

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 263 - "Gewerbegebiet Pixeler Straße"

Gen. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes wird dem Bebauungsplan Nr. 263 folgende Satzungsbegründung beigelegt:

1. Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Rheda, Flur 9 und 10 und in der Gemarkung Nordrheda-Ems, Flur 11 im Norden des Stadtteils Rheda. Das Plangebiet erfaßt eine Fläche von 17,5 ha. In diesem Bereich befinden sich Produktionshallen einer Möbelfabrik und einer Maschinenbaufabrik, Lagerhallen einer Spedition und eines Teppichbodengroßhandels sowie ein Bauunternehmen. Von dieser Bauleitplanung unmittelbar betroffen sind außerdem ca. 15 Wohnhäuser und etwa 5 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Westen und Süden schließen Wohngebiete unmittelbar an den Bebauungsplanbereich an. In der Nachbarschaft besteht eine Grundschule. Die Einrichtung eines Kindergartens und eines Kinderspielplatzes ist geplant.

2. Ziele und Zwecke der verbindlichen Bauleitplanung

Durch diesen Bebauungsplan wird der bestehende Konflikt zwischen vorhandenen gewerblichen Anlagen und verbindlich festgesetzten Wohngebieten gelöst und unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gem. § 1 Abs. 6 BBauG eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet.

Insbesondere ist es Ziel, den gewerblichen Verkehr vom wohnbezogenen Verkehr zu entflechten. Zur Flächensicherung der hierfür erforderlichen Straßenbaumaßnahmen (insbesondere für die Straße "Am Ruthenbach") soll dieser Bebauungsplan die Rechtsgrundlage bilden.

Weiterhin soll durch die Ausweisung von Wohn- und gewerblichen Flächen dem dringenden Bedarf an Bauflächen begegnet und deren Erschließung gesichert werden.

3. Planungsbindungen - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem am 19.3.1976 genehmigten und im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BBauG geänderten Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Die vom Plangebiet erfaßten Grundstücke sind im Flächennutzungsplan im Süden und Westen als Wohnbauflächen und als gewerbliche Nutzflächen im übrigen Geltungsbereich dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist der vorhandenen Konfliktsituation zwischen den ansässigen Gewerbebetrieben und dem angrenzenden Wohngebiet durch Darstellung eines Geländestreifens mit Umweltvorsorgemaßnahmen Rechnung getragen worden. Diese Aussagen wurden

weiter konkretisiert und in sorgfältiger Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange wurde ein sinnvoller Übergang zwischen diesen vorhandenen Gewerbebetrieben und den Wohnbauflächen geschaffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den entwicklungspolitischen Vorstellungen der Stadt Rheda-Wiedenbrück überein, die im Stadtentwicklungsgutachten Seite 58/59 dargestellt und erläutert sind.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück plant den Bau einer neuen Haupterschließungsstraße zwischen Herzebrocker Straße (B 64) und der Pixeler Straße (L 927) - sogenannte Ruthenbachtrasse -. Der vorgesehene Ausbau des bestehenden Weges "Am Ruthenbach" zu dieser neuen innerörtlichen Hauptverkehrsstraße ist zur Ergänzung des städt. Verkehrsnetzes notwendig (s. Fortschreibung des Generalverkehrsplanes 1975, Anlage 4).

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung des Bebauungsplanes erfolgt über die L 927 (Pixeler Straße) und die Ruthenbachtrasse.

Entsprechend der Vorausberechnung in der Fortschreibung des Generalverkehrsplanes ist auf der Pixeler Straße eine Verkehrsbelastung von 3.970 PKW-Einheiten je 16 Std. im Jahre 1990 zu erwarten. Die Belastung des im Bebauungsplangebiet liegenden Teilstücks des Ruthenbaches wird im gleichen Zeitraum 2.840 PKW-Einheiten betragen. Aufgrund dieser Prognose wurde der RE-Entwurf im Fahrbahnquerschnitt und in der Trassierung für die Straße "Am Ruthenbach" gezeichnet.

Dem Verkehrskonzept dieses Bebauungsplanes liegt die Absicht zugrunde, den Gewerbeverkehr vom wohnbezogenen Verkehr zu trennen, um die bestehenden Wohngebiete westlich des Plangebietes vom LKW-Verkehr freizuhalten. Dieses Planungsziel ist nur mit der beabsichtigten im Bebauungsplan festgesetzten Umgestaltung des Knotenpunktes Schafstallstraße/Ostmarkstraße zu erreichen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsmaßnahmen lassen grundsätzliche Veränderungen an der Situation auf der Pixeler Straße nicht zu, so daß die verkehrlichen Belange lediglich bei der Ausbauplanung dieser Straßen berücksichtigt werden können. So ist der Ausbau der Einrichtung "Am Ruthenbach"/Pixeler Straße gem. RAL-K vorgesehen. Geringe Modifizierungen waren hier erforderlich, um eine Umspannstation erhalten und die Gewerbebetriebe in

diesem Bereich andienen zu können. Die innerhalb der Ortsdurchfahrten liegende Einmündung der Schafstallstraße sowie der Knotenpunkt Am Holzbach/Am Bödingsfeld weichen in der Ausbauplanung von der RAL-K ab, weil die sich aus der gegebenen örtlichen Situation (vorh. Bebauung und vorh. Vorgärten) ergebenden Bedürfnisse berücksichtigt werden sollen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Wohngebiete werden vor allem durch die Straße "Am Holzbach" und Teilstücke der Ostmarkstraße und durch die Schafstallstraße erschlossen. Die Wohnstraßen südlich der Straße "Am Holzbach" sind in vorhandener Parzellen- und Ausbaubreite (5 und 6 m) übernommen worden. Die nördlich angrenzenden Grundstücke werden über ebenfalls 5 m breite, private Stichwege gruppenweise erschlossen. Die Planstraße "A" erschließt von der Schafstallstraße die Wohnbaufläche zwischen Ruthenbach und Schafstallstraße. Mit einer Breite von 5,5 m entspricht diese Verkehrsanlage der Empfehlung der RAS-E (Entwurf) für befahrbare Wohnwege, Typ 1. Die im Plan festgesetzten Erschließungsanlagen ermöglichen den behinderungsfreien Einsatz von Blaulichtfahrzeugen.

Zur Erschließung der gewerblichen Bauflächen ist der Ausbau der Schafstallstraße zwischen Pixeler Straße und Wendehammer gem. Plan langfristig erforderlich, insbesondere auch, um die Verkehrssicherheit der Fußgänger in diesem Bereich zu gewährleisten. Die z.Zt. vorhandene Situation an der Nordseite dieser Straße - offene Rinne, Teerbelag auf der als Bürgersteig vorgesehenen Fläche - ermöglicht durchgehende Betriebszufahrten und LKW-Abstellflächen in öffentlichen Straßenräumen. Dieser Zustand befriedigt städtebaulich - verkehrstechnisch nicht und ist wegen der vorhandenen innerbetrieblichen Ablauforganisationen nur im Rahmen der längerfristig orientierten Durchführung des Bebauungsplanes veränderbar. Der Fuß- und Radwegausbau auf der Schafstallstraße zwischen Pixeler Straße und Wendehammer wird bis zum Ausbau der Abbindung zurückgestellt.

4.1.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt und der sonstigen Erschließungsträger angeschlossen werden. Die Wasserentsorgung erfolgt durch einen Mischwasserkanal. Der auftretende Abwassermehranfall kann nach Erweiterung der Kläranlage Rheda ordnungsgemäß beseitigt werden. Eine einwandfreie Elektroversorgung im Bebauungsplangebiet ist durch die vorhandenen Umspannstationen zu erwarten. Die Löschwasserversorgung (3.200 l pro Min. für die Dauer von 3 Std.) wird durch den vom Erschließungsträger geplanten Bau einer Wasserleitung DN 200/300 in der Schafstallstraße gewährleistet.

4.2 Nutzung

4.2.1 Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan sieht für den überwiegenden Teil der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke entsprechend der tatsächlichen Nutzung gewerbliche Bauflächen vor. Um die Eigenart des Gewerbegebietes zu sichern, sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ausgeschlossen. Betriebsinhaberwohnungen sind deshalb dem Betriebszweck unterzuordnen und in die baulichen Anlagen zu integrieren.

Weitere nachteilige städtebauliche Auswirkungen sollen dadurch vermieden werden, daß die Nutzfläche von Geschäftsgebäuden auf 400 qm begrenzt und ihre Einordnung in einen räumlichen und funktionellen Zusammenhang zum Betrieb gefordert wird.

Die östliche Baugrenze nördlich der Straße "Am Ruthenbach" wird vom Baubestand und dem nach § 25 Abs. 1 Landesstraßengesetz geforderten Abstand zur projektierten Straßenbegrenzung gebildet.

Außerdem sollen die gewerblichen Bauflächen sowohl an den öffentlichen Verkehrsflächen als auch im Norden zur anschließenden freien Landschaft hin eingegrünt werden.

4.2.2 Wohngebiet

Entsprechend der vorhandenen Bausubstanz südlich der Straße "Am Holzbach" sind die Wohnbauflächen für Bebauung mit höchstens 2 Geschossen vorgesehen. Der vorhandenen Bebauung wird damit Rechnung getragen.

Aufgrund der für das Jahr 1990 prognostizierten Verkehrsbelastungszahlen sind die Bauflächen an der Pixeler Straße und dem Ruthenbach immissionsbelastet. Die Lärmbelastung an der Pixeler Straße ist bei vorausgerechneten 3.970 PKW-Einheiten und 20 %igem LKW-Anteil mit höchstens 61 dB (A) tags und 54 dB (A) nachts zu erwarten. Die entsprechenden Werte für die Straße "Am Ruthenbach" sind - berechnet gemäß DIN 18005 - mit maximal 60 dB (A) tags und 53 dB (A) nachts anzunehmen. Damit wird der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Mittelungspegel durch Verkehrslärm nur verhältnismäßig geringfügig überschritten, so daß die Wohnruhe mit verhältnismäßig geringem Aufwand gewährleistet werden kann. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß bei Genehmigung neuer Bauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen in Form von schalldämmender Isolierverglasung und immissionsgerechter Anordnung der Wohn- und Schlafräume gem. § 19 Abs. 3

BauO NW im Baugenehmigungsverfahren gefordert werden (Rd.Erl. des Innenministers vom 8.11.1973). Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO ist in Anpassung an die umgebende Siedlungsstruktur nicht voll ausgeschöpft worden.

4.2.3 Umweltschutzvorsorgemaßnahmen

Der Bebauungsplan ordnet im problematischen Übergangsbereich zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung liegende Grundstücke und führt sie einer Bebauung zu. Hierfür sind umfangreiche und detailliert festgesetzte Umweltschutzvorkehrungen erforderlich.

Zum Schutz der vorhandenen und neu ausgewiesenen Wohnbauflächen wird die gewerbliche Nutzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO stufenweise eingeschränkt und in ihren Emissionen reduziert. Als äußerste Begrenzung zu den durch einen Immissionsschutzwall abgetrennten Wohngebieten ist eine eingeschossige, geschlossene Bebauung als erster Bauabschnitt zwingend vorgeschrieben.

Die Fertigstellung der sich daran anschließenden und Gewerbegebiete von Wohnbauflächen trennenden Immissionsschutzwälle ist Voraussetzung für die Genehmigung von Bauvorhaben im Plangebiet. Nur diese Wälle gewährleisten einen wirksamen Schutz für die angrenzenden Wohnbauflächen vor den bereits vorhandenen und noch möglichen gewerblichen Anlagen.

Ein teilweiser Dachausbau ist zur Berücksichtigung der privaten Belange zugelassen worden. Zur Gewährleistung der Wohnruhe waren deshalb umfangreiche und detaillierte Festsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG zu treffen.

Bei der Trassierung des Walles wurde die vorhandene Bebauung (Schafstallstraße 61) in seinem Bestand berücksichtigt. Um die im Wohngebiet selbst entstehenden Belästigungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, werden verschiedene allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Vorhaben gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.

5. Bodenordnung

Der Bebauungsplan greift nicht unmittelbar enteignend in das Eigentumsrecht Privater ein. Öffentlich-rechtliche Bodenordnungsmaßnahmen gem. §§ 45 ff. BBauG sind nicht vorgesehen. Soweit zur Durchführung der Straßenbaumaßnahmen Enteignungen erforderlich werden, bildet dieser Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage.

6. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Gem. § 2a 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 einschl. 24.4.1979 öffentlich dargelegt.

Den Bürgern wurde in dieser Zeit Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Dabei wurde die Ausdehnung der Wohnflächen zu Lasten der Gewerbeflächen und umgekehrt wechselseitig gefordert. Weiterhin wurde angeregt, die Schafstallstraße im Kreuzungsbereich mit der Ostmarkstraße nicht abzubinden. Der Beschluß des Bau- und Planungsausschusses, der in seiner Sitzung am 22.3.1979 insbesondere diese Probleme beraten hat, hat zu der jetzt vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes geführt.

7. Durchführung, Kosten, Finanzierung und Zeitenplan

7.1 Ruthenbachtrasse

Der Ausbau der Ruthenbachtrasse wird nach einem Kostenvoranschlag vom 22.3.1973 einschl. Grunderwerb insgesamt ca. 3.360.000,- DM kosten. Zu dieser Straßenbaumaßnahme werden Bundes- und Landeszuwendungen gemäß GVFG erwartet. Der städt. Anteil wird voraussichtlich 15 % der Gesamtkosten betragen.

Soweit Baugrundstücke von dieser Straße erschlossen werden, sind von den Eigentümern nach Maßgabe des geltenden Ortsrechts anteilmäßig Erschließungsbeiträge zu leisten.

Der Bau dieser Straße ist wegen anderer, noch vordringlicherer Straßenbauvorhaben gem. Ratsbeschluß vom 08.05.78 zurückgestellt. Nach der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt ist der Beginn der Bauarbeiten in den folgenden 5 Jahren nicht vorgesehen.

7.2 Pixeler Straße

Der Ausbau der Baumaßnahme "Pixeler Straße" im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach Kostenstand Mitte 1979 mit 850.000,- DM einschl. Verrohrung des Ruthenbaches und des Holzbaches veranschlagt.

Bei der Pixeler Straße handelt es sich um die Landstraße L 927, deren Baulastträger der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist. Für den Ausbau dieser Erschließungsanlage kann die Stadt Rheda-Wiedenbrück keine Beiträge erheben, da es sich um eine klassifizierte Straße handelt. Ungeachtet dessen muß die Stadt Rheda-Wiedenbrück als Veranlasser dieser Baumaßnahme die Ausbaukosten voraussichtlich tragen.

7.3 Innere Erschließung

Als Folge der Durchführung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Rheda-Wiedenbrück voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten

Änderung der Ostmarkstraße zwischen Ruthenbach und Schafstallstraße	60.000,- DM
--	-------------

Änderung der Schafstallstraße zwischen Pixeler Straße und Ostmarkstraße	30.000,- DM
--	-------------

Die Umgestaltung der Kreuzung Schafstallstraße/Ostmarkstraße soll in zeitlichem Zusammenhang mit dem Ausbau der Ruthenbachtrasse erfolgen. Für die Änderung dieser bereits hergestellten Straßen können von den Anliegern keine Beiträge erhoben werden, da sich hieraus für die Anlieger kein wirtschaftlicher Vorteil ergibt (§ 8 Abs. 2 KAG).

Zu den folgenden Erschließungskosten werden die Grundstückseigentümer nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechts der Stadt Rheda-Wiedenbrück anteilmäßig herangezogen:

Ausbau der Planstraße "A" einschl. Grunderwerb, Kanalisation und Beleuchtung	220.000,- DM
---	--------------

Ausbau der Planstraße "B" einschl. Grunderwerb, Kanalisation und Beleuchtung	140.000,- DM
---	--------------

Kanalisation, Gehweg und Beleuchtung der Ostmarkstraße zwischen Ruthenbach und Schafstallstraße	80.000,- DM
--	-------------

Kanalisation Ostmarkstraße	120.000,- DM
----------------------------	--------------

Gehweg Schafstallstraße zwischen Pixeler Straße und Ostmarkstraße	45.000,- DM
--	-------------

Gehweg Schafstallstraße, Ostmarkstraße und Holzbach	105.000,- DM
---	--------------

Die hierfür erforderlichen Finanzmittel sind gemäß den Ergebnissen der Beratung über die Straßenbauprogrammplanungen zu gegebener Zeit im Haushaltsplan bereitzustellen.

7.4 Hoheitliche Maßnahmen

Die durch Abbindung der Schafstallstraße und Ostmarkstraße aufzugebende öffentliche Wegefläche wird bei Durchführung des Bebauungsplanes entwidmet.

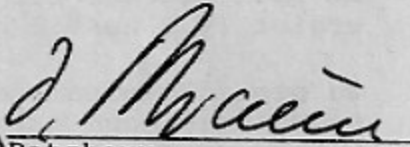
7.5 Grundsätze für soziale Maßnahmen

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 im Sinne von § 13a BBauG kann deshalb verzichtet werden.

Rheda-Wiedenbrück, den 25. 3. 1980


Bürgermeister




Ratsherr

Braun

Hat vorgelegen

Detmold, den 2. 10. 80

Az.: 35. 21. 11. 2027/846

Der Regierungspräsident

Im Auftrag:



