

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 300 "An der Ems" im Stadtteil Rheda

Gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes wird dem vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück am 25. FEB. 1985 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossenen Bebauungsplan nachfolgende Begründung beigelegt:

1. Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Rheda im Schnittpunkt der Eisenbahnlinie Köln - Minden/Ems. Es ist ca. 5,22 ha groß.

Der Bestand umfaßt die kleingärtnerische Nutzung auf dem städt. Grabeland zwischen Eisenbahn und Ems und die unmittelbar südlich und westlich angrenzenden Grundstücke. Diese Grundstücke dienen mit einer Ausnahme der Wohnnutzung und sind vollzählig bebaut. Bei der abweichenden Nutzung handelt es sich um einen Fahrradmontagebetrieb, der aufgrund baurechtlicher Beschränkungen mit der umgebenden Wohnbebauung vereinbar ist.

Das städt. Grabeland wurde in der Vergangenheit von der Stadt in Einzelpacht an ca. 90 verschiedene Parzellenpächter vergeben. Der nördliche Teil der Fläche wurde vor längerer Zeit als Kleingartengelände von der Deutschen Bundesbahn übernommen und dem städt. Grabeland zugeschlagen. Aufgrund der bisher fehlenden Konzeption für das in Frage stehende Gartengelände haben sich im Laufe der Jahre schwerwiegende städtebauliche Mängel eingestellt, die auch zu nachbarlichen Konflikten führten. So fehlten bisher befestigte Wege, befestigte Parkplätze, feste Umzäunungen sowie Nutzungs- und Gestaltungsregeln, die ein verträgliches Auskommen auch innerhalb der Anlage ermöglicht hätten.

Die vorhandene, bis zu zweigeschossige Bebauung weist nur eine geringe Verdichtung auf. Sie paßt sich damit gut an die vorhandene Gartenlandschaft an.

Das Plangebiet ist durch die Straße "Reinkenwiese" und den Reinkenweg erschlossen. Darüber hinaus ist das Gartengelände durch mehrere Fußpfade zusätzlich erschlossen.

2. Planungsziel

Durch den Bebauungsplan Nr. 300 "An der Ems" soll das vorhandene städt. Grabeland in eine Dauerkleingartenanlage entsprechend dem Bundeskleingartengesetz umgewandelt werden. Der Bebauungsplan gibt die Voraussetzung für die Einbindung der Anlage in das Siedlungsgefüge. Er regelt Verkehrserschließung, den Hochwasserschutz, die Stellung baulicher Anlagen, die Ver- und Entsorgung und den nachbarlichen Schutz.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan stellt in dem in Frage stehenden Bereich Flächen für Dauerkleingärten, Parkanlagen und Wohnbauflächen dar. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden diese Darstellungen dahingehend konkretisiert, daß die dargestellten Grünflächen überwiegend als Dauerkleingärten genutzt werden, daneben aber auch den Charakter einer öffentlichen Parkanlage erhalten.

4. Planinhalt

4.1 Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des bisherigen Grabelandes Dauerkleingärten fest. Die Nutzung dieser Fläche ergibt sich damit im einzelnen aus den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes. Festsetzungen werden nur so weit getroffen, wie es aus städtebaulichen Gründen zur Einbindung der Kleingartenanlage in das Siedlungsgefüge und die Nachbarschaft erforderlich ist. Hierzu gehören insbesondere die Sicherung der Flächen für Versorgungseinrichtungen, für ein Vereinsheim, einen öffentlichen Spielplatz, für den Hochwasserschutz und öffentliche Wege. Darüber hinaus wird durch textliche Festsetzung sichergestellt, daß das Verbrennen von Gartenabfällen unterbleibt.

Der in der Nachbarschaft vorhandene Baubestand wird im Bestand gesichert und als allgemeines Wohngebiet gegenüber der vorhandenen gewerblichen Nutzung gefestigt. Entsprechend dieser Zielsetzung wurde die Nutzung des gewerblichen Grundstücks (Fahrradfabrik) in ihrer Ausdehnung eingeschränkt. Zusätzlich bestehen bereits für diesen Betrieb bauaufsichtliche Auflagen, die eine Verschlechterung der derzeitigen, auf die Belange der Nachbarschaft abgestimmten, Immissions-situation ausschließen.

4.2 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Straßen "Reinkenwiese" und "Reinkenweg" erschlossen. Diese Straßen haben reine Anliegerfunktion und bedürfen keiner Erweiterung. Sie sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die verkehrliche Anbindung der Kleingartenanlage erfolgt über die Straße "Reinkenwiese". Zwischen dieser Straße und der Eisenbahnlinie ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage für die Kleingartenanlage vorgesehen. Ein Befahren der Wege innerhalb der Anlage wird auf Ausnahmefälle beschränkt, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes näher bezeichnet werden.

In Verbindung mit der Kleingartenanlage als Bestandteil des öffentlichen Naherholungsgrüns ist ein umfassendes Fußwegenetz vorgesehen, welches von einem neu zu schaffenden Weg linksseitig der Ems ausgeht und an die Straße "Reinkenwiese" anbindet.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Wohnbauflächen im Plangebiet sind an das zentrale Strom- und Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Ein Anschluß der Kleingartenanlage an das Wasserleitungsnetz ist seitens des Kleingartenvereins Reinkenwiese vorgesehen.

Die Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung ist durch den Anschluß an das städt. Kanalnetz vorgesehen.

Die vorhandene Kläranlage im Stadtteil Wiedenbrück hat eine Kapazität von ca. 60.000 EGW.

Aufgrund der Lage an der Ems innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets trifft der Bebauungsplan spezielle Regelungen zum Hochwasserschutz. Die erforderlichen Maßnahmen wurden durch ein wasser technisches Gutachten vom Ing.-Büro Dr. Ing. Hartung ermittelt. Dabei wurden die Schutzinteressen der Kleingärtner in bezug auf das Hochwasser und die Notwendigkeit der Regenrückhaltung miteinander abgestimmt. So wird der gesamte Planbereich bis zur Schwelle des zehnjährigen Hochwassers von Überschwemmungen freigestellt. Hierdurch tritt keine nachweisbare Verschärfung der Abflusssituation der Ems ein.

Als Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Zieles setzt der Bebauungsplan an der östlichen Seite der Kleingartenanlage einen ca. 40 cm hohen Wall fest. Darüber hinaus wird durch textliche Festsetzungen der Einbau von Rückstauklappen in die beiden vorhandenen Entwässerungsgräben festgesetzt.

Die wasserrechtliche Genehmigung durch den Kreis Gütersloh ist für die genannten Maßnahmen bereits erteilt.

5. Kosten- und Zeitplan

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

a) förderungsfähige Kosten

1. Geländevorbereitung: Räumung, Planierung, Mutterbodenauftrag	14.500,00 DM
2. Wegebau	53.100,00 DM
3. Wasserversorgung	28.600,00 DM
4. Außeneinfriedigung	61.000,00 DM
5. Parkplätze	17.900,00 DM
6. Spielplätze	10.000,00 DM
7. Ruhezone/öffentl. Grün	15.000,00 DM
insgesamt	200.100,00 DM

b) nicht förderungsfähige Kosten

1. Herstellung des Schmutz-/Regenwasserkanals	27.000,00 DM
2. Grabenverrohrungen und Einbau von 2 Rückstauklappen	6.000,00 DM
3. Herstellung des Fußweges an der Ems einschließlich Böschungsrückbau an der Bahnüberführung	6.500,00 DM
4. Herstellung einer öffentl. Toilettenanlage, anteilmäßig 1/2	10.000,00 DM
insgesamt	<u>49.500,00 DM</u>
Gesamtkosten	249.600,00 DM =====

Finanzierung

1. Zuwendung für die Schaffung von 82 Dauerkleingartenparzellen: 1.200 DM x 82 Anlagen	98.400,00 DM
2. Finanzierung der förderungsfähigen Kosten durch die Stadt Rheda-Wiedenbrück als Träger der Anlage durch Bar-, Sach- und Arbeitsleistung	101.700,00 DM
3. Finanzierung der nicht förderungsfähigen Kosten durch die Stadt Rheda-Wiedenbrück	49.500,00 DM

Daraus ergibt sich eine finanzielle Belastung für die Stadt Rheda-Wiedenbrück in Höhe von ca. 152.000,00 DM.

Über die aufgeführten Maßnahmen und Kosten hinaus wird der Kleingartenverein "Reinkenwiese" einen Eigenanteil für weitere Maßnahmen tragen.

Die Ausführung der Baumaßnahmen wird unmittelbar nach Bewilligung der Zuschußmittel des Landes beginnen.

6. Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

7. Bisheriges Planverfahren

Zur Erfragung der öffentlichen Belange wurde mit Schreiben vom 24.11.1983 die GrobAbstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. 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 dieses Bebauungsplans gemäß den vom Rat der Stadt am 06.07.1977 beschlossenen Richtlinien in der Zeit vom 24.04. bis einschließlich 09.05.1984 öffentlich aus.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG wurde mit Schreiben vom 30.05.1984 durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 26.09.1984 bis einschließlich 26.10.1984 wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

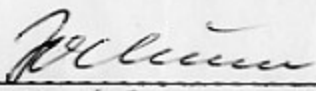
Der Bebauungsplan Nr. 300 "An der Ems" wurde vom Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück am 25. FEB. 1985 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

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 § 13a BBauG kann deshalb verzichtet werden.

Der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat diese Begründung als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 300 "An der Ems" in seiner Sitzung am 25. FEB. 1985 beschlossen.


Bürgermeister *Stralmann*


Ratsherr *Jodum*

Hat vorgelesen
Detmold den 13. JUNI 1985

Az.: 35.21.11.104 U.R. 60

Der Regierungspräsident
im Auftrag:



