

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 321 "Droste-Hülshoff- Straße"

I. Allgemeines

1. Bestand

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Nonenstraße, Fontainestraße, Augustin-Wibbelt-Straße und die Fürst-Bentheim-Straße. Es hat eine Fläche von ca. 5,94 ha und liegt etwa 800 m westlich des Stadtkerns Rheda.

Auf der Grundlage des alten Bebauungsplanes Rheda Nr. 5 sind in diesem Gebiet Anfang der 60er Jahre 4 Hausreihen mit je 5 zweigeschossigen Reihenhäusern an der Augustin-Wibbelt-Straße sowie ein dreigeschossiger und ein achtgeschossiger Baukörper mit Mietwohnungen an der Droste-Hülshoff-Straße errichtet worden. Außerdem befinden sich an der Augustin-Wibbelt-Straße eine Trafostation und eine weitere zusammen mit einer Gasreglerstation in der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplanes.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Ernst-Barlach-Realschule und Wohnbebauung mit 2- und 3geschossigen Häusern. Im übrigen ist das gesamte Gebiet eingefaßt mit 1- bis 2geschossigen Wohnhäusern.

2. Entwicklung der Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt die Bebauungsplanfläche als Wohngebiet dar. Der Bebauungsplan Nr. 5 ist für diesen Bereich Mitte der 60er Jahre entsprechend damaligen Vorstellungen überplant worden. Der hieraus entstandene Bebauungsplan Nr. 9 der noch selbständigen Stadt Rheda hat teilweise 6- bis 8geschossige Wohnbauten und Atriumhäuser in Teppichbauweise festgesetzt. Keiner dieser Bauten ist realisiert worden. In seiner Sitzung am 27.08.1990 hat der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 "Nonenstraße" zu ändern. Im Anschluß hieran wurde für diesen Bereich eine Veränderungssperre beschlossen, die am 19.10.1990 mit ihrer Veröffentlichung rechtskräftig wurde.

Es ist beabsichtigt, die noch bestehenden Freiflächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 321 - "Droste-Hülshoff-Straße" mit ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung zu überplanen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB ist hiermit Rechnung getragen.

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 321 "Droste-Hülshoff-Straße" werden ca. 0,44 ha Wege und Straßen neu angelegt.

Das ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW.

Der Kompensationsflächenbedarf für diese in Anspruch genommene Fläche Grünland beträgt ca. 0,35 ha.

Dieser Flächenbedarf kann im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 315 "Westernstroer" nachgewiesen werden, da dort ein Kompensationsflächenguthaben von ca. 1,9 ha vorhanden ist.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Dieser Bebauungsplan soll den bestehenden aktuellen Bedarf an Wohnbaugrundstücken teilweise decken. Damit kann die innenstadtnahe Freifläche geschlossen und die Entwicklung und Ordnung dieses Siedlungsbereiches fortgeführt werden. Außerdem können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen entsprechend ihren Dimensionierungen ausgenutzt werden.

II. Planinhalt

1. Nutzung

Dieser Bebauungsplan setzt für die z. Z. noch unbebauten Grundstücke als bauliche Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" i. S. des § 4 BauNVO 1990 in ein- und zweigeschossiger Bauweise fest. Die bereits bestehende 2- und 3geschossige Wohnbebauung wird in ihrem Bestand festgeschrieben. Da der vorhandene 8geschossige Gebäudekomplex im Gesamtzusammenhang der Stadt eine Ausnahmeerscheinung darstellt, der die Silhouette beeinträchtigt, ist dieser Baukörper über die Bestandsgarantie planungsrechtlich nicht gesichert worden. Gleichwohl ist - um materielle Ansprüche zu vermeiden - die Geschoßflächenzahl in diesem Bereich beibehalten worden. Die mögliche Ausnutzbarkeit ist bei einer auf 3 reduzierten Geschoßzahl durch die gemäß § 17 BauNVO höchstmögliche Grundflächenzahl ausgeglichen worden.

Im Bereich der vorhandenen 3geschossigen Bebauung ist die unterhalb des Höchstwertes der BauNVO liegende GRZ und GFZ aus dem bisherigen Bebauungsplan Rheda Nr. 9 übernommen worden.

Auf den z. Z. noch unbebauten Grundstücken orientieren sich die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen aufgrund der stadtnahen Lage an den Höchstwerten des § 17 BauNVO.

Wegen der vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsbelastung auf der Nonenstraße können die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau) entlang dieser Straße nicht eingehalten werden. Um trotzdem diese innerstädtischen Flächen einer Wohnnutzung zuordnen zu können, sollen als Annäherung an die Zielvorstellungen zur o. g. Richtlinie die Grundrißgestaltung bzw. bauliche Schallschutzmaßnahmen (Fenster) eine angemessene Wohnruhe ermöglichen.

Weiterhin ist im Bebauungsplanentwurf eine Kinderspielfläche in einer Größe von ca. 950 qm geplant. Dieser Spielplatz soll vorzugsweise für schulpflichtige Kinder bestimmt sein und entsprechend dem RdErl. des Innenministers vom 31.07.1974 den Spielbereich B (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) abdecken.

Die im Kreuzungsbereich Fontainestraße und Nonenstraße befindliche Trafo- und Gasreglerstation sowie die Trafostation an der Augustin-Wibbelt-Straße sollen im Bebauungsplan planungsrechtlich festgeschrieben werden.

2. Denkmalschutz

Weder im Plangebiet selbst, noch in der näheren Umgebung sind schützenswerte Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird im Plan hingewiesen.

3. Altlasten

Die Freiflächen des Bebauungsplangebietes wurden bislang landwirtschaftlich genutzt. Erkenntnisse über mögliche Altlasten liegen nicht vor.

4. Verkehr

Eine im September 1989 von dem Büro Dorsch Consult durchgeführte und im Verkehrsrahmenplan festgehaltene Verkehrserhebung weist für die Nonenstraße eine 16-Stunden-Belastung von 3 720 Kfz (LKW-Anteil = 340) und in der Zeit von 15.00 - 19.00 Uhr eine Belastung von 1 290 Kfz auf.

Aus Gründen der Sicherheit und der Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten Nonenstraße/Fontainestraße und Nonenstraße/Fürst-Bentheim-Straße ist die Anfahrsicht auf den untergeordneten Straßen auf 10 m und die Länge der Sichtfelder auf der Nonenstraße über die Mindestwerte der EAE '85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) vergrößert worden. Hierdurch werden im Hinblick auf die Emissionen (Schall und Abgase) nicht alle wartepflichtigen Fahrzeuge zum Halten gezwungen.

Alle anderen Sichtdreiecke orientieren sich an den Vorgaben vorgenannter Empfehlungen.

Eine Verbreiterung der Straßenparzelle Nonenstraße um 3 m ist vorgesehen, um neben einer Straßenbaumbepflanzung getrennte Wege für Radfahrer und Fußgänger zu ermöglichen.

Die innere Erschließung des Gebietes soll hauptsächlich über die noch weiterzuführende Droste-Hülshoff-Straße erfolgen.

Diese Anliegerstraße und alle anderen Stichstraßen und Wege sind in einem der EAE 85 entsprechenden Ausbaustandard geplant worden und sollen als verkehrsberuhigte Bereiche mit Aufenthaltscharakter ausgebaut werden. Die Wendeanlagen sind darüber hinaus nach den Erfordernissen der örtlichen Feuerwehr dimensioniert worden.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit der Nonenstraße ist jede Zufahrtsmöglichkeit zu Grundstücken des Baugebietes von dieser Straße und im Bereich des Kreuzungspunktes Nonenstraße/Fürst-Bentheim-Straße ausgeschlossen worden.

Die im Bereich der nördlichen Augustin-Wibbelt-Straße festgesetzten Zufahrts- und Zugangsbeschränkungen sollen eine ungerechte Doppelveranlagung zu den Erschließungsmaßnahmen verhindern.

5. Ver- und Entsorgung

Der Anschluß des Baugebietes an die städtische Kanalisation ist nach Fertigstellung der Kanalerneuerung in der Nonenstraße unproblematisch. In den übergeordneten Straßen "Fürst-Bentheim-Straße", "Nonenstraße" und "Fontainestraße" sind Anschlüsse an das Mischwassersystem vorhanden bzw. geplant. Schmutz- und Oberflächenwasser sollen zur Kläranlage Rheda abgeleitet und dort geklärt werden.

Der Anschluß des Plangebietes an die zentralen Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Telefon) ist beabsichtigt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird durch den Einbau weiterer notwendiger Hydranten angestrebt.

III. Kosten und Zeitplan

Die Realisierung dieses Bebauungsplanes erfordert voraussichtlich folgende Kosten:

Kinderspielplatz	125 000,-- DM
Straßenherstellung incl. Beleuchtung und Verkehrsbegleitgrün	1 193 000,-- DM
Mischwasserkanal	250 000,-- DM
Grunderwerb einschl. Vermessung	680 000,-- DM
Verbreiterung der Nonenstraße (Parken/Grün, Rad- und Gehweg)	145 000,-- DM
Gesamt	2 393 000,-- DM =====

Die jährlichen Unterhaltungskosten der öffentlichen Grünfläche bzw. des Verkehrsbegleitgrüns werden sich auf etwa 7 000,-- DM belaufen.

Es ist vorgesehen, die Herstellung der inneren Erschließung - mit Ausnahme der Planstraße B - durch Vertrag auf einen Dritten gemäß § 124 BauGB zu übertragen. Der in diesem Fall bei der Stadt verbleibende Anteil soll ebenso wie die erforderlichen Mittel für den Ausbau der Planstraße B zu gegebener Zeit haushaltsplanmäßig bereitgestellt werden.

Soweit die Erschließungskosten durch die zwischengeschaltete Finanzierungsgesellschaft nicht direkt in den Grundstücksverkaufspreis einfließen, sollen die Grundstückseigentümer nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechts zu diesen Kosten herangezogen werden; der Bebauungsplan soll hierfür die rechtliche Grundlage bilden.

Der Aufwand für straßenbauliche Maßnahmen an den das Baugebiet tangierenden Straßen muß in gesonderten Beitragsverfahren abgedeckt werden.

IV. Bodenordnung

Die z. Z. noch unbebauten Bebauungsplanflächen stehen größtenteils im Eigentum der Stadt Rheda-Wiedenbrück bzw. der zwischengeschalteten Finanzierungsgesellschaft WestGKA. Lediglich eine Fläche von ca. 4 800 qm steht im Eigentum einer Privatperson. Es ist beabsichtigt, durch Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB (Umlegung) selbständig zu erschließende und zu veranlagende Grundstückseinheiten auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu erhalten.

Bodenordnungsmaßnahmen gemäß § 85 ff. BauGB (Enteignungen) sind nicht vorgesehen. Soweit diese zur Durchführung der Planung notwendig werden, bildet dieser Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage.

V. 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 § 180 BauGB kann deshalb verzichtet werden.

VI. Bisheriges Planverfahren

Mit Schreiben vom 12.07.1991 erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB. Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse wurden in den Bebauungsplanentwurf und dessen Begründung eingearbeitet.

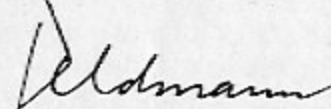
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.08.1991 bis einschl. 30.08.1991 durchgeführt.

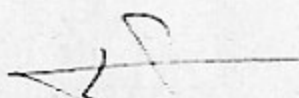
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.07.1992 beschlossen, den Bebauungsplan "Rheda 9 - Nonenstraße" zu ändern mit der Bezeichnung "Nr. 321 - Droste-Hülshoff-Straße", neu aufzustellen und diesen Plan einschl. seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 (Ausgabetag: 16.07.1992) in der Zeit vom 27.07.1992 bis einschließlich 28.08.1992 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.1992 um Stellungnahme gebeten.

In seiner Sitzung am 09.11.1992 hat der Rat der Stadt über die eingegangenen Bedenken und Anregungen beraten und entschieden sowie den Bebauungsplan Nr. 321 "Droste-Hülshoff-Straße" einschließlich der gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügten Begründung als Satzung beschlossen.

Rheda-Wiedenbrück, den 19.11.1992


Bürgermeister


Ratsherr

Hat vorgelassen
Beimold am 1.11.92
AL 35.91 15 204 K 36
Beimold

Kallm