautätigkeit zu vermeiden.

Da es sich bei der Änderung im Grundsatz um eine planungsrechtliche Darstellung des Ist – Zustandes handelt, sind weitere Grundsätze des Immissions- und Umweltschutzes nicht zu berücksichtigen.

Rheda – Wiedenbrück, den

Der Bürgermeister