

Satzungsbeurteilung

zum Bebauungsplan Nr. 294 "Nordwall" im Stadtgebiet Wiedenbrück

Gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes wird dem vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück am 01.04.1985 beschlossenen Bebauungsplan nachfolgende Begründung beigelegt.

1. Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Wiedenbrück am nördlichen Rande des historischen Ortskernes der ehemals selbständigen Stadt Wiedenbrück. Es wird im Süden begrenzt durch die Ensumflut und den "Nordwall", im Westen durch die Rektoratsstraße, im Norden durch die Straße "Auf der Breede" und im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 273 der Flur 7. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 1,58 ha.

Das Plangebiet ist ausschließlich mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern dünn besiedelt. Die angrenzenden Bauflächen nach Norden, Osten und Westen sind ähnlich strukturiert. Der Bereich südlich des "Nordwalls" gehört zum Grünzug der Ensumflut und ist als öffentliche Parkanlage gestaltet. Entlang der Straße "Nordwall" sind ca. 20 Senkrechtparkplätze angeordnet. Der Grünzug der Ensumflut wird durch ein bebautes Privatgrundstück innerhalb des Planbereichs unterbrochen. Etwa in der Mitte des Plangebiets befindet sich ein abgeräumtes Grundstück in städt. Besitz. Es handelt sich um das Betriebsgrundstück einer ehemaligen Lederfabrik, welches im Zuge von Sanierungsmaßnahmen freigeräumt wurde.

Die im Plangebiet liegenden Straßen "Nordwall" und "Rektoratsstraße" sind noch nicht endgültig hergestellt. Insbesondere weist die Rektoratsstraße an der östlichen Seite einen nur ca. 0,75 m breiten Gehweg auf.

2. Planungsziel

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll ein weiterer Schritt zur Sanierung des Stadtkerns Wiedenbrück planungsrechtlich gesichert werden.

Wesentliche Voraussetzung für die Durchführung des Sanierungsplanes für den Stadtkern Wiedenbrück war die Ablösung der Stellplatzverpflichtungen auf die nach dem städtebaulichen Rahmenplan vorgesehenen öffentlichen Parkplatzanlagen. Dieses ist bisher im großen Umfang erfolgt, so daß die Schaffung dieser Parkplätze nun eine öffentliche Verpflichtung ist. Eine dieser Parkplatzanlagen ist nach dem städtebaulichen Rahmenplan für den Stadtkern Wiedenbrück auf dem Grundstück der ehemaligen Lederfabrik vorgesehen. Der planungsrechtliche Zusammenhang dieser Maßnahme zu den Sanierungsmaßnahmen im Stadtkern selbst ist durch die Festlegung eines entsprechenden Teilbereichs des Plangebiets als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet im Sinne von § 10 Städtebauförderungsgesetz hergestellt. Die Satzung über das Sanierungsgebiet ist am 09.06.1977 in Kraft getreten.

Unter den genannten Rahmenbedingungen ist es eines der wesentlichsten Ziele des Bebauungsplanes, nachbarschaftliche Konflikte zwischen dem geplanten Parkplatz mit seinen Zuwegungen und den angrenzenden Wohngrundstücken auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Darüber hinaus sollen auch die für die Einpassung dieser Anlage in den für das Stadtbild bedeutsamen Bereich notwendigen Maßnahmen festgesetzt werden.

3. Planungsrechtliche Situation und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im übergeleiteten Durchführungsplan Nr. 5 der ehemals selbstständigen Stadt Wiedenbrück. Dieser Teil des Durchführungsplans Nr. 5 wird im Parallelverfahren aufgehoben. Die in dem bisher gültigen Plan getroffenen Festsetzungen werden sinngemäß in Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz überführt, so daß die städtebauliche Kontinuität gewahrt bleibt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan und stimmt mit dem Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes überein.

4. Planinhalt

4.1 Nutzung

Der Bebauungsplan sieht für die im Plangebiet liegenden Grundstücke eine Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO vor. Hierbei werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um den zu einem reinen Wohngebiet tendierenden Charakter des Siedlungsbereichs zu erhalten. Die Nutzungsdichte wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung und das bestehende Planungsrecht auf zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das 2. Geschoß im Dachraum liegen muß.

Im mittleren Bereich des Plangebiets ist ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 90 Stellplätzen vorgesehen. Der Parkplatz wird zu den benachbarten Privatgrundstücken durch eine 2 m hohe begrünte Lärmschutzmauer abgeschirmt. Davor wird parkplatzseitig ein 2 m breiter und nachbarseitig ein 1 m breiter Grünstreifen mit heimischen Gehölzen dicht bepflanzt. Zur Ermöglichung des Übergangs zu dem stadtbildprägenden Grünzug entlang der Umflut ist eine intensive Bestockung des Parkplatzes mit hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen.

4.2 Verkehr

Das Plangebiet wird von den das Plangebiet umschließenden bzw. durchquerenden öffentlichen Straßen ("Rektoratsstraße", "Auf der Breede" und "Nordwall") erschlossen. Die Straße "Auf der Breede" ist als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut. Der als Zufahrt zum Parkplatz von der Rektoratsstraße aus dienende "Nordwall" wird im Bereich des Bebauungsplanes im Separationsprinzip ausgebaut. Eingriffe in private Grundstücke sind hierzu nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die durch den geplanten Parkplatz zu erwartende Verkehrs-Mehrbelastung der Rektoratsstraße wurde eine gutachtliche Untersuchung durch die Freie Planungsgruppe Berlin durchgeführt. Danach stellt sich die verkehrliche Situation auf dieser Straße heute wie folgt dar:

- a) Die Querschnittsbelastung der Rektoratsstraße entspricht mit 1.707 Kraftfahrzeugen/12 Stunden bzw. 221 Kraftfahrzeugen in der Spitzenstunde der Definition einer Anliegerstraße Typ 1 im Sinne der Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS-E.
- b) Die von Nordwesten auf die Kernstadt gerichteten Verkehre fahren vorwiegend über die Rektoratsstraße.
- c) Nur der geringere Teil des über die Rektoratsstraße anfahrenden Verkehrs verbleibt in der Kernstadt.
- d) Die wenigsten Kraftfahrzeuge, die über die Rektoratsstraße eingefahren sind, benutzen sie bei der Rückfahrt.

Diese Situation wird durch den geplanten Parkplatz wie folgt beeinflusst:

Im Bereich des "Nordwalls" werden ca. 105 öffentliche Stellplätze entstehen, die von der Rektoratsstraße aus angefahren werden. Die ermittelte durchschnittliche Belegung bemißt sich auf einen 3-maligen Fahrzeugwechsel/Parkplatz innerhalb von 12 Stunden, so daß sich ein zusätzliches Fahrtenaufkommen von ca. 630 Fahrten in 12 Stunden ergibt. Diese Fahrten werden sich aufgrund der vorliegenden Untersuchungen zu maximal 25 % auf den nordwestlichen Abschnitt der Rektoratsstraße niederschlagen, woraus sich hier eine Mehrbelastung von ca. 160 Kraftfahrzeugen (= 10 %) oder eine Gesamtbelastung von 1.860 Kraftfahrzeugen/12 Stunden (1.700 + 160) ergibt. Der südöstliche Teil der Rektoratsstraße wird mit ca. 470 Kraftfahrzeugen (= 27 %) mehrbelastet, so daß sich hier eine Gesamtbelastung von 2.170 Kraftfahrzeugen/12 Stunden ergibt.

Unter dem Aspekt des Verkehrslärms ist festzustellen, daß erst bei einer Verdoppelung der Verkehrsbelastung eine Erhöhung des Dauerschallpegels um 3 dB (A) eintritt. Erst die Erhöhung um 10 dB (A) würde eine Verdoppelung des Lärms bedeuten. Hieraus folgt, daß die Steigerung der Lärminmission im empfindlichen Teil der Rektoratsstraße so geringfügig ist, daß der Zuwachs weit unter 1 dB (A) liegt.

Die besondere Schutzwürdigkeit der in Nachbarschaft zu dem geplanten Parkplatz gelegenen Wohnbebauung wurde bereits zur Entwurfserarbeitung berücksichtigt. Als Ergebnis des Abwägungsvorganges wurde im Bebauungsplan an 3 Seiten des Parkplatzes eine Lärmschutzwand festgesetzt. Diese Wand muß mindestens 2 m hoch werden, wird aber aufgrund der bisher getroffenen Vereinbarungen mit dem am stärksten betroffenen Anlieger bis zu 2,60 m hoch aus Betonelementen, die zusätzlich begrünt werden, errichtet.

Unter Zugrundelegung der DIN 18005 (Entwurf 76) wird durch die festgesetzte Schallschutzwand eine Schallpegelreduzierung um ca. 12 dB(A) zu den nächstliegenden Wohngebäuden erreicht, wobei die ungünstigsten Lärmerzeugungsverhältnisse auf dem Parkplatz angenommen (gleichzeitige Bewegung auf allen Parkplätzen) wurden. Es ergibt sich daraus ein Mittelungspegel von ca. 37 dB(A), der als Richtpegel der unmittelbaren Nachbarschaft des Parkplatzes zuzuordnen ist. Dieser Pegel liegt weit unterhalb des für "Reines Wohngebiet" geltenden Planungsrichtpegels von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Der nach DIN 18005 (Entwurf 76) anzunehmende Erfahrungswert für Parkplätze in Höhe von 50 dB(A) deckt sich im übrigen mit den rechnerisch ermittelten Werten.

Die Lärmsituation im Bereich der Rektoratsstraße stellt die höchste Belastung der Anlieger dar. Hier werden aufgrund der prognostizierten Verkehrsströme 58 dB(A) tags erreicht.

Darüber hinaus muß für die betroffenen Grundstücks auch von einer Vorbelastung durch Verkehrslärm gesprochen werden, die durch die Planung selbst nur unwesentlich verstärkt wird. Wie durch gutachtliche Untersuchung nachgewiesen wurde, erhöhen sich die Schallgeräusche auf der Rektoratsstraße um weniger als 3 dB(A) und stellen damit keine wesentliche Verschlechterung der Verkehrssituation dar.

Aus den dargelegten Verkehrszusammenhängen ergeben sich für die Bemessung der Rektoratsstraße keine Auswirkungen. Jedoch sind aufgrund der besonderen Funktion dieser Straße als Hauptschulweg zum Ratsgymnasium verkehrssichernde Maßnahmen erforderlich. Hierzu zählt die vorgesehene Verbreiterung des Gehweges auf der nordöstlichen Seite der Rektoratsstraße in dem Maß, wie sie bereits im rechtskräftigen Durchführungsplan vorgesehen ist.

Die für den Straßenausbau noch benötigten Grundstücksflächen werden durch diesen Bebauungsplan verbindlich gesichert.

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Gelände des Bebauungsplanes ist an die zentralen Versorgungseinrichtungen (elektrischer Strom, Trink- und Löschwasser, Gasversorgung) angeschlossen. Die Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung ist vorhanden.

Die Kanalisation ist an die Kläranlage im Stadtteil Wiedenbrück angeschlossen. Diese hat eine Kapazität von ca. 60.000 EGW.

5. Kosten- und Zeitplan

Als Folge der Durchführung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Rheda-Wiedenbrück voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

1. Grunderwerb	13.500 DM
2. Verbreiterung des Gehweges auf der östl. Seite der Rektoratsstraße	15.000 DM
3. Ausbau des Nordwalls	57.000 DM
4. Anlage von Fußwegen	12.500 DM
5. Ausbau des Parkplatzes	300.000 DM
	<u>398.000 DM</u>
	=====

Die Kosten für den Parkplatzbau werden aus Ablösebeträgen gedeckt. Mit der Baumaßnahme soll noch im Jahr 1985 begonnen werden.

Darüber hinaus werden die Baumaßnahmen im Rahmen der mittelfristigen Straßenausbauprogramme durchgeführt.

6. Bodenrecht

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

7. Bisheriges Planverfahren

Die Ziele und Zwecke dieser Bauleitplanung wurden in einer dem Stand der Planung entsprechenden Weise öffentlich dargelegt. Es wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Zu diesem Zweck lag der Vorentwurf für diesen Bebauungsplan in Form von Modellen für eine ursprünglich geplante überbaute Stellplatzanlage gemäß den vom Rat der Stadt am 06.07.1977 beschlossenen Richtlinien in der Zeit vom 23.03.1984 bis einschl. 05.04.1984 öffentlich aus.

Zur Erfragung der öffentlichen Belange wurden die Träger dieser Belange mit Schreiben vom 21.04.1983 in einem Vorverfahren beteiligt.

Infolge dieser Beteiligungsverfahren wurden die Zielvorstellungen für die geplante Stellplatzanlage geändert. Statt einer überbauten Stellplatzanlage ist nun eine ebenerdige Stellplatzanlage vorgesehen.

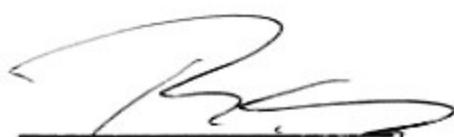
Auf dieser Grundlage wurde die Feinabstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange im März 1985 durchgeführt.

Der überarbeitete Bebauungsplan-Entwurf hat in der Zeit vom 07.08. bis einschließlich 09.09.1985 öffentlich ausgelegen.

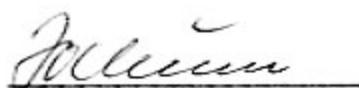
8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

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.

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat diese Begründung als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 294 in seiner Sitzung am 14. OKT. 1985 beschlossen.



Bürgermeister *Badus*
(1. Stellvertreter)


Ratsherr *Joachim*

Hat vorgelesen
Detmold, den 20. DEZ. 1985
Az.: 35.21.11.20/14.63
Der Regierungspräsident
im Auftrag 