

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 275 "Lessingstraße"

Gemäß § 9 Abs. 8 BBauG wird dem Bebauungsplan Nr. 275 folgende Begründung beigelegt:

I. Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Rheda, Flur 25, im Nordwesten des Stadtkerns Rheda. Das Plangebiet erfaßt eine Fläche von 8,1 ha. Von dieser Bauleitplanung unmittelbar betroffen sind etwa 20 Eigenheime und 5 Mietwohnhäuser mit ca. 75 Wohneinheiten. Weiterhin liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Tankstelle, die Kraftverkehrsstelle der Teutoburger Wald Eisenbahn, ein KFZ-Elektrobetrieb und ein Viehtransportunternehmen. Der überwiegende Teil der überplanten Fläche wird z.Z. noch landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird im Osten von einer Brennerei, im Norden vom Gleiskörper der Deutschen Bundesbahn, im Westen von der Nonenstraße und im Süden von der Herderstraße/Auf der Howe begrenzt. Das Plangebiet liegt in einem kernnahen Wohnbereich (Bebauungsplan Nr. 5, 9, 228 und 272). Der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsgeschäfte und Gaststätten sind in der Nachbarschaft vorhanden. Öffentliche Einrichtungen sind standortmäßig im Flächennutzungsplan dargestellt (Kinderspielplatz, Kindergarten). Die in der Nachbarschaft vorhandene Realschule soll in das Schulzentrum an der Fürst-Bentheim-Straße verlagert werden. In die dadurch freiwerdenden Schulräume soll gem. Schulentwicklungsplan eine Grundschule einziehen.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt, um die zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Die notwendigen Maßnahmen für den Neubau und die Umstrukturierung der vorhandenen Erschließungsanlagen, die Begrenzung bisher ausgeübter störender Nutzungen sowie der Standort eines Kinderspielplatzes der Kategorie "A" für den westlichen Bereich des Stadtteils Rheda sollen in diesem Bebauungsplan planungsrechtlich verbindlich festgelegt werden.

III. Planungsbindungen - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem am 19.03. 1976 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt, welcher für die Flächen des Plangebietes Wohnnutzung darstellt.

Die Lärmimmissionen im Bebauungsplanbereich, hervorgerufen durch die am Nordrand des Plangebietes vorbeiführende Bundesbahnhauptstrecke Hamm-Hannover und die benachbarten Gewerbebetriebe, sind im Rahmen eines vom Technischen Überwachungsverein Hannover erstellten schalltechnischen Gutachtens überprüft worden. Aufgrund der hieraus resultierenden Empfehlungen ist abweichend von dem Stadtentwicklungsgutachten Seite 58/59 (Wohnschwerpunkt mit überwiegender Mehrfamilienhausbebauung) nur eine ein- bis zweigeschossige Neubebauung festgesetzt worden.

IV. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehr

Das Bebauungsplangebiet ist über die Nonnenstraße im Westen und die Ringstraße im Osten an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden.

Die interne Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt über die Planstraße "A" und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen privaten Stichwege.

Die Planstraße "A" ist mit einem Regelquerschnitt von 8,00 m entsprechend den Empfehlungen der RAST-E für Anliegerstraßen in Wohngebieten dimensioniert. Für die Trassierung wurden weitgehend die Grenzbereiche zu störenden Nutzungen (Bahnlinie, Gewerbebetriebe) in Anspruch genommen. Auf die Ausbildung einer Kreuzung Ringstraße, "Am Rondell", Planstraße "A" mußte verzichtet werden, um die Durchführung des Bebauungsplanes nicht durch Eingriffe in den Rechtsbestand der Firma Hagedorn zu verzögern, zumal direkte Verkehrsbeziehungen zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem Bereich "Am Rondell" nicht bestehen.

Die privat zu erstellenden Stichwege entsprechen mit einer Breite von 5,00 m den Empfehlungen der RAS-E (Entwurf) für befahrbare Wohnwege und ermöglichen den behinderungsfreien Einsatz von Blaulichtfahrzeugen.

Wegen der notwendigen Trennung von gewerbe- und wohnungsbezogenem Verkehr ist die Hagedornstraße im Bereich der Lessingstraße abgebunden und mit einem Wendehammer gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen mit einem Radius von 7,0 m versehen worden.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen bleibt in ihren Einzelheiten der Ausbauplanung vorbehalten.

4.1.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt und der sonstigen Erschließungsträger angeschlossen werden. Die bestehenden Versorgungsleitungen sind ausreichend dimensioniert, um den bei Durchführung des Bebauungsplanes zu erwartenden Mehrbedarf decken zu können. Die Grundversorgung mit Lösch- und Brauchwasser für das Wohngebiet wird durch die vom Versorgungsträger geplante Trinkwasserleitung DN 100 sichergestellt.

Das erhöhte Abwasservolumen kann durch Anschluß an den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet werden. Der auftretende Abwassermehranfall kann nach Erweiterung der Kläranlage Rheda ordnungsgemäß beseitigt werden.

Für eine einwandfreie Elektroversorgung des Baugebietes wurde eine Fläche für eine Umspannstation in zentraler Lage in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen ausgewiesen.

Mit Ausnahme der privaten Stichwege sollen die neuen Straßen nach ihrem Ausbau an die Straßenreinigung angeschlossen werden. Die privaten Stichwege sollen nicht von der Müllabfuhr befahren werden. Die Entfernung für den Transport der Müllgefäße beläuft sich auf max. 90 m.

4.2 Nutzung

4.2.1 Wohngebiet

Die in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen sind vorwiegend unter dem Gesichtspunkt der Immissionsverminderung ausgewählt und vorgeschlagen worden. Als wichtige Emissionsverursacher kommen hier in Betracht:

- Die auf einem Damm verlaufende Bundesbahnhauptstrecke Hamm-Hannover

Die Zugfrequenz liegt am Tag bei ca. 9 Einheiten/h und bei der Nacht bei ca. 6 Einheiten/h.

- Die Firma Hagedorn, Wilhelmstraße, Spiritousenfabrik

Einschichtbetrieb; Arbeitszeit montags bis freitags zwischen 6 Uhr und 17 Uhr.

In diesem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Betrieb sind folgende genehmigungsbedürftige Anlagen entsprechend der 4. BImSchV vorhanden, und zwar

- a) Feuerungsanlage 18 GJ/h für Zweiflammrohr-Dampfkessel (mit Steinkohle-Wurfbeschickung)
- b) eine Anlage zur Herstellung von Hefe
- c) eine Melassebrennerei.

- Industriell/Gewerblich genutztes Gebiet nördlich der Bundesbahnstrecke Hamm-Hannover mit mehreren genehmigungspflichtigen Feuerungsanlagen und Lackierstraßen.
- Gewerblich genutztes Gebiet zwischen Wilhelmstraße, Bahnhofstraße, Kleistraße und "Am Rondell" - fleischverarbeitende Betriebe -

Die örtlich vorhandenen Immissionsverhältnisse sind vom Techn. Überwachungsverein Hannover gutachtlich untersucht worden. Der gemessene Mittelungspegel betrug max. während der Tageszeit 58 dB (A), während der Nachtzeit 55 dB(A).

Damit wird der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Mittelungspegel überschritten. Die im Gutachten enthaltenen Vorschläge für die Durchführung umfangreicher Schallschutzmaßnahmen wurden deshalb gem. § 9 (1) Ziff. 24 BBauG festgesetzt. Hierzu gehört auch der Ausschluß von im WA-Gebiet ausnahmsweise und allgemein zulässigen Anlagen, um den Anteil der Immissionen aus dem Gebiet selbst auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Das vorgen. Gutachten erfaßt nicht die im Gebiet vorhandene Geruchsbelästigung. Diese beeinflusst auch nicht die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes im Einzelnen, weil ihre Ursache in der satzungswidrigen Einleitung teilweise überhitzter Hefabwässer in das Kanalnetz liegt. Die Herstellung des ordnungs- und satzungsmäßigen Zustandes wird zur Zeit betrieben.

In dem anhängigen Rechtsbehelfsverfahren mit der Firma Hagedorn hat das Verwaltungsgericht Minden einen Vergleich vorgeschlagen, der nicht zum Abschluß gekommen ist.

Die Ordnungsverfügung der Stadt sowie die Anordnung ihrer sofortigen Vollziehung sind vom Verwaltungsgericht bestätigt worden. Gegen den Vollzug der Verfügung hat die betroffene Firma am

25.2.1980 Beschwerde beim Oberverwaltungsgericht Münster eingereicht. Der Abschluß des Rechtsbehelfsverfahrens bleibt abzuwarten.

Ein weiterer Emissionsverursacher ist die am Rande des Plangebietes liegende Ringstraße. Nach der im Generalverkehrsplan prognostizierten Verkehrsbelastung (ca. 6.000 PKW/E/16 Stunden = 60 dB(A) tagsüber, 53 dB (A) nachts) machen bauliche Schallschutzvorkehrungen in den unmittelbar anliegenden Wohngebäuden erforderlich. Durch zeichnerische Darstellung gem. § 9 (5) BBauG wurde im Bebauungsplan auf die Notwendigkeit hingewiesen, im Baugenehmigungsverfahren geeignete Schallschutzmaßnahmen anzuordnen.

Die Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine angepasste Ergänzung der vorhandenen Bausubstanz entlang der Straße "Auf der Howe", Lessingstraße und Herderstraße. Der bestehende Rechtsstatus gem. § 34 BBauG wird damit in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend dieser vorhandenen Bebauung ist eine Einschränkung der nach § 17 Bau NVO zulässigen Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahl für diesen Bereich vorgesehen worden. Die verbleibenden Freiflächen auf diesen Grundstücken werden für die Errichtung von privaten Stellplätzen und Kleinkinderspielflächen gem. BauO NW benötigt und sind entsprechend festgesetzt worden.

Zwischen Bundesbahn und Erschließungsstraße soll ein schmaler Grundstücksstreifen mit dichter Bepflanzung angelegt werden. Durch Unterbrechung der Sichtverbindung zwischen Bundesautobahn und Wohnbauflächen soll eine subjektive Schallpegelminderung erzielt werden. Eine angestrebte Bepflanzung des Bahndammes soll außerdem den Gleiskörper besser in die Umgebung einfügen.

Eine bauliche Veränderung des nördlich des Plangebietes liegenden Wasserlaufes ist nicht vorgesehen

4.2.2 Mischgebiete

Der als MI-Gebiet ausgewiesene Gebietsteil ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Abweichung von der vorbereitenden Bauleitplanung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksnutzungen mit den Entwicklungszielen der Stadt vereinbar, weil

die Umweltbelästigungen der dort vorhandenen Kleingewerbebetriebe auf ein für die angrenzende Wohnnutzung zumutbares Maß begrenzt werden müssen. Dabei kann sich im Einzelfall die Verlagerung von besonders störenden Betriebsteilen in ein qualifiziertes GE-Gebiet als notwendig erweisen.

4.2.3 Kinderspielplatz

In zentraler Lage des Bebauungsplangebietes wurde ein Kinderspielplatz von ca. 4.500 qm Brutto-spielfläche vorgesehen. Er soll den Spielbereich "A" (siehe RdErl d. Innenministers v. 31.7.1974 - Hinweise für die Planung von Spielflächen) in diesem Gebiet abdecken und allen Altersstufen dienen. Die Lage des geplanten Spielplatzes schließt eine Gefährdung der Kinder durch Kraftfahrzeuge im direkten Spielbereich aus.

Der Bau dieses Spielplatzes ist Voraussetzung für die Aufgabe der Spielflächen auf dem Eckgrundstück Ringstraße/Auf der Howe, das gem. dem Bebauungsplan 272 gewerbliche Nutzung zugeführt werden kann.

V. Bodenordnung

Der Bebauungsplan greift nicht unmittelbar enteignend in das Eigentumsrecht Privater ein. Der eigentumsrechtliche Bestandsschutz gem. Art. 14 GG bleibt den von der MI-Festsetzung betroffenen Gewerbebetrieben erhalten. Öffentlich-rechtliche Bodenordnungsmaßnahmen gemäß §§ 45 ff BBauG sind nicht vorgesehen. Soweit zur Durchführung der Straßenbaumaßnahmen Enteignungen erforderlich werden, bildet dieser Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage.

VI. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Offenlegung

Gemäß § 2 a BBauG i.V.m. der vom Rat der Stadt am 6.7.1977 beschlossenen allgemeinen Regelung über die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurden die Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 9.4.1979 bis einschließlich 24.4.1979 öffentlich dargelegt.

Den Bürgern wurde in dieser Zeit Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Die hierbei vorgebrachten Änderungsvorschläge wurden mehrheitlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Gemäß § 2 Abs. 5 BBauG hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 17.12.1979 bis 18.1.1980 ausgelegen.

VII. Durchführung, Kosten, Finanzierung und Zeitenplan

7.1 Straßenbau, Kanalisation und Grünstreifen

Als Folge der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Rheda-Wiedenbrück folgende überschläglich ermittelten Kosten:

Ausbau der Planstraße "A" einschl. Grunderwerbskosten, Kanalisation und Beleuchtung	820.000 DM
---	------------

Ausbau der Wohnwege einschl. Grunderwerbskosten, Kanalisation und Beleuchtung	350.000 DM
---	------------

Ausbau der Hagedornstraße einschl. Restgrunderwerb	70.000 DM
--	-----------

Grünanlage entlang dem Bahndamm einschl. Grundstückskosten	185.000 DM
--	------------

Der Ausbau der Planstraße "A" ist für das Jahr 1980 (Kanalisation und Baustraße) vorgesehen. Die erforderlichen finanziellen Mittel in Höhe von 245.000 DM sind im Haushaltsplan 1980 zur Verfügung gestellt worden.

Zu diesen Erschließungskosten werden die Grundstückseigentümer nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechts der Stadt Rheda-Wiedenbrück anteilmäßig herangezogen.

7.2 Kinderspielplatz und Zuwegung

Der im Bebauungsplangebiet liegende Kinderspielplatz kostet einschließlich der Zuwegung und anteiliger Grundstückskosten ca. 470.000 DM.

Für den Ausbau von Kinderspielplätzen sind in der mittelfristigen Finanzplanung erst ab 1982 Haushaltsmittel vorgesehen.

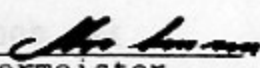
Die Kosten für die Erstellung des Kinderspielplatzes Typ "A" einschließlich der Zuwegung gehören nicht zum Erschließungsaufwand und sind somit nicht beitragsfähig.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

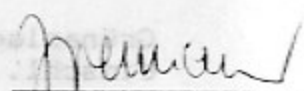
Es ist nicht zu erwarten, daß sich dieser Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen nach § 13 a BBauG kann deshalb verzichtet werden.

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück am 21.4.1980 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen worden.

Rheda-Wiedenbrück, den 8.5.1980


Bürgermeister




Ratsherr

Hat vorgelesen
Detmold, den 16.5.80

Az.: 35.21.11-8077/1.44

Der Regierungspräsident
im Auftrag:

