

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 298 "Vietingstraße" im Stadtteil Rheda
(Satzungsbegründung)

I. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet Nr. 298 "Vietingstraße" umfaßt die Fläche zwischen Bahnhofstraße, Fürst-Bentheim-Straße, An der Gräfte und Am Rondell. Es liegt in unmittelbarer Nachbarschaft westlich des Stadtkernes Rheda und hat eine Größe von ca. 3,6 ha.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Fleischwarenfabrik Schneider GmbH & Co. KG, Bahnhofstraße 54, und die Altstandorte der aufgegebenen Fleischverarbeitungsbetriebe der Firmen Strothmann, Bahnhofstraße 40, und Schulte, Bahnhofstraße 50.

Im Betrieb der Firma Schneider werden verschiedene auf der Grundlage der Gewerbeordnung genehmigte Anlagen betrieben, deren Errichtung und Betrieb heute unter die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der dazu erlassenen Rechtsverordnungen fallen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst befindet sich neben den o. g. Fleischwarenfabriken östlich und westlich angrenzend auch Wohnbebauung.

II. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt stellt das von der Planung betroffene Areal als Wohnbaufläche dar. Die geplante Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung 1990 sowie von Mischgebieten (MI) gemäß § 6 der vorgenannten gesetzlichen Bestimmung entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

III. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Ziel dieser Planung ist die Konkretisierung der Darstellung des Flächennutzungsplanes und eine damit verbundene planungsrechtlich verbindliche Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist die Aussiedlung der hier ansässigen Fleischwarenfabriken entsprechend den Empfehlungen des Stadtentwicklungsgutachtens verbunden. Darüber hinaus wird die Deckung des Bedarfes an zusätzlichem Wohnraum sowie die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen ermöglicht.

IV. Nutzung

Im Plangebiet wurden allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete gemäß §§ 4 und 6 Baunutzungsverordnung 1990 festgesetzt. Die Zuordnung dieser Baugebiete untereinander erfolgte unter städtebaulichen Aspekten und fügt sich in das vorhandene Stadtbild ein.

Im einzelnen ist im Verlauf der Bahnhofstraße und damit zum Stadtkern gewandt die Festsetzung eines Mischgebietes getroffen worden. In diesem Bereich sowie entlang der Fontainestraße sind Fenster von Schlafräumen auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Dies gilt nicht, wenn diese Fenster der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämmmaß 30 - 34 dB der VDI-Richtlinie 2719) entsprechen und mit einer Schalldämmlüftung ausgestattet sind. Eine durch hohes Verkehrsaufkommen verursachte Beeinträchtigung der ansässigen Bewohner wird weitestgehend unterbunden.

Im Innenbereich, im Übergang von Mischgebiet zum Wohngebiet, ist als Achse ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt worden. Aus diesem Grunde sind die Erdgeschoßbaugrenzen teilweise gesondert festgesetzt worden. Durch diesen Durchgang soll das Baugebiet einerseits in seiner Erreichbarkeit optimiert werden, andererseits soll eine bessere Akzeptanz und Integration ins Stadtgeschehen erreicht werden. Die in diesem Bereich festgesetzte viergeschossige und die nördlich hiervon festgesetzte freistehende dreigeschossige überbaubare Fläche eröffnet die Möglichkeit, den fußläufigen Bereich zu akzentuieren.

Beabsichtigt ist, die erforderlichen Stellplätze im wesentlichen als unterirdische Gemeinschaftsgaragen anzulegen. Hierdurch wird ein der Lage des Baugebietes angemessener und zur Ausnutzbarkeit der Flächen relativ sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht. Dementsprechend sind die nichtüberbaubaren Flächen im Innenbereich, überlagert mit dem Gehrecht, für Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 (Gemeinschaftstiefgaragen) festgesetzt worden.

Notwendige Gemeinschaftsstellplatzanlagen und deren Zu- und Abfahrten müssen so angeordnet bzw. gestaltet werden, daß eine Beeinträchtigung der Wohnqualität in den benachbarten Wohngebieten so gering wie möglich gehalten wird.

Eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung in diesem Bereich soll eine Ansiedlung von Ladengeschäften etc. ermöglichen. Neben dieser teilweisen gewerblichen Nutzung in den Erdgeschossen ist im wesentlichen eine großflächige Erweiterung der Wohnbaufläche mit der Planung verbunden. So ist u. a. im gesamten Plangebiet die Errichtung von Senioren- und Eigentumswohnungen beabsichtigt.

Vergnügungsstätten in der Erscheinungsform von Spielhallen, Diskotheken etc. sind im gesamten Planbereich nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Hierdurch sollen die hiermit verbundenen Störungen in diesem verdichteten Stadtgebiet verhindert und eine weitere Beeinträchtigung der Wohnruhe im Plangebiet und in unmittelbarer Nähe vermieden werden.

Die im Plangebiet festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen entsprechen den im § 17 Baunutzungsverordnung 1990 festgelegten Höchstwerten. Hinsichtlich der Anrechenbarkeit der Dachgeschoßfläche auf die Geschoßflächenzahl wird auf die textliche Festsetzung im Bebauungsplanentwurf verwiesen.

Die an der Vietingstraße vorhandenen Bäume sind als "zu erhalten" gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB festgesetzt. Die vorgesehene Anpflanzung von weiteren Bäumen dient der Festigung des alleeartigen Charakters dieses Straßenbildes. Um diesen Bäumen einen ausreichenden Lebensraum zu sichern, wurden Baumbeete in angemessener Flächengröße festgesetzt. Zwei im Privatbesitz befindliche Bäume (Eschen) auf der Parzelle 196 sind gleichfalls als "zu erhalten" entsprechend der vorgenannten Rechtsgrundlage festgesetzt worden.

Die derzeit im Plangebiet vorhandenen Trafo-Stationen werden nach Aussiedlung der hier ansässigen Fleischwarenfabriken nicht mehr benötigt. Zur Sicherung der künftigen Stromversorgung dieses Quartieres ist an zentraler Stelle ein neuer Standort festgesetzt worden, zumal die momentanen Standorte eine sinnvolle Neubebauung verhindern. Die Zuwegung wurde durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes planungsrechtlich gesichert. Eine evtl. notwendig werdende weitere Trafostation muß in der Realisierungsphase in die Neubebauung eingefügt und auf der Grundlage des § 14 BauNVO genehmigt werden.

V. Erschließung

a) Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die das Plangebiet begrenzenden öffentlichen Straßen, die in der Straßenbaulast der Kommune stehen. Haupterschließungsstraße ist hierbei die Bahnhofstraße. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes soll die Bahnhofstraße zu gegebener Zeit um 2,50 m nach Westen verbreitert werden, so daß die Anlegung eines Geh- und Radweges ermöglicht wird. Die Herrichtung eines zusätzlichen mit Bäumen unterbrochenen Parkstreifens ist geplant.

Der durch die Bewohner dieses Quartieres verursachte ruhende Verkehr sollte grundsätzlich auf die einzelnen Grundstücke verwiesen werden. Diesbezüglich angelegte offene Stellplatzanlagen sind entsprechend zu begrünen, um so einer großflächigen Versiegelung entgegenwirken zu können. Hinsichtlich der näheren Ausgestaltung wird auf die textliche Festsetzung im Bebauungsplan verwiesen. Direkte Zu- und Abfahrten zur

Bahnhofstraße im südlichen Planbereich (Innenkurve) sind nicht vorgesehen.

b) Ver- und Entsorgung

In dem vom Plangebiet erfaßten öffentlichen Straßenraum sind bereits Leitungen zur Ver- und Entsorgung verlegt worden.

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser wird durch die vorhandenen Mischwasserkanäle der Kläranlage Rheda zugeführt. Infolge des baulichen Zustandes des Mischwasserkanals in der Vietingstraße sowie der Fürst-Bentheim-Straße wird in absehbarer Zeit eine Erneuerung erforderlich.

Ein Anschluß des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung ist vorhanden. Durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz (Bahnhofstraße DN 150, Fürst-Bentheim-Straße DN 100, An der Gräfte DN 100 und Fontainestraße DN 100 im Netzverbund) kann die Grundversorgung an Löschwasser als gesichert angesehen werden. Entsprechend der Nutzung und Ausführung kann jedoch aufgrund einer objektbezogenen Berechnung die Ergänzung des Netzes (evtl. Netzverbund in der Vietingstraße mit DN 100) nötig werden.

VI. Altstandort

Die auf den Flächen der fleischverarbeitenden Betriebe der Firma Schneider, Firma Strothmann und der ehemaligen Firma Schulte vermuteten Bodenbelastungen sind nach intensiver Erörterung und Abstimmung mit den Fachbehörden gutachtlich untersucht worden.

Dabei haben sich stellenweise insbesondere erhöhte Konzentrationen an Kohlenwasserstoffen sowie Anreicherungen an Zink, Kupfer und Blei herausgestellt.

Großräumige Verunreinigungen konnten nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der vorhandenen Oberflächenversiegelung ist eine akute Gefährdung nicht gegeben.

Die belasteten Böden sind jedoch unter Beiziehung eines Sachverständigen zu sichern und zu entsorgen.

Entsprechend ist als Hinweis für die Baugenehmigung für die betroffenen und gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Grundstücke aufgenommen worden, daß

1. keine Stoffe im Boden verbleiben, die eine Grundwasser-
verunreinigung oder gesundheitliche Gefährdungen der
künftigen Wohnbevölkerung besorgen lassen;

2. je nach Nutzung des Geländes Sanierungsziele zu erarbeiten und in einem Sanierungskonzept festzulegen sind. Höchste Anforderungen sind hierbei an Spielflächen/Spielplätze für Kinder sowie an mögliche gärtnerische Nutzung zu stellen;
3. die Sanierung unter gutachtlicher Aufsicht zu erfolgen hat. Eine Erfolgskontrolle durch einen Gutachter ist außerdem erforderlich. Bei Auftauchen bisher unbekannter Kontaminationen sind diese gesondert zu untersuchen und ggf. zu entsorgen.

Weiterhin ist vor Abbruch- bzw. Baubeginn

4. der Entsorgungsweg des belasteten Materials festzulegen und
5. beim Abriß von Gebäuden eine Abbruchkonzeption zu erarbeiten und vor Beginn der Sanierungs- und Abbruchmaßnahmen ein Sicherheitsplan aufzustellen, in dem die Auflagen zum Arbeits- und Emissionsschutz konzipiert sind.

Außerdem ist für die Zwischenlagerung oder das Brechen von belastetem Material ein abfallrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

VII. Denkmalschutz

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

Vor größeren Bodeneingriffen ist beabsichtigt, das Amt für Bodendenkmalpflege zur Wahrung seiner Interessen zu unterrichten.

VIII. Durchführung des Bebauungsplanes

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes im Zusammenhang stehende und nachfolgend aufgeführte Maßnahmen verursachen voraussichtlich folgende Kosten:

- | | |
|--------------------------------------|-------------------|
| a) <u>Ausbau "Vietingstraße"</u> | |
| gesamt | rd. 135.000,-- DM |
| b) <u>Umgestaltung Bahnhofstraße</u> | |
| - Grunderwerb | rd. 57.000,-- DM |
| - Straßenherstellung (gesamt) | rd. 180.000,-- DM |

c) Erneuerung des Mischwasserkanals in der

| | | | |
|-------------------------------|-----|------------------|----|
| - Vietingstraße | rd. | 70.000,-- | DM |
| - Fürst-Bentheim-Straße | rd. | <u>95.000,--</u> | DM |
| Gesamtkosten aller Positionen | rd. | 537.000,-- | DM |
| | | ===== | |

Zu den beitragsfähigen Kosten werden die Grundstückseigentümer nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechtes der Stadt Rheda-Wiedenbrück herangezogen.

IX. Hoheitliche Maßnahmen

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht beabsichtigt. Sollten derartige Maßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich werden, so bildet dieser verbindliche Bauleitplan die rechtliche Grundlage dafür.

X. Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Realisierung dieses Bebauungsplanes nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB kann demnach verzichtet werden.

XI. Planverfahren

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.03.1990. Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen sind, soweit sie sich auf das Planungsrecht beziehen, in den Bebauungsplan und dessen Begründung eingearbeitet worden.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.05.1990 bis einschl. 05.06.1990. Einwendungen und sonstige Hinweise wurden hierzu nicht vorgebracht.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298 "Vietingstraße" beschlossen und in gleicher Sitzung dem Entwurf dieses Planes nebst Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Der Planentwurf nebst Begründung hat nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 04.01.1991 bis einschließlich 05.02.1991 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

