Stadt Rheda – Wiedenbrück

Begründung
zur 1. (vereinfachten) Änderung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5
„Herzebrocker Straße“

Inhaltsverzeichnis

1.0 Lage und Größe des Plangebietes; räumlicher Geltungsbereich

2.0 Ziel der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

3.0 Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

3.2 Flächennutzungsplan

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

3.4 Belange des Bodenschutzes

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

3.6 Altlasten

4.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

4.3 Verkehrserschließung

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

4.5 Ver- und Entsorgung

4.6 Baugestalterische Festsetzungen

4.7 Rechtliche Grundlagen

5.0 Grünordnung; Naturschutz und Landschaftspflege; Umweltprüfung

5.1 Grünordnung

5.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung

6.0 Bodenordnung

7.0 Zusammenfassung

1.0 Lage und Größe des Plangebietes; räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Herzebrocker Straße“ befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils Rheda.

Es umfasst den Teilbereich 2 des Geltungsbereichs des derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 5 „Herzebrocker Straße“.

Die genaue Abgrenzung kann der Plankarte entnommen werden.

2.0 Ziel der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Der Änderungsbereich umfasst den o.g. Teilbereich des seit dem 23.12.2003 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 5 „Herzebrocker Straße“. Dieser setzt, angepasst an das seinerzeit geplante Bauvorhaben, dort „Getränke-Fachmarkt“ fest.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, eine andere zusätzliche Teilnutzung des bereits vorhandenen Gebäudekomplexes zuzulassen.

Anlass zur Änderung des Planes ist eine Anfrage des Objektbetreibers auf Nutzungsänderung im Teilbereich 2 des Planes von „Getränke-Fachmarkt“ in „Fachmarkt für Zoo, zoologischen Bedarf und lebende Tiere“.

Um in Zukunft flexibler auf Nutzungsanfragen reagieren zu können, bleibt neben der Möglichkeit einen Zoofachmarkt zu betreiben, die derzeitige Festsetzung „Getränke-Fachmarkt“ erhalten.

Da die Grundzüge der Planung durch die geplante neue Nutzung nicht berührt werden, erfolgt die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 5 „Herzebrocker Straße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

3.0 Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich umfasst den Teilbereich 2 eines bestehenden Sondergebiets, das durch das Vorhandensein eines einzelnen, komplexen Baukörpers geprägt ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den betroffenen Planbereich Sonderbaufläche dar.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Landschaft- und Gewässerschutz sind aufgrund der bereits bebauten Umgebung nicht betroffen.

3.4 Belange des Bodenschutzes

Die Nutzung von Grundstücken zu baulichen Zwecken geht einher mit der Versiegelung von Flächen und damit lokal häufig mit dem vollständigen Verlust der Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine kompensierende Entsiegelung vorgenommen wird.

Der Änderungsbereich ist in hohem Maße bereits versiegelt. Eine weitere Verdichtung ist nicht vorgesehen.

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 andere Befunde, wie Tonscherben; Metalle, 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 halten.

3.6 Altlasten

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt.

Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 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.

4.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP. 5 „Herzebrocker Straße“ 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 bleiben die bisherigen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung erhalten.

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

Die bereits im Plangebiet vorhandenen Festsetzungen bezüglich der GRZ und der GFZ bzw. BMZ bleiben unverändert.

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen. Der Bau neuer Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Der Planbereich grenzt an bereits vorhandene Haupterschließungsstraßen, „Herzebrocker Straße“, „Bosfelder Weg“ und „Nonenstraße“. Eine Ausweitung der Bauflächen und der versiegelten Bereiche ist nicht vorgesehen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz (Trennsystem) gesichert.

Die Erforderlichkeit näherer Festsetzungen bzgl. der Versickerung von Niederschlagswasser wird bei der vorliegenden Planung vor dem Hintergrund der Nutzungsänderung im Bestand nicht gesehen. Die Vorgaben des Landeswassergesetzes NRW bleiben davon unbenommen.

4.6 Baugestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen zusätzlich zu den im Altplan bereits vorhandenen Regelungen werden nicht getroffen.

4.7 Rechtliche Grundlagen

Für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 5 „Herzebrocker Straße“ gelten die rechtlichen Grundlagen in der zum Zeitpunkt der Offenlegung geltenden Fassung.

5.0 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung

5.1 Grünordnung

Besondere Festsetzungen zur Grünordnung sind aufgrund der speziellen Aufgabenstellung (Nutzungsänderung) des Änderungsplanes nicht vorgesehen.

5.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung

Aufgrund der mit der Planänderung bezweckten Nutzungsänderung bereits bestehender gewerblich genutzter Flächen, ist eine Inanspruchnahme weiterer Flächen nicht vorgesehen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP 5 „Herzebrocker Straße“ bestehen Baurechte. Es erfolgt keine erstmalige Schaffung von Baurechten im Plangebiet. Die GRZ bleibt unverändert. Es ist lediglich eine Nutzungsänderung im Bestand vorgesehen.

Hieraus ist zu schließen, dass die Planung zu keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird. Eine weitere Prüfung im Sinne des § 1 a BauGB und zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.

Da die geplante Änderung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird sie als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

6.0 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht notwendig.

7.0 Zusammenfassung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 5 „Herzebrocker Straße“ bereitet in einem bestehenden Sondergebiet im Stadtteil Rheda lediglich eine Nutzungsänderung vor.

Rheda-Wiedenbrück, 12.01.2011

Theo Mettenborg
Bürgermeister