

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 - „Schmiedebusch“

I. Allgemeines

1. Bestand

Die Änderungsfläche liegt etwa 1 km nordwestlich des Stadtkerns Rheda und hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

Die Änderungsfläche wird begrenzt

- im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 59 und 520 der Flur 5, Gemarkung Rheda,
- im Nordosten durch den Rosenweg,
- im Südosten durch den Bosfelder Weg und
- im Südwesten durch die Grünstraße.

Die Änderungsfläche ist gemäß den Festsetzungen des B-Planes Nr. 259 mit Wohnhäusern als Blockrandbebauung bebaut. Die im Innenbereich liegenden Freiflächen werden als Hausgärten genutzt.

2. Entwicklung der Bauleitplanung

Der Änderungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und im B-Plan Nr. 259 als WA-Gebiet in offener, höchstens zweigeschossiger Bauweise konkretisiert worden. Südlich angrenzend liegt der Bebauungsplanbereich Nr. 223 – „Krückenbusch“, der im Übergangsbereich eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung vorsieht. Im Westen grenzt das B-Plangebiet Nr. 15 – „Schröderstraße“ mit festgesetzter Wohnbaunutzung an.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine zeitgemäße Ausnutzung des Wohninnenbereiches ermöglicht werden.

II. Planinhalt

1. Nutzung

Die Festsetzungen der Änderungsfläche sollen eine Verdichtung der bereits rechtsverbindlichen Wohnbaunutzung bewirken. Dafür wurden die textlichen Festsetzungen bezüglich der Innenbereichsnutzung „Hausgärten“ und der Nichtzulassung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen gestrichen. Außerdem wurden die überbaubaren Flächen im Innenbereich für ein eingeschossiges „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die festgesetzte Geschossigkeit orientiert sich einerseits an den bisher geltenden Festsetzungen und vorhandenen Gebäuden, andererseits soll im Innenbereich der Änderungsfläche durch Einzelhausfestsetzung und Begrenzung auf ein Geschoss, sowie Nichtausschöpfung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO der Eingriff in die gewohnte Wohnform möglichst gering gehalten werden.

Dabei werden die Dachgeschossflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nicht auf die GFZ angerechnet.

Die Flächen entlang des Bosfelder Weges sind außerdem mit Auflagen für den Schallschutz (alle Fenster von Aufenthaltsräumen müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen) festgesetzt worden. Auf eventuell nötige passive Schallschutzmaßnahmen im Freiraumbereich wird hingewiesen.

2. Denkmalschutz und Gestaltung

Im Änderungsgebiet oder seiner näheren Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler ausgewiesen worden. Verwiesen wird jedoch auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15 und 16 DSchG). Naturdenkmäler gibt es ebenfalls im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung nicht.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauO NW wurden in den Plan nicht aufgenommen.

3. Verkehr und ÖPNV

Durch die am Rand des Bebauungsplangebietes Nr. 259 verlaufenden Hauptverkehrsstraßen (L 568) Herzebrocker Straße und (K9) Bosfelder Weg sowie die Nonenstraße ist das Änderungsgebiet sowohl an das städtische als auch an das überörtliche Verkehrsnetz mit Anschluß an die B 64 gut angebunden.

Der Rosenweg ist entsprechend den Festsetzungen des B-Planes Nr. 259 – „Schmiedebusch“ zur Nonenstraße bzw. zum Bosfelder Weg für den Verkehr abgebunden.

Die Änderungsfläche befindet sich etwa 800 m nordwestlich des Bahnhofes Rheda, der an der Eisenbahnhauptstrecke Ruhrgebiet – Hannover liegt. Des weiteren erfolgt die Anbindung der bereits bestehenden Wohnnutzung an das Netz des ÖPNV über die Buslinien Nr. 311 Rheda-Wiedenbrück – Warendorf (Haltepunkt Kruhenkamp) und Nr. 78.3 – Rundverkehr Rheda mit Haltepunkten Simonswerk bzw. Alleestraße.

Diese Haltepunkte sind darüber hinaus in verkehrsschwachen Zeiten eingebunden in das Anruf-Sammel-Taxi-System.

Durch die Verkehrsbelastung auf der Nonenstraße (im südlichen Bereich 4700 Kfz/24 Std.) und dem Bosfelder Weg (westlich der Nonenstraße 6330 Kfz/24 Std.) ist das Bebauungsplangebiet zusätzlich zu den Emissionen von den benachbarten Gewerbebetrieben und der Eisenbahnhauptstrecke Ruhrgebiet – Hannover mit Schall belastet. Die Belastungszahlen beruhen auf der Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Gewerbegebietes Bosfelder Weg an die Herzebrocker Straße von Februar 1999. Im am Bosfelder Weg angrenzenden WAnutzung wurden daher für die Wohn- und Schlafräume passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Auf die auch im Bereich der Freiräume zu erwartende Schallbelastung und eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen ist hingewiesen worden.

4. Infrastruktur

Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungseinrichtungen (Elektrizität, Wasser, Gas, Telekommunikation) angeschlossen. Eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann über das bestehende Leitungsnetz gesichert werden bzw. im Rahmen der Wasserversorgungsnetzerweiterung sichergestellt werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser kann über Anschlüsse ans Kanalnetz zur Kläranlage Rheda geführt und dort geklärt werden.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und der hohen Grundwasserstände kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet das Oberflächenwasser nicht versickert werden kann.

5. Natur und Landschaft

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 259 und die Umnutzung der B-Planfläche wird nur ein relativ kleiner zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG erfolgen. Dazugekommen ist die Ausweisung einer überbaubaren Fläche von 6050 qm, die bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 einen Eingriff von 1815 qm erwarten lässt. Bei 50prozentiger Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine maximale Versiegelung von 2720 qm zu erwarten. Dieser Eingriff kann im Änderungsbereich nicht ausgeglichen werden. Die erforderliche Ausgleichsfläche von 1090 bis höchstens 1630 qm (ausgegangen von einem Biotoptyp „Gartenland“ der Wertstufe 3 nach den „Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft“ – Adam, Nohl, Valentin 1986) wird auf dem städtischen Grundstück in Nordrheda-Ems, Flur 7, Flurstück 186 nachgewiesen. Zur ökologischen Aufwertung der z. Z. noch landwirtschaftlich genutzten Ausgleichsfläche wird nach Oberbodenabtrag und Abmagerung des Standortes die Entwicklung eines nährstoffarmen Sandmagerrasens gefördert. Zur Umgehungsstraße hin erfolgt die Anlage einer ca. 30 m breiten Schutzpflanzung aus heimischen, bodenständigen Bäumen und Sträuchern. Die Kosten für die Herrichtung der Ausgleichsfläche betragen derzeit ca. 11,- DM/qm einschließlich Grunderwerb. Zum Zeitpunkt des Eingriffs werden die Kosten der Ausgleichsflächenherrichtung den jeweiligen Grundstückseigentümern auf der Grundlage des errechneten Eingriffs in Rechnung gestellt.

6. Altlasten

Die Änderungsfläche des Bebauungsplangebietes ist mit Wohnhäusern bestanden. Die Freiflächen im Innenbereich werden zur Zeit noch als Hausgärten genutzt. Erkenntnisse über mögliche Altlasten liegen für diesen Bereich nicht vor.

III. Kosten und Zeitplan

Die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Kosten verursachen.

IV. Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen für Bodenordnung sind nicht erforderlich.

V. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Änderung des Bebauungsplanes bei seiner Verwirklichung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB zur Vermeidung oder Minderung solcher Nachteile kann daher verzichtet werden. Die Notwendigkeit eines Härteausgleichs ist nicht erkennbar.

VI. Planverfahren

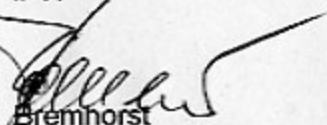
Aufgrund eines Antrages auf Änderung des Bebauungsplanes vom 13.10.1999 hat der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 17.08.2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 259 – „Schmiedebusch“ zu ändern. Eine Bürgerversammlung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB hat am 04.04.2000 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.03.2001 gebeten, zu der vorgesehenen Änderung Stellung zu nehmen. Die im Rahmen der Trägerbeteiligung gewonnenen Erkenntnisse wurden in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt und in die Planänderung eingearbeitet.

Auf der Grundlage des § 13 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde den betroffenen Bürgern mit Schreiben vom 27.04.2001 bzw. 08.05.2001 zur Stellungnahme Gelegenheit gegeben. Anregungen sind im Rahmen dieser Beteiligung nicht mehr eingegangen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.07.2001 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 – „Schmiedebusch“ als Satzung beschlossen.

Rheda-Wiedenbrück, 03.07.2001

Der Bürgermeister
i. V.



Bremhorst
Beigeordneter