

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Rhynern

Allgemeines:

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rhynern der gleichnamigen Großgemeinde, und zwar innerhalb des alten Ortskerns, südlich der L 667 (Unnaer Straße). Es ist ca. 0,75 ha groß und bis auf einen Bau von untergeordneter Bedeutung im Südosten baulich unberührt. Südlich des Planbereiches sind zweigeschossige Neubauten, in den übrigen anschließenden Bereichen sind ältere Häuser vorhanden. Bis auf die Südseite, in der die Wohnbebauung dominiert, sind in den Anschlußbereichen vorwiegend Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden. Für den größeren Teil dieser Anschlußbereiche laufen die Vorarbeiten zur Erarbeitung eines Sanierungsplanes, weil der Bestand zum Teil überaltert ist und insbesondere die Verkehrsverhältnisse dringend einer Neuordnung bedürfen, um den Charakter eines Ortskerns neu zu formen und zu intensivieren. Über den entscheidenden Punkt der künftigen Verkehrslösung besteht insoweit Klarheit, als die L 667 im jetzigen Bereich der Einmündung in die L 669 diese kreuzt und nach Nordosten weitergeführt wird, um sich außerhalb der Baugebiete mit der jetzigen K 4342 zu identifizieren. Die L 669 wird von der Einmündung der L 667 ab nach Osten begradigt bzw. verlegt werden müssen, während die jetzige K 4342 südlich der L 669 abzubinden bzw. zu verlegen sein wird. Die Sanierungsmaßnahmen werden durch die im Bebauungsplan Nr. 13 vorgesehene Bebauung nicht beeinträchtigt.

Bestand und Gelände:

Wegen der zentralen Lage kommt dem Gelände eine besondere Bedeutung zu. Die bereits erwähnten Bauten östlich und nördlich des Planbereiches sind durchweg zweigeschossig, zum Teil mit

ausgebautem Dachgeschoß. Das Gebäude der Gemeindeverwaltung ist dreigeschossig (mit sehr hohen Geschossen). Das Gelände fällt leicht nach Osten und Norden. Die vorgelagerte L 667 fällt relativ stark nach Osten, so daß zwischen dieser Straße und dem Planbereich ein sich von Westen nach Osten verstärkender Höhenunterschied besteht.

Planungslösung:

Zur Betonung des zentralen Charakters ist vorgesehen, innerhalb des Planbereiches drei Baublocks mit max. 3, 4 und 6 Geschossen unterzubringen. Während in dem Erdgeschoss eine Sparkasse, ein neues Postamt und Geschäftslokale vorgesehen sind, sollen die höheren Geschosse dem Wohnen dienen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der L 667 aus, die in diesem Bereich verkehrliche und bauliche Ortsdurchfahrt ist. Vorgesehen sind insgesamt 2 Zufahrten: Die westliche ca. 85 m von der Kreuzung der Gemeindestraßen Tal- und Kleinbahnstraße mit der L 667 entfernt; die östliche in einer Entfernung von ca. 90 m von der Einmündung der L 667 in die L 669.

Erschließung:

Der Bereich ist voll erschlossen, so daß Maßnahmen der äußeren Erschließung entfallen. Im Gelände der L 667 liegt ein Mischwasserkanal, der für die Aufnahme des zusätzlich anfallenden Schmutz- und Regenwassers ausreicht. Ferner sind eine Wasser- und eine Gasleitung ebenso wie eine Stromleitung vorhanden.

Im äußersten südwestlichen Bereich ist ein Spielplatz vorgesehen.

Im Planbereich werden untergebracht

24 Garagen; zusätzlich Kellergaragen in
dem westlichen Block

und

47 Stellplätze

Kosten und Kostenaufbringung:

Da Erschließungsmaßnahmen im eigentlichen Sinne entfallen, sind nur die üblichen Hausanschlüsse herzustellen. Die Kosten hierfür fallen den Bauherren zur Last, die im übrigen im Rahmen der Ortsstatute zu Anliegerleistungen herangezogen werden.- Der Gemeinde Rhynern entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Rhynern, den 17. November 1970

Das Gemeindebauamt:

Gemeindeoberbaurat

Vorstehende Begründung und der Bebauungsplanentwurf haben in der Zeit vom 15. März bis 16. April 1971 einschl. öffentlich ausgelegen.

Rhynern, den 27. September 1971

Der Gemeindedirektor
Im Auftrag:

Oberbaurat

Gehört zur Vfg. v. 4.10.1970

Az. 7 B3 - 125.4 / Rhynern

Landesbaubehörde Rhinl

