

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 283 - "Kolpingstraße"

Gem. § 9 Abs. 8 BBauG wird dem Bebauungsplan Nr. 283 folgende Satzungsbegründung beigelegt:

1. Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Rheda, Flur 20, im Norden des Stadtkerns Rheda. Das Plangebiet erfaßt eine Fläche von 7,7 ha. Von dieser Bauleitplanung unmittelbar betroffen sind etwa 20 Wohnhäuser sowie mehrere Wohn- und Geschäftshäuser (Lebensmittel, Schlachtereier, Blumen, Gastwirtschaft). Im nordwestlichen Quadranten des Bebauungsplanbereiches befindet sich eine Möbelfabrik. Weiterhin liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die kath. Kirche St. Clemens, das Pfarr- und Jugendheim St. Clemens, eine Schule, ein Kindergarten, ein islamisches Kulturzentrum und ein Fernmeldegebäude der Deutschen Bundespost.

Das Plangebiet wird im Norden vom Gleiskörper der Deutschen Bundesbahn, im Westen vom Bahnhofsvorplatzbereich, im Süden von der Wilhelmstraße (B 64) und im Osten von der Pixeler Straße begrenzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch diesen Bebauungsplan soll der bestehende Konflikt zwischen der vorhandenen Möbelfabrik und den benachbarten Mischgebieten gelöst werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Ziele entsprechend § 1 Abs. 6 BBauG eingeleitet werden. Weiterhin ist beabsichtigt, dem im Plangebiet liegenden Gewerbebetrieb im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen.

3. Planungsbindungen - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem am 19.3.1976 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt worden. Im vorbereitenden Bauleitplan sind folgende Nutzungen für das Plangebiet dargestellt worden:

- im südwestlichen Planbereich Wohngebiet
- im südöstlichen Planbereich Gemeinbedarfsfläche (Schule, Kirche)
- im nördlichen Planbereich Gewerbegebiet mit einem nach Süden und Westen vorgesehenen Streifen für Umweltvorsorgemaßnahmen (einschl. der Darstellung des vorhandenen Kindergartens).

Im Bebauungsplan sind diese Darstellungen im Rahmen der niedergelegten Zielsetzung entsprechend dem baulichen Bestand und unter Berücksichtigung der Immissionsverhältnisse ausgestaltet und verfeinert worden. Geringfügige Abweichungen aufgrund vorhandener Nutzungen sind mit den Grundzügen der vorbereitenden Bauleitplanung vereinbar.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung des Bebauungsplanes erfolgt über die Wilhelmstraße (B 64) im Süden und die Pixeler Straße im Osten.

Die Wilhelmstraße ist entsprechend der Vorausberechnung in der Fortschreibung des Generalverkehrsplanes mit 10.600 PKW-E/16 h belastet, die Pixeler Straße mit etwa 4.000 PKW-E/16 h.

Das Plangebiet ist durch Bushaltestellen an der kath. Kirche St. Clemens und am Bahnhofsvorplatz an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

Die durch das Plangebiet führende Kolpingstraße erschließt den Planinnenbereich und den vorhandenen Gewerbebetrieb.

Der Regelquerschnitt der Kolpingstraße entspricht den Empfehlungen der RAST-Q (Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen - Teil: Querschnittsgestaltung) und ermöglicht den Erhalt der Birkenreihe an der südlichen Straßenseite.

Der im nördlichen Planbereich liegende Abschnitt der Hagemannstraße soll entwidmet und privatisiert werden. Die Zufahrten zu den im Bereich der Pixeler Straße genehmigten Garagen und Stellplätzen sind durch Geh- und Fahrrechte gesichert worden.

Der zwischen Kolpingstraße und Wilhelmstraße liegende Teil der Hagemannstraße soll in Höhe der Grundstücke Wilhelmstraße 31 und 33 halbseitig entwidmet und privatisiert werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird dieses Teilstück durch bauliche Maßnahmen für den Kfz-Verkehr von der B 64 abgebunden und nur noch von der Kolpingstraße befahrbar bleiben. Eine fußläufige Verbindung zur Wilhelmstraße bleibt bestehen.

Möglichst gute Sichtverhältnisse der im Plangebiet liegenden Einmündungsbereiche sind unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes durch Eintragung von Sichtdreiecken (Anfahrtsichtweiten) entsprechend den Empfehlungen der RAST-E gewährleistet worden.

4.1.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt und der sonstigen Erschließungsträger angeschlossen.

Die in der Kolpingstraße liegende Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 (von Pixeler Straße bis Kolpingstraße Nr. 14) wird z.Zt. vom Versorgungsträger verlängert und sobald erforderlich, zu einer Ringleitung im Bahnhofsvorplatzbereich angeschlossen. Durch die in der Wilhelmstraße verlegte Trinkwasserleitung DN 250/300 kann darüber hinaus die Grundversorgung mit Löschwasser im Plangebiet zur Verfügung gestellt werden, da der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m erfaßt (siehe Regelwerk W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" des DVGW).

Das nach Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartende erhöhte Abwasservolumen aus den gewerblich genutzten Flächen soll durch einen gemäß Generalentwässerungsplan im Südbereich der Hagemannstraße vorgesehenen Mischwasserkanal (Durchmesser = 500 mm) abgeleitet werden. Gewerbliche und industrielle Abwässer, die Schaden in der Kanalisation und Kläranlage hervorrufen können, sind in betriebseigenen Anlagen vorzubehandeln. Auftretender Abwassermehranfall kann nach Erweiterung der Kläranlage Rheda ordnungsgemäß beseitigt werden.

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

Die Kolpingstraße ist an die Straßenreinigung und Müllabfuhr angeschlossen. Für die zwischen Kolpingstraße und Wilhelmstraße liegende Hagemannstraße sollen die Anwohner zur Straßenreinigung verpflichtet werden. Die maximale Transportentfernung der Müllgefäße für die Anlieger der Hagemannstraße beträgt 50 m.

4.2 Nutzung

4.2.1 Gewerbegebiete

Die nördlich der Kolpingstraße liegende Möbelfabrik soll durch den Bebauungsplan in ihrem baulichen Bestand gesichert werden. Gleichzeitig ist beabsichtigt, diesem Betrieb eine angemessene Entwicklung im Rahmen der FNP-Darstellung und unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung zu ermöglichen.

Der Gebäudebestand ist in Art und Maß der baulichen Nutzung einschl. der Höchstgrenzen des § 17 BauNVO und der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Mischgebiete gemäß Vornorm DIN 18005 - "Schallschutz im Städtebau" - ist zu gewährleisten.

Die nordöstlich des Gewerbebetriebes liegenden Erweiterungsflächen dürfen aus Gründen des Nachbarschaftschutzes nur mit Lagerhallen bebaut werden, die ohne bauliche Öffnungen zu den Mischgebieten hin zu errichten sind.

4.2.2 Mischgebiete

Aufgrund der vorliegenden Immissionsverhältnisse (Bundesbahn, Bundesstraße, Gewerbebetriebe) und entsprechend dem baulichen Bestand sind die restlichen Bauflächen, soweit diese nicht als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen wurden, als Mischgebiete festgesetzt worden.

Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem bestehenden Rechtsstatus gem. § 34 BBauG. Dabei wurden entlang der Pixeler Straße und der Kolpingstraße die nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl vorgesehen.

Die Grundstücke Wilhelmstraße 13 bis 25 sind mit villenartigen Wohngebäuden bebaut. Die diesen Straßenabschnitt in ihrer Gesamtwirkung prägende Eigenart dieser Gebäudegruppe soll erhalten werden. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation wurden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zugelassen. Eine Reduzierung der nach § 17 BauNVO zulässigen GRZ und GFZ entspricht unter Berücksichtigung der näheren Umgebung dem Rechtsstatus des § 34 BBauG.

Das im Stile des Spätklassizismus in den Jahren 1870 bis 1880 erbaute Haus Wilhelmstraße Nr. 23 ist aus kulturhistorischen Gründen als erhaltenswertes Gebäude gekennzeichnet und folglich mit einer Baulinie entlang der vorderen Gebäudewand festgesetzt worden. Die vorhandenen alten Bäume (Buche, Linde) im Vorgartenbereich sind ebenfalls zu erhalten.

4.2.3 Gemeinbedarfsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die im Jahre 1910 erbaute kath. Pfarrkirche St. Clemens, die als Bau- und Kulturdenkmal im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet ist und flächenmäßig ebenso wie die ehemalige Emstorschule, die z.Zt. von der Volkshochschule genutzt wird, und das benachbarte islamische Kulturzentrum als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wurde.

Weitere Gemeinbedarfsflächen sind für den bestehenden Kindergarten St. Clemens, für das Pfarrheim St. Clemens, welches sowohl als Jugendheim als auch als Altenbegegnungsstätte dient, und für ein Fernmeldedienstgebäude der Bundespost dargestellt worden. Der auf diesen Gemeinbedarfsflächen vorhandene wertvolle Baumbestand ist im Bebauungsplan als "zu erhalten" gekennzeichnet worden. Ebenso wurden die vorhandenen Stellplätze in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

4.2.4 Sonstige Nutzung

bahnseitengraben ist als Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG festgesetzt worden. Eine Verrohrung dieses Gewässers ist nicht vorgesehen. Unabhängig hiervon ist in den Textfestsetzungen auf die zusätzliche Genehmigungspflicht gem. § 31 WHG bei über normale Gewässerunterhaltung hinausgehende Maßnahme hingewiesen worden. Um notwendig werdende Unterhaltungsarbeiten am Wasserlauf nicht zu behindern, werden weitere bauliche Anlagen im Abstand von 3 m von der südlichen Grabenoberkante ausgeschlossen. Die Böschungen sollen von Einfriedigungen freigehalten werden.

Die Versorgungsfläche für eine langfristig erforderlich werdende Umspannstation wurde in zentraler Lage des Plangebietes ausgewiesen.

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 (Einnündungsbereich Kolpingstraße - Pixeler Straße) erforderlich werden, bildet dieser Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage.

Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes ist die Einziehung von Teilstücken der öffentlichen Wegefläche "Hagemannstraße" beabsichtigt.

6. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Offenlegung

Gem. § 2 a BBauG in Verbindung mit 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 25.6.1979 bis einschl. 9.7.1979 öffentlich dargelegt.

Den Bürgern wurde in dieser Zeit Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Die hierbei vorgebrachten Wünsche und Änderungsvorschläge konnten größtenteils berücksichtigt werden.

Gemäß § 2 Abs. 5 BBauG hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 5.5.1980 bis 6.6.1980 ausgelegen.

7. Durchführung, Kosten, Finanzierung und Zeitenplan

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

Ausbau der Kolpingstraße	350.000 DM
Kanalisation Hagemannstraße	50.000 DM
Ausbau der Hagemannstraße	50.000 DM

Der Ausbau dieser Erschließungsanlagen erfolgt bei Bedarf gemäß den Ergebnissen der Beratung über die Straßen- und Kanalbauprogrammplanung.

Die erforderlichen finanziellen Mittel sollen zu gegebener Zeit im Haushaltsplan bereitgestellt werden.

Zu den Straßenbaukosten werden die Grundstückseigentümer nach Maßgabe des geltenden Beitragsrechtes anteilmäßig herangezogen.

Soweit durch die Kanalisierung der Hagemannstraße die Beitragspflicht zur Zahlung der einmaligen Kanalanschlußbeiträge ausgelöst wird, erfolgt eine entsprechende Veranlagung der Grundstückseigentümer.

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 1.9.1980 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen worden.

Rheda-Wiedenbrück, den 1.9.1980

Bürgermeister



Ratsherr

Hat vorgelesen
Detmold, den 6. 11. 80
Az.: 35. 21. 11 - 2027642
Der Regierungspräsident
im Auftrag

