STADT
RHEDA-WIEDENBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 365 „Sebastianstraße“,

1. Änderung

im Stadtteil Wiedenbrück

März 2018

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gliederung

1. **Bebauungsplan Nr. 365 und städtebauliche Rahmenbedingungen**
2. **Anlass, Planungsziele und Festsetzungen der 1. Änderung**
3. **Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz**
4. **Sonstige Belange**
5. **Umweltprüfung**
6. **Bodenordnung**
7. **Flächenbilanz**
8. **Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Bebauungsplan Nr. 365 und städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück hat mit der Überplanung der Gewerbebrache der Fa. Westfalia östlich der Straße *Am Sandberg* die Nachnutzung und Entwicklung des Stadtbereichs südlich der Autobahn A2 durch den B-Plan Nr. 363 „Am Sandberg/ Heiligenhäuschenweg“ im Jahr 2006 eingeleitet. Diese Flächen sind mittlerweile vollständig bebaut.

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 365 „Sebastianstraße“ wurden anschließend in dem östlich angrenzenden Bereich - zwischen Heiligenhäuschenweg und Siechenstraße – i.W. rückwärtige Nachverdichtungspotenziale mobilisiert und die seinerzeit noch bestehende Gewerbebrache der ehemaligen Möbelfabrik Dreier einer Wohnbebauung zugeführt. Der letztgenannte Bereich wird derzeit bebaut.

2. Anlass, Planungsziele und Festsetzungen der 1. Änderung

Im Bereich der Sticherschließung Siechenstraße 33, 33a bis 33d und 39, 39a bis 39d orientiert sich die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans festgesetzte überbaubare Fläche an der Bestandssituation und bietet überwiegend nur geringen Spielraum für bauliche Erweiterungen. Aufgrund eines Pflegefalls in der Familie ist der Eigentümer des Grundstücks Siechenstraße 33 an die Stadt herangetreten, das bestehende Wohnhaus aus den 1960er/70er Jahren zu erweitern, da der Zuschnitt der Räumlichkeiten die Pflegesituation zunehmend erschwert.

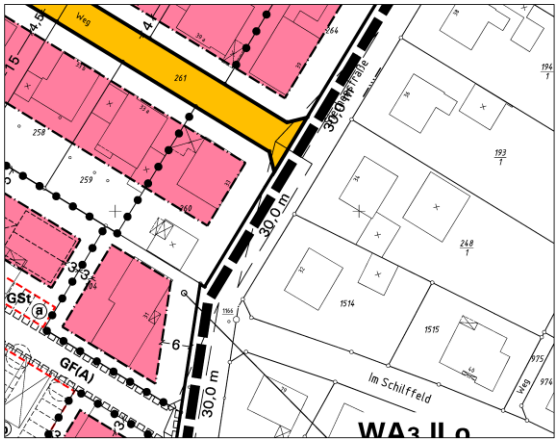
Um die häusliche Pflege für alle Beteiligten zu erleichtern ist nunmehr ein Anbau an das bestehende Gebäude in südwestlicher Richtung geplant. So sollen im Erdgeschoss des geplanten Anbaus behindertengerechte Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten und im Obergeschoss Räumlichkeiten für pflegende Angehörige geschaffen werden. Somit ist auch weiterhin eine „Pflege rund um die Uhr“ gewährleistet.

Nach der vorliegenden Projektplanung fügt sich der Anbau in das bestehende Wohnumfeld entlang der Siechenstraße ein und berücksichtigt auch den Gartenbereich des nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstücks. Um Störungen durch Sichtbeziehungen zu vermeiden sind auf dieser Seite des geplanten Anbaus keine Fenster vorgesehen.

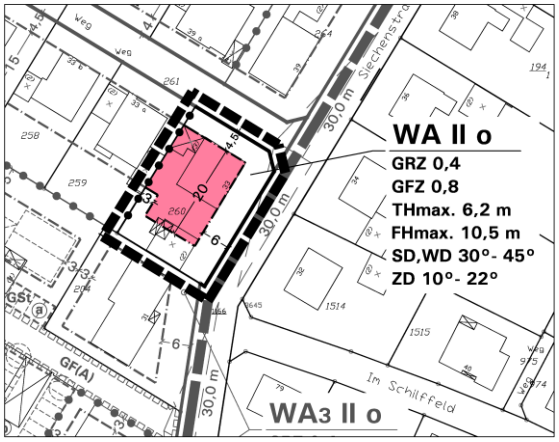
Da der geplante Anbau die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze um etwa 5 m überschreitet ergibt sich ein Planungserfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung ist ausschließlich die Erweiterung der überbaubaren Fläche. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 365 sind nicht Gegenstand dieser Änderung und gelten auch weiterhin.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück verfolgt mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 365 das Ziel, die Plankarte entsprechend der dargelegten Änderungserfordernisse anzupassen. Darüber hinaus wird ausdrücklich auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 365 verwiesen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 365



Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 365, 1. Änderung

Der Änderungsbereich liegt im Siedlungszusammenhang, Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete oder sonstige schutzwürdige Biotope sind nicht zu erwarten. Da durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Planänderung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

3. Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz

Durch einen Bebauungsplan bzw. eine Planänderung etc. können Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die gemäß § 1a BauGB grundsätzlich auszugleichen sind. Zu prüfen ist, ob zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden und ob der Planung unter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege einerseits sowie der gemeindlichen Planungsziele andererseits Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt werden soll.

Durch die vorliegende Planung entstehen zusätzlichen Baumöglichkeiten in einem geringen Umfang. Der geplante Erweiterungsbau soll i.W. in Bereichen entstehen, die bereits heute durch eine Terrasse (tlw. überdacht) und eine Doppelgarage versiegelt sind. Die festgesetzte GRZ von 0,4 zzgl. der zulässigen Überschreitung gemäß § 19(4) S.2 BauNVO wird nicht erreicht. Vor dem Hintergrund der geringfügigen zusätzlicher Versiegelung und der Hintergründe die zu dieser baulichen Erweiterung führen, ist - nach Einschätzung der Stadt - kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang.

Durch die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche und der Inanspruchnahme i.W. schon heute versiegelter Bereiche ergeben sich im Änderungsbereich keine Änderungen für das Schutzgut Boden.

4. Sonstige Belange

a) Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans Nr. 365 als Wohnbaufläche dargestellt. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplans ist gemäß 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

b) Südwestlich des Änderungsbereichs lag das Gelände der ehemaligen Möbelfabrik Dreier. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 365 wurden *Untersuchungen zur Ermittlung der Belastungssituation des Untergrunds und der Gebäudesubstanzen der ehemaligen Möbelfabrik Dreier* beauftragt, die keine Hinweise auf Schadstoffeinträge ergeben haben, die als Folge des jahrzehntelangen Betriebes der Möbelfabrik und der anschließenden Nutzungen als Druckerei sowie der Lagerung verschiedener Materialien entstanden sind. Die Betriebsgebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen und die Fläche für die geplante Wohnbebauung vorbereitet. Gegenwärtig werden hier die ersten Wohngebäude errichtet.

Wenn bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh unverzüglich zu verständigen.

c) **Natur- und Bodendenkmale oder Baudenkmale** sind im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 365 nicht bekannt. Vorsorglich wird überdies auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG NRW).

d) Der Änderungsbereich ist bereits an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen.

e) Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 365 liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet.**

f) Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand führt die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche in einem bereits bebauten Wohnquartier zu keinen Auswirkungen auf den lokalen bzw. überörtlichen Klimaschutz.

Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Auf das Integrierte Klimaschutzkonzept[1] der Stadt Rheda-Wiedenbrück wird verwiesen. Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit angemessen berücksichtigt.

[1] Gertec GmbH (08/2012): Stadt Rheda-Wiedenbrück, Integriertes Klimaschutzkonzept - Endbericht

5. Umweltprüfung

Gemäß BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Die vorliegende Planung berührt die Grundzüge der Planung nicht und wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Somit wird gemäß § 13(3) BauGB von der Durchführung von der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Unabhängig davon werden die Umweltbelange selbstverständlich in die Abwägung einbezogen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass nach bisherigem Kenntnisstand mit der vorliegenden Planung keine zusätzlichen erheblichen negativen Umwelteinwirkungen verbunden sind.

6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Nutzung	Bestand B-Plan Nr. 365	Planung -Plan Nr. 365, 1. Änderung
Allgemeines Wohngebiet	0,06 ha	0,06 ha

* Ermittlung auf Basis der Plankarte, Maßstab 1:1.000, Werte gerundet

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.11.2017 die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen (Beratungsvorlage V-271/2017).

Die öffentliche Auslegung nach § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB hat vom 27.12.2017 bis einschließlich 29.01.2018 stattgefunden. Gleichzeitig fand die Behördenbeteiligung nach§ 4(2) BauGB über das digitale Beteiligungssystem Tetraeder statt. Im Rahmen der Offenlage sind lediglich zwei Stellungnahmen eingegangen, in denen keine Anregungen und Hinweise zur vorliegenden Planung geäußert wurden.

Nach Vorberatung durch den Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 15.03.2018 hat der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück in seiner Sitzung am 20.03.2018 den Satzungsbeschluss über die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 365 gefasst.

b) Planentscheidung

Durch die vorliegende Planung soll es einer Familie ermöglicht werden ihren behinderten Sohn in einem häuslichen Umfeld zu pflegen. Hierzu sollen in einem Anbau an das bestehende Wohnhaus behindertengerechte Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die vorliegende Projektplanung für den Anbau fügt sich harmonisch in das bestehende Wohnumfeld ein.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Rheda-Wiedenbrück und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück, den .....

.....
Der Bürgermeister