

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 288 "Gewerbegebiet Amselweg, Teil B" (Satzungsbegründung)

I. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden des Stadtteiles Rheda, östlich der Pixeler Straße (L 927) zwischen dem Areal der Kläranlage und dem Amselweg. Es hat eine Größe von ca. 9,3 ha; die Flächen werden z. Z. überwiegend landwirtschaftlich genutzt (intensiv genutztes Ackerland). Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ems.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes nordöstlich der Kreuzung Pixeler Straße/Amselweg befindet sich das Wohngebäude Nordrheda 30.

Außerhalb des Plangebietes südlich des Amselweges sind folgende Nutzungen vorzufinden:

Amselweg 16 - Tennishalle (3 Spielfelder) mit Gaststätte und Wohnung sowie 8 Tennisaußenplätze,

Amselweg 8 - Park- und Lagerplatz sowie das Wohn- und Geschäftsgebäude einer Hochbaufirma.

Daran westlich angrenzend liegt ein unbebautes Grundstück, das z. Z. landwirtschaftlich genutzt wird. Auf der Westseite der Pixeler Straße befindet sich ein Speditionsbetrieb, dessen Areal innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 263 "Gewerbegebiet Pixeler Straße" liegt. Die Nutzungsfestsetzung dafür ist ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung. Daran nördlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nordwestlich des Bebauungsplangebietes Nr. 288 "Gewerbegebiet Amselweg Teil B" liegt in einer Entfernung von ca. 250 m ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Intensivtierhaltung (Schweinemast).

Unmittelbar nördlich liegt das Gelände der Kläranlage, bei ungünstigen Wetterlagen ist gelegentlich mit aus dem Kläranlagenbetrieb resultierenden Gerüchen zu rechnen; östlich des Bebauungsplangebietes liegende Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

II. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet des Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen dar. Im Hinblick auf die benachbarte Kläranlage deklariert der Flächennutzungsplan das angrenzende Areal als Gewerbegebiet für abwasserintensive Betriebe.

Die beabsichtigten Regelungen - Gewerbegebiet mit differenzierten Nutzungsfestsetzungen - entsprechen dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB.

III. Landschaftsschutz

Eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Nordrheda-Ems, Flur 8, Flurstück 47, im östlichen Randbereich des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Kreis Gütersloh vom 15. März 1975; diese Fläche wurde in der Vergangenheit aufgefüllt.

Durch die Einbeziehung und Überplanung dieser Teilfläche wird eine klare Abgrenzung zur freien Landschaft hin erreicht.

Mit Verfügung vom 22.07.1982 hat der Regierungspräsident Detmold die Aufhebung des Landschaftsschutzes für den von diesem Bebauungsplanentwurf erfaßten Teilbereich der Parzelle 47 in Aussicht gestellt. Voraussetzung für diese Inaussichtstellung war eine umfassende breite Eingrünung dieses Gewerbegebietes, so weit es an die freie Landschaft angrenzt. Die formelle Aufhebung des Landschaftsschutzes wurde parallel zur Offenlegung des Planentwurfes mit Bericht vom 03.05.1990 beantragt.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung entsprechend den Vorgaben von Flächennutzungsplan und Gebietsentwicklungsplan geschaffen werden. Die Planung trägt dazu bei, den dringenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken und bestimmt endgültig die Ausdehnung des Gewerbegebietes nordöstlich der Pixeler Straße. Dadurch wird eine klare Abgrenzung zur freien Landschaft hin erzielt und die angrenzende Emsniederung von nicht landwirtschaftlichen Nutzungen und Beeinträchtigungen freigehalten.

V. Planinhalt

1. Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes ist auf der Grundlage des § 1 Baunutzungsverordnung eine zonale Gliederung vorgesehen, wonach im südlichen Teilbereich Betriebe zulässig sind, die der Abstandsklasse VIII des Abstandserlasses 1982 entsprechen. Im nördlich angrenzenden Bereich sind Betriebe der Abstandsklasse VII, in der 3. Zone Betriebe der Abstandsklasse VI zulässig.

In der zuletzt genannten Zone ist u. a. die Ansiedlung eines Busunternehmens beabsichtigt.

Da die Nutzung des verbleibenden Areals und der Flächenbedarf weiterer anzusiedelnder Betriebe noch unbekannt ist, ist beabsichtigt, auch Betriebe der jeweils nächsthöheren Abstandsklasse

im Einzelfall zuzulassen, sofern schädliche Umwelteinwirkungen nachweislich vermieden werden.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zur Stärkung des Ortszentrums Rheda sollen Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig sein, wenn sie funktionell und räumlich mit einer Produktion oder Lagerung im Zusammenhang stehen und die Verkaufsflächengröße 400 qm nicht überschreitet.

Die im Planentwurf vorgesehenen Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen den Höchstwerten des § 17 Baunutzungsverordnung.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 9,0 m über Geländehöhe vorgegeben.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes sind Wohnungen für Betriebsinhaber/leiter in dem im Planungsentwurf GE N3 bezeichneten Gebiet ausgeschlossen.

Entsprechend der Regelung des § 25 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen hat die parallel zur Pixeler Straße verlaufende Baugrenze einen Abstand von 20 m vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wurde der das Plangebiet umgebende Grünstreifen in unterschiedlicher Breite auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Ziffern 20 und 25 BauGB festgesetzt. Diese Grünflächen, die als Teil von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen entsprechend der Regelung des Landschaftsgesetzes angerechnet werden sollen, sind nach einer dieser Funktion gerecht werdenden Pflanzschema anzulegen.

Die im Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB vorgeschlagene Festsetzung einer Einfriedigung zum Schutz der Grünanlagen kann wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht erfolgen, da nach der Regelung des § 81 Bauordnung NW eine Einfriedigung nur unter Gestaltungsgesichtspunkten gefordert werden kann. Der angestrebte Schutz der Grünfläche ist durch die Festsetzung der Grünfläche selbst und durch Baugrenzen sichergestellt. Zusätzlich werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung innerhalb der Grünfläche ausgeschlossen.

2. Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden verkehrsmäßig an die Pixeler Straße (L 927) angebunden. Der im Plan festgesetzte Knotenpunkt wurde mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abgestimmt. Die innere Erschließung erfolgt über eine auf der Grundlage der EAE 85 konzipierte Planstraße.

Durch dieses Verkehrskonzept und durch das in der Planzeichnung bestimmte Verbot der Zufahrt ist die Benutzung des südlich liegenden Amselweges ausgeschlossen. Die künftige Anbindung und der Ausbau des Amselweges müssen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Teil A geregelt werden.

3. Ver- und Entsorgung

Der Anschluß des Plangebietes an das zentrale Strom-, Gas- und Wasserversorgungsnetz ist sichergestellt;

die Wasserversorgungsleitung hat einen Querschnitt von DN 100. Die aus brandschutztechnischer Sicht erforderliche Grundversorgung mit Löschwasser ist damit nicht sichergestellt. In Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister ist es deshalb erforderlich, die zur Ems führenden Wegeflächen nördlich und südlich des Plangebietes entsprechend herzurichten.

Die Entwässerung erfolgt über einen in der Planstraße verlaufenden Mischwasserkanal.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist nicht im Generalentwässerungsplan der Stadt enthalten. Im Zuge der Planrealisierung ist dafür ein entsprechender Ergänzungsentwurf aufzustellen und dem Regierungspräsidenten Detmold zur Genehmigung nach § 58 Landeswassergesetz vorzulegen.

Die parallel der Pixeler Straße verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit notwendigen Schutzstreifen in der Planzeichnung dargestellt.

4. Denkmalschutz

Schützenswerte Denkmale sind weder im Plangebiet noch in der Umgebung bekannt.

Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz ist im Planentwurf hingewiesen.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Besonders geschützte oder schützenswerte Teile von Natur und Landschaft werden von diesem Bebauungsplan nicht berührt.

Zum teilweisen Ausgleich des nicht vermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 4 LG wurde ein das Plangebiet umgebender Grünstreifen festgesetzt. Darüber hinaus sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, die im Plangebiet selbst nicht realisierbar sind. Inhalt und Umfang dieser Maßnahmen wurden mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Auf die Anlage zu dieser Begründung wird hingewiesen.

VI. Durchführung des Bebauungsplanes

1. Kosten- und Zeitplan

Die Erschließung dieses Bebauungsplanes verursacht voraussichtlich folgende Kosten, die anteilig im Haushaltsplan für 1989 bereitgestellt sind:

Kanalbau rd.	210.000,-- DM
Straßenbau und -beleuchtung rd.	430.000,-- DM

Nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechts der Stadt soll der Bebauungsplan Grundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sein.

Der Vollzug des Bebauungsplanes erfordert zu gegebener Zeit die Beseitigung der im Kreuzungsbereich Pixeler Straße/Amselweg liegenden Gebäude. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eröffnen dem Berechtigten entsprechende Entschädigungsansprüche gemäß § 39 ff BauGB. Die Mittelbereitstellung diesbezüglich erfolgt zu gegebener Zeit.

2. Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen. Soweit die Realisierung des Bebauungsplanes diese erfordern sollten, soll der Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage bieten.

VII. Soziale Maßnahmen

Hinsichtlich des im Zuge der Planrealisierung zur beseitigenden Wohngebäudes Nordrheda 30 müssen zu gegebener Zeit Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB entwickelt und mit den Betroffenen erörtert werden.

VIII. Bisheriges Planverfahren

Den Bürgern wurde während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG in der Zeit vom 10.11. bis 26.11.1982 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung auf der Grundlage des damaligen Planentwurfes gegeben.

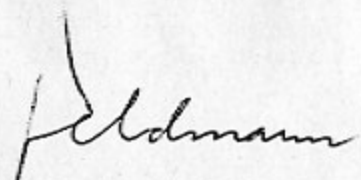
Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gewonnenen Erkenntnisse haben den Rat der Stadt dazu bewogen, das Bauleitplanverfahren Nr. 288 in zwei selbständigen Teilen, und zwar A und B, weiterzuführen.

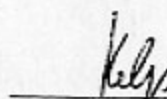
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Teil B erfolgte mit Schreiben vom 02.03.1988. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse wurden in den vorliegenden Planentwurf eingearbeitet.

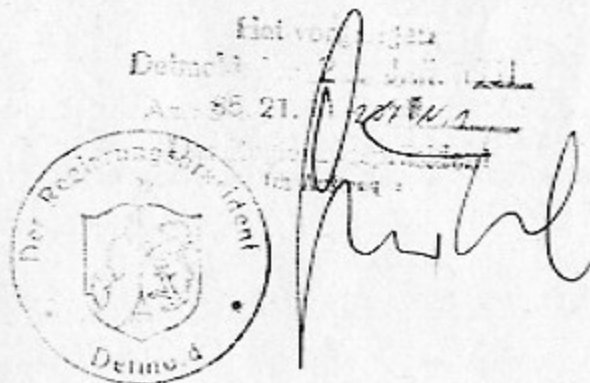
Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 288 "Gewerbegebiet Amselweg, Teil B" in seiner Sitzung am 02.04.1990 zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich der vorstehenden Begründung zugestimmt. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 22.05. bis einschließlich 22.06.1990.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.10.1990 nach sorgfältiger Prüfung aller zu berücksichtigenden Belange die im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gewichtet und beschlossen, diese nicht zu berücksichtigen.

In gleicher Sitzung hat der Rat der Stadt den Bebauungsplan Nr. 288 "Gewerbegebiet - Amselweg (Teil B)" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und dem Bebauungsplan vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.


Bürgermeister


Ratsfrau



Zu 5. - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach der Eingriffsregelung (§ 8 Bundesnaturschutzgesetz/§ 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen) ist der Verursacher eines auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nachhaltig wirkenden Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 288 B wurde anhand der "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft", herausgegeben vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, eine Berechnung über die erforderlichen Kompensationsflächen durchgeführt. Dabei wurden ca. 3,3 ha Kompensationsflächen für den landschaftsökologischen Bereich (Naturhaushalt) und ca. 1,1 ha für den landschaftsästhetischen Bereich (Landschaftsbild) errechnet. Die Gesamtkompensationsfläche beträgt somit 3,3 ha, von denen sich 1,1 ha auch positiv auf das Landschaftsbild auswirken sollen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan selbst (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) können ca. 1,0 ha von den o. g. 3,3 ha abgezogen werden, so daß außerhalb des Plangebietes eine Fläche von ca. 2,3 ha ökologisch aufzuwerten ist, um den Eingriff in die Landschaft durch die vorliegende Bauleitplanung auszugleichen.

Die 2,3 ha Kompensationsflächen setzen sich wie folgt zusammen (dazu siehe auch anliegende Pläne):

1. Gemarkung Nordrheda, Flur 4, Flurstück 61 tw.

Diese vorhandene ca. 1,3 ha große Ackerfläche soll mit heimischen standortgerechten Laubhölzern aufgeforstet werden.

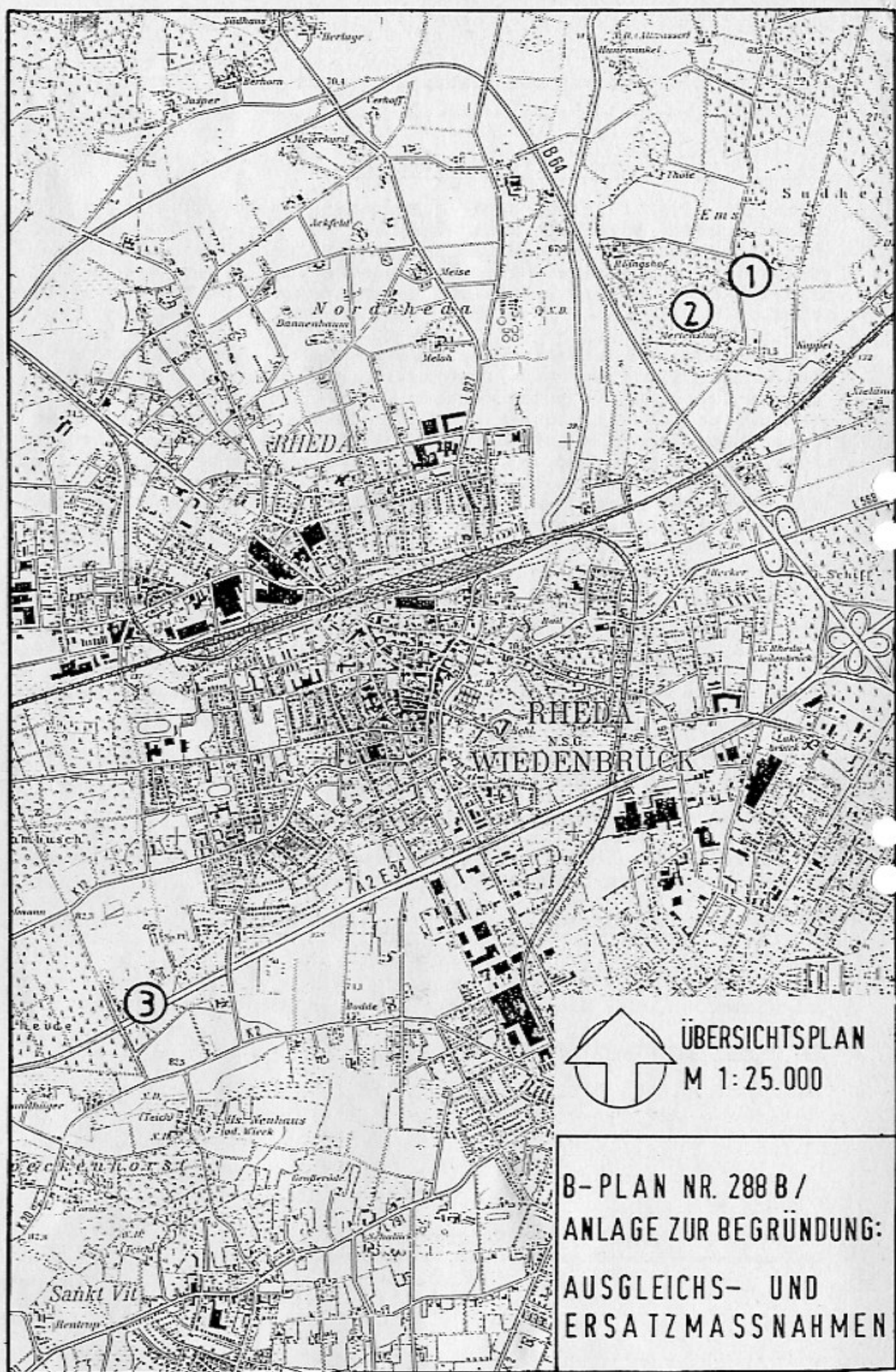
2. Gemarkung Nordrheda, Flur 7, Flurstück 121 tw.

Die z. Zt. als Wildäsnungsfläche genutzte ca. 0,7 ha große Fläche soll in eine Brachfläche umgewandelt werden. Um eine Verbuschung zu vermeiden, ist eine einmalige Mahd pro Jahr erforderlich.

3. Gemarkung Rheda, Flur 29, Flurstück 839 tw.

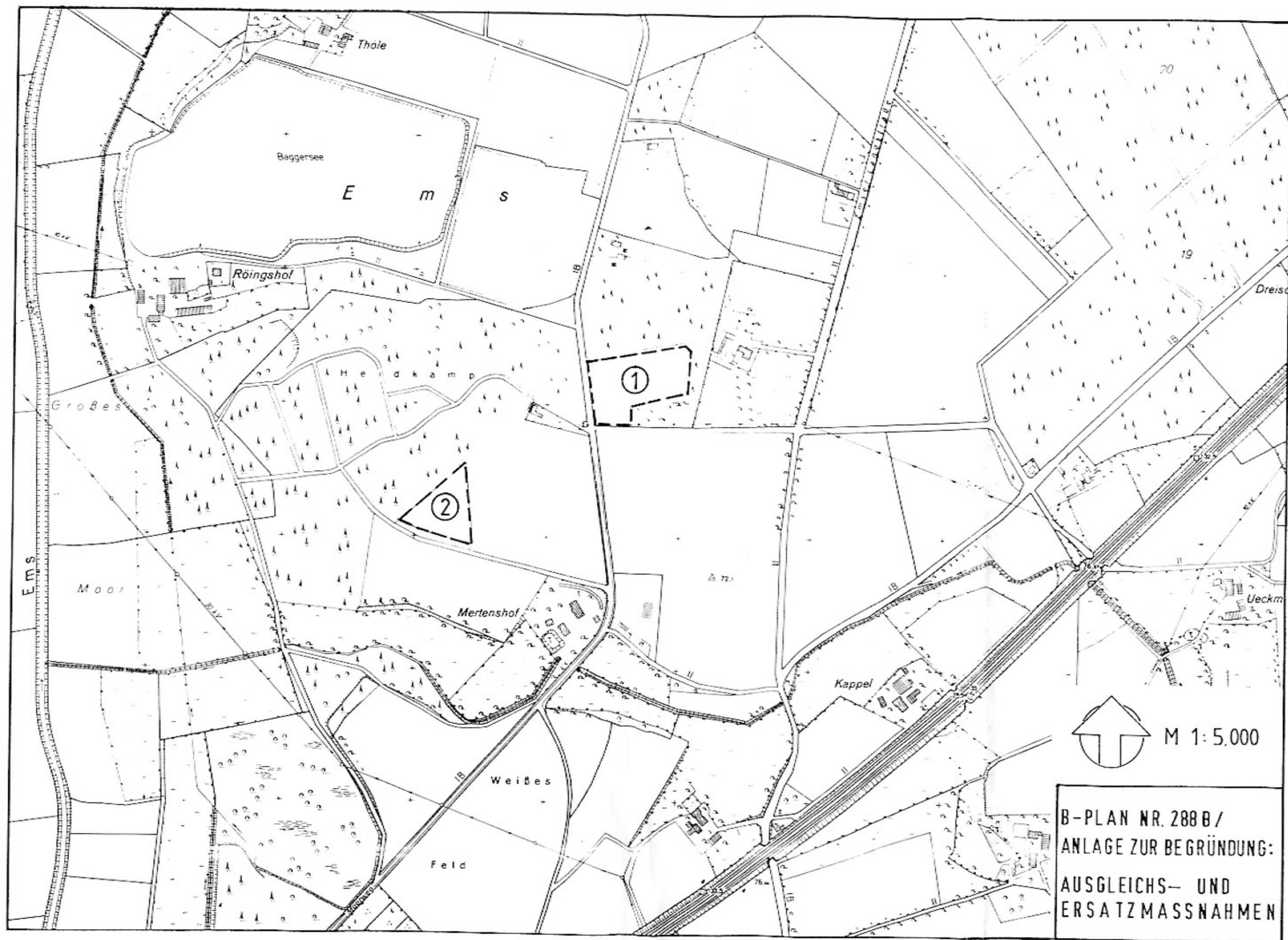
Diese ca. 0,4 ha große Grünlandfläche im Bereich der Autobahn soll ebenfalls mit heimischen standortgerechten Laubhölzern aufgeforstet werden.

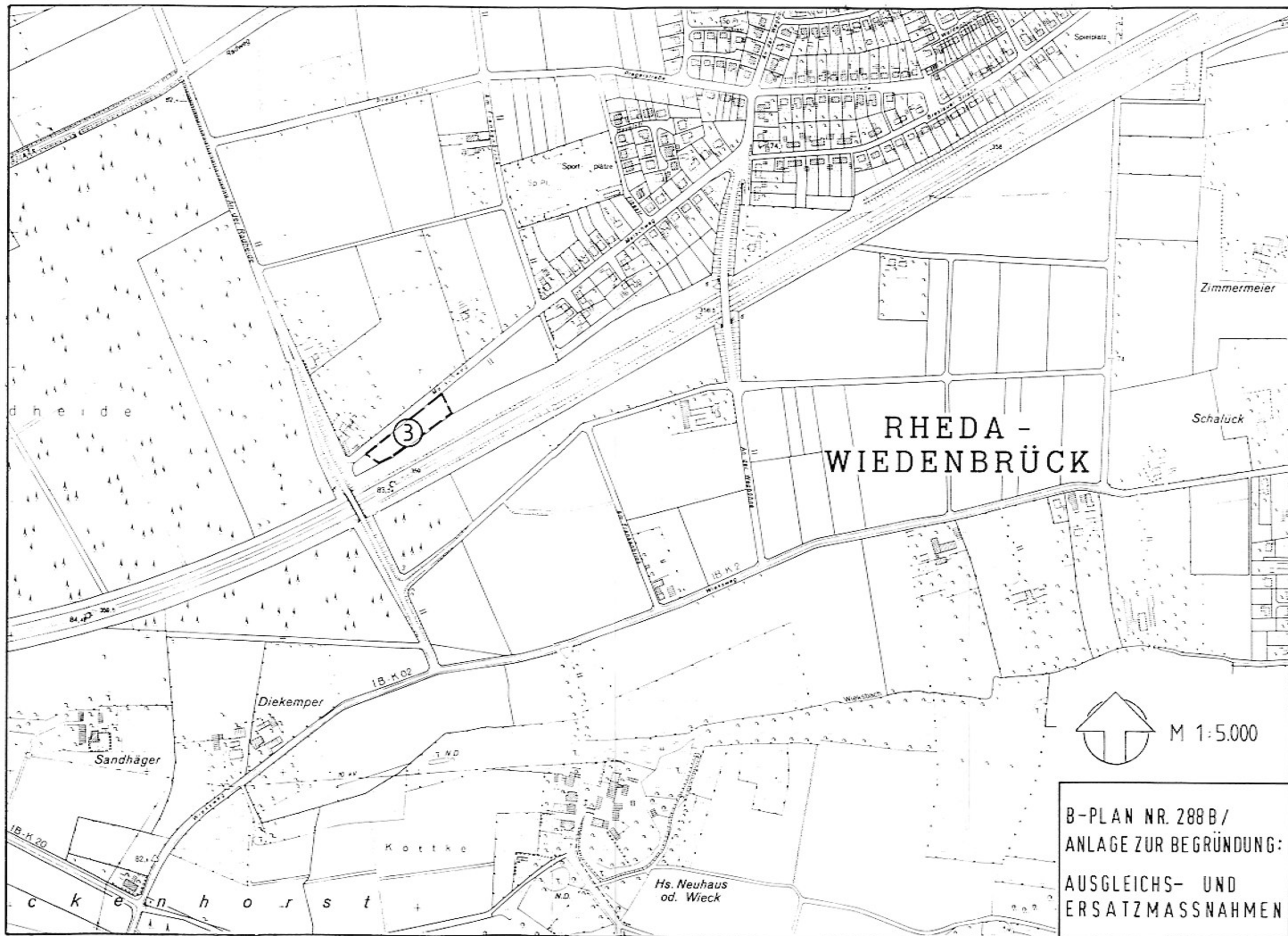
=> Gesamt-Kompensationsflächen: ca. 2,4 ha
=====



ÜBERSICHTSPLAN
M 1:25.000

B-PLAN NR. 288 B /
ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG:
AUSGLEICHS- UND
ERSATZMASSNAHMEN





RHEDA -
WIEDENBRÜCK



M 1:5.000

B-PLAN NR. 288 B /
ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG:
AUSGLEICHS- UND
ERSATZMASSNAHMEN