

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 262 "Röntgenstraße" im Stadtteil Rheda
(Satzungsbegründung)

I. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen des Stadtteils Rheda und umfaßt das Areal nördlich des Bosfelder Weges und westlich der Röntgenstraße.

An der Ostseite der Röntgenstraße schließt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 "Bosfelder Weg" der ehemals selbständigen Stadt Rheda - rechtskräftig seit 1969 - an.

Das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 262 "Röntgenstraße" hat eine Größe von ca. 13,3 ha; davon sind 7 ha als Flächen für die Forstwirtschaft festgesetzt und 6,3 ha als Industriegebiet.

II. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar; westlich angrenzend sind Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Planentwurfes entsprechen diesen Vorgaben und damit dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB.

III. Landschaftsschutz

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt stellte der Regierungspräsident Detmold als höhere Landschaftsbehörde die Aufhebung des Landschaftsschutzes für dieses Gebiet in Aussicht. Die endgültige Aufhebung des Landschaftsschutzes wurde parallel zur Offenlage dieses Bauleitplanes beantragt.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes geschaffen werden. Verschiedene im Süden des Plangebietes bereits vorhandene Betriebe wurden auf der Grundlage von § 35 BauGB genehmigt.

Die westliche Ausdehnung des "Gewerbegebietes Bosfelder Weg" wird durch diesen Planentwurf endgültig bestimmt und damit eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses Bereiches erzielt. Die geplanten Nutzungsfestsetzungen sollen die Gewerbe- und Industriestrukturen verbessern; vorrangig wird die Ansiedlung von "produzierendem Gewerbe" angestrebt. Innenstadt- bzw. kernstadtypische Nutzungen sollen in diesem Baugebiet nicht ausgeübt werden.

Innerhalb des Plangebietes soll auch ein Fleischwarenbetrieb angesiedelt werden, der z. Z. noch seinen Standort im Innenstadtbereich Rheda an der Bahnhofstraße hat.

V. Planinhalt

1. Nutzung

Aufgrund der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange und der östlich dieses Plangebietes festgesetzten Nutzung soll ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt werden.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes ist eine zonale Gliederung des Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO auf der Grundlage der Abstandsliste 1982 vorgesehen. Dadurch soll der Immissionsschutz für den westlich liegenden Siedlungsbereich Bosfeld sichergestellt werden.

Aus Gründen des innergebietslichen Nachbarschutzes ist in dem Baugebiet der Ausschluß von Nutzungen i.S. von § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe) geplant.

Aufgrund seiner peripheren Lage soll das Plangebiet Nutzungen aufnehmen, die die Entwicklung der Innenstadt nicht nachteilig beeinträchtigen; gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sollen die in § 9 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen unzulässig sein. Gleiches gilt hinsichtlich der gewerblich betriebenen Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in ihren vielfältigen Erscheinungsformen (z.B. Diskotheken, Spielhallen u.ä.).

Vor dem Hintergrund der formulierten Ziele dieses Bebauungsplanes sollen in diesem Baugebiet Betriebe des Einzel- und Großhandels unzulässig sein.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 6,0 bestimmt.

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wurde eine maximale Firsthöhe bestimmt.

Die Festsetzung der Baugrenzen im westlichen Planbereich erfolgte im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde.

2. Erschließung

a) Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig über die Röntgenstraße erschlossen, die im Süden in den Bosfelder Weg (K 9) einmündet. Die als Baustraße hergestellte Röntgenstraße und auch die K 9 sind ausreichend dimensioniert, den zu erwartenden Kraftfahrzeugverkehr aufzunehmen.

Es werden Überlegungen angestellt, den Verkehr aus dem Gewerbegebiet westlich des Stadtteils Rheda und damit auch aus diesem Plangebiet gegebenenfalls direkt an die B 64 anzubinden.

b) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an das zentrale Strom-, Gas- und Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt über den in der Röntgenstraße verlaufenden Schmutz- und Regenwasserkanal.

Für die Umlegung/Verrohrung des "Ruthenbaches" auf eine Länge von rd. 110 m im Plangebiet wurde das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren nach § 31 WHG am 24.02.1988 beantragt. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Bedingt durch künftige zusätzliche Oberflächenversiegelungen im Plangebiet ist eine Verschärfung der Abflusssituation im weiteren Verlauf des "Ruthenbaches" als Vorfluter für die Oberflächenentwässerung nicht zu verhindern.

Die vorhandene Verrohrung des "Ruthenbaches" im Gewerbegebiet Bosfelder Weg - ϕ 800 mm - wird zur Zeit zwischen Röntgenstraße und Benzstraße dem Erfordernis entsprechend aufgeweitet (erneuert).

Es ist jedoch dringend erforderlich, den weiteren Verlauf des verrohrten Ruthenbaches zwischen Benzstraße durch Dieselstraße/Am Faulbusch bis zum Krokusweg zur Schaffung geordneter Vorflutverhältnisse im Gewerbegebiet Bosfelder Weg ebenfalls zu entlasten.

Diese Maßnahme soll für den Haushaltsplan 1991 angemeldet werden.

Im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen ist die Anlegung des Regenrückhaltebeckens am Ruthenbach - Bereich Schnatweg - sowie die Abflußverbesserung im weiteren Unterlauf des Ruthenbaches bis zur Straße "Am Ruthenbach" zu sehen (Hochwasserschutz für die angrenzenden bebauten Einzugsbereiche).

Für die Anlegung des Regenrückhaltebeckens sowie weiterer Vorflutverbesserungsmaßnahmen am Ruthenbach wurde das Planfeststellungsverfahren am 15.04.1987 beim Kreis Gütersloh beantragt; das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

c) Denkmalschutz

Schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz ist im Planentwurf hingewiesen.

VI. Durchführung des Bebauungsplanes

1. Kosten- und Zeitplan

Der mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes im Zusammenhang

stehende Ausbau "Röntgenstraße" verursacht voraussichtlich folgende Kosten:

Gesamt	950.000,-- DM
--------	---------------

Im Haushaltsplan 1989/90 stehen für den Endausbau Röntgenstraße zur Verfügung.	600.000,-- DM
--	---------------

Der Kostenumfang für die Maßnahme "Ruthenbach" kann erst im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens bestimmt werden.

Nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechtes sollen Erschließungsbeiträge erhoben werden, für die dieser Bebauungsplan die rechtliche Grundlage bilden soll.

2. Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht beabsichtigt. Sollte die Realisierung dieses Bebauungsplanes derartige Maßnahmen erfordern, bildet der Bebauungsplan dafür die rechtliche Grundlage.

VII. Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß die Realisierung dieses Bauleitplanes sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB kann deshalb verzichtet werden.

VIII. Bisheriges Planverfahren

Die erste Abstimmung mit den Trägern Öffentlicher Belange gemäß § 4 Baugesetzbuch erfolgte mit Brief vom 06.05.1988. Die in diesem Verfahren gewonnenen Erkenntnisse wurden in den Planentwurf eingearbeitet.

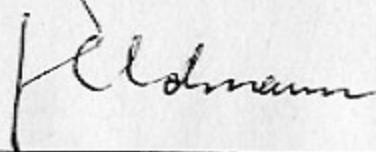
Auf dieser Grundlage erfolgte dann die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.11. bis einschließlich 17.11.1988.

Die zweite Abstimmung mit den Trägern Öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Brief vom 17.01.1989. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse haben zu den im Planentwurf getroffenen Nutzungsgliederungen geführt.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.06.1989 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 262 "Röntgenstraße" zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich der vorstehenden Begründung zugestimmt. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 07.08.1989 bis einschließlich 08.09.1989.

Bedenken hierzu wurden nicht vorgebracht. Aufgrund der Stellungnahme des StAWA Minden wurde die Planzeichnung um den Hinweis auf die Bestimmung des § 7 WHG sowie die in diesem Zusammenhang zu erfüllenden Voraussetzungen redaktionell ergänzt.

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 262 "Röntgenstraße" in seiner Sitzung am 27.11.1989 als Satzung beschlossen und dem Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.



Bürgermeister



Ratsherr

Hier vorgelegt
Datum: 16.5.90
Az. 38.21.11-2078/95
Der Regierungspräsident
im Auftrag:

